

**Oggetto:** Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006

Codice Pratica: **VER-2024\_02**

Piano: *Piano Particolareggiato di attuazione del Comprensorio edilizio delimitato da via Appia, via Madre Teresa di Calcutta, via Virginia Vezzi e via Antonio Blasi, in variante allo strumento urbanistico vigente"*

Autorità Procedente: Comune di Velletri

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

### **PREMESSO che:**

Con note n.0005314, 0005317, 0005320 e 0005323 del 25/01/2024, acquisite in pari data al protocollo regionale n.112905, 112910, 112921 e 112931, il Comune di Velletri in qualità di Autorità Procedente in oggetto (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Autorità Competente (di seguito AC) l'istanza e il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano in oggetto.

Con nota prot. n.0602368 del 08/05/2024 la AC ha richiesto il perfezionamento dell'istanza e integrazioni.

Con nota acquisita al prot. regionale n.0716603 del 31/05/2024 la AP ha richiesto una proroga per il perfezionamento dell'istanza.

Con nota acquisita al prot. regionale n.0904620 del 15/07/2024 la AP ha fornito riscontro alla sopra richiamata nota della AC, trasmettendo integrazioni al Rapporto Preliminare tramite documento integrativo separato.

**DATO ATTO che** con nota prot. n. 1011486 del 08/08/2024, l'Autorità Competente ha comunicato e integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente il piano, in formato digitale:

**Regione Lazio** - Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica

- Area Pareri geologici e sismici, Suolo e Invasi
- Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato

**Regione Lazio** - Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti climatici, Transizione energetica e Sostenibilità, Parchi

- Area Protezione e Gestione della Biodiversità
- Area Qualità dell'Ambiente

**Regione Lazio** - Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti

**Regione Lazio** - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare

- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale

**Regione Lazio** - Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste

- Area Affari Generali e Usi Civici

**Regione Lazio** - Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale

#### **Ministero della Cultura**

- Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio
- Soprintendenza speciale archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti

#### **ARPA Lazio - Area Informazione e Reporting Ambientale**

#### **Città Metropolitana di Roma Capitale**

- Dipartimento III "Ambiente e Tutela del territorio: acqua, rifiuti, energia, aree protette"
- Dipartimento IV "Pianificazione, sviluppo e governo del territorio"

#### **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale**

#### **Autorità ATO 2**

#### **ACEA ATO 2 S.p.A.**

#### **ASL Roma 6**

Con la sopra richiamata nota la AC ha contestualmente richiesto alla AP, a seguito della conclusione della fase di consultazione, di fornire riscontro dell'elenco dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale acquisiti ai sensi dell'art.12, comma 2 del D.Lgs. n.152/2006, la trasmissione di eventuali pareri in possesso della stessa, ed eventuali ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria, incluse le modalità di recepimento delle indicazioni fornite e/o condizioni impartite da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006;

#### **DATO ATTO che:**

- con nota prot. n.1031777 del 20/08/2024 la Direzione regionale lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica - Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato ha richiesto integrazioni, come di seguito riportato:

*VISTA la nota assunta al protocollo regionale con il n. 1011486 del 08.08.2024, nella quale si coinvolge la scrivente Area nella procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs.*

*n.152/2006, relativo al Piano Particolareggiato di attuazione del Comprensorio edilizio delimitato da via Appia, via Madre Teresa di Calcutta, via Virginia Vezzi e via Antonio Blasi, in variante allo strumento urbanistico vigente;*

*CONSIDERATO che l'area interessata dall'intervento, ricade all'interno dell'ambito di applicazione del sistema idrogeologico dei Colli Albani, di Nemi e degli Acquiferi dei Colli Albani così come previsto dalla "D.G.R. 445 del 16.06.2009 provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano e di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani. Modifica alla deliberazione della Giunta Regionale 1317 del 05 dicembre 2003";*

*VISTA la "D.G.R. 445 del 16.06.2009;*

*CONSIDERATO che dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. al punto 1 della citata deliberazione si dispone che, i nuovi strumenti urbanistici comunali e i piani attuativi e/o particolareggiati o le varianti degli strumenti urbanistici comunali vigenti, che interessino aree ricadenti nell'ambito di applicazione, come individuato nell'allegato 1 che fa parte integrante della stessa, devono obbligatoriamente contenere la seguente documentazione:*

- ✓ *l'esame delle esigenze idriche diversificate per utilizzazioni e distinte per ciascuna area oggetto di pianificazione;*

- ✓ l'indicazione delle fonti utilizzabili per il soddisfacimento delle singole esigenze idriche, evidenziando specificatamente i prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali;
- ✓ la dichiarazione del Gestore del Servizio Idrico Integrato competente, circa la possibilità di soddisfare i fabbisogni previsti con la rete acquedottistica idropotabile; d) una relazione tecnica con specifico riferimento:
  - alla riduzione della capacità di infiltrazione dei suoli e ai relativi interventi di mitigazione;
  - alla compatibilità degli eventuali prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali;
  - alle misure adottate per il conseguimento del risparmio idrico, compreso l'eventuale accumulo ed utilizzo di acque meteoriche e/o reflue;

ESAMINATA la documentazione allegata all'istanza reperita sul seguente link:

<https://regionelazio.box.com/v/VER-20240002>

RAVVISATA l'incompletezza documentale, in quanto nella documentazione progettuale delle opere di che trattasi non risultano esibite le documentazioni relative a:

- ✓ l'indicazione specifica delle fonti utilizzabili per il soddisfacimento delle singole esigenze idriche;
- ✓ la quantificazione della dotazione idrica necessaria alla conduzione delle attività di cui all'oggetto;
- ✓ la certificazione attestante la disponibilità del Gestore del Servizio Idrico Integrato competente, a soddisfare il fabbisogno d'adduzione e fornitura idrica necessaria per la conduzione delle attività di che trattasi;
- ✓ la relazione tecnica con specifico riferimento:
  - alla riduzione della capacità di infiltrazione dei suoli e ai relativi interventi di mitigazione; - alla compatibilità degli eventuali prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali;
  - alle misure adottate per il conseguimento del risparmio idrico, compreso l'eventuale accumulo ed utilizzo di acque meteoriche e/o reflue.

Per le motivazioni di cui in premessa quest'Area comunica che l'emissione del "Parere di Competenza" della Scrivente, relativamente al procedimento "de quo" sarà subordinato all'acquisizione della documentazione che soddisfi quanto disposto dalla D.G.R. n°445 del 16.06.2009, "Provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano, di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani. Modifica alla Deliberazione di Giunta Regionale n° 1317 del 05 dicembre 2003".

- con nota acquisita al prot. n.1106735 del 11/09/2024 l'AP ha trasmesso ad ACEA ATO 2 S.p.a. quanto segue:  
*Si trasmette per quanto di competenza, la documentazione relativa al PPA in oggetto indicato al fine di ottenere una certificazione attestante la disponibilità a soddisfare il fabbisogno d'adduzione e fornitura idrica necessaria per la variante, come richiesto dalla Regione Lazio ai sensi della D.G.R. 445 del 16.06.2009.*

*Si da atto che la variante proposta consiste nella mera riorganizzazione delle destinazioni esistenti e nella eliminazione della previsione urbanistica di una viabilità interna non più realizzabile. Ciò comporta, rispetto all'attuale assetto urbanistico l'incremento di un unico abitante per l'intero comparto.*

Allegando:

- ✓ Relazione tecnica ai sensi della DGR 445/09;
  - ✓ Progetto variante (n. 7 tavole);
  - ✓ Relazione Tecnica illustrativa.
- con nota prot. n.1449970 del 25/11/2024 la AC ha richiesto ad ACEA ATO 2 S.p.A. e alla Regione Lazio, Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato, di fornire riscontro in ordine alle proprie determinazioni, al fine di consentire la conclusione del procedimento in oggetto.
  - con nota prot. n.1454252 del 26/11/2024 la Regione Lazio, Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato, ha evidenziato che:

- ✓ *Il Comune di Velletri ha trasmesso un'integrazione documentale con protocollo regionale (E) 1106371 dell'11 settembre 2024. Tuttavia, la dichiarazione definitiva del gestore del servizio idrico integrato risulta ancora pendente.*
- ✓ *Si ribadisce che il rilascio del parere di competenza di questa Area è subordinato alla presentazione di tutta la documentazione richiesta, in conformità alla D.G.R. n°445 del 16.06.2009. Si invita pertanto il Comune di Velletri a completare l'integrazione documentale nel più breve tempo possibile.*
- con nota prot. n.0154799 del 06/02/2025, il cui contenuto si richiama integralmente, la AC, tenuto conto delle sopra richiamate note nonché del tempo intercorso, ha sollecitato la AP e ACEA ATO 2 S.p.A ad ottemperare a quanto richiesto, al fine di consentire la conclusione del procedimento.
- la AC non ha ricevuto riscontro alla sopra richiamata nota.

**PRESO ATTO** che, alla data del presente documento, da parte dei SCA sono pervenuti i seguenti pareri:

**1- ARPALAZIO:** *Nota prot. n.63541 del 5/09/2024, acquisita con prot.n.1083869 del 06/09/2024;*

**2 – ASL ROMA 6:** *Nota prot. n.60034 del 06/09/2024, acquisita con prot.n.1084736 del 06/09/2024;*

**3 – Città Metropolitana di Roma Capitale - DIPARTIMENTO IV - Pianificazione strategica e Governo del territorio - SERVIZIO 1 “Urbanistica e attuazione del PTMG”:** *Nota Prot. n.151088 del 12/09/2024, acquisita con prot.n.1114552 del 12/09/2025;*

**4 - Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica e le Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città' Metropolitana di Roma Capitale:** *Nota prot. n.1202109 del 02/10/2024*

**5 - Regione Lazio - Direzione regionale lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica - Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato:** *Nota prot. n.1454252 del 26/11/2024*

**RILEVATO preliminarmente** che l'art.12, comma 1 del decreto prevede che il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS comprenda una descrizione del Piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del decreto.

