

**Direzione:** URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

**Area:** AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

## DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G06617 del 27/05/2025

Proposta n. 17219 del 16/05/2025

**Oggetto:**

VER-2025\_09. Comune di Ladispoli (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa al "Programma Urbanistico Attuativo in Variante al P.R.G. per Insediamento Produttivo-Commerciale in Zona "Fascia Aurelia". Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.

**OGGETTO: VER-2025\_09. Comune di Ladispoli (RM).** Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa al “*Programma Urbanistico Attuativo in Variante al P.R.G. per Insediamento Produttivo-Commerciale in Zona “Fascia Aurelia”*”. Proponente: Luciana Civero e Mirella Cormanni

**Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.**

Autorità Procedente: **Comune di Ladispoli (RM)**

**IL DIRETTORE**  
**DELLA DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE,**  
**PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE**

Su proposta del Dirigente dell’Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica;

**VISTA** la Legge n.241/1990 e s.m.i. “*Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*”;

**VISTO** il D.Lgs. n.152/2006 “*Norme in materia ambientale*” e s.m.i.;

**VISTO** il R.R. n.1/2002 “*Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale*”;

**VISTA** la L.R. n.6/2002 “*Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale*”;

**VISTA** la L.R. n.12/2011 “*Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011-2013*”;

**VISTA** la L.R. n.16/2011 “*Norme in materia ambientale e fonti rinnovabili*”;

**VISTA** la D.G.R. n.148/2013, con la quale è stato adottato il R.R. n.11/2013 recante la modifica all’art.20 del R.R. n.1/2002, nonché all’Allegato B del medesimo Regolamento Regionale, che, a seguito di dette modifiche, trasferisce la competenza in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) alla “*Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti*”;

**VISTA** la D.G.R. n. 203/2018, con la quale è stato modificato il R.R. n.1/2002 con cui si è provveduto, tra l’altro, a effettuare una riorganizzazione generale dell’assetto amministrativo con decorrenza dall’1/6/2018, modificando la denominazione della Direzione competente in materia di VAS in “*Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica*”;

**VISTA** la D.G.R. n. 660/2023 concernente: “*Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 “Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale” e successive modificazioni. Disposizioni transitorie*”, con cui è stata modificata la denominazione della Direzione competente in materia di VAS in “*Direzione regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare*”;

**VISTO** il R.R. 23/10/2023, n. 9, concernente: “*Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n.1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della giunta regionale) e successive modifiche. Disposizioni transitorie*”, il quale ha riorganizzato le strutture amministrative della Giunta regionale, in considerazione delle esigenze organizzative derivanti dall’insediamento della nuova Giunta regionale e in attuazione di quanto disposto dalla legge regionale 14 agosto 2023, n. 10;

**VISTA** la IV Direttiva del Direttore Generale prot. 190513 del 9/02/2024, che dispone, in attuazione dell'art. 9, c. 2 del regolamento regionale 23 ottobre 2023, n. 9, come modificato dal regolamento regionale 28 dicembre 2023, n. 12, che la Direzione regionale "Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare" è resa operativa con decorrenza dalla data di conferimento dell'incarico di Direttore ad interim, e che con la medesima decorrenza cessa di operare la Direzione regionale per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica;

**VISTO** l'Atto di Organizzazione n. G01778 del 21/02/2024 rubricato: Organizzazione della Direzione regionale "Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare";

**VISTO** l'Atto di Organizzazione n. G18804 del 28/12/2022 della Direzione Regionale Affari Istituzionali e Personale con il quale è stato conferito all'Ing. Ilaria Scarso l'incarico di Dirigente dell'Area "Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica";

**VISTA** la D.G.R. 18 luglio 2024, n. 543, con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore della Direzione Regionale "Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare" all'Ing. Emanuele Calcagni;

**VISTO** che il Comune di Ladispoli, in qualità di Autorità Procedente, con nota prot. n.0013829/2025 del 20/02/2025, acquisita al protocollo regionale n. 0222313 del 20/02/2025 ha presentato richiesta di attivazione della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per il Programma in oggetto;

**CONSIDERATO** che la competente Area "*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*" ha redatto la Relazione Istruttoria relativa al Programma indicato in oggetto, da considerarsi parte integrante della presente determinazione;

**RITENUTO** di dover procedere all'emissione del provvedimento di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, con l'esclusione del Programma suddetto alla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, sulla base dell'istruttoria tecnica sopraccitata e con le raccomandazioni ai sensi dell'art.12 co.3-*bis* del D.Lgs. n.152/2006 ivi contenute;

## **DETERMINA**

ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006,

**di escludere il** "Programma Urbanistico Attuativo in Variante al P.R.G. per Insediamento Produttivo-Commerciale in Zona "Fascia Aurelia" nel Comune di Ladispoli (RM), **dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006**, secondo le risultanze e con le raccomandazioni di cui alla Relazione Istruttoria formulata dall'Area "*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*", da considerarsi parte integrante della presente determinazione.

Il presente provvedimento sarà inoltrato all'*Autorità Procedente*.

Il presente provvedimento è emanato in conformità alla Parte II del D.Lgs.n.152/2006 e non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione richiesti dalle vigenti norme.

Il presente provvedimento sarà pubblicato integralmente, unitamente alla *Relazione istruttoria*, sul sito *web* istituzionale della Regione Lazio [www.regione.lazio.it](http://www.regione.lazio.it)

Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di 60 giorni dal ricevimento secondo modalità di cui al D.Lgs. n.104 del 2/7/2010, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di 120 giorni.

**il Direttore**

*Ing. Emanuele Calcagni*



DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE  
AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

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

**Codice Pratica:** VER-2025\_09

**Denominazione Piano:** Programma Urbanistico Attuativo in Variante al P.R.G. per Insediamento Produttivo-Commerciale in Zona "Fascia Aurelia"

**Tipologia Piano:** Programma Urbanistico Attuativo in Variante al P.R.G

**Rif.Leg.Piano** art. 28 della L. 1150/1942 – art.4 L.R: n. 36/1987

**Autorità Procedente:** Comune di Ladispoli

**Proponente** Luciana Civero e Mirella Cormanni

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

**PREMESSO che** con nota prot. n. 0013829/2025 del 20/02/2025, acquisita al protocollo regionale n. 0222313 del 20/02/2025 il Comune di Ladispoli in qualità di Autorità Procedente (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.

**DATO ATTO che** con nota prot. n. 0285443del 06/03/2025, 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 Programma, 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 (di seguito URB)



### **Regione Lazio**

Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste  
- Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione

### **Regione Lazio**

Direzione Regionale Salute e Integrazione Socio Sanitaria  
- Area Promozione della Salute e Prevenzione

### **Regione Lazio**

Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale

### **Regione Lazio**

Agenzia regionale per lo sviluppo e l'innovazione dell'agricoltura del Lazio  
- Area Qualità e Pianificazione Territoriale

### **Ministero della Cultura**

- Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio  
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale

### **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 ATO2 s.p.a.**

#### **ASL Roma 4**

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;

**PRESO ATTO** che da parte dei SCA sono pervenuti i seguenti pareri:

- **ARPA Lazio:** nota prot. 0022304 del 31/03/2025 acquisita in pari data con prot. n.0385573;
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura e Sovranità Alimentare, Caccia e Pesca, Foreste Area Governo del Territorio, Multifunzionalità e Forestazione** nota prot. n. 00399707 del 03/04/2025;
- **Città Metropolitana di Roma Capitale** nota prot. n. 0063686 del 04/04/2025 acquisita in pari data con prot. n. 0403600;
- **Ministero della Cultura- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggioper la Provincia di Viterbo e dell'Etruria Meridionale** nota prot. n. 0005405-P del 03/04/2025 acquisita con il prot. n. 0403570 del 04/04/2025;
- **ARSIAL:** nota prot. n.6276 del 09/05/2025 acquisita con prot. n.0507168 del 09/05/2025

