



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_016

Piano: Programma Integrato Di Intervento (L.R. 22/1997) in variante al vigente Piano Regolatore (P.R.G.) per la riqualificazione urbanistica di aree in zona Centro Civico – Via Sironi”

Rif.Leg.Piano L.r. 22/97

Autorità Procedente: Comune di Ladispoli (Rm)

Proponente PA.MA.RA Eternum S.r.l.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che con nota prot. n. 32198 del 15/05/2025, acquisita al protocollo regionale al n. 0528086 del 15/05/2025, Codesta Amministrazione, in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di Autorità Competente (di seguito AC), istanza e documentazione ai fini dell’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all’oggetto.

DATO ATTO che con nota prot. n. 0553187 del 22/05/2025, 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

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

PEC: dir_dep@pec.deplazio.it

Regione Lazio

Agenzia regionale per lo sviluppo e l'innovazione dell'agricoltura del Lazio

Area Qualità e Pianificazione Territoriale

PEC: arsial@pec.arsialpec.it

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 ATO 2 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:

1 - Regione Lazio

DIREZIONE REGIONALE LAVORI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE, INNOVAZIONE TECNOLOGICA AREA CICLO DELLE ACQUE, CONCESSIONI IDRICHE E SERVIZIO IDRICO INTEGRATO

Nota prot. n. 0561603 del 26/05/2025

2 – ARPALAZIO

(di seguito ARPALAZIO)

Nota acquisita al prot. n. 0631316 del 16/06/2025

3 - Città Metropolitana di Roma Capitale

Dipartimento IV – Pianificazione strategica e Governo del Territorio
Servizio 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG"

(di seguito CMRC)

Nota acquisita al prot. n. 0651847 del 20/06/2025

4 - ASLRM4

UOC Servizio Igiene e Sanità Pubblica



(di seguito ASLRM4)

Nota acquisita al prot. n. 0652969 del 23/06/2025

5 - MINISTERO DELLA CULTURA, DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA PROVINCIA DI VITERBO E L'ETRURIA MERIDIONALE

(di seguito MIC)

Nota prot. n. 0665871 del 25/06/2025

6 - REGIONE LAZIO, DIREZIONE REGIONALE AGRICOLTURA E SOVRANITA' ALIMENTARE, CACCIA E PESCA, FORESTE

Area Governo del Territorio, Multifunzionalità e Forestazione

Nota prot. n. 0693672 del 03/07/2025

7 - Acea ato2

(di seguito ACEA ATO2)

Nota prot. n. 836746 del 06/11/2025, acquisita con prot. n. 1096150 del 06/11/2025

8 – Regione Lazio

DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA: ROMA CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

(di seguito URBANISTICA)

Nota prot. n. 1104283 del 10/11/2025

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:

Nel presente Rapporto Preliminare (di seguito RP) viene esaminato, ai fini dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006, il Programma Integrato di Intervento (LR. 22/1997) in variante al vigente Piano Regolatore Genera/e (P. R. G.) per la riqualificazione urbanistica di aree in zona Centro Civico - via Sironi, nel Comune di Ladispoli (RM), redatto in variante al Piano Regolatore Generale (PRG), ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 22/1997 (PROGRAMMA o PII).

Il compendio immobiliare oggetto del presente PII è costituito dalle seguenti aree di proprietà della Soc. PA.MA.RA.:

1) aree distinte in catasto al fg. omissis part.IIe: omissis di mq 2.765, omissis di mq 4.514, omissis di mq 25.170 per complessivi mq 32.449.

Tali aree sono state acquisite con atto a rogito del Notaio Raffaele Caraffa, in data 09/01/2025, repertorio 87419, raccolta 19857.

La proposta di PII, come già descritto, riguarda le aree individuate al precedente paragrafo 3.2.1, che interessano complessivamente una superficie di mq 32.449 con la finalità di perseguire il completamento dell'ambito del Centro Civico, ad est di Via Mario Sironi, caratterizzato oggi dalla presenza di "vuoti urbanistici", con diverse nuove funzioni, pubbliche e private, caratterizzato inoltre da un rilevante interesse pubblico: assume quindi i caratteri di un progetto operativo complesso, con rilevante valenza urbanistica ed anche edilizia.

La proposta prevede una potenzialità edificatoria con una densità territoriale pari a circa 115 ab/ha inferiori alle densità territoriali esistenti nell'ambito valutate in 150 ab/ha e calibrata sulla base degli impegni di contribuzione straordinaria del P.I.I. necessari a finanziare la realizzazione dell'opera pubblica prevista ovvero il nuovo edificio da destinare a mercato comunale coperto, e che comunque sia armonizzata con l'ambito in cui inserisce il P.I.I. producendo un effetto di completamento del tessuto urbanizzato di qualità. A fronte di un'area di intervento di mq 32.449, la proposta di PII prevede la cessione di mq 16.336 di aree per standard e viabilità; la potenzialità edificatoria della proposta di PII pari a mc 37.500, di cui mc 29.500 con destinazione d'uso residenziale, mc 3.000 con destinazione d'uso commerciale, mc 5.000 con destinazione d'uso a servizi privati, da concentrare nello stesso sito su aree fondiari di mq 16.113 che si articolano in 4 lotti, di cui: lotto 1 con destinazione d'uso residenziale con tipologia a ville quadrifamiliari, lotto 2 con destinazione d'uso mista residenziale commerciale, lotto 3 con destinazione d'uso residenziale con tipologia in linea e infine il lotto 4 con destinazione d'uso a servizi privati socio-sanitari; il tutto come dettagliatamente rappresentato nello SCHEMA DI PROGRAMMA allegato al presente RP.

Complessivamente le aree pubbliche di mq 16.336 sono così ripartite: quelle a standard, tra cui quelle da destinare a mercato comunale, a parcheggi e verde, sono pari a mq 14.850; mq 10.850 sono gli standard minimi di legge necessari alla proposta di P.I.I., le aree extra standard sono pari a mq 4.000, infine la viabilità pubblica incide per mq 1.486.

Oltre alle aree in cessione previste dal PII, la PA.MA.RA. è inoltre disponibile alla cessione delle altre aree di sua proprietà già destinate a funzioni pubbliche con vincolo espropriativo decaduto. Tali aree, esterne al perimetro di PII, completano il compendio delle proprietà pubbliche del Centro Civico e complessivamente ammontano a mq 5.609. Il totale delle aree a destinazione pubblica in cessione, in tale ipotesi, sarebbe pari pertanto a mq 21.945 corrispondenti a circa il 60% dell'intera proprietà della PA.MA.RA..

Come già detto, la proposta di PII prevede un contributo straordinario commisurato al beneficio economico-finanziario derivante dalle previsioni volumetriche dello stesso PM. U PII propone, come concertato con l'Amministrazione Comunale, la realizzazione del nuovo edificio da destinare a mercato comunale con una superficie coperta di 1.760 mq.

Quali opere di urbanizzazione, previsti dall'art. 28 della L. n. 1150/42, la proposta di PII prevede la realizzazione della viabilità, dei parcheggi pubblici e la sistemazione del verde pubblico, e altresì compresa la realizzazione del plateatico per il mercato. Il nuovo edificio da destinare a mercato comunale coperto, in via preventiva, potrà contenere n. 22/24 box di mq 30 circa ciascuno e 2 aree banchi per gli auto-produttori; tale previsione consentirebbe lo spostamento dell'attuale mercato sito in Via Ancona composto da n. 24 box.

In conclusione, gli aspetti qualificanti ed i benefici indotti dell'attuazione della proposta, che opera un riordino complessivo dell'esistente con ri-funzionalizzazione della zona del Centro Civico, possono pertanto essere sintetizzati nei seguenti punti:

- a. disponibilità immediate, e senza necessità di applicazione delle procedure espropriativa, di aree indispensabile per la realizzazione del mercato comunale con annesso parcheggio;*
- b. nuovo edificio da destinare a mercato comunale coperto, da realizzare nell'ambito del contributo straordinario di urbanizzazione,*
- c. completamento di un ambito caratterizzato da "vuoti urbanistici" con spazi e verde pubblico attrezzati;*
- d. aumento dell'occupazione stabile, con creazione di nuovi posti di lavoro conseguentemente alla messa in esercizio delle attività commerciali previste nella proposta di PII;*
- e. aumento dell'occupazione temporanea, con creazione di nuovi posti di lavoro conseguente all'apertura dei cantieri;*

f. nuove offerte di residenze e servizi in un Comune che presenta una significativa pressione demografica con un tasso di crescita significativo di residenti ed un numero consistente di turisti nei fine settimana e nel periodo estivo.