**DATO ATTO** che dal Rapporto Preliminare trasmesso dall'AP sono stati estrapolati e riportati in corsivo i seguenti elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

- ✓ *... L'obiettivo della variante non è quello di prevedere nuova cubatura, ma piuttosto la riorganizzazione dell'area in funzione delle attuali destinazioni urbanistiche, fornendo indicazioni per attuare il ridisegno urbanistico dell'area tenendo conto che si è in presenza di un ambito urbano consolidato a ridosso del centro storico. Con la Delibera di Giunta Comunale n.152 del 03/08/2017 l'amministrazione ha fissato l'ambito di intervento e gli obiettivi per procedere alla sistemazione delle aree con una nuova pianificazione, dando mandato all'ufficio urbanistico di predisporre la necessaria attività tecnica, con il coinvolgimento dei privati proprietari che hanno manifestato la disponibilità, e che si sono assunti l'onere economico per lo svolgimento delle indagini geologiche, studi propedeutici e funzionali alla presentazione della richiesta variante urbanistica...;*
- ✓ *... L'ambito d'intervento oggetto della proposta preliminare di Assetto è ricompreso all'interno di un'area delimitata dalla via Appia, da via Madre Teresa di Calcutta, da via Virginia Vezzi e da via Antonio Blasi, l'area risulta urbanizzata ed edificata a partire dalla metà degli anni 60. L'area è caratterizzata da palazzine a più piani con destinazione residenziale, alcune hanno il piano terra delle attività commerciali e sono localizzate sulla via Appia e su via Blasi. L'area si è sviluppata con il piano di lottizzazione del “Parco Ginnetti” approvato con D.G.M. n.99 del 22/02/1960 ratificata da Consiglio Comunale con deliberazione n.132 del 07/03/1960, il terreno su cui ricade la lottizzazione era*

complessivamente di circa 4,59 ettari, la lottizzazione era costituita da 31 lotti aventi una superficie variabile compresa tra gli 800 e 1000 metri quadrati. La lottizzazione è stata completamente realizzata attraverso il rilascio di licenze edilizie sul finire degli anni sessanta...;

### 7.1.3 Le quantità della variante urbanistica

<b>P.R.G. vigente</b>		<b>P.R.G. vigente</b>	
	Mq	<b>Mc realizzabili = 15.333</b>	
Area del comparto	34.929		
Zona B1 =	12.076		
Zona B3 =	10.398		
F Parcheggi =	9.818		
Viabilità =	2.637		
		<b>Standard PRG Vigente</b>	
		100mc/ab 18mq/ab	Standard
		Abitanti = 153,33	Mq = 2759,94
<b>P.R.G. in variante</b>		<b>P.R.G. in variante</b>	
	Mq	<b>Mc realizzabili = 15.413</b>	
Area del comparto	34.929		
Zona B1 =	7.015		
Zona B3 =	17.804		
F Parcheggi =	10.110		
		<b>Standard PRG in Variante</b>	
		100mc/ab 18mq/ab	Standard
		Abitanti = 153,41	Mq = 2761,38
<b>Differenza ante e post variante urbanistica mc = +80</b>			

- ✓ ... La variazione di cubatura che si ha in base alla corretta attribuzione delle destinazioni urbanistiche delle zone F a servizi e della zona B3 non influisce sulla dotazione degli standard che è ampiamente soddisfatto...;

**TENUTO CONTO** dei pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, che risultano pervenuti alla data di redazione del presente provvedimento, in particolare:

#### 1- ARPALAZIO

Nota prot. n.1083869 del 06/09/2024

Con riferimento all'istanza di pari oggetto trasmessa dall'Autorità Competente Regione Lazio Area Autorizzazione Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica prot. 1011486 del 08/08/2024 e acquisita al protocollo di ARPA Lazio al 58452 del 09/08/2024, comprensiva della documentazione messa a disposizione telematicamente dalla Regione Lazio all'indirizzo: ➤ <https://regionelazio.box.com/v/VER-20240002> si rappresenta quanto segue.

Il comune di Velletri ha una popolazione residente pari a 52.898 abitanti (Istat al 01/01/2024), una Superficie di 118,86 km<sup>2</sup>, e una Densità pari a 445,03 ab./km<sup>2</sup>;

Con riferimento al Rapporto Preliminare Ambientale relativo al Piano Particolareggiato di attuazione del Compensorio edilizio delimitato da via Appia, via Madre Teresa di Calcutta, via Virginia Vezzi e via Antonio Blasi, redatto a settembre 2020, (di eseguito RP) esaminato, si rileva sinteticamente che con Delibera di Giunta Comunale n.152 del 03/08/2017 l'amministrazione procedente ha fissato l'ambito di intervento e gli obiettivi per procedere alla sistemazione delle aree con una nuova pianificazione.

L'obiettivo della variante in esame non è quello di prevedere nuova cubatura, ma piuttosto la riorganizzazione dell'area in funzione delle attuali destinazioni urbanistiche, fornendo indicazioni per attuare il ridisegno urbanistico dell'area tenendo conto che si è in presenza di un ambito urbano consolidato a ridosso del centro storico.

L'ambito d'intervento oggetto della proposta preliminare di Assetto è ricompreso all'interno di un'area delimitata dalla via Appia, da via Madre Teresa di Calcutta, da via Virginia Vezzi e da via Antonio Blasi, l'area risulta urbanizzata ed edificata a partire dalla metà degli anni 60.

(...)

L'area è caratterizzata da palazzine a più piani con destinazione residenziale, alcune hanno il piano terra delle attività commerciali e sono localizzate sulla via Appia e su via Blasi. L'area si è sviluppata con il piano di

*lottizzazione del "Parco Ginnetti" approvato con D.G.M. n.99 del 22/02/1960 ratificata da Consiglio Comunale con deliberazione n.132 del 07/03/1960, il terreno su cui ricade la lottizzazione era complessivamente di circa 4,59 ettari, la lottizzazione era costituita da 31 lotti aventi una superficie variabile compresa tra gli 800 e 1000 metri quadrati. La lottizzazione è stata completamente realizzata attraverso il rilascio di licenze edilizie sul finire degli anni sessanta.*

<b>P.R.G. vigente</b>		<b>P.R.G. vigente</b>	
	Mq	<b>Mc realizzabili =</b>	<b>15.333</b>
Area del comparto	34.929		
Zona B1 =	12.076		
Zona B3 =	10.398		
F Parcheggi =	9.818		
Viabilità =	2.637		
		<b>Standard PRG Vigente</b>	
		100mc/ab 18mq/ab	Standard
		Abitanti = 153,33	Mq = 2759,94
<b>P.R.G. in variante</b>		<b>P.R.G. in variante</b>	
	Mq	<b>Mc realizzabili =</b>	<b>15.413</b>
Area del comparto	34.929		
Zona B1 =	7.015		
Zona B3 =	17.804		
F Parcheggi =	10.110		
		<b>Standard PRG in Variante</b>	
		100mc/ab 18mq/ab	Standard
		Abitanti = 153,41	Mq = 2761,38
<b>Differenza ante e post variante urbanistica mc = +80</b>			

*La variazione di cubatura (pari a 80 mc) che si ha in base alla corretta attribuzione delle destinazioni urbanistiche delle zone F a servizi e della zona B3 non influisce sulla dotazione degli standard che è ampiamente soddisfatto.*

*Gli obiettivi e le azioni previste dal Piano Particolareggiato di attuazione esaminato sono di seguito riportate:*

OBIETTIVO GENERALE:	OBIETTIVI SPECIFICI		AZIONI
Riassetto urbanistico attraverso un piano di attuazione in variante urbanistica allo strumento urbanistico vigente	<b>1. SISTEMA AMBIENTALE</b>	1.a) Previsione di un sistema di verde urbano, attraverso la riconnessione di spazi esistenti, quale la Villa Comunale e il centro anziani	1.a.1) Realizzazione di aree verdi di prossimità attrezzate all'interno del tessuto residenziale
		1.b) Dotazione di elementi naturali e loro connessione a sistema sia lungo i percorsi urbani sia in prossimità delle aree verdi	1.b.1) Ricucitura delle aree verdi di progetto ed esistenti attraverso la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali alberati, spazi di incontro e di seduta
		1.c) Sostenibilità del sistema idrico integrato della variante	1.c.1) Integrazione alla rete idrica di adduzione e fognaria esistente
	<b>2. SISTEMA MOBILITA'</b>	2.a) Completamento del sistema infrastrutturale locale capace di ridefinire e riordinare il tessuto viario esistente	2.a.1) Riprogettazione del marciapiede lungo l'asse viario di viale dei Volsci quale asse di collegamento tra i parcheggi pubblici e il centro anziani e la villa comunale
<b>3. SISTEMA MORFOLOGIE URBANE</b>	3.a) Previsione di un tessuto residenziale di media densità coerente con quello esistente	3.a.1) Realizzazione di tipologie edilizie secondo quanto previsto dalla attuale NTA del PRG	
<b>4. SISTEMA ATTREZZATURE DI SERVIZIO E SPAZI PUBBLICI</b>	4.a) Il centro anziani come luogo emergente e fulcro dell'area urbana, collegato ai parcheggi di via Appia, alla scala mobile per l'accessibilità al centro storico, e collegato alla villa comunale	4.a.1) Realizzazione e risistemazione di un percorso pedonale in grado di riconnettere i la scala mobile per il centro storico, i parcheggi, il centro anziani e la villa comunale	

*In particolare l'azione 3.a.1 prevede la "Realizzazione di tipologie edilizie secondo quanto previsto dalla attuale NTA del PRG nelle aree per le quali in vincolo espropriativo è decaduto attribuendo un indice di edificabilità pari alle aree contigue".*

*Si sottolinea che non sono riportate informazioni e valutazioni sul carico antropico conseguente all'attuazione del Piano Particolareggiato in esame.*

*Inoltre, la scrivente Agenzia preliminarmente evidenzia che il comune di Velletri, in passato, ha già presentato un'altra istanza di Verifica di VAS, più precisamente:*

- ✓ VVAS-2023\_21. relativa alla Variante Urbanistica ex art. 8 del DPR 160/2020 per la "Realizzazione di un campo prova per la formazione alla sicurezza stradale".