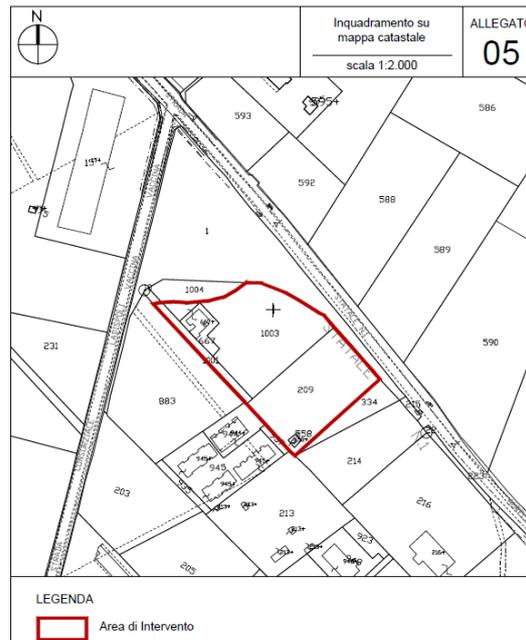
con nota prot. n. 0426767 del 10/04/2025 la Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo - l'Area regionale Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche, ha comunicato che "... non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo";

**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:

*(...) Il Piano Particolareggiato oggetto del presente RPA è un piano attuativo in variante, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987, al PRG... per la realizzazione di strutture commerciali in zona Fascia Aurelia.*

*L'area oggetto di P.P. ha una consistenza di mq 9.729. La Sig.ra Mirella Cormanni è proprietaria delle aree distinte al Catasto Terreni al ...omissis..., rispettivamente di mq. 3.944 e mq. 36, e al 50% di aree distinte al Catasto Terreni al ...omissis..., rispettivamente di mq. 484,*



*L'area oggetto di P.P. è situata nel settore Nord della città di Ladispoli, al confine nord della zona Cerreto, e adiacente allo Svincolo a rotatoria tra la via Settevene Palo e la via Aurelia.*

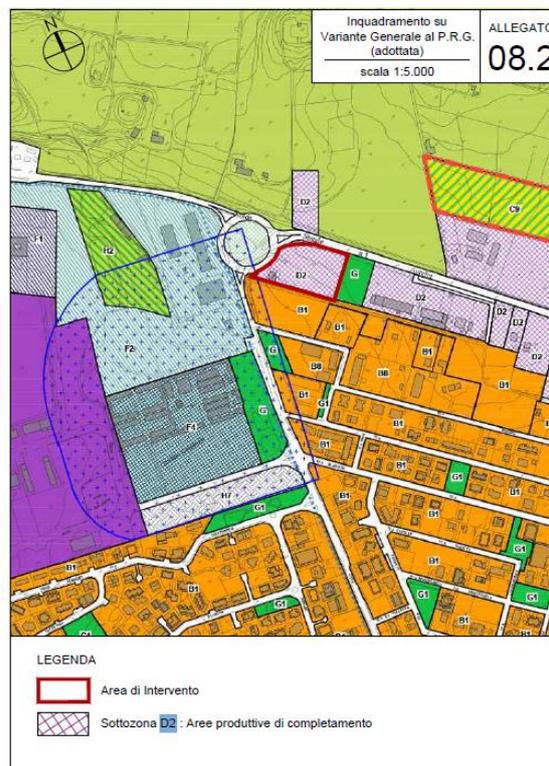
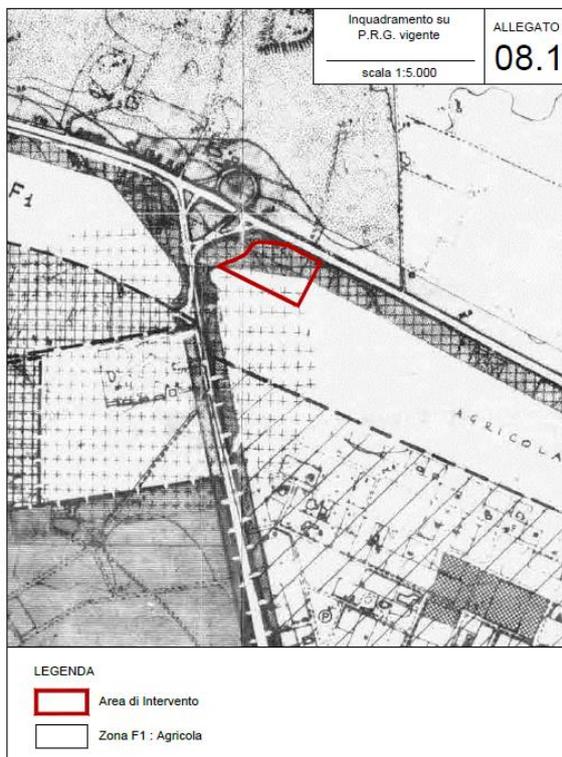
*L'area confina a nord con la S.S. Aurelia, e pertanto è interessata dal vincolo di rispetto stradale della stessa S.S. per una fascia di profondità pari a 30 metri.*

*L'area, è pressoché libera, essendo interessata da un solo fabbricato per il quale si prevede la demolizione, e ricade in un contesto caratterizzato da diversi episodi edilizi; in adiacenza all'area di P.P. sono presenti attività commerciali, residenziali e terziarie, di fatto in linea con le previsioni del P.R.G. adottato. Allo stato attuale il terreno si presenta come seminativo non irriguo privo di essenze arboree.*

*L'area è una delle poche rimaste libere della "Fascia Aurelia"; in tal senso il P.P. rappresenta il naturale completamento edilizio di una zona urbana oramai consolidata.*

*La zona già dispone dei servizi a rete: acquedotto comunale, fognature, gas, telefonia ed elettricità, che corrono lungo la Via Vilnius. In tal senso il P.P. prevede soltanto i necessari allacciamenti alle reti, oltre alla realizzazione dei parcheggi pubblici e della parte di viabilità pubblica interna ai perimetri di P.P..*

Il Comune di Ladispoli è dotato di un PRG vigente V (approvato con D.G.R. del Lazio n. 417 del 25/05/2004) per il quale l'area ricade in zona F-F1 agricola, e di una Variante al PRG adottata che classifica l'area come zona D-D2 aree produttive di completamento, come si evince dagli allegati al RP, che di seguito riportano:



A pagina 38 del RP si legge: (...) Il PIANO costituisce attuazione della Zona D2, ad esito del processo di VAS della Variante Generale di P.R.G., con le medesime previsioni e prescrizioni del P.R.G. adottato. Tutta l'area di P.P. mantiene pertanto la destinazione della Zona D2 come da Variante Generale adottata.

La variante ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. n. 36 del 1987 si sostanzia pertanto nel cambio di destinazione d'uso, per l'area oggetto di P.P., da Zona C5 a Zona D2 con il recepimento integrale della normativa tecnica (articolo 63) della Variante generale adottata con D.C.C. n. 29 del 31.07.2019.

Il PP prevede ...un intervento di 2 edifici commerciali che sulla base della conformazione dell'area e i vincoli su di essa gravanti hanno determinato un impianto planimetrico che prevede due lotti edificabili posti in adiacenza alla Via Vilnius...

I due lotti edificabili sono serviti da una viabilità pubblica di nuovo impianto che, allacciandosi alla Via Vilnius percorre a semi-anello tutta l'area interessata dal P.P. per riconnettersi alla stessa Via Vilnius.

Su ciascuno dei due lotti edificabili sarà possibile realizzare un edificio a destinazione commerciale, con superficie di vendita rispettivamente pari a mq 698,09 e mq 1.664,66 oltre a magazzini e depositi. La S.U.L. complessiva di progetto sviluppa mq 2.779,71 uguale a quella ammissibile dalle N.T.A. del P.R.G. pari a mq 2.779,71.