Verifica degli standard urbanistici:

Con riferimento alla dotazione di aree pubbliche esistenti e programmate con la V/PRG appare opportuno preliminarmente fare alcune considerazioni. La proposta di PII, pur comprendendo una sottrazione delle aree programmate a destinazione pubblica programmata incide in misure trascurabile rispetto alla dotazione complessive dei fabbisogni. Infatti, dalla Variante al PRG adottate nel 2010 e riadottata nel 2019 emerge quanto segue:

- le aree a standard già reperite nel 2010 sono state determinate in complessivi mq 1.011.292, che a fronte dei 40.855 abitanti residenti (fonte ISTAT al 31.12.2023) determina ad oggi una dotazione di 24,75 mq/ab che già soddisfa il parametro di 24 mq/abitante stabilito delle norme di PRG che è superiore al minimo di Legge;

- la V/PRG anche con la ri-adozione del 2019, mantiene il principio delle perequazione/compensazione urbanistica da applicare alle nuove zone di espansione residenziale che a fronte dell'edificabilità concesse obbliga la cessione di aree a destinazione pubblica per complessivi 93,00 Ha circa che in rapporto agli abitanti insediabili stimati in (8.770 — 955) 7.915, garantirà anche in futuro una dotazione di aree pubbliche pro-capite più che soddisfacente.

Premesso quanto sopra la proposta è stata dimensionata per ciò che riguarda gli spazi pubblici da destinare a standard ai sensi degli artt. 3 e 5 del D.M. 1444/68.

Per ciò che riguarda la potenzialità edificatoria residenziale, a fronte di una volumetria pari a 29.500 mc (h interpiano pari e ml 3,2; SUL previste pari a mq 9.219) corrispondono 369 nuovi abitanti insediabili; a tal numero di abitanti insediabili corrispondono standard urbanistici pari a mq 8.850 nel rispetto di quanto previsto nel P.R.G. vigente (24 mq/abitante).

Per ciò che riguarda la potenzialità edificatoria non residenziale (commerciale e servizi), a fronte di una volumetria commerciale pari a mc 3.000 (h interpiano pari a ml 3,2; SUL previste pari e mq 937) e di una volumetria e servizi pari a mq 5.000 (SUL pari a mq 1.563) è necessario reperire, ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444/68 mq 2.000 mq di spazi pubblici di cui almeno il 50% destinati e parcheggi.

Le aree minime da dedicare a standard necessarie al soddisfacimento delle attività private previste della proposta di P.I.I. ammontano a 10.850 mq. La proposta prevede complessivamente 14.850 mq di aree pubbliche da destinare a standard urbanistici.

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

1 - Regione Lazio

DIREZIONE REGIONALE LAVORI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE, INNOVAZIONE TECNOLOGICA AREA CICLO DELLE ACQUE, CONCESSIONI IDRICHE E SERVIZIO IDRICO INTEGRATO

Nota prot. n. 0561603 del 26/05/2025

VISTA la nota assunta al protocollo regionale con n. 553187 del 22 maggio 2025, nella quale Codesta Area coinvolge la scrivente nella Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs.

n.152/2006 relativo al Programma Integrato di Intervento (L.R. 22/1997) in variante al vigente Piano Regolatore (P.R.G.) per la riqualificazione urbanistica di aree in zona Centro Civico – Via Sironi”;

VISTA la natura e l'ubicazione del programma, la scrivente Area, non essendo interessato l'Ambito di Applicazione definito con 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”, non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo.

Per le motivazioni di cui sopra, quest'Area, provvederà ad archiviare la presente istanza senza ulteriori atti.

2 - ARPALAZIO

Nota prot. n. 0631316 del 16/06/2025

Con riferimento al Rapporto Preliminare (R.P.), redatto ai sensi del D.lgs. 152/2006 e s.m.i., Titolo II (Valutazione Ambientale Strategica) e trasmesso dalla Direzione delle Politiche Abitative e Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica della Regione Lazio con nota prot. n. 553187 del 22/05/2025 acquisito al protocollo di ARPA Lazio con nota prot. n. 36110 del 23/05/2025, si evidenzia quanto segue.

Nel presente R.P. viene esaminato, ai fini dell'art. 12 del D.lgs. n. 152/2006, il Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) per la riqualificazione urbanistica di aree in zona Centro Civico - Via Sironi", nel comune di Ladispoli (RM), redatto in variante al P.R.G ai sensi dell'art.4 della L.R. N. 22/1997.

Le aree oggetto del PII sono posizionate nel centro urbano di Ladispoli, immediatamente a sud della ferrovia Roma-Civitavecchia; una porzione, a est del cavalcavia 09 novembre 1989, è delimitata dallo stesso cavalcavia, da via Mario Sironi e da via Sorrento; una seconda porzione, a ovest del cavalcavia, è delimitata dal cavalcavia stesso, da via Gaetani Federici e via Milena Cesarini e dalle aree di pertinenza dell'istituto alberghiero "Giuseppe Di Vittorio" (...).

Come descritto a pagina 27 del RP la proposta del PII riguarda complessivamente una superficie di 32.449 mq ed ha l'obiettivo di perseguire il completamento dell'ambito del Centro Civico con diverse funzioni, pubbliche e private assumendo caratteri di un progetto operativo complesso con rilevante valenza urbanistica ed anche edilizia. La proposta di PII prevede la realizzazione di strutture con destinazione d'uso: residenziale, commerciale e per servizi privati socio-sanitari. Come opere di urbanizzazione, prevede la realizzazione della viabilità, dei parcheggi pubblici, la sistemazione del verde pubblico e la costruzione di un edificio da destinare a nuovo mercato comunale coperto. Il PII ricade in zona F: aree per attrezzature di interesse generale e Zona G: Standard Pubblici (Figura 2 e Figura 3).

(...)

La proposta prevede una potenzialità edificatoria pari a 37.500 mc con una densità territoriale pari a circa 115ab/ha.

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-2025_09. Programma Urbanistico Attuativo in Variante al P.R.G. per Insediamento Produttivo-Commerciale in Zona "Fascia Aurelia".
- ✓ 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).

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.

Si ritiene opportuno dunque premettere che in linea generale, la valutazione della significatività degli impatti ambientali sarebbe valutata con maggiore efficacia non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto. È infatti possibile che impatti ambientali valutati come poco significativi, contribuiscano, cumulandosi ad analoghi impatti generati dall'attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, a determinare rischi per l'ambiente. Questa possibilità necessita di attenzione in aree caratterizzate da bassi livelli di qualità ambientale ovvero in aree sulle quali insistono numerosi piani e/o programmi. La valutazione ambientale della significatività degli impatti sarebbe svolta, in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso.

Alla luce delle competenze dell'Agenzia, tenuto conto dei limiti sopra esposti, si esprime il seguente parere.

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.

Tabella 1 - Classificazione Qualità dell'Aria - D.G.R. n. 119 del 15 marzo 2022 per il comune di Ladispoli

Codice ISTAT	Comune	Codice zona	Area (km ²)	Popolazione	Dominio	Classificazione in base al valore massimo delle celle sul Comune							
						C ₆ H ₆		NO ₂		PM		Totale	
						DGR 536/16	2020	DGR 536/16	2020	DGR 536/16	2020	DGR 536/16	2020
12058116	Ladispoli	IT1218	26,0	41584	Lazio	4	4	4	4	3	3	3	3

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.

Tabella 2 - Dati sullo stato di qualità dell'aria del comune di Ladispoli

Inquinante	Indicatore normativo	Valore 2020	Valore 2021	Valore 2022	Valore 2023	Valore limite previsto dalla normativa
NO ₂	Numero di superamenti orari di 200 µg/m ³	0	0	0	0	18
	Media annua (µg/m ³) Max	10	10	11	14	40
PM10	Media annua (µg/m ³) Max	23	18	19	17	40
PM2.5	Media annua (µg/m ³) Max	19	15	16	12	25
C6H6	Media annua (µg/m ³) Max	0	0	0,4	0,3	5
Inquinante	Indicatore normativo	Valore 2020	Valore 2021	Valore 2022	Valore 2023	Valore limite previsto dalla normativa
CO	Numero di superamenti di 10 mg/m ³ (max della media mobile su 8 ore)	0	0	0	0	0
SO ₂	Numero di superamenti giornalieri di 125 µg/m ³ (max della media mobile su 8 ore)	0	0	0	0	3

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 e mostrati nella tabella sovrastante. Le azioni previste dal PII 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, 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 PII 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.