(...)

**ARIA (ATMOSFERA)**

Con riferimento alla matrice aria, si evidenzia che la Regione Lazio con D.C.R. del 5 ottobre 2022, n. 8 ha approvato l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) ai sensi dell'articolo 9 e art. 10 del d.lgs. 155/2010; che con DGR 28 maggio 2021, n. 305 ha aggiornato l'Allegato 4 - classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana che con DGR 15 marzo 2022, n. 119 ha aggiornato la denominazione dei codici delle zone. Per gli effetti del combinato disposto dalle norme sopra specificate, al Comune di Velletri è stato assegnato il IT1218 - Zona Litoranea 2021 - per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene, e gli è stata attribuita una qualità dell'aria in classe complessiva 3.

**Tab. 1- classificazione comunale stralcio DGR 119/2022**

Codice ISTAT	Comune	Codice zona	Area (km <sup>2</sup> )	Popolazione	Dominio	Classificazione in base al valore massimo delle celle sul Comune							
						CO <sub>2</sub>		NO <sub>2</sub>		PM		Totale	
						DGR 536/16	2020	DGR 536/16	2020	DGR 536/16	2020	DGR 536/16	2020
12058111	Velletri	IT1218	118.3	53250	VDS	4	4	3	4	2	3	2	3

La Classe 3 comprende i Comuni a basso rischio di superamento dei valori e per i quali sono previsti provvedimenti tesi al mantenimento della qualità dell'aria. Nello specifico per il Comune di Velletri sono previsti i provvedimenti di cui alla sezione III dell'Aggiornamento del Piano di Qualità dell'Aria (D.G.R 4 agosto 2020, n. 539) artt. da 4 a 9.

(...)

Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'aria nel comune di Velletri si riportano di seguito i dati di concentrazione dei principali inquinanti atmosferici, mediati sull'intero territorio comunale, riferiti al quinquennio (2019-2023).

La determinazione della distribuzione spaziale e temporale delle concentrazioni degli inquinanti normati dal D.lgs. n. 155/2010 è fornita dal sistema modellistico operativo presso il Centro Regionale della Qualità dell'Aria (CRQA) di ARPA Lazio (<http://www.arpalazio.net/main/aria/>).

Il sistema modellistico viene utilizzato per la verifica del rispetto dei limiti previsti dalla norma di riferimento su tutto il territorio regionale a partire dai campi di concentrazione prodotti dalla catena modellistica integrati/combinati con le misure, sia fisse che indicative, mediante tecniche di assimilazione e tecniche statistiche di stima oggettiva. Si evidenzia che la valutazione della qualità dell'aria dal 2022, rispetto a quella inerente agli anni precedenti, viene realizzata utilizzando una nuova catena modellistica alla risoluzione del km<sup>2</sup> su tutto il Lazio.

(...)

Il comune di Velletri, nel quinquennio preso in considerazione (2019-2023), mostra nelle annualità 2020, 2021 e 2022 una criticità per gli inquinanti Particolato Atmosferico PM10 e/o PM 2,5, rientrati nei limiti nel 2023.

Le informazioni sulle concentrazioni degli inquinanti atmosferici, nei comuni del Lazio, sono disponibili sul sito <https://qa.arpalazio.net/index.php> del Centro Regionale della Qualità dell'Aria e sia nel sito istituzionale dell'Agenzia: <https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/aria>;

In considerazione di quanto sopra esposto e atteso che il Piano Particolareggiato di attuazione in esame, prevede tra le azioni dell'obiettivo Sistema Morfologie Urbane, la realizzazione di tipologie edilizie secondo quanto previsto dalla attuale NTA del PRG, ovvero elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria, anche con effetti cumulativi, per la matrice aria si ritiene che l'impatto possa essere considerato non rilevante se verranno attuati i provvedimenti di risanamento della qualità dell'aria, ovvero per quanto riguarda:

- ✓ la climatizzazione/riscaldamento degli edifici - adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (pompa di calore).
- ✓ la produzione di acqua calda sanitaria - adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (solari termici e/o a pompa di calore)
- ✓ il fabbisogno energetico degli edifici installare impianti fotovoltaico - dimensionati per fornire ed accumulare energia elettrica per soddisfare i relativi bisogni energetici.

Si ricorda infine che nelle fasi di esecuzione della variante in esame si dovranno rispettare:

- ✓ L'art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia;
- ✓ L'art. 26 del D.lg. 199/2021, prevede dal 13/06/2022, ovvero l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includa l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento.

#### RISORSE IDRICHE

Secondo l'aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018, n. 18, l'area oggetto del Piano in esame ricade, come anche riportato nel R.P., all'interno del Bacino Idrografico 26 – Moscarello, nel sottobacino afferente al Fosso Spacca Sassi 2.

(...)

Il PTAR 2018 vigente, assegna al Fosso Spacca Sassi 3, il seguente giudizio di qualità:

Tab. 3 stato qualità bacino idrico

BACINO	Tratto Afferente	Stato Ecologico	Stato Chimico
26 – MOSCARELLO	Fosso Spacca Sassi 2	<b>SCARSO</b>	<b>BUONO</b>

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTAR) vigente, all'articolo 10, introducono gli obiettivi di qualità dei corpi idrici, da perseguire entro il 22/12/2021.

Per la classificazione territoriale sopra esposta si rende necessario il "raggiungimento dello stato di qualità 'buono' secondo il programma di misure identificate nel PTAR compatibilmente con le risorse tecnico-economiche disponibili, ovvero la "adozione di tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati" e la "adozione di tutte le misure atte a ridurre progressivamente l'inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie". A tal fine gli Enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per il raggiungimento di tale stato in coerenza con le vigenti Norme.

Si segnala inoltre che il monitoraggio triennio 2018-2020 effettuato dalla scrivente Agenzia, come di seguito riportato, nel tratto del Fosso Spacca Sassi 2, confermano tale giudizio.

(...)

Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico, si segnala che la Regione Lazio per i centri urbani con popolazione superiore ai 2000 A.E. (abitanti equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 ha approvato le delimitazioni e le perimetrazioni degli agglomerati urbani regionali di cui alla Direttiva n. 91/271/CEE "Concernente il trattamento delle acque reflue urbane", e alla parte terza del D.Lgs. n. 152/2006.

In base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, l'area in esame risulta inserita nell'agglomerato urbano "ARL02-067 Velletri", gestito dal Servizio idrico integrato ACEA ATO 2 recapitante nell'impianto di depurazione "Velletri", avente una capacità depurativa pari a 35.000 AE e 29.380 AETU serviti.

(...)

Dalla cartografia sopra rappresentata, e come riportato nel RA tav. 05 Reti – Fognature e adduzione idrica di cui di seguito si riporta lo stralcio, l'area di edificazione del Piano particolareggiato in esame, risulta servita dalla rete fognaria a servizio dell'abitato di Velletri.

(...)

*Pertanto si rimanda alle Autorità Competenti (Comune e Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 2), la verifica in fase di attuazione del piano in esame, della possibilità di allaccio delle previste opere alla rete fognaria esistente, e sia della verifica della potenzialità residua dell'impianto di depurazione e della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto.*

*Infine si evidenzia infine che le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06.*

#### RIFIUTI

*Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si evidenzia che la Regione Lazio ha approvato il Piano di Gestione dei Rifiuti (D.C.R. n. 4 del 05/08/2020 e s.m.i.); al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione si evidenzia che il Comune di Velletri ha raggiunto nel 2022 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 78,00 %, in linea con l'obiettivo normativo (si ricorda difatti che l'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. fissava già al 31/12/2012: l'obiettivo quantitativo di raccolta differenziata al 65%).*

*Le informazioni sulla produzione e raccolta dei rifiuti sono consultabili sia nel Catasto Nazionale Rifiuti (<http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it>) e sia nel rapporto rifiuti di Arpa Lazio (<https://www.arpalazio.it/ambiente/rifiuti/pubblicazioni-rifiuti>), rapporto redatto per gli effetti della Determinazione Regionale n. G04229 del 07/04/2022, in cui la Regione Lazio ha disposto l'obbligo per tutti i Comuni di fornire i dati sulla raccolta differenziata attraverso l'applicativo web O.R.So.*

(...)

*La significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti a regime dal Piano in esame, si prevede che sia poco significativa effettuando una corretta gestione per i rifiuti e adottando delle modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo.*

*La produzione dei rifiuti in fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente. Si rammenta che nel caso di riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, tale attività deve esplicitamente risultare dall'atto autorizzativo dell'opera di scavo. In caso di altre destinazioni, le terre e rocce da scavo sono classificati come rifiuti speciali e soggette alle procedure di qualificazione ed istradamento ai centri di recupero/smaltimento previsti dalle norme vigenti (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120).*

#### RUMORE

*Per quanto attiene gli aspetti relativi all'inquinamento acustico si evidenzia che in base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, e come riportato nel R.P. il comune di Velletri ha approvato e adottato il Piano di Classificazione Acustica comunale.*

*Si rileva che nel R.P. cap 6.3.1 pag. 87/91: "L'area della variante urbanistica rientra nelle seguenti Classi acustiche e Fasce di rispetto:*

*Classi acustiche (DPCM del 14/11/1997)*

- ✓ *classe II = aree destinate ad uso prevalentemente residenziale*
- ✓ *classe IV= aree a intensa attività umana Classi acustiche delle strade:*
- ✓ *classe III = strade di quartiere*
- ✓ *classe IV= strade ad intenso traffico*

(...)