*Il progetto prevede pertanto 2 medie strutture di vendita, completamente indipendenti tra loro, e con allacci alla viabilità pubblica attraverso autonomi ingressi e uscite.*



#### *Verifica degli standard urbanistici*

*Il P.P. è stato dimensionato per ciò che riguarda gli spazi pubblici da destinare a standard ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444/68. A fronte di una Superficie Utile Lorda (SUL) di progetto pari a mq 2.779,71 deriva uno standard minimo, ai sensi dell'art. 5 punto 2 del D.M. n. 1444/68, pari all'80% della SUL. Ne consegue quindi uno standard minimo di aree pubbliche pari a mq 2.223,77 di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio.*

*Le aree a standard previste nel P.P. sono pari a mq 2.323,70 di cui mq 1.344,90 a parcheggio pubblico e di mq 978,80 a verde pubblico; soddisfano pertanto il requisito minimo di Legge.*

**TENUTO CONTO** che a pagina 6 del RP si legge: (...) Si ritiene opportuno specificare che con D.D. n. G15884 del 28/11/2023 la Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica – Area Valutazione Ambientale Strategica ha espresso il Parere Motivato sul procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art. 13 del D.Lgs. n. 152/2006 relativo alla “Variante Generale del vigente P.R.G. del Comune di Ladispoli adottata con D.C.C. n. 15/2010 e n. 16/2010 e a seguito esame delle osservazioni, adeguamento al P.T.P.R. e riduzione del peso insediativo, riadottata con D.C.C. n. 29 del 31/07/2019” (la VAS della Variante Generale).

*La VAS della Variante Generale, di fatto, per la zona D2 di interesse, ha mantenuto le previsioni edificatorie previste dalla Variante Generale di P.R.G. adottata, senza addurre novazioni. Il PIANO si conforma pertanto a quanto emerso in sede di Parere Motivato sulla VAS della Variante Generale. I “possibili impatti significativi sull’ambiente e sul patrimonio culturale”, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, sono valutati per il PIANO nel presente RP, con particolare riferimento agli effetti derivanti dalle variazioni alla strumentazione urbanistica vigente ai sensi dell’art. 4 della L.R. n. 36/1987 ed in modo sinergico con quanto emerso nel Rapporto Ambientale di cui alla procedura di VAS della Variante Generale ed in particolare tenendo conto delle risultanze di cui al Parere Motivato di cui alla D.D. n. G15884 del 28/11/2023.*

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

**ARPA LAZIO** nota prot. 0022304 del 31/03/2025 acquisita in pari data con prot. 0385573  
(...)

*Nel presente R.P. viene esaminato, ai fini dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006, il Piano Particolareggiato (Piano) per la realizzazione di 2 strutture commerciali in zona "Fascia Aurelia" nel comune di Ladispoli (RM), redatto in variante al PRG ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987. L'area oggetto del Piano è situata nel settore Nord della città di Ladispoli, al confine nord della zona Cerreto e adiacente allo svincolo a rotatoria tra la via Settevene Palo e la via Aurelia. L'area confina a nord con la S.S. Aurelia, e pertanto è interessata dal vincolo di rispetto stradale della stessa S.S. per una fascia di profondità pari a 30 metri; in adiacenza all'area del Piano sono presenti attività commerciali, residenziali e terziarie. Come descritto a pag. 26 del R.P., il Piano prevede la realizzazione di due edifici commerciali, di aree verdi e di alcuni parcheggi, in sottozona D2 che include aree produttive di completamento. Relativamente agli standard urbanistici a pag. 27 del R.P. si legge che a fronte di una Superficie Utile Lorda (SUL) di progetto pari a mq 2.779,71 deriva uno standard minimo, ai sensi dell'art. 5 punto 2 del D.M. n. 1444/68, pari all'80% della SUL. Ne consegue quindi uno standard minimo di aree pubbliche pari a mq 2.223,77 di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio. Le aree a standard previste nel Piano sono pari a mq 2.323,70 di cui mq 1.344,90 a parcheggio pubblico e di mq 978,80 a verde pubblico; soddisfano pertanto il requisito minimo di Legge.*

*Per quanto sopra rappresentato, la scrivente Agenzia preliminarmente evidenzia che il Comune di Ladispoli in passato ha già presentato diverse istanze di Verifica di VAS riguardanti il proprio territorio di competenza:*

*- VER-2024-04. Piano Particolareggiato per insediamento produttivo-commerciale e residenziale in via Aurelia Km 37,700 - Rif. Leg. Piano L.r. 36/1987, art.4 VER-2024\_05. Programma Integrato di Intervento "Riqualificazione urbanistica di un'area interna al perimetro urbano" sita in via Latina – Comune di Ladispoli (procedura in corso).*

*- VER-2024\_09 - Programma Integrato di Intervento Riqualificazione area tra via Latina angolo via Benevento e comprensorio piazzale Nazario Sauro "giardino Pietro Conte" – Comune di Ladispoli (procedura in corso).*

*- VVAS-2022\_46. "Piano dell'Utilizzazione degli Arenili del demanio marittimo per finalità turistiche e ricreative" - Comune di Ladispoli (assoggettato alla procedura di VAS con determina n. G05587 del 26/04/2023).*

*- VVAS-2021\_15. Piano Particolareggiato per insediamento produttivo-commerciale in Via Aurelia km 38,00 – Comune di Ladispoli (assoggettato alla procedura di VAS con determina n. G04853 del 24/04/2022).*

*- VAS 2021\_16. Procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), art.13 del D.Lgs. n.152/2006, relativa alla Variante Generale al Vigente Piano Regolatore adottata con D.C.C. n.15/2010 e n.16/2010 a seguito esame osservazioni, adeguamento al P.T.P.R. e riduzione peso insediativo - Comune di Ladispoli (determinazione n. G15884 del 28/11/2023);*

*- "Variante Urbanistica al vigente P.R.G. per le strutture ricettive all'aria aperta e adeguamento della Variante generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 16 del 18/03/2010." - Comune di Ladispoli (escluso dalla VAS con prescrizioni con determina n. G13945 del 22/10/2019).*

*Per quanto sopra esposto si rimanda all'Autorità Competente ogni valutazione in merito alla necessità di non frazionare la Valutazione Ambientale Strategica di una pianificazione parcellizzandola in singole pianificazioni, non in linea con il dettato normativo.*

*Infatti, come prescritta dall'art. 6 del D.lgs. 152/2006, la valutazione dei piani che determinano l'uso di "piccole aree a livello locale" e della produzione o meno di "impatti significativi sull'ambiente" dovrebbe essere condotta prendendo in considerazione tutte le varianti/pianificazioni che l'amministrazione intende approvare sull'area e non solo la variante singolarmente presa, al fine di valutarne gli impatti*

*complessivi, come ad esempio il consumo di suolo. Secondo la giurisprudenza infatti, a fronte di una variante unitaria iniziale al PRGC, non può che essere unitaria anche la valutazione circa la necessità o meno di sottoporre le varianti, complessivamente considerate, a Valutazione Ambientale Strategica: la valutazione delle conseguenze ambientali derivanti dalle varianti che l'amministrazione ha intenzione di approvare necessita di un'unica procedura con cui vengano valutati i complessivi effetti sull'ambiente.*

#### **1. ARIA**

*In riferimento alla matrice aria si evidenzia quanto segue: la Regione Lazio, attraverso la D.G.R. 15 marzo 2022, n. 119 ha revisionato la D.G.R. 28 maggio 2021, n. 305, che aggiornava l'allegato 4 della D.G.R. 217/2012, ossia la suddivisione del territorio regionale finalizzata all'adozione dei provvedimenti del Piano di Risanamento per la Qualità dell'Aria, e con D.C.R. del 5 ottobre 2022, n. 8 ha approvato l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria ai sensi dell'articolo 9 e art. 10 del D.lgs. 155/2010. Secondo l'aggiornamento della D.G.R. 15 marzo 2022, n. 119, che sostanzialmente modifica la denominazione ed i codici delle zone, il comune di Ladispoli ricade nella zona litoranea 2021 – IT1218 e viene attribuita la classe complessiva 3 (Tabella 1). Tale classe comprende i comuni a basso rischio di superamento dei valori limite per i quali sono previsti provvedimenti tesi al mantenimento della qualità dell'aria.*

*Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'aria nel comune di Ladispoli si riportano di seguito i dati del periodo 2020 – 2022 (Tabella 2), mediati sull'intero territorio comunale, del: particolato (PM10) - media annua; particolato (PM2.5) - media annua; biossido di azoto (NO2) - media annua e numero di superamenti orari di 200 µg/mc; benzene (C6H6) – media annua; monossido di carbonio (CO) - numero di superamenti di 10 mg/mc (max della media mobile su 8 ore); biossido di zolfo (SO2) - numero di superamenti giornalieri di 125 µg/mc (max della media mobile su 8 ore). Il calcolo è stato effettuato a partire dai campi di concentrazione orari forniti dal sistema modellistico di qualità dell'aria dell'Agenzia (<http://www.arpalazio.net/main/aria/>). Al fine di ottenere una stima il più realistica possibile come previsto dalla normativa vigente, i campi di concentrazione sono stati combinati con le misure dalla rete di monitoraggio della qualità dell'aria mediante assimilazione dati (SCM, Successive Corrections Method). La risoluzione orizzontale delle simulazioni modellistiche varia da 1kmx1km a 4kmx4km.*

*La situazione che ha caratterizzato il comune in esame, nel periodo preso in considerazione (2020-2023), non mostra particolari criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla norma (...)*

*Le azioni previste dal Piano prevedono elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria, anche con effetti cumulativi, nell'area in esame. Infatti, gli interventi previsti possono arrecare un incremento del traffico che, seppur modesto, può generare degli impatti sullo stato della qualità dell'aria. Per questo motivo, oltre alle misurazioni del traffico veicolare citate nel paragrafo 4.3.1.2 Salute umana (pag. 51 del R.P.), sarebbe stato opportuno presentare uno studio del possibile incremento del flusso veicolare per verificare la capacità del comune a sopportare l'incremento veicolare senza creare criticità per la matrice in esame.*

*Tuttavia, tenuto conto di quanto sopra riportato e preso atto di quanto scritto nel R.P., si ritiene che gli interventi non siano tali da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria se verranno effettuate azioni di mitigazione che garantiscano la massima riduzione del fabbisogno energetico, con i conseguenti benefici in termini di emissioni e di sostenibilità ambientale, ed una minore richiesta di energia e di potenza, riducendo l'impiego di fonti inquinanti e relativi sprechi a favore di un maggiore sfruttamento di quelle rinnovabili pulite, come l'apporto solare, e se verranno seguiti i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria indicati nel PRQA vigente. Si ricorda che nella fase di esecuzione del Piano in esame, si dovrà rispettare quanto previsto dalle "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia – art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6, e nella fase di cantiere, dovranno essere adottate misure per la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione.*

#### **2. RISORSE IDRICHE**

Con riferimento alla matrice acqua, si evidenzia che l'area del Piano, secondo l'aggiornamento del PTAR (Piano di Tutela Regionale delle Acque) approvato con D.C.R. del 23 novembre 2018 n°18 e relative norme tecniche di attuazione, ricade nel Bacino Idrografico n. 8 Mignone Arrone Sud (vedi tavola 2.1 del PTAR – Bacini idrografici superficiali) e nel sottobacino afferente al corpo idrico Fosso Vaccina 2. ... I monitoraggi effettuati dalla scrivente Agenzia sul corpo idrico Fosso Vaccina 2, riferiti al sessennio 2015-2020, riportano uno stato ecologico "Scarso" e uno stato chimico "Buono"; tali classi sono state confermate anche per la valutazione triennale 2021-2023.

Ai fini dell'analisi di contesto si suggerisce di utilizzare i dati suddetti riguardanti lo Stato Ecologico e lo Stato Chimico reperibili sul sito istituzionale dell'ARPA Lazio (<https://www.arpalazio.it/ambiente/acqua/dati-acqua>) e sul sito del S.I.R.A. Lazio ([https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/?](https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/)).

Nell'area in esame è quindi presente una criticità ambientale inerente le risorse idriche che necessita di specifica attenzione in quanto l'obiettivo di qualità da perseguire è il raggiungimento/mantenimento del "Buono" stato di qualità. Dovranno essere, quindi, attuate tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le norme tecniche di attuazione del Piano di Tutela delle Acque.

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PTAR vigente, all'articolo 10, introducono gli obiettivi di qualità dei corpi idrici, da perseguire entro il 22 dicembre 2021. Per la classificazione territoriale sopra esposta si rende necessario il "raggiungimento dello stato di qualità 'buono' secondo il programma di misure identificate nel Piano, compatibilmente con le risorse tecnico economiche disponibili, ovvero di potenziale ecologico buono per i corpi idrici artificiali e fortemente modificati", 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".

Per quanto concerne l'infrastruttura del sistema di depurazione, in base alle informazioni in possesso di ARPA Lazio, l'area interessata dal Piano è inclusa nell'Agglomerato ARL02-0232 - Ladispoli – San Nicola. L'agglomerato ha una capacità depurativa pari a 90.000 AE (Abitanti Equivalenti) a fronte di 45.970 AETU attuali (Abitanti Equivalenti Totali Urbani).

Tuttavia, a fronte dell'ulteriore incremento di carico antropico, seppur minimo, previsto dal Piano, sono necessari investimenti sulla capacità depurativa per compensare tale aumento, anche alla luce degli altri piani previsti nella zona. Inoltre, si consiglia di collettare il futuro insediamento all'agglomerato esistente per una migliore efficacia depurativa.

### 3. SUOLO

Il consumo di suolo è la perdita di suolo agricolo o naturale dovuta alla costruzione di edifici, strade, aeroporti, infrastrutture o ad attività estrattive o di discarica.

Quando le nuove costruzioni determinano la perdita totale del suolo si parla di impermeabilizzazione (soil sealing). L'impermeabilizzazione rappresenta la principale causa di degrado del suolo, in quanto provoca la perdita pressoché totale delle sue funzioni sia per quanto riguarda gli aspetti produttivi che quelli di biodiversità e di regolazione dei cicli dell'acqua, del carbonio e degli altri elementi nutritivi. Il consumo di suolo va quindi inteso come un costo ambientale che porta al degrado delle funzioni ecosistemiche e all'alterazione dell'equilibrio ecologico. A livello comunitario 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 è far sì 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, molte delle quali dovranno essere attuate già entro il 2030. Nello specifico, la strategia dell'Unione Europea per il suolo mira a garantire entro il 2050:

- che tutti i suoli europei siano sani e più resilienti e che possano continuare a fornire i loro servizi fondamentali (servizi eco-sistemici);
- che il consumo netto di suolo sia ridotto a zero e che l'inquinamento dei suoli venga riportato a livelli che non siano dannosi per la salute delle persone o per gli ecosistemi;

• *che i suoli siano protetti e gestiti in modo sostenibile ripristinando anche quelli attualmente degradati. Ad oggi, tale strategia costituisce il quadro di riferimento nazionale per i processi di pianificazione, programmazione e valutazione di tipo ambientale e territoriale. Il quadro conoscitivo in Italia sul consumo di suolo è noto grazie ai dati aggiornati al 2022 da parte del Sistema Nazionale per la Protezione dell'Ambiente (SNPA) e, in particolare, alla cartografia prodotta dalla rete dei referenti per il monitoraggio del territorio e del consumo di suolo del SNPA, costituita da ISPRA e dalle Agenzie per la Protezione dell'Ambiente delle Regioni e delle Province autonome, come previsto dalla L. 132/2016.*