RISORSE IDRICHE

Con riferimento alla matrice acqua, si evidenzia che l'area del PII, secondo l'aggiornamento del PTAR (Piano di Tutela Regionale delle Acque) approvato con 6 D.C.R. del 23 novembre 2018 n°18 e relative norme tecniche di attuazione, ricade nel Bacino Idrografico n. 8 Mignone Arrone Sud

Sud (vedi tavola 2.1 del PTAR – Bacini idrografici superficiali) e nel sottobacino afferente al corpo idrico Fosso Vaccina 2. In Figura 4 si riporta l'inquadramento territoriale dei suddetti bacini.

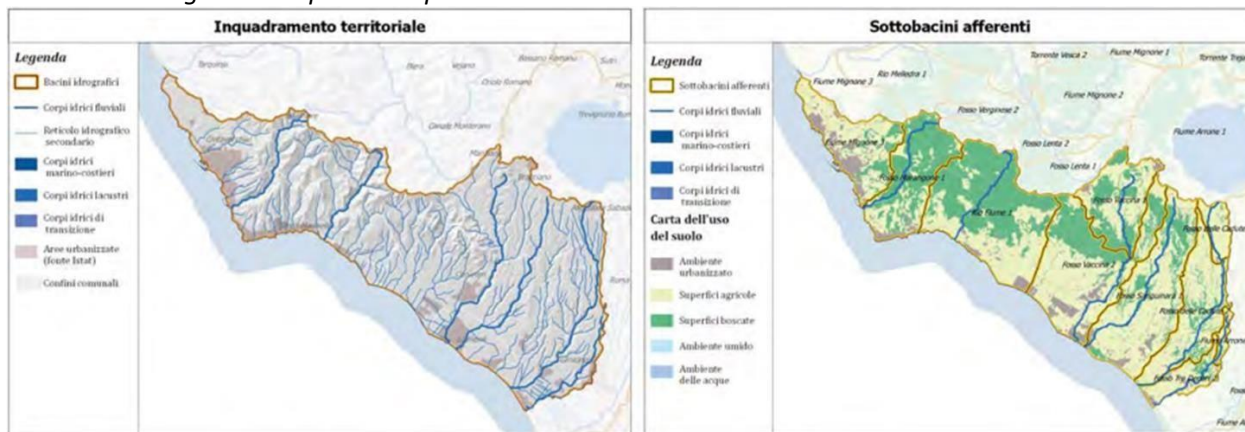


Figura 4 - Inquadramento territoriale del bacino n. 8 Mignone Arrone Sud

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#).

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 PII è inclusa nell'Agglomerato ARL02-0232 - Ladispoli – San Nicola (Figura 5).

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, previsto dal PII, 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. (...)

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-sistemic);*
- 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>). (Figura 6) e un incremento di suolo consumato nel 2023 rispetto al 2022 di 1,8 ettari (Figura 7). (...)

Dal punto di vista paesaggistico, il PII interessa aree che non risultano assoggettate ad alcun vincolo paesaggistico ma dalla tavola A23 del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) si evince che la maggior parte dell'area del PII ricade in una zona, classificata dalla pianificazione regionale, "Paesaggio Agrario di Continuità". Per tale ragione, considerando che gli interventi del PII prevedono un'impermeabilizzazione del suolo che comporta un'alterazione della natura del territorio, quest'ultima deve essere 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 PII 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 consiglia 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.

RIFIUTI

Per quanto riguarda la matrice rifiuti, il PII prevede un aumento di circa 258 t/anno di rifiuti ipotizzando, in via teorica, un aumento di 400 nuovi abitanti.

Per avere evidenza della capacità di gestione dei rifiuti comunale è bene riportare dati aggiornati e reperibili sul sito <https://www.catasto-rifiuti.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 (Figura 8) 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 PII 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 PII 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.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Nelle fasi di attuazione del PII 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 PII 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.

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:

- 300 Bq m⁻³ in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per le abitazioni esistenti;
- 200 Bq m⁻³ 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 PII in esame siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento sopra specificati.

INQUINAMENTO ACUSTICO

Si evidenzia che in base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, e come riportato nel R.P. (pag. 45) il comune di Ladispoli ha adottato il Piano di Classificazione Acustica in via definitiva con D.C.C. n. 9 del 31.03.2021. Inoltre nel R.P. si legge che il PII ricade "in parte nella zona acustica III - aree di tipo misto; destinate ad attività residenziali e commerciali; in parte nella zona acustica IV - aree d'intensa attività umana; presenti in prossimità del cavalcavia e destinate a servizi pubblici, in minima parte la zona acustica II - aree prevalentemente residenziali".

Dalla cartografia allegata al R.P. (tavola 1) e dalla figura 10 si mette in evidenza che una parte del PII ricade anche in Classe I – Aree particolarmente protette e si rammenta che rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.

Pertanto sarà da porre particolare attenzione alla sostenibilità del territorio ad accogliere la pianificazione in oggetto.

In particolare assume particolare importanza che alla richiesta delle relative concessioni edilizie, il proponente predisponga ai sensi degli artt. 18 e 19 della L.R. 18/01, la documentazione di previsione di impatto acustico (art. 18 LR 18/01) per la parte del PII a destinazione commerciale e altri servizi privati e di clima acustico (art. 19 LR 18/01) per la parte a destinazione residenziale e sanitaria. (...)

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.

Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite di cui al DPCM 14/11/97, in fase di realizzazione del PII 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 PII dovrà essere progettato e realizzato nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997.

3 - Città Metropolitana di Roma Capitale

Dipartimento IV – Pianificazione strategica e Governo del Territorio

Servizio 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG"

(di seguito CMRC)

Nota prot. n. 0651847 del 20/06/2025

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 in atti presso questo Servizio al prot. CMRC-2025-0109436 del 22/05/2025, al fine esclusivo delle valutazioni rese in sede di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), si osserva quanto segue.:

Il Comune di Ladispoli, con nota prot. n. 32198 del 15/05/2025, ha trasmesso alla Regione Lazio l'istanza e il Rapporto Preliminare, acquisiti al protocollo regionale con prot. n.0528086 del 15/05/2025, per l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS del Programma Integrato di Intervento in variante al vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 22/1997, per la riqualificazione urbanistica di aree in zona Centro Civico - via Sironi, nel Comune di Ladispoli (RM).

Descrizione dell'intervento

Le aree di intervento, di proprietà della Soc. PA.MA.RA. Eternum S.r.l., si trovano nel Comune di Ladispoli (RM) e sono distinte in catasto al fg. omissis part.IIe: omissis. Le aree sono situate immediatamente a sud della ferrovia Roma-Civitavecchia, nel cuore di Ladispoli: una porzione si trova a est del cavalcavia, ed è delimitata dal cavalcavia, da Via Mario Sironi e da Via Sorrento; l'altra porzione si trova a ovest del cavalcavia, delimitata

dal cavalcavia stesso, da Via Gaetano Federici e Milena Cesarini, e dalle aree dell'istituto alberghiero "Giuseppe Di Vittorio".

La proposta prevede una densità territoriale di circa 115 abitanti per ettaro (ab/ha), che è inferiore rispetto alle densità esistenti di circa 150 ab/ha.

L'area di intervento è di circa 32.449 mq. Il P.I.I. prevede la cessione di circa 16.336 mq di aree per standard e viabilità, e una potenzialità edificatoria di circa 37.500 mc (metri cubi). Di questi, 29.500 mc sono destinati a uso residenziale, 3.000 mc a uso commerciale e 5.000 mc a servizi privati.