*Il Piano in esame prevede la realizzazione di tipologie edilizie secondo quanto previsto dalla attuale NTA del PRG, pertanto alla richiesta delle concessioni edilizie il proponente dovrà predisporre la documentazione di previsione di clima acustico ai sensi dell'art. 19 della L.R. 18/01. Le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno inoltre assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno.*

*Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite di cui al DPCM 14/11/97, in fase di realizzazione del Piano in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia*

*nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee).*

*Il Piano dovrà essere progettato e realizzato nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997.*

#### **SUOLO**

*Il consumo di suolo è un fenomeno associato alla perdita di una risorsa ambientale fondamentale, dovuta all'occupazione di superficie originariamente agricola, naturale o semi-naturale. Il fenomeno si riferisce, quindi, a un incremento della copertura artificiale di terreno, e quindi del grado di impermeabilizzazione che è strettamente legato alle dinamiche insediative e infrastrutturali.*

*A tal fine si informa che il 17 novembre 2021 la Commissione Europea ha approvato la "Strategia del Suolo per il 2030" andando a definire le misure per proteggere e ripristinare i suoli e garantire che siano utilizzati in modo sostenibile. L'obiettivo principale che si propone la Commissione è che, entro il 2050, tutti gli stati membri della Comunità Europea evitino di consumare suolo (zero net land take) e facciano in modo di avere i propri suoli "sani" attraverso azioni concrete.*

*In attesa del quadro legislativo sulla salute dei suoli, a livello nazionale, lo strumento di riferimento per la messa a sistema dell'attuazione dell'Agenda 2030 è rappresentato dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, (SNSvS 2022), approvata dal Comitato interministeriale per la transizione ecologica (Cite), visionabile sul sito del Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica al Link:*

*[https://www.mase.gov.it/sites/default/files/archivio/allegati/sviluppo\\_sostenibile/SNSvS\\_2022.pdf](https://www.mase.gov.it/sites/default/files/archivio/allegati/sviluppo_sostenibile/SNSvS_2022.pdf)*

*I dati sul consumo di suolo sono consultabili sul portale del consumo di suolo del SNPA al seguente indirizzo: <https://www.consumosuolo.it/indicatori>.*

*Per l'annualità 2022 il comune di Velletri ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 13,40 %, corrispondente a ettari 1.582 ha, e rispetto al 2021, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 2 ettari.*

*(...)*

*Alla luce di quanto sopra detto, sarebbe opportuno in fase di attuazione del Piano in esame prevedere misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo, quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione.*

*In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.*

#### **INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO**

*Nel caso in cui, il Piano in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore.*

#### **RADON**

*Si ritiene opportuno segnalare che con DPCM 11 gennaio 2024 è stato adottato il Piano Nazionale di Azione per il Radon 2023 – 2032 (PNAR), concernente i rischi di lungo termine dovuti all'esposizione al radon. L'art. 12 specifica che "I livelli massimi di riferimento per le abitazioni e i luoghi di lavoro, espressi in termini di valore medio annuo della concentrazione di attività di radon in aria, sono:*

*300 Bq m<sup>-3</sup> in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per le abitazioni esistenti;*

*200 Bq m<sup>-3</sup> in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024.*

*In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che in fase di esecuzione del Piano in esame si introducano idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020.*

**2 – ASL ROMA 6**

Nota prot. n.1084736 del 06/09/2024

*In riferimento all'oggetto, presa visione della documentazione resa disponibile ed in particolare dell'elaborato "Rapporto Preliminare" (RP), tenuto conto che il progetto si riferisce ad un Piano particolareggiato (PP) di attuazione in variante allo strumento urbanistico vigente, si trasmette contributo del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica della ASL RM6, in qualità di Soggetto Competente in materia Ambientale,*

- ✓ *Per quanto concerne le specifiche valutazioni connesse alla componente Salute Pubblica, si sottolinea l'importanza delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione volte ad accertare l'idoneità delle aree in relazione a specifici fattori di rischio presenti (naturali e/o antropici).*

*Pertanto si sottolinea la necessità di prevedere la verifica della definizione di adeguate fasce di rispetto o protezione e di opportune distanze da siti sensibili e civili abitazioni, ove non già previste da individuare negli strumenti di programmazione territoriale anche in riferimento a quanto disposto dalle vigenti normative di settore*

*A titolo esemplificativo, e non esaustivo, si segnalano, gli impianti di depurazione comunali e le industrie insalubri così come classificate dal D.M. 05/09/1994 ai sensi dell'art. 216 del TULLS. Tale ultimo aspetto risulta di particolare rilevanza specialmente in riferimento a quanto riportato nella documentazione presentata in merito alla necessità di "Riorganizzare il comparto produttivo, attraverso lo sviluppo di aree produttive ecologicamente e socialmente attrezzate, luoghi di opportunità e di sviluppo per gli imprenditori già insediati e per nuovi investitori privati" e "riqualificare aree e fabbricati dismessi o fatiscenti per lo sviluppo industriale" come riportato nella Relazione Generale.*

*Tutto quanto sopra risulta cruciale per salvaguardare la popolazione da fenomeni d'inquinamento, molestie e rischi di incidenti, presenti talvolta a prescindere dal rispetto dei limiti di legge.*

*Lo scrivente Servizio si riserva di esprimere ogni ulteriore valutazione/approfondimento con particolare riferimento alle puntuali modifiche previste in termini di attuazione della pianificazione comunale vigente ed alle effettive previsioni di sviluppo urbanistico*

**3 – Città Metropolitana di Roma Capitale - DIPARTIMENTO IV - Pianificazione strategica e Governo del territorio - SERVIZIO 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG"**

Nota Prot. n.1114552 del 12/09/2025

*In relazione all'argomento in oggetto, esaminato il Rapporto Preliminare e la documentazione tecnica presente sul sito dedicato dall'Autorità regionale competente in indirizzo, il cui link è stato trasmesso con nota prot. R.U. n. 1011486 del 08.08.2024, in atti presso questo Servizio con prot. 2024-0136686 del 08-08-2024, al fine esclusivo dell'espressione del parere in sede di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), si osserva quanto segue.*

*Come si evince dal RP in esame, l'intervento riguarda una variante urbanistica di un'area di circa 35.000 metri quadrati vicino al centro storico, compresa tra le vie Appia, Madre Teresa di Calcutta, Virginia Vezzi e Antonio Blasi, per la quale, dopo quasi quindici anni dall'approvazione della variante al Piano regolatore generale (D.G.R. n°66/2006), sono emerse quattro problematiche che richiedono un riassetto urbanistico e che sono così riassumibili:*

1. *Viabilità interna non attuata: Il vincolo espropriativo per la realizzazione della viabilità è decaduto, trasformando le aree in "zone bianche" che richiedono una nuova pianificazione urbanistica. I proprietari hanno sollecitato più volte l'amministrazione comunale per una ridefinizione urbanistica.*
2. *Mancato rispetto degli accordi: Gli accordi procedurali con i proprietari delle aree non sono stati rispettati, portando questi ultimi a rivolgersi al Tribunale Amministrativo Regionale per ottenere la rinormazione urbanistica e il risarcimento dei danni per l'inutilizzabilità delle aree.*

3. *Errata destinazione urbanistica: Una porzione di area pubblica, dove sorge un centro anziani, ha una destinazione urbanistica edificatoria non conforme alla funzione attuale. Questa area dovrebbe essere riclassificata come zona per servizi generali.*
4. *Incertezza sulla fascia di rispetto del fosso tombato: La mancanza di una localizzazione precisa del tracciato sotterraneo del fosso limita le capacità edificatorie previste dal PRG.*

*Per quanto attiene agli aspetti urbanistici, dal RP risulta che nella Variante Generale al PRG approvata con delibera di Giunta Regionale n. 66 del 14/02/2006 "l'area è pianificata con le seguenti destinazioni urbanistiche:*

- ✓ *Parte a Zona B: Conservazione del tessuto edilizio e viario, sottozona B1 e sottozona B3;*
- ✓ *Parte a zona F: sottozona FP (parcheggi);*
- ✓ *Parte a viabilità di connessione urbana.*

*L'area è inoltre interessata dalle fasce di inedificabilità di ml. 10 a protezione del fosso e dell'Asse Urbano Est (S.S. Appia fascia di rispetto stradale)".*

*Per dare attuazione alla soluzione delle problematiche urbanistiche sopra esposte, l'Amministrazione Comunale propone ai sensi della L.R. 36/87 con la variante in oggetto "(...) un'ipotesi di trasformazione che prevede:*

- A. *Attribuire corretta destinazione alle zone F a servizi e alle zone B*
- B. *Attribuire una nuova zonizzazione urbanistica alle aree per le quali in vincolo espropriativo è decaduto, attribuendo un indice di edificabilità pari a quello presente nelle aree contigue. C. Individuare il tracciato del fosso tombato".*

*I circa 35.000 mq dell'area di trasformazione proposta sono suddivisi in:*

- *8.957 mq di proprietà pubblica del comune di Velletri*
- *1.756 mq di proprietà demaniale (fosso tombato)*
- *24.216 mq di proprietà privata*

*La proprietà pubblica si trova lungo via Appia e include un distributore di carburante, servizi pubblici, due parcheggi e un centro anziani. La proprietà privata comprende lotti edificati, parte della lottizzazione "Parco Ginnetti" degli anni '60, con alcuni lotti liberi nella parte bassa dell'area. Vengono così a determinarsi i seguenti quattro ambiti:*

1. *Proprietà comunale lungo via Appia*
2. *Lotti con licenza edilizia, prevalentemente residenziali con attività commerciali al piano terra*
3. *Aree private con licenza edilizia non individuata*
4. *Aree private libere con potenziale edificatorio secondo il P.R.G. vigente.*

*La variante comporta un incremento di cubatura molto limitato, pari a mc 80, con un passaggio dai mc.15.333 edificabili previsti dal PRG ai mc 15.413 previsti dalla variante.*

*Per quanto concerne gli standard, la superficie rimane sostanzialmente invariata (dai mq 2759,94 di PRG ai mq 2761,38 di variante).*

*Circa il quadro vincolistico, l'area interessata non risulta compresa in ambiti di "Rete Natura 2000" né in aree Naturali Protette; per quanto riguarda invece il P.T.P.R. (Tav. A) la stessa area è interamente inclusa nell'ambito del "Paesaggio degli Insediamenti Urbani", risultando parzialmente interessata da Beni paesaggistici descritti nella Tavola B (Fascia di rispetto dei centri storici e bellezze panoramiche).*