*Il comune di Ladispoli ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie di competenza amministrativa pari al 23,93%, corrispondente a circa 625,9 ha di superficie di suolo consumato per l'anno 2023 (dato 2023 - fonte: <https://www.consumosuolo.it/indicatori>) e un incremento di suolo consumato nel 2023 rispetto al 2022 di 1,8 ettari.*

*Come si evince dal R.P., l'area oggetto del Piano ricade in un'area naturale; è una delle poche aree rimaste libere della "Fascia Aurelia". Gli interventi del Piano prevedono invece un'impermeabilizzazione del suolo che comporta un'alterazione della natura del territorio che andrebbe analizzata anche alla luce degli altri piani in essere che insistono nel comune.*

*L'impermeabilizzazione di un'ulteriore porzione del territorio comunale rappresenta una criticità che necessita di un'attenta analisi. L'analisi sull'impermeabilizzazione, dunque, assume una rilevanza importante per stabilire se gli effetti di tale Piano modificano, alterano o, nel caso estremo, stravolgono un equilibrio ambientale, dato in specifico dalla capacità del suolo libero da edificazione di mantenere la capacità di assorbire le precipitazioni atmosferiche. È evidente che l'impermeabilizzazione di qualsiasi area comporta non solo l'alterazione del rapporto tra il suolo e la falda, ma soprattutto l'incremento dei tempi di corrivazione, nonché l'aumento dei picchi dei carichi idraulici che vanno ad interessare i corpi idrici superficiali.*

*Si richiede quindi di limitare tale impatto, prevedendo opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione, e di rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.*

#### 4. RIFIUTI

*Per quanto riguarda la matrice rifiuti, per avere evidenza della capacità di gestione dei rifiuti comunale è bene riportare i dati aggiornati al 2023 e reperibili sul sito <https://www.catastorifiuti.isprambiente.it> e sul sito del SIRA <https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/> dove si possono avere informazioni a livello comunale sulla produzione di rifiuti (kg/anno) e raccolta differenziata inserendo nel campo delle Macro Attività Rifiuti e scegliendo l'attività desiderata dall'area delle Valutazioni/Giudizi. Inoltre al seguente link <https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/rifiuti/pubblicazioni-rifiuti> è possibile consultare i report sulla Produzione e raccolta dei rifiuti urbani nel Lazio dal 2019 al 2023. I dati riferiti alla raccolta differenziata relativa al comune di Ladispoli mostrano una percentuale di raccolta differenziata del 70,96% (dato fonte Catasto Ispra e O.R.So Lazio) corrispondente all'anno 2023, superiore all'obiettivo del 65% stabilito dall'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. ma in calo rispetto alle percentuali degli ultimi 5 anni.*

*...La realizzazione del Piano comporterà anche un aumento di rifiuti speciali; si ricorda che nel D.lgs. n. 116 del 3 settembre 2020, che ha apportato importanti modifiche al d.lgs. n. 152/2006, è venuto meno il potere dei comuni di regolamentare l'assimilazione, per qualità e quantità, dei rifiuti speciali non pericolosi ai rifiuti urbani e si è giunti a una classificazione dei rifiuti uniforme su tutto il territorio nazionale. I rifiuti che saranno prodotti in fase di realizzazione del Piano e successivamente all'approvazione dovranno essere gestiti in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente e rispettando gli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 05/08/2020 e pubblicato sul Suppl. n. 1 al BURL 22/09/2020, n. 116.*

#### 5. INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

*Nelle fasi di attuazione del Piano sarà necessario tenere conto della presenza di elettrodotti e dei relativi vincoli determinati sull'uso del territorio dalla presenza degli stessi. Si ricorda infatti che la presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto previste dalla legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere. Pertanto lì dove il Piano in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti occorre considerare che i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico potrebbero essere tali da influenzare i confini e le dimensioni degli ambiti stessi.*

#### 6. RADON

*Si ritiene opportuno segnalare che il Decreto Legislativo 31 luglio 2020, n. 101 che recepisce la Direttiva 2013/59/Euratom per il RADON, dispone che "entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore del sopra citato decreto sia adottato il Piano nazionale d'azione per il radon, concernente i rischi di lungo termine dovuti all'esposizione al radon. Le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano, entro ventiquattro mesi dall'entrata in vigore del Piano di cui sopra, sulla base delle indicazioni e dei criteri tecnici ivi contenuti: a) individuano le aree in cui si stima che la concentrazione media annua di attività di radon in aria superi il livello di riferimento in un numero significativo di edifici; b) definiscono le priorità d'intervento per i programmi specifici di misurazione al fine della riduzione dei livelli di concentrazione al di sotto dei livelli di riferimento e ne prevedono le modalità attuative e i tempi di realizzazione. L'elenco delle aree di cui sopra è pubblicato da ciascuna regione e provincia autonoma sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana ed è aggiornato ogni volta che il risultato di nuove indagini o una modifica dei criteri lo renda necessario". 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: a) 300 Bq m<sup>-3</sup> in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per le abitazioni esistenti; b) 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 si ritiene opportuno che nei futuri interventi esecutivi del Piano in esame siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento sopra specificati.*

#### 7. INQUINAMENTO ACUSTICO

*Per quanto riguarda il rumore, dal R.P. (pag. 41) si evidenzia che il comune di Ladispoli ha adottato il Piano di Classificazione Acustica in via definitiva con D.C.C. n. 9 del 31.03.2021 e si riporta che "La zonizzazione acustica del Comune di Ladispoli, assegna all'area di Piano la zona acustica IV-aree d'intensa attività umana. La destinazione d'uso prevista nel Piano appare compatibile con il Piano di Classificazione Acustica in quanto la Zona D2 prevede attività commerciali che appaiono pertanto ricadere all'interno delle attività dove si registra intensa attività umana".*

*Le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, della classificazione acustica comunale e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno. Sarà necessario, nel rilascio delle concessioni edilizie e autorizzazioni all'esercizio delle attività produttive/servizi commerciali, redigere una specifica documentazione di previsione di impatto acustico (di cui alla L.R. 18/01 art. 18) che attesti il rispetto dei limiti normativi.*

*Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite di cui al DPCM 14/11/97, in fase di realizzazione del Piano 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).*

**Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura e Sovranità Alimentare, Caccia e Pesca, Foreste Area Governo del Territorio, Multifunzionalità e Forestazione nota prot. n 00399707 del 03/04/2025;**

... Da quanto esaminato, si fa presente che la documentazione resa disponibile è carente di ogni qualsivoglia informazione relativamente allo stato della copertura vegetale e degli aspetti vegetazionali che caratterizzano le aree oggetto di variante. Inquadramento che consentirebbe di definire i conseguenti livelli di tutela, divieti e obblighi da applicare nel caso di interferenze permanenti con ambiti sottoposti alla disciplina della normativa vigente in materia forestale.

Tuttavia, da quanto ricostruito dallo storico delle foto e immagini disponibili in rete, si prende atto che i lotti in esame, identificati al ...omissis...del CT del Comune di Ladispoli, non ospitano formazioni riconducibili agli ambiti oggetto di tutela così come identificabili ai sensi del combinato disposto degli art. 4 della LR 39/02 e art. 3 del Dlgs 34/18.

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

(di seguito CMRC)

Nota prot. n. 0063686 del 04/04/2025 acquisita in pari data con prot. n. 0403600;

... Come si evince dal RP in esame, l'intervento riguarda il Piano Particolareggiato (...) per la realizzazione di strutture commerciali in zona Fascia Aurelia nel Comune di Ladispoli (RM), redatto in variante al PRG ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987.