Le aree edificabili sono concentrate in un sito di circa 16.113 mq, suddivise in 4 lotti:

- Lotto 1: residenziale con ville quadrifamiliari
- Lotto 2: mista residenziale e commerciale
- Lotto 3: residenziale in linea
- Lotto 4: servizi privati sociosanitari

Per quanto riguarda le aree pubbliche, sono previste circa 16.336 mq di aree pubbliche, di cui 14.850 mq destinati a standard (come mercato comunale, parcheggi e verde). Gli standard minimi di legge sono di 10.850 mq, mentre le aree extra standard sono circa 4.000 mq. La viabilità pubblica occupa circa 1.486 mq.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, il PII prevede la realizzazione di: Viabilità, Parcheggi pubblici, Sistemazione del verde pubblico e un Plateatico per il nuovo mercato comunale, con una superficie coperta di circa 1.760 mq, che potrà contenere circa 22/24 box di circa 30 mq ciascuno e 2 aree dedicate ai banchi per gli autoproduttori. Questa previsione permetterebbe di spostare l'attuale mercato di Via Ancona, che attualmente è dotato di n. 24 box.

Da quanto emerge dal RP. (...). Sotto il profilo urbanistico le aree interessate dal PROGRAMMA risultano già classificate dal vigente PRG, approvato con D.G.R. del Lazio n. 2453 del 6/6/1978, parte come "Zona H Verde Pubblico e Privato - Sottozona H1 pubblica"; parte come "Attrezzature pubbliche e private. Sottozona G1 Attrezzature e Impianti pubblici"; parte come "Viabilità". Le stesse aree ricadono all'interno del Piano Particolareggiato "Centro Civico", approvato con D.G.R. n. 5144 del 20/06/1990 e come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica risultano destinate a:

- ✓ p.lla omissis "Comparto sottozona Zona H1/aree verdi – parco pubblico;
- ✓ p.lla omissis "Comparto sottozona H1/area fiera – mercato;
- ✓ p.lla omissis Zona "G" Servizi Pubblici – sottozona "G/1" da P.R.G. vigente.

La Variante Generale al Piano Regolatore Generale, dapprima adottata con le D.C.C. n. 15 del 04/03/2010 e n. 16 del 05/03/2010, e successivamente aggiornata con nuova adozione avvenuta con D.C.C. n. 29 del 31/07/2019, ha riconfermato per le aree in questione la destinazione di servizi pubblici apponendo la destinazione parte "G1 - Aree per servizi pubblici secondo piani esecutivi approvati", parte "F2 - Servizi e attrezzature", parte "Viabilità esistente"(...).

Per quanto riguarda le valutazioni condotte sull'area d'intervento in relazione al P.T.P.G., si osserva che il Piano Territoriale Provinciale Generale, nella Tavola Tp2, individua l'area di progetto, in parte nell'ambito del "Sistema Insediativo Morfologico" e parte nella Rete Ecologica Provinciale (REP) "Componenti Secondarie" – "Agricolo Tutelato" - "Elementi di discontinuità".

Per quanto riguarda il sistema insediativo morfologico, si rappresenta che l'area oggetto del PII, nella quale verranno concentrate le funzioni private residenziali e commerciali, risulta compatibile con la destinazione prevista dal PTPG, in quanto il "Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti", ai sensi dell'art. 42 delle N.A., definito come (...) 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".

Relativamente all'area ricadente all'interno della Rete Ecologica Provinciale (REP) nelle "Componenti Secondarie" – "Agricolo Tutelato"-"Elementi di discontinuità,(...) caratterizzati da ambiti poco estesi, in parte interessati dal sistema agricolo ed in parte elementi di discontinuità del sistema insediativo, sono essenziali per

garantire la funzionalità della REP in situazioni di elevata antropizzazione" (...) la cui disciplina è normata dagli artt. 25, 27, 28 e 60 delle NA del PTPG, le destinazioni proposte dal PII, quali "mercato" e "servizi privati (socio-sanitari)", possono trovare corrispondenza tra gli usi ammessi nelle componenti della REP, con "(...) Servizi (U.S.) Attività di servizio pubblico o d'interesse pubblico, quali infrastrutture, impianti tecnologici e per la produzione di energie rinnovabili e attrezzature di servizio pubblico, necessitati da collocazione extraurbana, se compatibili", previa valutazione della compatibilità con la funzionalità della REP medesima.

A tal proposito si prende atto dell'analisi effettuata nell'Allegato 2 – "Analisi Ambientale per REL puntuale Centro Civico Ladispoli D.G.P. n.1013/43 del 21/12/2011 (All. A p.6)" finalizzata a definire una rete ecologica locale in grado di mitigare e compensare la perdita di terreno agricolo e di superficie di REP che, pur non potendosi considerare completa ed esaustiva, in quanto priva di indicazioni e soluzioni progettuali finalizzate alla connessione della sistemazione a verde prevista nei lotti destinati a trasformazione, con gli ambiti naturalistici presenti nelle aree circostanti, rappresenta comunque una prima ipotesi meritevole di essere ulteriormente sviluppata.

Si rileva, inoltre, come la valutazione del possibile impatto sul territorio determinato dall'intervento in esame, sia analizzato nel Rapporto Preliminare senza fare riferimento all'effetto cumulativo connesso alle numerose procedure in itinere, gravanti sul medesimo territorio comunale di cui viene fatta solo parziale menzione (es. limitrofo intervento Caserma CC). Si ritiene, pertanto, opportuno che anche le varianti puntuali vengano ricondotte all'interno di una pianificazione più ampia. In tale ottica, si propone l'integrazione della presente variante puntuale con uno specifico studio sulla Rete Ecologica Locale (REL), da inserire in un quadro strategico più esteso, correlato alla Variante Generale al PRG in itinere, così da consentire un'effettiva valutazione degli impatti cumulativi e assicurare la coerenza con gli obiettivi di tutela e sostenibilità ambientale.

Tenuto conto che la documentazione resa disponibile non consente di escludere possibili impatti sulla funzionalità delle componenti della REP, ferma restando la competenza dell'Ente Regionale in ordine alla valutazione dell'ex art. 12 del D. Lgs. n. 152/06, si rilevano i seguenti ulteriori elementi da approfondire in un eventuale Rapporto Ambientale o comunque da garantire nel prosieguo dell'iter urbanistico:

- ✓ sia effettuata una valutazione dell'intervento in oggetto in riferimento al quadro complessivo degli interventi in variante attualmente in itinere nel territorio comunale, in modo da considerare gli effetti cumulativi su scala più ampia;
- ✓ siano proposte soluzioni per limitare l'impermeabilizzazione delle superfici pavimentate con opportuni accorgimenti atti a incrementare il drenaggio, nel rispetto della normativa regionale LR 27/5/2008 n. 6 (Architettura sostenibile e bioedilizia), DGR 24/3/2020 n. 117 (Linee guida invarianza idraulica);
- ✓ sia approfondito e meglio articolato il progetto di REL, che altrimenti nell'aspetto esecutivo risulta sostanzialmente assimilabile ad un ordinario progetto di sistemazione a verde pur prevedendo l'utilizzo di una apprezzabile varietà di specie arboree ed arbustive autoctone e coerenti con il contesto floristico, vegetazionale e fitoclimatico locale.