*Con riguardo al vincolo idrogeologico, dal RAP risulta che "l'area oggetto della variante urbanistica ricade in parte all'interno del vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 del R.D. 30 dicembre 1923 n°3267 che prevede il rilascio di nulla osta e/o autorizzazioni per la realizzazione di opere edilizie, o comunque di movimenti di terra, in aree che erano considerate sensibili nei confronti delle problematiche di difesa del suolo e tutela del patrimonio forestale".*

*La stessa area non presenta interferenze dirette con strade provinciali e istituti scolastici provinciali, né con il patrimonio immobiliare della Città metropolitana di Roma Capitale.*

*Per quanto riguarda le valutazioni condotte sull'area d'intervento in relazione al P.T.P.G. (Piano Territoriale Provinciale Generale), approvato con D.C.P. n. 1 del 18 gennaio 2010, in relazione alle valutazioni condotte*

*rispetto al Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.), approvato mediante D.C.P. n° 1 del 18 gennaio 2010 e pubblicato il 6 marzo 2010 sul B.U.R. Lazio n. 9, si rammenta che, ai sensi dell'art. 3 comma 8 delle N.A. del PTPG "La compatibilità al PTPG è richiesta nel caso di varianti ai PRG vigenti, escluse quelle di cui ai punti 1 e 1 bis della LR n. 36/ 87, limitatamente alle aree oggetto delle varianti medesime". Poiché per l'intervento in argomento è stata dichiarata la necessità di ricorrere alla variante allo strumento urbanistico vigente, sussistono le condizioni per l'espressione del parere di compatibilità al P.T.P.G. ai sensi dell'art. 20, c. 5 del D.Lgs. 267/2000.*

*Circa le valutazioni di merito, si evidenzia che il PTPG, nella Tavola Tp2, individua l'area d'intervento nell'ambito del "Sistema Insediativo Morfologico – Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti" (art. 42 delle N.A.). Il Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti: "è l'ambito all'interno del quale i Comuni organizzano di preferenza nei loro strumenti urbanistici le operazioni di trasformazione e crescita insediativa. Comprende gran parte dell'edificazione esistente e delle previsioni dei PRG vigenti e una quota di aree di riserva per le future espansioni. Il Campo preferenziale, indica il limite entro cui va organizzato il disegno della struttura insediativa coerente con le regole storiche e morfologiche delle costruzioni urbane componenti e con il contesto ambientale e paesistico".*

*Si rileva, inoltre, che parte dell'area corrispondente all'intervento esaminato risulta graficizzata nella tavola TP2 del PTPG quale previsione di "Principali insediamenti prevalentemente residenziali" del vigente PRG Comunale, approvato precedentemente alla data di adozione del PTPG e pertanto fatta salva ai sensi dell'art. 3 comma 7 delle NA del PTPG.*

*Infine, l'intervento proposto non interessa componenti della Rete Ecologica Provinciale e, pertanto, non assume implicazioni rilevanti per la funzionalità ecosistemica del contesto. Infine, non si rilevano impatti significativi con gli altri Sistemi descritti nel PTPG.*

*Preso atto del parere favorevole espresso dal responsabile del procedimento sulla base della documentazione acquisita, è verificata l'assenza di conflitto d'interesse, anche potenziale, del responsabile del procedimento e dell'istruttoria con il destinatario del presente documento mediante acquisizione agli atti di dichiarazione sostitutiva di certificazione resa nei termini e alle condizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 445/2000 ed attestata, inoltre, l'assenza di proprio conflitto d'interesse, anche potenziale, che comporti obbligo di astensione ai sensi dell'art. 6-bis della L.241/90, degli artt. 5, 6, 7 e 13 del D.P.R. 62/2013 e degli artt. 5 e 6 del vigente Codice di Comportamento dei dipendenti della Città metropolitana di Roma Capitale, posto che è spettanza all'Amministrazione Comunale l'accertamento della regolarità delle preesistenze edilizie nell'area dell'intervento in argomento e dato atto che non si evidenziano elementi di contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG, ferma restando la competenza dell'Ente Regionale in ordine alla valutazione dell'ex art. 12 del D. Lgs. 152/06, si rilevano i seguenti ulteriori elementi da approfondire in un eventuale Rapporto Ambientale o comunque da garantire nel prosieguo dell'iter urbanistico:*

✓ *poiché l'area del Piano attuativo in variante risulta parzialmente interessata dal vincolo idrogeologico e dalla presenza di un fosso tombato, si ritiene opportuno che nel prosieguo dell'iter siano rispettivamente consultati:*

- *per gli aspetti connessi al vincolo idrogeologico gli Uffici competenti, in base alla ripartizione di competenze stabilita dalla L.R. 53/1998 e dalla D.G.R. Lazio n. 920/2022, di Regione, Città metropolitana o Comune.*
- *Sarà in ogni caso cura del soggetto proponente verificare l'effettiva competenza ai sensi delle norme vigenti; si specifica che per questo Ente è preposto a tale competenza il Servizio 2, "Geologico, difesa del suolo – Risorse Agroforestali – Rischi territoriali"); o per quanto attiene alle valutazioni in merito agli aspetti idraulici il Servizio 3 "Opere idrauliche – Opere di bonifica – Rischi idraulici".*

*(...)*

**4 - Regione Lazio** - Direzione Regionale Urbanistica e le Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città' Metropolitana di Roma Capitale

Nota prot. n.1202109 del 02/10/2024

Con nota n. 1011486 del giorno 08/08/2024, l'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica di questa Direzione, ha reso disponibile su piattaforma digitale<sup>1</sup> la documentazione ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs 152/2006 inviata dall'Autorità Procedente - Comune di Velletri - per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS relativa all'intervento in oggetto ed ha contestualmente comunicato l'elenco dei soggetti competenti in materia ambientale (SCA) coinvolti nel procedimento in oggetto, invitando gli stessi a comunicare i propri contributi di competenza.

Premesso

Oggetto delle presenti considerazioni di natura urbanistica e paesaggistica è la proposta di Piano Particolareggiato di attuazione del Comprensorio edilizio delimitato da via Appia, via Madre Teresa di Calcutta, via Virginia Vezzi e via Antonio Blasi in variante alle vigenti previsioni urbanistiche secondo la procedura prevista all'art. 4 della Legge Regionale n. 36 del 02 Luglio 1987.

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii.

Visto il D. Lgs 152/2006 ed in particolare l'art 12.

Visto il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) approvato con DCR n. 5 del 21.04.2021, pubblicata su BURL n. 56 del 10.06.2021, supplemento n. 2.

Visto il Decreto Interministeriale n. 1444/1968.

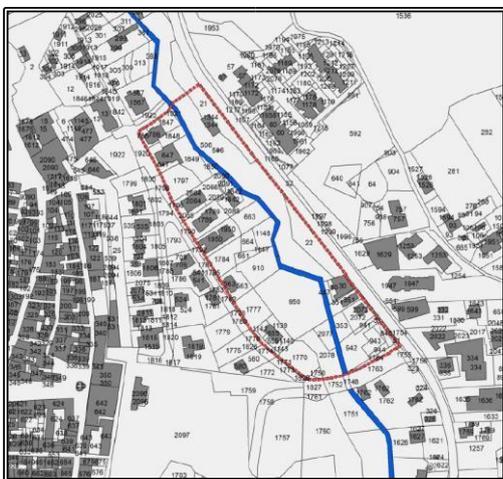
Visto l'articolo 4 (Piani attuativi e programmi urbanistici in variante) della Legge n. 36/1987, che recita:

1. I piani attuativi ed i programmi urbanistici comunque denominati in variante allo strumento urbanistico generale, nonché le modifiche agli stessi, che non rientrano fra quelle elencate negli articoli 1 e 1bis, sono adottati dal consiglio comunale, pubblicati all'albo pretorio e nel sito web del comune e, ultimata la fase delle osservazioni e delle controdeduzioni entro novanta giorni, prorogabili per una sola volta in ragione della particolare complessità della variante per ulteriori novanta giorni, trasmessi alla Regione per l'approvazione da parte della Giunta regionale.

2. La deliberazione della Giunta regionale è assunta, in deroga a quanto stabilito dall'articolo 2, quarto comma, numeri 2), 3) e 4), della legge regionale 8 novembre 1977, n. 43 (Istituzione del Comitato tecnico consultivo regionale per l'urbanistica, l'assetto del territorio, i lavori pubblici e le infrastrutture), previo parere del settore tecnico della pianificazione comunale dell'assessorato regionale competente in materia di urbanistica e deve intervenire nel termine di novanta giorni dal ricevimento degli atti; trascorso detto termine, gli strumenti urbanistici attuativi si intendono approvati. Della scadenza del termine è data notizia sul Bollettino ufficiale della Regione (BUR) nonché sul sito web del comune entro i successivi quindici giorni (...).

Descrizione dell'intervento

Il Piano Particolareggiato "Comprensorio edilizio delimitato da via Appia, via Madre Teresa di Calcutta, via Virginia Vezzi e via Antonio Blasi" è proposto in variante al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Velletri ed interessa un ambito a ridosso del centro storico, lungo la Strada Statale Appia (Via dei Volsci), di estensione pari a circa 35.000 mq.



L'ambito oggetto della proposta di Piano Attuativo è ricompreso all'interno di un'area edificata già a partire dalla metà degli anni '60 per effetto del piano di lottizzazione "Parco Ginnetti" approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 132 del 07/03/1960; l'area è caratterizzata da palazzine a più piani con destinazione residenziale al cui interno sono presenti attività commerciali, localizzate ai piani terra prevalentemente sulla via Appia e su via Blasi.

*Inquadramento urbanistico*

Nella Variante Generale di PRG del Comune di Velletri, approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 66 del 14/02/2006, l'area d'intervento è classificata:

- ✓ Parte a Zona B (Conservazione del tessuto edilizio e viario) sottozona B1.
- ✓ Parte a Zona B (Conservazione del tessuto edilizio e viario) sottozona B3.
- ✓ Parte a zona F: sottozona FP (parcheggi). - Parte a viabilità di connessione urbana.