L'area oggetto di P.P. ha una consistenza di mq 9.729 (...) ed è situata nel settore Nord della città di Ladispoli, al confine nord della zona Cerreto e adiacente allo Svincolo a rotatoria tra la via Settevene Palo e la via Aurelia. Il terreno ha una morfologia prettamente pianeggiante con quote che si attestano attorno ai 26 m s.l.m.. L'area confina a nord con la S.S. Aurelia, e pertanto è interessata dal vincolo di rispetto stradale della stessa S.S. per una fascia di profondità pari a 30 metri. L'area, è pressoché libera, essendo interessata da un solo fabbricato per il quale si prevede la demolizione, e ricade in un contesto caratterizzato da diversi episodi edilizi; in adiacenza all'area di P.P. sono presenti attività commerciali, residenziali e terziarie, di fatto in linea con le previsioni del P.R.G. adottato. Allo stato attuale il terreno si presenta come seminativo non irriguo privo di essenze arboree. L'area è una delle poche rimaste libere della "Fascia Aurelia"; in tal senso il P.P. rappresenta il naturale completamento edilizio di una zona urbana oramai consolidata.

Nel PIANO è pianificato un intervento di 2 edifici commerciali che sulla base della conformazione geometrica dell'area e i vincoli su di essa gravanti hanno determinato un impianto planimetrico che prevede due lotti edificabili posti in adiacenza alla Via Vilnius. I due lotti edificabili sono serviti da una viabilità pubblica di nuovo impianto che, allacciandosi alla Via Vilnius percorre a semi-anello tutta l'area interessata dal P.P. per riconnettersi alla stessa Via Vilnius. Su ciascuno dei due lotti edificabili sarà possibile realizzare un edificio a destinazione commerciale, con superficie di vendita rispettivamente pari a mq 698,09 e mq 1.664,66 oltre a magazzini e depositi. La S.U.L. complessiva di progetto sviluppa mq 2.779,71 uguale a quella ammissibile dalle N.T.A. del P.R.G pari a mq 2.779,71. Il progetto prevede pertanto 2 medie strutture di vendita, completamente indipendenti tra loro, e con allacci alla viabilità pubblica attraverso autonomi ingressi e uscite. In tal senso l'impianto progettuale, non può essere ascritto alla definizione di centro commerciale secondo quanto più restrittivamente stabilito dalla recente L.R. n. 22 del 06/11/2019 all'art. 15 comma 1 lett. n) "centro commerciale, una media o grande struttura di vendita consistente in un insieme di più esercizi al dettaglio, realizzati sulla base di un progetto unitario all'interno di un'unica struttura edilizia con infrastrutture e servizi gestiti unitariamente".

Relativamente alle aree pubbliche di P.P. è stata prevista un'area a standard urbanistici (verde e parcheggi) per la maggior consistenza localizzata in adiacenza allo svincolo a rotatoria. Le aree a standards sono dimensionate nel rispetto della normativa vigente. Sotto il profilo infrastrutturale è prevista, oltre alla realizzazione del tratto viario di distribuzione interna, la realizzazione di parcheggi pubblici per mq 1.344,90 e le attrezzature del verde pubblico con piantumazione di nuove essenze arboree per mq 978,80.

*Relativamente alle aree private, si prevedono ampi parcheggi pertinenziali ciascuno a servizio esclusivo della rispettiva struttura commerciale, di dimensioni tali da garantire il soddisfacimento prescritto dall'art. 19 della L.R. n. 33/1999. Il PIANO è conforme alle previsioni urbanistiche della Variante Generale adottata con D.C.C. n. 29/2019; assume quindi carattere meramente "anticipatorio" del P.R.G. in fase di approvazione ed è altresì caratterizzato da "interesse pubblico" in quanto, ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett. d) ter del D.P.R. n. 380/2001, l'effetto di variante urbanistica che il P.P. produce rispetto al P.R.G. vigente, rende necessario prevedere un contributo straordinario di urbanizzazione che ne attesta, ai sensi del richiamato dispositivo normativo, proprio l'interesse pubblico.*

*Il P.P. è stato dimensionato per ciò che riguarda gli spazi pubblici da destinare a standard ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444/68. A fronte di una Superficie Utile Lorda (SUL) di progetto pari a mq 2.779,71 deriva uno standard minimo, ai sensi dell'art. 5 punto 2 del D.M. n. 1444/68, pari all'80% della SUL. Ne consegue quindi uno standard minimo di aree pubbliche pari a mq 2.223,77 di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio. Le aree a standard previste nel P.P. sono pari a mq 2.323,70 di cui mq 1.344,90 a parcheggio pubblico e di mq 978,80 a verde pubblico; soddisfano pertanto il requisito minimo di Legge. Per quanto attiene agli aspetti urbanistici, dal RP risulta che il Piano oggetto del presente R.P., è costituito dalla così detta "Fascia Aurelia" classificata come zona F "Agricola" sottozona F1 dal P.R.G. del 1978, ripianificata dalla Variante Generale del 2010 e del 2019 in Zona D "Produttiva", Sottozona D2. La "Fascia Aurelia" è una zona compresa tra la lottizzazione Cerreto e la S.S. n. 1 "Aurelia" (di seguito anche Via Aurelia) a margine della via Settevene Palo, ed è caratterizzata sotto il profilo insediativo da svariati manufatti di edilizia abusiva a destinazione produttiva – commerciale e residenziale. Proprio per questa compromissione edilizia il Comune ha inteso procedere al recupero urbanistico delle aree maggiormente compromesse con la Variante al P.R.G. approvata con D.G.R. n. 417 del 28/05/2004 che ha riclassificato quelle aree in Zona C5 "Zona di recupero degli insediamenti abusivi L.R. n° 28/80 e L. 1150/42 località Olmetto Monteroni e Fascia Aurelia". (...) La variante ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. n. 36 del 1987 si sostanzia pertanto nel cambio di destinazione d'uso, per l'area oggetto di P.P., da Zona C5 a Zona D2 con il recepimento integrale della normativa tecnica (articolo 63) della Variante generale adottata con D.C.C. n. 29 del 31.07.2019.*

*Per quanto concerne il quadro vincolistico, relativamente al P.T.P.R., l'area dell'intervento è interamente compresa nel "Paesaggio Agrario di Continuità", con interessamento di Beni paesaggistici D. Lgs. 42/2004 (Beni lineari archeologici e storici, Fascia di rispetto linee archeologiche tipizzate, Fascia di rispetto linee archeologiche).*

*L'area d'intervento non risulta compresa in ambiti di "Rete Natura 2000", né in aree Naturali Protette e 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 l'intervento in argomento è stato dichiarato in 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, per quanto attiene alla localizzazione rispetto alla Rete Ecologica Provinciale (REP), individua interamente l'area in esame all'interno della componente secondaria della REP, nell'ambito del "Territorio Agricolo Tutelato" (art. 25 c. 4 N.A. PTPG).*

*Nell'ambito della suddetta componente della REP, come deriva dal combinato disposto degli artt. 27, 28 e 60 delle N.A. del PTPG, non è contemplata la possibilità di realizzare l'intervento proposto, non ricadendo quest'ultimo in alcuna delle fattispecie previste all'art. 60 delle N.A. del PTPG. Tuttavia,*

*considerato che, come risulta dalla consultazione delle più recenti immagini satellitari, il contesto in cui l'area in argomento ricade appare prevalentemente urbanizzato, rendendo di fatto la su indica l'area oggetto di detta area pressoché interclusa e ormai priva della sua vocazione agricola, si ritiene superabile l'incompatibilità tra la destinazione produttiva dell'intervento e la suddetta disciplina degli interventi ammissibili nell'ambito della REP.*