Nello specifico si richiede:

- ✓ di valutare l'allergenicità di alcune delle specie indicate nell'Allegato 2 al R.P. (es. Cupressus sempervirens, specie peraltro non autoctona) e l'opportunità di sostituirle con altre specie, scelte tra quelle già previste;
- ✓ di prevedere un consistente contributo della componente arbustiva nella progettazione del sistema del verde, realizzando fasce arboreo-arbustive anche connettendosi agli spazi urbani limitrofi, realizzati o in corso di realizzazione, quali edifici, rotatorie, margini stradali, con l'obiettivo di ottenere attraverso l'inserimento di corridoi verdi una ricucitura con gli ambiti naturali esistenti, quali la fascia di vegetazione ripariale del limitrofo Fosso Vaccina ed i nuclei arborati variamente dislocati nell'ambito territoriale considerato;
- ✓ di progettare le piantumazioni ricorrendo a specie arboree ed arbustive autoctone e coerenti con il contesto floristico, vegetazionale e fitoclimatico locale, escludendo elementi ornamentali non autoctoni. A tale scopo si potrà fare riferimento alle seguenti fonti:
- ✓ Carta del Fitoclima del Lazio (Regione Lazio, Blasi - 1994)
- ✓ Carta della Vegetazione Reale della Provincia di Roma (Prov. di Roma, Blasi - 2013)

- ✓ *Allegati A1 e A3 alla Legge Regionale 28 ottobre 2002 n. 39 “Norme in materia di gestione delle risorse forestali” (B.U.R. n. 32 del 20/11/2002 - Suppl. Ord. n. 7);*
- ✓ *“Piano di forestazione urbana ed extraurbana” - attuazione investimento 3.1 «Tutela e valorizzazione del verde urbano ed extraurbano» (Decreto del Ministro della transizione ecologica n. 493 del 30/11/2021);*
- ✓ *di prevedere, ove possibile, l’inserimento di elementi arborei ed arbustivi diversificati per specie e per grado di sviluppo a maturità, avendo cura di realizzare popolamenti naturaliformi, con sesto di impianto irregolare e non a filare, strutturalmente comprendenti più strati di copertura (arbustivo, basso arboreo ed alto arboreo), includendo specie produttrici di frutti appetibili dalla fauna, con particolare riguardo a quella avicola.*

4 - ASLRM4

UOC Servizio Igiene e Sanità Pubblica

(di seguito ASLRM4)

Nota prot. n. 0652969 del 23/06/2025

Vista la Nota della Regione Lazio R.U. 0553187 del 22/05/2025, acquisita agli atti con Prot. ASL n. 31930 del 22/05/2025, a firma del Responsabile del Procedimento, Arch. Roberto Brunotti, con cui si indice la Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS di cui all’oggetto; visto il D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;

vista la documentazione messa a disposizione telematicamente al seguente link

<https://regionelazio.box.com/v/VER-2025-0016> e nello specifico:

- *VER-2025_16 AC Individuazione SCA_0553187.22-05-2025;*
- *ALL01_RP.*

Con riferimento ai documenti esaminati e vista la Nota del Comune di Ladispoli acquisita agli atti con Prot. ASL n. 38247 del 20/05/2025, a firma del Dirigente dell’Area III Assetto e Tutela del Territorio, Arch. Vanessa Signore, con cui si richiede il parere di competenza di cui all’oggetto e la documentazione integrativa messa a disposizione telematicamente al seguente link Docum Progettuale_Urbanistica e nello specifico:

- ✓ *LAPF_CO_1-Relazione Generale di Programma;*
- ✓ *LAPF_CO_6-Planimetria generale di programma;*
- ✓ *LAPF_CO_9-Servizi a rete_rete fognante-rete idrica.*

Nel Rapporto Preliminare (RP) viene esaminato il Programma Integrato di Intervento (PII) per la riqualificazione urbanistica riguardante n. 4 lotti di terreno in Via Mario Sironi, di cui:

- ✓ *lotto 1 con destinazione d’uso residenziale con tipologia a ville quadrifamiliari;*
- ✓ *lotto 2 con destinazione d’uso mista residenziale commerciale;*
- ✓ *lotto 3 con destinazione d’uso residenziale con tipologia in linea;*
- ✓ *lotto 4 con destinazione d’uso a servizi privati socio-sanitari.*

In particolare, nel RP vengono descritte le modalità di smaltimento delle acque reflue, di approvvigionamento idrico e di gestione, stoccaggio e conferimento dei rifiuti prodotti, con elaborazione grafica della rete idrica e fognaria.

Per quanto di competenza di questo Servizio, si esprime parere di massima POSITIVO per il progetto relativo al Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbanistica di aree in zona Centro Civico – Via Sironi nel Comune di Ladispoli.

Tuttavia, si fa presente che agli atti di questo Servizio, oltre al “Programma Integrato di Intervento (L.R. 22/1997) in variante al vigente Piano Regolatore (P.R.G.) per la riqualificazione urbanistica di aree in zona Centro Civico – Via Sironi”, risultano, in aree limitrofe nel Comune di Ladispoli, le seguenti riqualificazioni urbanistiche:

- ✓ *Regione Lazio Registro Ufficiale U. 0847261.01-07-2024;*
- ✓ *Regione Lazio Registro Ufficiale U. 0861526.04-07-2024.*

In linea con quanto già espresso dall’ARPA Lazio, con prot. 31316 del 16/06/2025, si fa presente che la valutazione, come prescritta dall’art. 6 del D.lgs. 152/2006, 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 considerando tutte le varianti e pianificazioni che l'amministrazione intende approvare sull'area e non solo quella singolarmente esaminata, al fine di valutarne gli impatti complessivi sull'ambiente.

Conseguentemente la valutazione della significatività degli impatti ambientali, sarebbe valutata con maggiore efficacia non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto. È infatti possibile che impatti ambientali valutati come poco significativi, contribuiscano, cumulandosi ad analoghi impatti generati dall'attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, a determinare rischi per l'ambiente e per la salute umana.

In particolare nel rapporto preliminare viene evidenziato che il progetto di cui all'oggetto comporterà inevitabilmente un aumento di traffico veicolare con innalzamento in atmosfera dei livelli di PM 10, polveri sottili e monossido di carbonio, con possibili conseguenze sulla salute umana, pertanto si rimanda alla autorità comunale la valutazione di possibili interventi atti a diminuire l'inquinamento atmosferico e si raccomanda una posizione di massima cautela al fine di circoscrivere, nei limiti consentiti dalla vigente normativa, ogni tipo di nuova esposizione della popolazione a fonti inquinanti.

Infine, si ritiene necessario, al fine del risparmio idrico, prevedere reti duali per rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili, come stabilito dall'art. 146 del D. Lgs. 152/2006.

5 - MINISTERO DELLA CULTURA, DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA PROVINCIA DI VITERBO E L'ETRURIA MERIDIONALE

(di seguito MIC)

Nota prot. n. 0665871 del 25/06/2025

Con riferimento all'oggetto, vista l'istanza qui pervenuta da parte di Codesta Amministrazione Regionale con PEC del 22.05.2025, protocollo n. 553187 di pari data, acquisito agli atti con ns. prot. n. 8225 del 23.05.2025, esaminata la documentazione progettuale ad oggi depositata nell'apposito box regionale, <https://regionelazio.box.com/v/VER-2025-0016>, questa Soprintendenza rileva quanto riportato a seguire.

Le aree oggetto dell'intervento di cui trattasi, con estensione complessiva di circa 32.449 mq (catasto terreni foglio omissis particelle omissis):

- ✓ sono classificate nel P.R.G. VIGENTE, approvato con D.G.R.L. n 0 2453 del 06/06/78, come Zona G "Attrezzature pubbliche e private", sottozona GI — "Attrezzature e impianti pubblici"
- ✓ Zona H "Verde Pubblico e privato", sottozona HI — "Pubblica"
- ✓ sono classificate nel PTPR-Tav. A _ "Sistemi ed Ambiti di Paesaggio" come:
 - "Paesaggio Agrario di Continuità", disciplinato dall'art. 27 delle relative NTA;
 - "Paesaggio degli Insediamenti Urbani, disciplinato dall'art. 28 delle relative NTA;
 - non risultano interferire, in base alla Tav. B del PTPR, con i Beni Paesaggistici;
- ✓ ricadono, in base alla Tav. C del PTPR "Beni del Patrimonio Naturale e Culturale_ Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale" in "Percorsi panoramici" (art. 143 del D.lg. N. 42/2004);
- ✓ 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.

Le aree in oggetto sono localizzate nel Comune di Ladispoli, ai lati del "Cavalcaferrovia 09 Novembre 1989", in prossimità della linea ferroviaria.

La proposta progettuale del Piano Integrato di Intervento, prevede, su un'estensione complessiva di 32.449 mq, la destinazione di alcune aree alla realizzazione della viabilità e adeguamento degli standard (parcheggi, verde, mercato comunale), per altre il riconoscimento di una potenzialità edificatoria di circa 37.500 mc, di cui 29.500 mc ad uso residenziale, 3.000 mc ad uso commerciale e 5.000 mc a servizi privati.