L'area è inoltre interessata dalle fasce di inedificabilità di ml. 10 a protezione del fosso e dell'Asse Urbano Est (S.S. Appia fascia di rispetto stradale).

(...)

*La disciplina dettata dalle vigenti NTA del PRG prevede, per le zone interessate: art. 15: Zona B*

*comma 1 - La zona B comprende le aree già completamente o parzialmente edificate e dotate delle relative infrastrutture. In tale zona non è ammesso l'incremento della cubatura e delle superfici lorde salvo quanto previsto per le sottozone B2, B3 e B4 e salvo l'aggiunta dei volumi tecnici strettamente indispensabili e quanto previsto dall'art. 8 comma 12. I volumi e le superfici lorde situati parzialmente o totalmente entro terra potranno essere destinati soltanto a cantine (a servizio di appartamenti o negozi), autorimesse, parcheggi anche ad uso pubblico, o impianti tecnici ad uso condominiale. Sulle aree inedificate sono consentite nuove costruzioni soltanto nelle sottozone B2, B3 e B4.*

*comma 2 - Nella zona B dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali destinazioni residenziali, salvo quanto più avanti specificato per alcune particolari destinazioni d'uso e salvo la possibilità di incrementare la quota di cubatura con destinazione non residenziale, qualora essa sia inferiore al 20% dell'intera cubatura edificabile, senza superare, comunque, tale limite massimo. In caso di richiesta di modifica delle attuali destinazioni d'uso residenziali sono consentite, oltre a quanto previsto dal precedente comma, soltanto le destinazioni per servizi pubblici e attrezzature per il verde pubblico, alberghi, attività culturali di enti pubblici e morali, sedi di sindacati e partiti politici, sedi di giornali quotidiani, sedi di associazioni di rappresentanza riconosciute per legge.*

*comma 3 - Nella zona B la V/ PRG si attua direttamente mediante rilascio della semplice concessione, oppure attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, nel caso in cui l'intervento di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione, interessi più di un lotto. In tale caso l'indice di fabbricabilità fondiaria va inteso come territoriale.*

[...]

*Art. 15.1 - Sottozona B1*

*In tale sottozona si applicano le prescrizioni generali di cui ai paragrafi 1), 2) e 3) del presente articolo. Non è consentita l'edificazione nei lotti liberi. Sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Per gli edifici costruiti dopo il 1940 è altresì consentita la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione senza possibilità di aumentare le cubature e le superfici lorde e con esclusione di interventi che alterino le tipologie e le sagome esistenti, fatto salvo quanto previsto al paragrafo 1).*

*Art. 15.3 – Sottozona B3*

*In tale sottozona si applicano le norme di cui all'art. 15.2 (1) salvo quanto previsto per l'indice di fabbricabilità fondiaria che è di 2 mc/mq e per l'altezza massima che, pur condizionata dagli edifici circostanti come all'articolo citato, non potrà superare i m. 14,00.*

*Art. 19 – Zona F Servizi/Sottozona FP parcheggi*

*[...] 5) La sottozona FP è destinata alla realizzazione di parcheggi pubblici. Detti parcheggi potranno essere realizzati anche mediante iniziativa privata attraverso un'apposita convenzione con l'Amministrazione*

*Comunale In tal caso sarà consentita la costruzione di manufatti destinati all'attività terziaria e/o commerciali in rapporto alla superficie di parcheggio realizzata. Gli interventi dovranno uniformarsi alle seguenti norme:*

- ✓ *le superfici terziarie e/o commerciali non dovranno superare il 10% delle superfici destinate al parcheggio ed ai relativi spazi manovra;*
- ✓ *5 % attività commerciali;*
- ✓ *5 % attività artigianali inerenti al settore auto.*
- ✓ *nel caso di parcheggi interrati non dovrà essere modificata la quota del piano di campagna salvo aggiustamenti utili alla connessione con il tessuto viario circostante;*
- ✓ *nel caso di parcheggi multipiano ricadenti all'interno delle zone B3, indicati nelle planimetrie di piano dalla sovrapposizione della simbologia P e B3 la cubatura realizzabile dovrà essere destinata almeno per il 60% a parcheggio.*

*L'area realizzata a livello stradale potrà essere attrezzata a verde o da parcheggio secondo le indicazioni della planimetria di piano/v/p verde, p parcheggio) non meno, comunque, del 20% dell'intera area dovrà essere sistemata a verde anche mediante la realizzazione di giardini pensili ove necessario;*

- ✓ *l'edificio destinato ad attività terziarie e/o commerciali dovrà essere opportunamente inserito nel tessuto urbano circostante. Tale circostanza dovrà essere evidenziata attraverso la presentazione di una soluzione planovolumetrica che comprenda, oltre all'intero intervento, un ambito significativo del contesto edilizio;*
- ✓ *la superficie destinata a parcheggio, da cedere gratuitamente al Comune, dovrà essere pari al 60% del totale. [...]"*

*Il regime proprietario dell'ambito oggetto della proposta di PP in Variante è dichiarato come di seguito composto:*

- ✓ *proprietà pubblica del comune di Velletri 8.957 mq.*
- ✓ *proprietà demaniale (il fosso tombato) 1.756 mq.*
- ✓ *proprietà privata 24.216 mq*

*In particolare, la proprietà pubblica delle aree è localizzata lungo l'asse stradale di via Appia, la proprietà privata caratterizza il resto dei lotti che sono prevalentemente edificati e sono parte della lottizzazione "Parco Ginnetti" risalente agli anni sessanta, i soli lotti liberi suscettibili di trasformazione edificatoria sono localizzati nella parte bassa dell'area*

*Nell'area d'intervento gli asservimenti individuano quattro ambiti;*

- A. *- Il primo quello che riguarda la proprietà comunale che si sviluppa lungo l'asse stradale di via Appia ed è caratterizzato dalla presenza di un distributore di carburante, di servizi pubblici, due parcheggi e il centro anziani.*
- B. *- Il secondo quello che riguarda i lotti con licenza edilizia, che hanno asservito la cubatura ai lotti stessi che sono caratterizzati da edifici prevalentemente residenziali, in alcuni fabbricati sono caratterizzati al piano terra da attività commerciali nella parte alta e nella parte bassa.*
- C. *- il terzo quello che riguarda aree di proprietà privata con licenza edilizia non individuata*
- D. *- il quarto quello che riguarda le aree di proprietà privata libere, che possono esprimere una capacità edificatoria sulla base delle previsioni urbanistiche del P.R.G. vigente.*

*Proposta di variante urbanistica*

*Il Piano Particolareggiato oggetto delle presenti valutazioni interessa un'area di 34.929 mq. di cui:*

- ✓ *di proprietà pubblica del comune di Velletri 8.957 mq.*
- ✓ *di proprietà demaniale (il fosso tombato) 1.756 mq.*
- ✓ *di proprietà privata 24.216 mq.*

*Dalla ricognizione effettuata dagli uffici comunali risultano rilasciate per l'intero comparto n°14 licenze edilizie, per una cubatura pari a 59.605 mc.*

*La variante generale al PRG approvata nel 2006 ha correttamente inquadrato l'area come zona di completamento, in considerazione delle volumetrie esistenti e del livello di urbanizzazione presente.*

*Il regime urbanistico previsto dalla Variante Generale al PRG ha evidenziato con il passare del tempo alcune criticità, legate principalmente alla viabilità interna non attuata con conseguente decadenza del vincolo*

preordinato all'esproprio e la mancata riattribuzione di destinazione urbanistica, alla presenza di un centro anziani all'interno della porzione di proprietà pubblica in area con destinazione urbanistica non congrua con la attuale funzione e alla mancanza di una esatta localizzazione del tracciato sotterraneo del fosso.

Le criticità evidenziate e un conseguente contenzioso sorto per la mancata rinormazione urbanistica delle aree private in "zona bianca" hanno indotto l'amministrazione a predisporre un'ipotesi di trasformazione che prevede in sintesi:

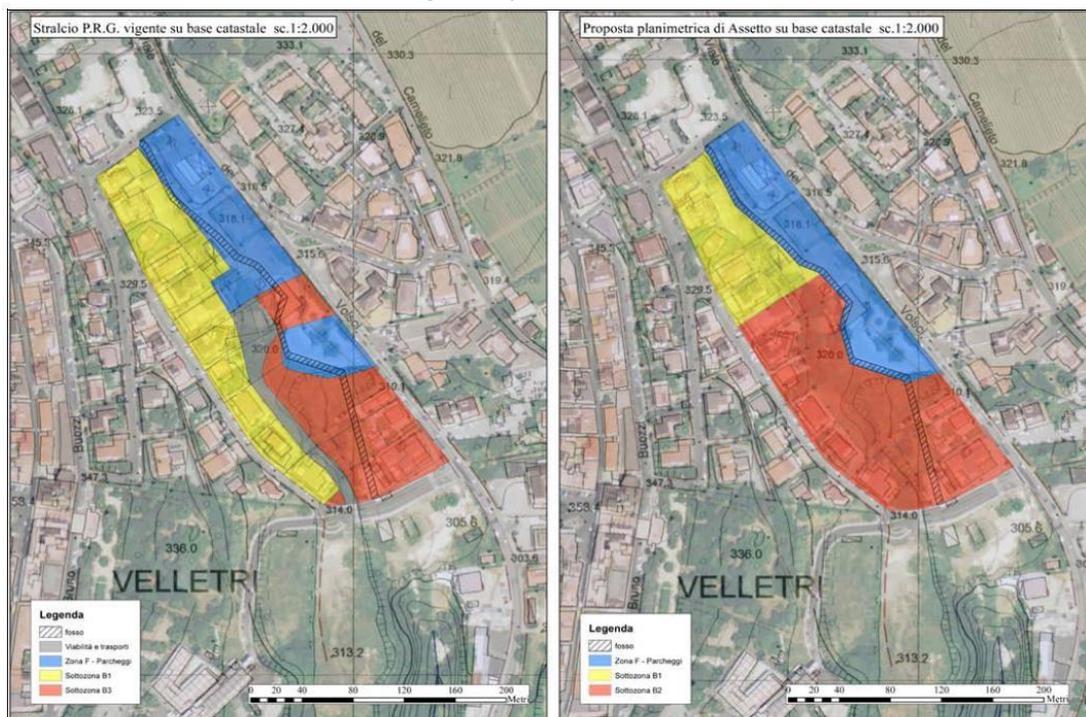
- ✓ Attribuire corretta destinazione alle zone F a servizi e alle zone B.
- ✓ Attribuire una nuova zonizzazione urbanistica alle aree per le quali il vincolo espropriativo è decaduto, attribuendo un indice di edificabilità pari a quello presente nelle aree contigue.
- ✓ Individuare il tracciato del fosso tombato.