*Viste le risultanze dell'attività istruttoria e nell'attestare l'avvenuto accertamento dell'insussistenza di situazione di conflitto d'interessi, in attuazione della legge n. 241/1990 e degli articoli 6, comma 2 e 7 del DPR n. 62/2013, si rappresenta che il presente parere viene reso esclusivamente in funzione delle valutazioni condotte nell'ambito del procedimento di verifica di cui all'art.12 del D.Lgs. 152/2006.*

*Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto che non si evidenziano elementi di contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG, si rilevano tuttavia i seguenti ulteriori elementi da approfondire in un eventuale Rapporto Ambientale o comunque da garantire nel prosieguo dell'iter urbanistico:*

*- sia garantita l'osservanza dell'art. 55 delle N.A. del PTPG, che prescrive: "I comuni della provincia possono prevedere nuove aree produttive in variante agli strumenti urbanistici generali vigenti solo successivamente a che le aree produttive già previste risultino insediate o dotate di opere di urbanizzazione per oltre il 50% della superficie (...)".*

*- si ritiene necessario che sia effettuata una valutazione dell'intervento in oggetto considerando il quadro complessivo degli interventi gravanti nell'ambito territoriale considerato, previsti o in corso di realizzazione, in modo da considerare gli effetti cumulativi su scala più ampia*

*Restano ferme e impregiudicate le valutazioni di competenza che questo Ente sarà tenuto ad effettuare nelle successive fasi procedurali dell'intervento.*

#### **Ministero della Cultura- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Viterbo e dell'Etruria Meridionale**

*(di seguito MIC)*

*Nota prot. n. 0005405-P del 03/04/2025 acquisita con il prot. n. 0403570 del 04/04/2025*

*... L'area oggetto dell'intervento di cui trattasi, con estensione di circa 9.729 mq (...omissis...):*

*- è classificata nel P.R.G. VIGENTE, approvato con D.G.R.L. n°2453 del 06/06/78, come Zona F1 - Agricola.*

*- è classificata nella VARIANTE al P.R.G., adottata con D.C.C. n.16 del 05/03/2010, come sottozona D2\_Aree produttive di completamento;*

*- è classificata nel PTPR-Tav. A "Sistemi ed Ambiti di Paesaggio" come "Paesaggio Agrario Continuità", disciplinato dall'art. 27 delle relative NTA; di risulta ricompresa, in base a quanto indicato in PTPR-Tav. B in area tutelata ai sensi dell'art. 134 co.1 lett. b) e dell'art. 142 co. 1 lett. m), "Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto" disciplinato dagli artt. 42-46 delle relative NTA non risulta interferire con gli ambiti individuati in PTPR-Tav. C "Beni del Patrimonio Naturale Culturale"; stando a quanto oggi noto, inoltre, non risulta interferire direttamente con elementi tutelati ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.*

*Ai fini di un completo inquadramento territoriale si specifica che l'area:*

*- è classificata dal Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG) come "Territorio Agricolo Tutelato".*

*- non rientra nella perimetrazione di aree classificate dal Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico (PAI) Il progetto prevede la realizzazione di due edifici a destinazione commerciale su due lotti edificabili contigui posti lungo la Strada Statale Via Aurelia. Le nuove strutture saranno servite da una viabilità di nuovo impianto interna ai lotti in oggetto che percorrerà "a semi-anello" tutta l'area interessata dall'intervento, per poi ricollegarsi alla vicina Via Vilnius.*

*L'art 27 delle NTA del PTPR, relativo agli interventi in ambiti paesaggistici classificati come "Paesaggio Agrario di Continuità" dispone al Punto 4 della Tabella B: "Uso produttivo, commerciale e terziario" \_ p. 4.2 "strutture commerciali e terziarie" \_ p. 4.2.2: "nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%: Consentita la nuova edificazione e gli ampliamenti degli edifici esistenti in ambiti previsti negli strumenti*

*urbanistici da localizzare in aree già parzialmente infrastrutturate e contigue ad aree già edificate. In ogni caso la relazione paesaggistica che deve contenere elementi di valutazione di compatibilità paesistica nel rispetto delle modalità di tutela dei beni diffusi. Deve essere garantita la qualità architettonica dei nuovi insediamenti".*

*Dal punto di vista paesaggistico si rileva:*

- *la presenza già consolidata di attività commerciali, residenziali e terziarie nel contesto territoriale riferimento;*
- *l'assenza di elementi attualmente sottoposti alla tutela prevista dalla Parte Seconda del d.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii;*
- *l'assenza di specie vegetazionali naturali comuni e/o di pregio o di rilievo nell'area in oggetto;*
- *la previsione progettuale di inserimento di opere di mitigazione che attenuano l'impatto visivo delle strutture e degli impianti previsti nell'area (si rilevano in particolare i filari di alberature da piantumare previsti sui lati confinanti con la viabilità pubblica, sia sul lato adiacente la rotatoria limitrofa, sia in corrispondenza del tratto viario della via Aurelia antistante i lotti oggetto d'intervento);*

*Dal punto di vista archeologico si rileva:*

- *l'area è vincolata da un punto di vista archeologico-paesaggistico per la presenza del tracciato della via Aurelia e delle sue pertinenze, situazione da cui deriva un potenziale medio-alto di rinvenirne il sedime proprio nel lotto in questione. È bene poi ricordare che l'intera fascia posta a nord-est dell'Aurelia, dunque limitrofa all'area in oggetto, è vincolata ai sensi degli artt. 10-13 del D.Lgs. 42/2004 ss.mm.ii.(DM 13.05.1971) per la presenza della necropoli etrusca di Vaccina. Sarà dunque indispensabile prevedere scavi archeologici preliminari che permettano di appurare la reale presenza/assenza di manufatti ad oggi non puntualmente noti.*

*Tutto quanto sopra premesso e considerato questa Soprintendenza, a seguito dell'esame istruttorio effettuato, non rileva la sussistenza di criticità e/o elementi ostativi per quanto attiene alle forme di tutela di competenze della Scrivente, e, pur richiamando la sensibilità archeologica del sito, ritiene che l'intervento non debba essere assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS).*

**ARSIAL:** nota prot. n.6276 del 09/05/2025 acquisita con prot. n.0507168 del 09/05/2025

*In relazione alla VS nota prot. 285443 del 06.03.2025 acquisita in ARSIAL con prot. n. 2812 del 06/03/2025, si comunica che, per l'intervento in oggetto, **ai fini del rilascio del parere relativo a procedimenti amministrativi in materia di usi civici, ai sensi dell'art. 2 c. 2 L.R. 3 gennaio 1986 n.1**, risulta necessario che questa Amministrazione acquisisca l'Analisi del Territorio generale, regolarmente approvata dal Consiglio Comunale e integrata da apposita attestazione comunale circa l'eventuale presenza di gravami di uso civico, in conformità agli artt. 2 e 3 della medesima legge regionale (Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie).*

*Qualora l'Amministrazione comunale non disponga di un'Analisi del Territorio generale approvata in sede di formazione dello strumento urbanistico generale, sarà onere della Società Proponente di predisporre, nel rispetto della L.R. 1/1986, **un'Analisi del Territorio puntuale riferita alle particelle interessate dall'intervento, che dovrà essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, cui dovrà far seguito la relativa attestazione comunale.***

**DATO ATTO** che con nota acquisita al prot. n.0553182 del 24/04/2024 l'AP, in riscontro alla sopra richiamata nota, ha trasmesso la Deliberazione del Consiglio Comunale n.107 del 22/12/1999 avente ad oggetto "L.r. 3/1/86, n.1 art.3 modificato dall'art. 6 della L.r. 19/12/1995 – Usi Civici – Approvazione Analisi Territoriale" con la quale si afferma che "...sull'odierno territorio del ... Comune di Ladispoli..." risulta "... non esistere più alcun tipo di uso civico...".