Le aree edificabili, concentrate in un'area di circa 16.113 mq, sono suddivise in 4 lotti:

- ✓ Lotto 1: residenziale con ville quadrifamiliari
- ✓ Lotto 2: mista residenziale e commerciale

- ✓ Lotto 3: residenziale in linea
- ✓ Lotto 4: servizi privati sociosanitari

Dal punto di vista paesaggistico:

Visto l'art. 27 e l'art. 28 delle NTA del PTPR, Tabella B_ Paesaggio agrario di continuità — Disciplina delle azioni / trasformazioni e obiettivi di tutela":

- ✓ P. 2_ "Uso di attività di urbanizzazione" (p. 2.2 - 2.3);
- ✓ P. 3 "Uso residenziale conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente e promozione della qualità architettonica degli insediamenti" (p.3.2);
- ✓ P. 4_ "Uso produttivo, commerciale e terziario" (4.2.2 — 4.2.3)

Visto l'art. 27 e l'art. 28 delle NTA del PTPR, Tabella C_ "Paesaggio agrario di continuità - norma regolamentare":

- ✓ 1. P.3_ "Vegetazione Antropica" (p. 3.1 - 3.2 — 3.3)
- ✓ Considerata la presenza già consolidata di attività commerciali, residenziali e terziarie nel contesto territoriale di riferimento;
- ✓ Considerata l'assenza di elementi attualmente sottoposti alla tutela prevista dalla Parte Seconda del d.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii;
- ✓ Considerata l'assenza di specie vegetazionali naturali comuni e/o di pregio o di rilievo nell'area in oggetto;
- ✓ Considerata 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 le specie arbustive/arboree previste sui lati confinanti con la viabilità pubblica).

Dal punto di vista archeologico:

- ✓ Le aree oggetto della proposta progettuale non risultano a tutt'oggi sottoposte a vincolo archeologico ai sensi della Parte Seconda, Titolo I, né di tipo archeologico-paesaggistico, ai sensi della Parte III, Titolo I del D.Lgs. 42/2004 ss.mm.ii. Detto ciò, va sottolineato che in un lotto limitrofo, scavi di archeologia preventiva hanno permesso di identificare resti archeologici consistenti in parte di una villa romana, in corso di vincolo, rendendo l'area del Piano Integrato ad alto rischio archeologico, che comporterà la necessità di effettuare indagini preliminari alla realizzazione del progetto, consistenti in trincee da eseguirsi sull'intero lotto secondo modalità da concordare con il funzionario competente.

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 ritiene che l'intervento non debba essere assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

6 - REGIONE LAZIO, DIREZIONE REGIONALE AGRICOLTURA E SOVRANITA' ALIMENTARE, CACCIA E PESCA, FORESTE

Area Governo del Territorio, Multifunzionalità e Forestazione

Nota prot. n. 0693672 del 03/07/2025

Con la presente si riscontra la comunicazione pervenuta in data 22 maggio us, iscritta agli atti con prot. n. 0553187, relativa all'avvio della fase di consultazione nell'ambito della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS del programma in argomento.

Per quanto la documentazione resa disponibile è carente di ogni qualsivoglia informazione relativamente allo stato della copertura vegetale di interesse forestale e degli aspetti vegetazionali che caratterizzano le aree oggetto di variante, si prende atto che all'interno dei lotti in esame, identificati al foglio F. omissis /part.IIe omissis del CT del Comune di Ladispoli, non risultano identificabili formazioni riconducibili agli ambiti oggetto di tutela ai sensi del combinato disposto degli art. 4 della LR 39/02 e art. 3 del Dlgs 34/18.

7 - ACEA ATO2

Nota prot. n.836746 del 06/11/2025, acquisita con prot. n.1096150 del 06/11/2025

La documentazione in esame riguarda il Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al vigente PRG, in zona Centro Civico – Via Sironi, che interessa le aree e le proposte di intervento descritte al paragrafo 3.2 del Rapporto Preliminare Ambientale:

Il compendio immobiliare oggetto del presente PII è costituito da aree di proprietà del proponente (Soc. PA.MA.RA) per complessivi 32.449 mq. Tali aree sono posizionate nel centro urbano di Ladispoli, in parte immediatamente a sud della ferrovia Roma-Civitavecchia, in parte a est del cavalcavia 09 novembre 1989, delimitata dallo stesso cavalcavia, da Via Mario Sironi e da Via Sorrento. Una seconda porzione, a ovest del cavalcavia, è delimitata dal cavalcavia stesso, da Via Gaetano Federici e Milena Cesarini e dalle aree di pertinenza dell'Istituto alberghiero "Giuseppe di Vittorio". Il PII ha la finalità di perseguire il completamento dell'ambito del Centro Civico, ad est di Via Mario Sironi, caratterizzato dalla presenza di "vuoti urbanistici", con diverse nuove funzioni, pubbliche e private, caratterizzato inoltre da un rilevante interesse pubblico.

Dal punto di vista urbanistico, il PII prevede:

- *La cessione di mq 16.336 complessivi di aree per standard (mercato, parcheggi e verde) e viabilità (mq 1486);*
- *Una potenzialità edificatoria di mc 37.500 di cui:*
 - ✓ *mc 29.500 con destinazione d'uso residenziale;*
 - ✓ *mc 3.000 con destinazione d'uso commerciale;*
 - ✓ *mc 5.000 con destinazione d'uso a servizi privati;*

Per quanto attiene il fabbisogno idrico, nel Rapporto Preliminare Ambientale non è esplicitamente indicato, tuttavia, al sottoparagrafo 3.2.3.1 Verifica degli standard urbanistici è indicato un numero di abitanti insediabili pari a 369 abitanti, cui potrebbe corrispondere un dato stimato di fabbisogno idrico pari a circa 1,0 l/s calcolato per un coefficiente di dotazione idrica pari a 250 l/ab/d.

In riferimento all'approvvigionamento idropotabile, la Scrivente, avendo effettuato ogni verifica circa l'effettiva possibilità di alimentare il nuovo insediamento, dichiara la possibilità di soddisfare allo stato attuale i fabbisogni idrici previsti con la rete acquedottistica idropotabile pubblica gestita per una dotazione massima pari a 1,0 l/s dal C.I. Casali di Vaccina.

Si evidenziano, inoltre, le prescrizioni per le future utenze:

- *prevedere il posizionamento di ogni utenza (misuratore) al limite della proprietà pubblica in maniera tale da essere verificabile in ogni momento dal gestore;*
- *prevedere la completa separazione, tecnico idraulica, della eventuale rete ad uso irrigazione con la rete idrica potabile;*
- *per eventuali utenze specifiche antincendio, dovrà essere previsto idoneo impianto di accumulo e sollevamento, da installare a cura e spese del proponente, atto a garantire la portata e la pressione richiesta e con capacità di assicurare i tempi di intervento previsti.*
- *prevedere per ogni utenza (Residenziale, Commerciale, Turistico-Ricettivo) opportuno impianto di accumulo e sollevamento dimensionato per le proprie esigenze.*

Si ricorda che:

- *l'acqua potabile distribuita attraverso la rete idrica gestita dalla Scrivente è somministrata prioritariamente per il consumo umano e che gli usi diversi sono consentiti nei limiti in cui le risorse idriche siano sufficienti e a condizione che non ne pregiudichino la qualità (paragrafo A.8 del Regolamento di utenza del servizio idrico integrato nell'ATO 2 Lazio Centrale – Roma);*
- *al fine di ridurre la richiesta idrica, il Gestore potrà prevedere l'installazione di dispositivi per la limitazione del consumo d'acqua in corrispondenza dei misuratori per i quali riceverà richiesta di preventivo;*
- *è necessario prevedere sistemi di raccolta e filtraggio delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, per usi diversi dal consumo umano, secondo quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque Regionale (art. 24 c. 13).*

Relativamente alla gestione e restituzione delle acque reflue, nel Rapporto Preliminare Ambientale, al Paragrafo 3.2.5 Opere di Urbanizzazione sono riportati elementi e valutazioni di carattere generale relativi alla Fognatura Bianca e alla Fognatura nera.

Relativamente ai dati quantitativi, non essendoci un dato esplicito di portate, si è fatto riferimento a quanto indicato nel già citato Rapporto Preliminare Ambientale al sottoparagrafo 3.2.3.1 Verifica degli standard urbanistici in cui è indicato un numero di abitanti insediabili pari a 369 abitanti, cui corrisponde un apporto al depuratore pari a circa 1,0 l/s sulla base di un coefficiente di dotazione idrica pari a 250 l/ab/d.