L'attribuzione delle proposte destinazioni urbanistiche e la riclassificazione delle aree in cui il vincolo espropriativo è decaduto non incidono sull'entità delle grandezze urbanistiche dell'area, sia riguardo agli standard urbanistici sia riguardo le cubature che si possano realizzare nelle aree non asservite all'edificazione.

Il confronto tra la vigente previsione e la proposta di variante può essere così riassunto, in termini dimensionali:

P.R.G. vigente		P.R.G. vigente	
	Mq	<b>Mc realizzabili = 15.333</b>	
Area del comparto	34.929		
Zona B1 =	12.076		
Zona B3 =	10.398		
F Parcheggi =	9.818		
Viabilità =	2.637		
P.R.G. in variante		Standard PRG Vigente	
	Mq	100mc/ab	18mq/ab
Area del comparto	34.929	Abitanti = 153,33	Standard
Zona B1 =	7.015		Mq= 2759,94
Zona B3 =	17.804		
F Parcheggi =	10.110		
Differenza cubature + 80 m.c. dal confronto ante e post variante urbanistica			
P.R.G. in variante		Standard PRG in Variante	
	Mq	100mc/ab	18mq/ab
Area del comparto	34.929	Abitanti = 154,13	Standard
Zona B1 =	7.015		Mq= 2761,38
Zona B3 =	17.804		
F Parcheggi =	10.110		

Ed in termini zonizzativi come di seguito riportato



### Aspetti paesaggistici

L'area oggetto del PPE, sulla base di quanto dichiarato e rilevato -Tav B30 - Beni Paesaggistici - del PTPR2- è interessata dai Beni paesaggistici di cui all'art. 134, c. 1 lett. a) e art. 136 comma 1 lett. c) e d) del DLgs 42/2004, vincolo dichiarativo di cui al DM 14/02/1959 (Comprensorio dell'Artemisio) e pertanto sottoposto alla disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle Norme.

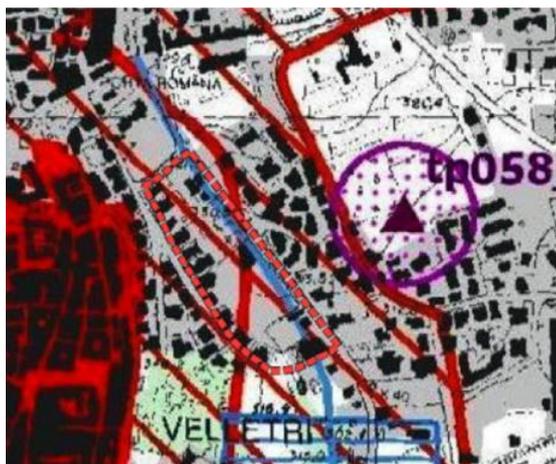
Si rileva inoltre che l'ambito è interessato dalla presenza dell'ulteriore vincolo paesaggistico di cui all'art. 134 comma 1 lett. "c" del DLgs 42/2004 (insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto) disciplinato all'art. 44 delle Norme. In particolare, all'art. 44 comma 18 delle Norme del PTPR, è prescritto che (...) Agli Insediamenti urbani storici, con relativa fascia di rispetto, individuati nell'ambito dei provvedimenti istitutivi di vincolo di cui all'articolo 136 e ss. del Codice dei beni culturali e del paesaggio si applica, in luogo delle disposizioni di cui al presente articolo, l'articolo 30 (...). All'art. 30 delle Norme, al comma 8 in particolare, è disposto: "8. Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 4, ove presente, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 44, commi 14, 15 e 16 delle norme. Tali disposizioni prevalgono su quelle dei paesaggi individuati nei "Sistemi ed ambiti di paesaggio – Tavole A" con esclusione delle porzioni dell'insediamento storico individuate come "paesaggio delle ville parchi e giardini storici", "paesaggio dell'insediamento storico diffuso" e "paesaggio degli insediamenti urbani" per i quali si applica la relativa disciplina."

Dalla verifica della Tavola B del PTPR emerge inoltre che il perimetro del Piano Attuativo è attraversato da un corso d'acqua (ex art. 142 comma 1 lett. "c" del DLgs 42/2004) senza la graficizzazione della fascia di rispetto.

Dagli atti trasmessi lo stesso risulta essere stato tombato tra gli anni '30 (cfr RP pag. 49) e gli anni '50 (cfr RP pag. 73).

Al comma 4 dell'art. 36 (Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua) è riportato che: (...) Fermo restando il vincolo paesaggistico, sono fatti salvi i tratti già intubati con regolare autorizzazione alla data di entrata in vigore della legge regionale 24/1998.

Al successivo comma 7 è inoltre riportato che: (...) Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, le disposizioni di cui ai commi 4 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR, e corrispondenti al "paesaggio degli insediamenti urbani".



Stralcio inquadramento area d'intervento su Tav. B del PTPR



Stralcio Tavola A del PTPR

Nella Tavola A del PTPR (Sistemi ed Ambiti di Paesaggio) l'area del Piano Attuativo è classificata nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani; secondo la disciplina di tutela e di uso dei Paesaggi, alla Tabella B dell'art. 28, è riportato che sono consentiti:

<sup>2</sup> approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021 pubblicata su BURL n. 56 S.O. 2 del 10/06/2021.

- ✓ comma 2.1: interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 3 lettera f del DPR 380/2001).
- ✓ comma 2.2: interventi di urbanizzazione primaria realizzati anche da privati (art. 3 DPR 380/2001 lettera e.2).
- ✓ comma 2.3: interventi di urbanizzazione secondaria (servizi pubblici o di interesse pubblico realizzati anche da privati) (art. 3 DPR 380/2001 lettera e.2).
- ✓ comma 3.1: uso residenziale - costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/2001 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d del DPR 380/2001.

*E' prescritto al comma 3.2 della Tabella B dell'art. 28 che: (...) Nei casi di nuove espansioni o di completamento i nuovi edifici devono collocarsi preferibilmente in adiacenza a quelli esistenti e allineati lungo strade edificate. Il progetto o il piano attuativo deve prevedere interventi per la riqualificazione architettonica quali indicazioni per il colore e per i materiali, per le sistemazioni a terra, per la riqualificazione ambientale e per la vegetazione, tutti dettagliatamente documentati nella relazione paesaggistica. Possono altresì essere previste soluzioni architettoniche di qualità di cui all'articolo 53 delle presenti norme."*

*Si riscontra dal Rapporto Preliminare Ambientale che non è stata prodotta, da parte del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Velletri, l'attestazione comunale in merito all'eventuale presenza di gravame di uso civico sull'area in questione.*

#### *Considerato*

*Le presenti considerazioni preliminari non anticipano nel merito e non esauriscono le valutazioni urbanistiche di competenza che potranno essere effettuate nel corso delle successive fasi procedurali di approvazione della proposta.*

*L'obiettivo della variante non è quello di prevedere nuova cubatura, ma riorganizzare l'area in funzione delle attuali destinazioni urbanistiche, fornendo indicazioni per attuare il ridisegno urbanistico dell'area tenendo conto che si è in presenza di un ambito urbano consolidato a ridosso del centro storico.*

#### *Conclusioni*

*Tutto ciò premesso e considerato, per quanto di competenza, si ritiene che il "Piano Particolareggiato di attuazione del Comprensorio edilizio delimitato da via Appia, via Madre Teresa di Calcutta, via Virginia Vezzi e via Antonio Blasi, in variante allo strumento urbanistico vigente", da approvare secondo la procedura ex art. 4 della LR 36/1987, non comporti significativi impatti dal punto di vista ambientale e pertanto si ritiene che possa proseguire l'iter di formazione, con le seguenti raccomandazioni, le cui verifiche sono rinviate alla fase approvativa:*

*Nella successiva fase procedurale il Piano:*

- ✓ *dovrà indicare le specifiche destinazioni funzionali della zona omogenea F, che nell'attuale proposta è stata genericamente classificata in sottozona FP – parcheggi, con particolare riferimento alle funzioni legate agli attuali insediamenti del "centro anziani" e del "distributore carburanti";*
- ✓ *dovrà approfondire la quantificazione ed individuazione delle aree da destinare a standard urbanistici di cui al Decreto Interministeriale 1444/1968 generati dalla proposta di Piano;*
- ✓ *in conformità con le prescrizioni di cui alla Tab. B, p.to 3.2 dell'art. 28 delle Norme di PTPR approvato dovrà prevedere interventi per la riqualificazione architettonica quali indicazioni per il colore e per i materiali, per le sistemazioni a terra, per la riqualificazione ambientale e per la vegetazione"*
- ✓ *Ai fini del completamento della ricognizione dei vincoli non cartografati nel PTPR, per consentire una compiuta valutazione di conformità paesaggistica, il Comune di Velletri dovrà fornire l'attestazione ufficiale in materia di Usi civici ai sensi dell'art. 3, c. 3 della legge regionale n. 1/1986, per gli effetti di cui all'art. 142, c. 1, lett h) del D. Lgs 42/04, anche in riferimento dall'assetto normativo delineato dall'art. 3 comma 6 della Legge n. 168/2017.*
- ✓ *Sia accertata l'eventuale presenza di vincoli demaniali (ovvero di inedificabilità) derivanti dalla presenza all'interno dell'area di Piano, del corso d'acqua tombato, nonché la mancanza di eventuali atti d'obbligo.*