**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>	<i>... E' stata consultata la cartografia del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) denominata "aree sottoposte a tutela per dissesto idrogeologico", Tavola 2.10Nord. L'area di PIANO, ricade in zona bianca di PAI, esterna alle aree di pericolosità idraulica e geomorfologica; non si segnalano particolari fattori di dissesto geologico, sia per quanto riguarda aree soggette a pericolo di frana, sia a pericolo di inondazione. Il PIANO non si pone quindi in contrasto con la pianificazione di settore.</i>
<b>P.T.P.R. D.C.R. n.5/2021</b>	Tavola A <i>Paesaggio Agrario di continuità</i> Tavola B <i>Aree tutelate per legge</i> <i>D.Lgs. 42/2004 lett.m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (ml_0238)</i>

**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;
- 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 particolare per le componenti aria, risorse idriche e suolo;
- Il SCA MIC non ha rilevato possibili impatti significativi ma ha evidenziato che: *"... da un punto di vista archeologico-paesaggistico per la presenza del tracciato della via Aurelia e delle sue pertinenze, situazione da cui deriva un potenziale medio-alto di rinvenirne il sedime proprio nel lotto in questione... Sarà dunque indispensabile prevedere scavi archeologici preliminari che permettano di appurare la reale presenza/assenza di manufatti ad oggi non puntualmente noti"*;
- Il SCA ARPALAZIO ha evidenziato che il contesto strutturale di incidenza del piano, in ordine al sistema di depurazione delle acque reflue, non risulta essere in situazione di deficit;
- In ordine alla incidenza del piano sul sistema di smaltimento e depurazione dei reflui gli stessi possono essere considerati non rilevanti rispetto alla capacità complessiva del sistema;
- L'AP ha trasmesso la DCC n° 107 del 22/12/1999 di approvazione dell'Analisi Territoriale ai sensi della LR 1/86 e la relativa Analisi Territoriale dalle quali si è riscontrata l'assenza di gravami di uso civico sull'intero territorio comunale;

- Come evidenziato dal SCA CMRC “L’area d’intervento non risulta compresa in ambiti di “Rete Natura 2000”, né in aree Naturali Protette e non presenta interferenze dirette con strade provinciali e istituti scolastici provinciali, né con il patrimonio immobiliare della Città metropolitana di Roma Capitale.”;
- Il Piano è sottoposto alla acquisizione preliminare del parere di compatibilità al P.T.P.G. ai sensi dell’art. 20, c. 5 del D.Lgs. 267/2000;
- Quanto evidenziato dal SCA ARPALAZIO in ordine ai possibili cumuli con la pianificazione vigente sia da ricondurre ad una verifica in ordine alle prescrizioni formulate con Det. n.0G15884 del 28/11/2023;

**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. Sia acquisito, preliminarmente alla approvazione del piano, il parere archeologico ex art. 42 delle NTA del PTPR;
2. Il piano, oltre a garantire il rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/1968 ne dovrà fornire una rappresentazione esaustiva in ordine alla loro disposizione planimetrica, fruibilità, dati quantitativi e qualitativi (dimensionamento, caratteristiche costruttive); dovrà inoltre essere garantito il soddisfacimento complessivo degli standard previsti nel PRG;
3. Il piano dovrà fornire una rappresentazione della distribuzione planimetrica delle essenze arboree da impiantare, anche in ordine alle correlazioni che le stesse hanno con la riduzione degli impatti acustici;
4. Compatibilmente con il dettato della L.R. 6/2008, le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei circuiti per motoveicoli e dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06;
5. Preventivamente alla approvazione del piano dovrà essere verificata la capacità del sistema di adduzione idrica e di smaltimento e depurazione delle acque reflue, tenuto conto dei carichi derivanti dal piano in esame nonché da quelli derivanti dalla pianificazione incidente nel medesimo sistema strutturale, ed acquisiti i relativi pareri di competenza;
6. Sia garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale nel rispetto degli obiettivi del PTAR, richiamando inoltre l’art.4, co.2 lett. a, b, c e l’art.5 della L.R. n.6/2008;
7. Sia verificata con il gestore la soluzione depurativa più efficace, sia in termini di sostenibilità ambientale che economico-sociale, atta a garantire uno smaltimento delle acque reflue calibrato con l’effettivo dimensionamento del Piano, evitando qualsiasi fenomeno di alterazione della qualità delle acque dei corpi idrici superficiali e sotterranei;

8. La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti (art. 146 comma 1 lett. g del D. Lgs. 152/2006 e art. 25 co. 3 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque Regionali); inoltre il previsto intervento edilizio in esecuzione della Variante in esame dovrà rispettare quanto previsto nelle Misure per gli scarichi di acque reflue domestiche e assimilate provenienti da insediamenti, installazioni o edifici isolati, inferiori o uguali ai 2.000 A.E. di cui all'art 28 c.1 let a) delle Norme Tecniche Attuative del PTAR;
9. Nella fase di cantiere dovranno essere rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;
10. Nelle fasi di esecuzione della variante in esame si dovranno rispettare:
  - L'art. 26 del D.lg. 199/2021, il quale prevede 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 elettricità e di riscaldamento e raffrescamento. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e estiva;
  - L'art. 5 della L.R. 27/05, n. 6/2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia);
11. 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. 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.
12. Nel rispetto di quanto stabilito dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio (Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 05/08/2020), sia in fase di cantiere che in fase di esercizio, dovrà essere garantita una corretta gestione dei rifiuti anche mediante l'adozione di misure volte alla riduzione della produzione, nonché al recupero e riciclo degli stessi.
13. Siano rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici", ponendo particolare attenzione durante la fase di costruzione alle misure di mitigazione in fase di cantiere;
14. In sede di richiesta dei titoli edilizi il proponente dovrà predisporre la documentazione di previsione di impatto acustico ai sensi dell'art. 18 della L.R. 18/01;
15. In ottemperanza alle disposizioni di cui alla Legge 36/2001 e al DPCM 08 luglio 2003, dovrà essere preliminarmente verificata la eventuale presenza di elettrodotti, al fine di considerarne i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico ed ottemperare alle.
16. Dovranno essere previste specifiche prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020. Quanto detto con particolare riferimento ad eventuali locali interrati o semi-interrati.
17. Preliminarmente all'approvazione, l'intervento previsto dal piano dovrà essere verificato in base alle disposizioni della LR 22 del 06/11/2019 e del RR n.10 del 11/08/2022;
18. Ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni della variante con le condizioni geomorfologiche e vegetazionali del territorio, venga acquisito il parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001;
19. Dovrà essere preliminarmente 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";
20. Preliminarmente all'approvazione, dovranno essere oggettivamente quantificate e verificate le ripercussioni derivanti dall'attuazione del piano, in ordine agli incrementi dei flussi veicolari, sulla qualità dell'aria al fine di garantire il rispetto del mantenimento della qualità dell'aria come previsto dal PRQA;
21. Siano rispettate le ulteriori prescrizioni indicate dai SCA nel presente provvedimento; con particolare riferimento a quelle urbanistiche.

- 22.Siano recepite le prescrizioni formulate dal SCA MIC con nota prot. n. 0005405-P del 03/04/2025 acquisita con il prot. n. 0403570 del 04/04/2025, e concordate con lo stesso le modalità di esecuzione;
- 23.Sia acquisito, preliminarmente alla approvazione del piano, il parere di compatibilità al P.T.P.G. ai sensi dell'art. 20, c. 5 del D.Lgs. 267/2000, ed in tale sede risolte le criticità evidenziate da CMRC con nota prot. n. 0063686 del 04/04/2025 acquisita in pari data con prot. n. 0403600;
- 24.Siano verificate, preliminarmente alla approvazione del piano, le possibili correlazioni con le prescrizioni formulate con Det. n.0G15884 del 28/11/2023.

**TUTTO CIO' PREMESSO**

si ritiene che il Piano 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.

L'Istruttore  
*Arch. Barbara Conti*  
(firmato digitalmente)

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

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