Preso atto di quanto sopra, si comunica che i reflui relativi ai previsti insediamenti residenziali, commerciali e turistico-ricettivi, restituiti nella pubblica fognatura per un quantitativo indicato pari a circa 1,0 l/s, allo stato attuale sono ammissibili in considerazione della capacità depurativa residua dell'impianto di Depurazione "Torre Flavia".

Per la gestione delle acque meteoriche si prescrive che:

- Le acque di prima pioggia, il cui recapito non è descritto nel Rapporto Ambientale Preliminare, non sono ammissibili in alcun caso nella rete acque nere gestita dalla Scrivente, anche in considerazione della capacità depurativa residua dell'impianto di Depurazione "Torre Flavia". Le acque di seconda pioggia dovranno necessariamente essere recapitate presso i ricettori naturali limitrofi.

A fronte dell'ambito programmatico in cui ricade il presente parere, si segnala che la capacità depurativa residua dell'Impianto di Depurazione "Torre Flavia", allo stato attuale delle portate trattate, è prossima alla saturazione, pertanto, futuri allacci alla rete fognaria acque nere e conseguentemente futuri allacci alla rete idropotabile, potrebbero essere subordinati alla esecuzione di interventi di potenziamento del Depuratore stesso, da pianificare a cura dell'Amministrazione Comunale interessata, nell'ambito del Programma degli Interventi del S.I.I. nell'ATO2 Lazio centrale.

8 – Regione Lazio

DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA: ROMA CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

Nota prot. n.1104283 del 10/11/2025

Premesso

Oggetto delle presenti considerazioni di natura urbanistica e paesaggistica è la proposta di Programma Integrato di Intervento (PrInt) per la riqualificazione urbanistica di aree in zona Centro Civico - via Sironi nel Comune di Ladispoli (RM), redatto in variante al Piano Regolatore Generale (PRG), ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 22/1997.

Per quanto dichiarato nel RP la società proponente, in esito a concertazione con il comune di Ladispoli, ha elaborato il presente PrInt che "attuando i principi perequativi e compensativi, consente il reperimento di significative porzioni di aree da destinare a finalità pubbliche, di attrezzarle, e pertanto di completare un ambito ancora carente di spazi pubblici attrezzati."

L'interesse pubblico è individuato nella previsione di un contributo straordinario di urbanizzazione per l'effetto di variante urbanistica al PRG vigente, valutato nel rispetto dell'art. 16 comma 4 lett. d-ter del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., da poter utilizzare per la realizzazione dell'edificio da destinare a nuovo mercato comunale coperto, opera strategica per l'AP.

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'art. 2 (Caratteri del programma integrato) della Legge Regionale n. 22 del 26/06/1997, che prescrive (...):

1. Il programma integrato consiste in un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, con rilevante valenza urbanistica ed edilizia, ed è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso, e da dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano.

2. (...)

3. Fermo restando quanto indicato al comma 1, il programma integrato riguarda essenzialmente:

- a) aree interne e contigue ai perimetri urbani come definiti dagli strumenti urbanistici al cui interno siano presenti aree degradate in tutto o in parte edificate e si riscontrino carenze di strutture e di servizi;
- b) centri minori oggetto di sensibili sviluppi insediativi con servizi inadeguati;
- c) nuclei di urbanizzazione rada e diffusa, privi di servizi ed elementi infrastrutturali, nonché di una specifica identità urbanistica;
- d) parti di centri urbani con forti fenomeni di congestionamento;
- e) aree con destinazioni produttive o terziarie dismesse, parzialmente utilizzate o degradate, ma con forte capacità di polarizzazione urbana.

Visto l'art. 4 (Procedure per l'approvazione) della citata legge LR 22/1997 nel quale è inoltre riportato (...):

1. Il comune adotta i programmi integrati di cui all'articolo 3, presentati da soggetti pubblici o privati, entro il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione, ovvero di novanta giorni, qualora siano in variante allo strumento urbanistico generale. Il comune può subordinare l'avvio dei programmi in variante ad un preventivo atto di indirizzo da assumersi con deliberazione di consiglio.

2. Al fine di pervenire alla sollecita definizione ed approvazione dei programmi integrati si applicano le disposizioni della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, concernenti lo snellimento delle procedure, contenute nell'articolo 1 se trattasi di programmi conformi allo strumento urbanistico generale approvato e vigente, anche se comportano varianti comprese fra quelle previste dallo stesso articolo, e nell'articolo 5, se trattasi di programmi difformi, fatto salvo quanto previsto dal comma 3.

Descrizione del Programma

Sulla base di quanto dichiarato nel RP si evincono i seguenti dati caratterizzanti la proposta di Piano in esame. Il PrInt è proposto dalla Soc. PA.MA.RA. proprietaria delle aree distinte in catasto al fg. omissis part.IIe omissis, posizionate nel centro urbano di Ladispoli, immediatamente a sud della ferrovia Roma-Civitavecchia; una porzione, a est del cavalcavia 09 Novembre 1989, è delimitata dallo stesso cavalcavia, da Via Mario Sironi e da Via Sorrento; una seconda porzione, a ovest del cavalcavia, è delimitata dal cavalcavia stesso, da Via Gaetano Federici e Milena Cesarini e dalle aree di pertinenza dell'istituto alberghiero "Giuseppe Di Vittorio".

omissis

Il tessuto edilizio, localizzato principalmente a sud-est delle aree di PrInt, è regolare e delimita lotti su cui sorgono edifici di 3/4 piani fuori terra, di edilizia media oggi complessivamente in discreto stato di conservazione e manutenzione, con densità media di 250 ab./ha (i.f.t. 2,5 mc/mq). A nord delle aree di PrInt si trovano aree assoggettate al vincolo di rispetto del Fiume Vaccina, e per lo più inedificate.

L'intervento propone il completamento di un ambito con l'obiettivo di costituire una nuova polarità urbana grazie funzioni già presenti quali: l'istituto superiore alberghiero, la biblioteca comunale, l'ufficio postale e le attività commerciali ubicate nell'edificio di recente realizzazione in Via Mario Sironi e l'inserimento di un nuovo edificio destinato a mercato comunale coperto con parcheggio, aree a verde pubblico attrezzate con percorsi salute, un nuovo edificio a servizi privati (socio-sanitari), nuove attività commerciali e nuove funzioni residenziali.

Le aree interessate dalla proposta hanno una superficie complessiva pari a ca mq 32.449.

È prevista la cessione di mq 16.336 di aree per standard e viabilità e una potenzialità edificatoria con una densità territoriale pari a circa 115 ab/ha.

Complessivamente prevede edificazione per mc 37.500, di cui mc 29.500 con destinazione d'uso residenziale (corrispondenti a ca 369 abitanti virtuali, considerando 80 mc/ab), mc 3.000 con destinazione d'uso commerciale, mc 5.000 con destinazione d'uso a servizi privati, da concentrare nello stesso sito su aree fondiarie di mq 16.113 che si articolano in 4 lotti, di cui: lotto 1 con destinazione d'uso residenziale con tipologia a ville quadrifamiliari, lotto 2 con destinazione d'uso mista residenziale commerciale, lotto 3 con destinazione d'uso residenziale con tipologia in linea e infine il lotto 4 con destinazione d'uso a servizi privati socio-sanitari.



Le aree pubbliche previste in progetto, di mq 16.336 complessivi, sono così ripartite: quelle a standard, tra cui quelle da destinare a mercato comunale, a parcheggi e verde, sono pari a mq 14.850 (a fronte di un fabbisogno minimo generato dalla realizzazione dell'intervento pari a mq 10.850 (2)), le aree extra standard sono pari a mq 4.000, infine la viabilità pubblica incide per mq 1.486.

Nel RP è inoltre riportato: "Oltre alle aree in cessione previste dal PII, la PA.MA.RA. è inoltre disponibile alla cessione delle altre aree di sua proprietà già destinate a funzioni pubbliche con vincolo espropriativo decaduto. Tali aree, esterne al perimetro di PII, completano il compendio delle proprietà pubbliche del Centro Civico e complessivamente ammontano a mq 5.609. Il totale delle aree a destinazione pubblica in cessione, in tale ipotesi, sarebbe pari pertanto a mq 21.945 corrispondenti a circa il 60% dell'intera proprietà della PA.MA.RA." Come sopra accennato la proposta prevede un contributo straordinario commisurato al beneficio economico-finanziario derivante dalle previsioni volumetriche dello stesso PrInt.