## 5 - Regione Lazio

Direzione regionale lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica

Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato

Nota prot. n.1454252 del 26/11/2024

*Con riferimento alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, comunicata a questa Area con nota protocollo regionale n. 1011486 dell'8 agosto 2024, relativa al Piano Particolareggiato di attuazione del Comprensorio edilizio delimitato da via Appia, via Madre Teresa di Calcutta, via Virginia Vezzi e via Antonio Blasi, in variante allo strumento urbanistico vigente.*

*In data 20 agosto 2024, con nota protocollo regionale n. (U). 1031777, è stata richiesta al Comune di Velletri la seguente documentazione integrativa:*

- ✓ *Esame delle esigenze idriche dettagliato per ciascuna area;*
- ✓ *Indicazione delle fonti idriche utilizzabili, specificando prelievi da falda e/o corpi idrici superficiali; - Dichiarazione del gestore del servizio idrico integrato sulla possibilità di soddisfare i fabbisogni previsti dalla rete acquedottistica;*
- ✓ *Relazione tecnica su riduzione della capacità di infiltrazione dei suoli, compatibilità dei prelievi e misure per il risparmio idrico.*

*Il Comune di Velletri ha trasmesso un'integrazione documentale con protocollo regionale (E)*

*1106371 dell'11 settembre 2024. Tuttavia, la dichiarazione definitiva del gestore del servizio idrico integrato risulta ancora pendente.*

*Si ribadisce che il rilascio del parere di competenza di questa Area è subordinato alla presentazione di tutta la documentazione richiesta, in conformità alla D.G.R. n°445 del 16.06.2009. Si invita pertanto il Comune di Velletri a completare l'integrazione documentale nel più breve tempo possibile.*

**DATO ATTO** che l'AP non ha fornito riscontro alle osservazioni degli SCA ai sensi dell'art.12, comma 4 del decreto.

**DATO ATTO** che sulla base delle informazioni fornite dal Rapporto Preliminare, il Piano oggetto di procedura secondo la pianificazione sovraordinata, non riscontrata dai SCA, risulta inquadrato come segue:

<b>Piano di Assetto Idrogeologico</b>	<p><i>Ai fini del rischio idraulico ed idrogeologico è stato esaminato il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato dall'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio nel quale sono individuate le aree da sottoporre a tutela per pericolo di rischio idraulico e geomorfologico specificandone il grado di rischio (molto elevato, elevato e medio).</i></p> <p><i>Per quanto concerne il pericolo d'inondazione, sulla base delle caratteristiche dei fenomeni rilevati o attesi, il PAI dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio, disciplina l'uso del suolo, in funzione di tre classi di pericolosità:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>-fasce a pericolosità A: le aree che possono essere inondate con frequenza media non superiore alla trentennale</i></li> <li><i>-fasce a pericolosità B: le aree che possono essere inondate con frequenza media compresa tra la trentennale e la duecentennale</i></li> <li><i>-fasce a pericolosità C: le aree che possono essere inondate con frequenza media compresa tra la duecentennale e la cinquentennale</i></li> </ul> <p><i>Anche per le aree a pericolo di frana il PAI individua tre classi di pericolosità:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>-aree a pericolo A: aree a pericolo di frana molto elevato</i></li> <li><i>-aree a pericolo B: aree a pericolo di frana elevato</i></li> <li><i>-aree a pericolo C: aree a pericolo di frana lieve</i></li> </ul> <p><i>La tav. 2.02 sud "Aree sottoposte a tutele per dissesto idrogeologico", l'ambito oggetto di variante urbanistica non è interessato da alcun tipo di pericolo di tutela o attenzione.</i></p>
---------------------------------------	---

**VERIFICATO** ulteriormente che l'area interessata dalla variante non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;

**RICHIAMATO** l'allegato I del D.Lgs. 152/06 il quale, nello stabilire i criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS, fornisce, al comma 2, gli elementi di cui il Rapporto Preliminare deve fornire riscontro ai fini della valutazione degli impatti;

**CONSIDERATO che:**

- L'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- l'area interessata dal piano non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- I SCA non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- I SCA hanno evidenziato delle criticità ambientali che non comportano impatti significativi;
- Le criticità ambientali evidenziate dai SCA sono mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure dagli stessi indicate;
- In ordine a quanto evidenziato dal SCA ARPALAZIO in merito procedimento VVAS-2023\_21, lo stesso si colloca a circa 1,5 km dal piano in argomento e pertanto afferente a diverso contesto territoriale ed ambientale di riferimento;
- Il piano in argomento agisce in un contesto urbanizzato e comporta variazioni minime sia sul fronte delle volumetrie realizzabili che su quello dei carichi ad esso correlati e da esso derivanti;

**VALUTATO che, in relazione ai criteri elencati nell'allegato I Parte II del D Lgs 152/2006:**

- Il piano comporta delle modificazioni permanenti alle destinazioni d'uso dei suoli ed alle correlate specifiche di utilizzo;
- Le modificazioni apportate dal piano non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente;
- Le modificazioni apportate dal piano sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta del piano non presenta particolari elementi di valore e/o vulnerabilità;
- Le modificazioni apportate dal piano non determinano significativi incrementi dei carichi sulle componenti ambientali interessate;
- Quanto detto al punto precedente anche tenuto conto delle sensibilità/criticità rilevate nel contesto ambientale di riferimento;
- Le limitate ricadute del piano, in ordine all'interessamento delle componenti ambientali interessate, non risulta essere significativo anche tenuto conto dei possibili cumuli con i carichi incidenti presenti e previsti dal quadro pianificatorio vigente;
- I limitati impatti derivanti dal piano risultano mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure;

**RITENUTO** tuttavia di dovere raccomandare alla Autorità procedente, ai sensi del art.12 c.3 bis, del D Lgs n.152 del 2006, quanto segue:

1. Preliminarmente alla approvazione del piano:

- ✓ Sia accertata la capacità del sistema idrico e del sistema di smaltimento dei reflui urbani a ricevere i carichi previsti dal piano ed acquisiti i relativi pareri di competenza;

- ✓ Sia acquisito il parere di competenza ai sensi D.G.R. n°445 del 16.06.2009;
- 2. Dovrà essere, preliminarmente all'approvazione, accertata l'osservanza delle disposizioni di cui alla D.G.R. n.117 del 24/03/2020 "Linee Guida sulla invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali";
- 3. Dovrà essere preliminarmente all'approvazione acquisito il parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e della D.G.R. n. 2649/99;
- 4. Dovranno essere attuati tutti provvedimenti di risanamento della qualità dell'aria, ovvero per quanto riguarda:
  - ✓ la climatizzazione/riscaldamento degli edifici - adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (pompa di calore).
  - ✓ la produzione di acqua calda sanitaria - adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (solari termici e/o a pompa di calore)
  - ✓ il fabbisogno energetico degli edifici installare impianti fotovoltaico - dimensionati per fornire ed accumulare energia elettrica per soddisfare i relativi bisogni energetici.
- 5. Dovrà essere rispettato quanto stabilito dall'art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia;
- 6. Dovrà essere rispettato quanto stabilito dall'art. 26 del D.lg. 199/2021 ovvero le domande di rilascio di titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione dovranno prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento;
- 7. Dovrà essere data applicazione alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTAR) vigente;
- 8. Le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06.
- 9. Dovrà essere garantita una corretta gestione dei rifiuti e adottate modalità di intervento mirate a ridurre la produzione e azioni che ne favoriscano il recupero e il riciclo;
- 10. La produzione dei rifiuti in fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente. Si rammenta che nel caso di riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, tale attività deve esplicitamente risultare dall'atto autorizzativo dell'opera di scavo. In caso di altre destinazioni, le terre e rocce da scavo sono classificati come rifiuti speciali e soggette alle procedure di qualificazione ed istradamento ai centri di recupero/smaltimento previsti dalle norme vigenti (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120);
- 11. Dovrà essere garantito il rispetto di quanto stabilito dall'art. 19 della L.R. 18/01;
- 12. Le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno inoltre assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno;
- 13. In fase di realizzazione del Piano in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee);
- 14. Il Piano dovrà essere progettato e realizzato nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997.;
- 15. Dovranno essere previste misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo, quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione;
- 16. Nel caso in cui, il Piano in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore;
- 17. Dovranno essere previste idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020;

18. Sia verificata preliminarmente la necessità di prevedere adeguate fasce di rispetto o protezione e di opportune distanze da siti sensibili e civili abitazioni, ove non già previste da individuare negli strumenti di programmazione territoriale anche in riferimento a quanto disposto dalle vigenti normative di settore;
19. Sia acquisito il parere di competenza della ASL ROMA 6;
20. Preliminarmente alla approvazione del piano dovrà essere acquisito, in relazione alla presenza del vincolo idrogeologico, ai sensi dell'art.1 del R.D. 30 dicembre 1923 n°3267, il relativo parere di competenza. Quanto detto tenuto conto di quanto evidenziato con nota Prot. n.1114552 del 12/09/2025;
21. Dovrà essere acquisito il parere di compatibilità al P.T.P.G. ai sensi dell'art. 20, c. 5 del D.Lgs. 267/2000;
22. Dovrà essere accertata, in via preliminare la regolarità delle preesistenze edilizie nell'area dell'intervento in argomento;
23. Sia rispettata la fascia di inedificabilità di ml. 10 a protezione del fosso e dell'Asse Urbano Est (S.S. Appia fascia di rispetto stradale);
24. Nel prosieguo dell'iter urbanistico siano forniti tutti gli approfondimenti richiesti con la richiamata nota prot. n.1202109 del 02/10/2024;
25. Siano rispettate le ulteriori prescrizioni indicate dai SCA nel presente provvedimento con particolare riferimento a quelle urbanistiche.

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

si ritiene che la variante in oggetto sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, con le raccomandazioni ai sensi dell'art. 12 c.3-bis, del D.Lgs. n. 152/2006, indicate in premessa.

il Responsabile del Procedimento  
*Arch. Roberto Brunotti*  
(firmato digitalmente)

il Dirigente  
*Ing. Ilaria Scarso*  
(firmato digitalmente)