Il PrInt propone, come concertato con l'Amministrazione Comunale, la realizzazione del nuovo edificio da destinare a mercato comunale con una superficie coperta di 1.760 mq.

Quali opere di urbanizzazione, la proposta prevede la realizzazione della viabilità, dei parcheggi pubblici e la sistemazione del verde pubblico, è altresì compresa la realizzazione del plateatico per il mercato. Il nuovo edificio da destinare a mercato comunale coperto, in via preventiva, potrà contenere n. 22/24 box di mq 30 circa ciascuno e 2 aree banchi per gli autoproduttori; tale previsione consentirebbe lo spostamento dell'attuale mercato sito in Via Ancona composto da n. 24 box.

Aspetti urbanistici

Il Comune di Ladispoli è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con delibera di Giunta Regionale del Lazio n. 2453 del 06.06.1978.

Il PRG vigente classifica le aree d'intervento parte in zona H verde Pubblico e Privato - Sottozona H1 pubblica, parte in zona G Attrezzature pubbliche e private - Sottozona G1 Attrezzature e Impianti pubblici", parte in "Viabilità". È inoltre, in parte, interna al perimetro di Area di intervento urbanistico preventivo.



Le stesse aree ricadono all'interno del Piano Particolareggiato "Centro Civico", approvato con D.G.R. n. 5144 del 20/06/1990, e ivi destinate a: - p.lla omissis "Comparto sottozona Zona H1/aree verdi – parco pubblico; - p.lla omissis "Comparto sottozona H1/area fiera – mercato; - p.lla omissis Zona "G" Servizi Pubblici – sottozona "G/1" da P.R.G. vigente.

Omissis

La Variante Generale al Piano Regolatore Generale (di seguito V/PRG), dapprima adottata con le D.C.C. n. 15 del 04/03/2010 e n. 16 del 05/03/2010, e successivamente aggiornata con nuova adozione avvenuta con D.C.C. n. 29 del 31/07/2019, ha riconfermato per le aree in questione la destinazione di servizi pubblici apponendo la destinazione: parte "G1 - Aree per servizi pubblici secondo piani esecutivi approvati", parte "F2 - Servizi e attrezzature", parte "Viabilità esistente".

La V/PRG, riproponendo la destinazione pubblica dell'area, ha di fatto reiterato il vincolo espropriativo, che tuttavia decorsi 5 anni dalla sua data di adozione risulta ad oggi nuovamente decaduto.

In relazione ai profili urbanistici del Programma Integrato in esame, si forniscono di seguito talune osservazioni preliminari, le quali, pur esulando dalle valutazioni ambientali di cui al presente contributo, anticipano, ma non esauriscono, le valutazioni urbanistiche di competenza che saranno effettuate nel corso del successivo svolgimento dell'iter urbanistico di approvazione della proposta, e che si invita l'Amministrazione fin da ora a prendere in considerazione:

considerato che la realizzazione del PrInt comporta una sottrazione di aree destinate a standard del PRG vigente (per altro confermate sia nel PP "Centro Civico", appr. con D.G.R. n. 5144/1990, sia nella Variante generale adottata, ancorché non cogente per effetto della decorrenza dei termini di salvaguardia), si ritiene necessario che sia effettuata una verifica degli impatti prodotti dal PrInt sulla dotazione complessiva degli standard ex DM 1444/1968 nel PRG e nell'ambito territoriale di riferimento, tenendo conto dei fabbisogni complessivi generati dagli abitanti virtuali, insediati ed insediabili rispetto alle previsioni del PRG vigente e dei procedimenti in Variante al PRG che, allo stato attuale, il Comune ha avviato;

con la definizione della specifica zonizzazione delle aree del PrInt dovrà essere verificata la funzionalità delle aree a standard tenendo conto che per esse dovrà essere garantita l'accessibilità da area/viabilità pubblica, senza soluzione di continuità.

Aspetti paesaggistici

Da quanto dichiarato e rilevato Tavola B del P.T.P.R. approvato con DCR n. 5 del 21.04.2021 (BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n. 2) si rileva che le aree interessate dal progetto non risultano sottoposte a vincoli paesaggistici di cui alla Parte terza del D. Lgs 42/2004.

Nel RP non è stata dichiarata la assenza o presenza di usi civici sull'area d'intervento.

A tale proposito si evidenzia che nel PTPR “Le Tavole B non individuano le aree tutelate per legge di cui al comma 1, lettera h), dell’articolo 142 del Codice -“le aree interessate dalle università agrarie e le zone gravate da usi civici”; in tali aree, ancorché non cartografate, si applica la disciplina di tutela di cui all’art. 40 delle Norme e, in particolare, in caso di accertata presenza di gravami di uso civico trovano applicazione le norme di tutela dei Paesaggi secondo le disposizioni della Tab B della Norme del PTPR vigente.

Pertanto, ai fini del completamento della ricognizione dei vincoli non cartografati nel PTPR, per consentire una compiuta valutazione di conformità paesaggistica il Comune, nel prosieguo, dovrà fornire attestazione in materia di Usi civici ai sensi dell’art. 3, c. 3 della legge regionale n. 1/1986.



Stralcio RP – Inquadramento su Tav. B del PTPR approvato



Inquadramento su Tav. A del PTPR approvato

Nella Tavola A del vigente PTPR (Sistemi ed Ambiti di Paesaggio) l’area oggetto di Programma Integrato d’intervento è classificata in parte nel Paesaggio Agrario di Continuità, disciplinato all’art. 27 delle Norme ed in parte nel Paesaggio degli insediamenti urbani disciplinato all’art. 28 delle Norme.

Al riguardo si evidenzia che le norme di tutela del paesaggio non trovano applicazione laddove l’area sia priva di vincoli paesaggistici ex art. 136 del D.lgs. 42/2004 e/o di ulteriori vincoli ex art. 134 del D.lgs. 42/2004 per i quali le Norme del PTPR rendono cogenti le norme di tutela dei paesaggi. Ciò, fermo restando quanto sopra evidenziato in relazione all’eventuale gravame di usi civici che, ove accertato, comporta l’osservazione delle disposizioni che disciplinano tale istituto.

Considerato:

In merito agli aspetti paesaggistici, resta fermo quanto sopra evidenziato in relazione al gravame di uso civico, che, ove accertato, renderebbe applicabile la disciplina di tutela disposta all’art. 40 delle Norme e renderebbe necessario procedere alle dovute valutazioni in merito alla ammissibilità delle opere proposte.

Conclusioni ai fini del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto

Tutto ciò premesso e considerato, ai fini dell’espressione del contributo per gli aspetti di competenza della scrivente Direzione, relativi ai profili paesaggistici coinvolti, si ritiene che, fatta salva la verifica circa l’inesistenza di gravami di uso civico, l’intervento relativo proposto di “Programma Integrato di Intervento (L.R. 22/1997) in variante al vigente Piano Regolatore (P.R.G.) per la riqualificazione urbanistica di aree in zona Centro Civico – Via Sironi” non comporti significativi impatti dal punto di vista ambientale.

DATO ATTO che con nota prot. n.0054068 del 12/08/2025, acquisita con prot. n.0826284 del 12/08/2025, la AP, in riscontro a quanto di seguito evidenziato dalla AC con nota prot. n.553187 del 22/05/2025:

- ✓ riscontro dell’elenco dei pareri dei SCA acquisiti, ai sensi dell’art.12, comma 2 del D.Lgs. n.152/2006, e contestuale trasmissione di eventuali pareri in possesso della stessa e non presenti agli atti della scrivente;

- ✓ 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.

ha rappresentato che *“Al fine di poter formulare considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria relativamente alle richieste dell'A.C. si chiede una proroga di 30 giorni a partire dalla data odierna”*.

DATO ATTO che l'AP, con note prot. n.67121 e prot. n.67126 del 10/10/2025, acquisite in pari data rispettivamente con prot. n.1000073 e 1000076, ha fornito riscontro ai sopra richiamati pareri dei SCA, pervenuti a tale data, evidenziando quanto segue:

Con nota prot. n. U553187 del 22.05.2025 l'Autorità Competente (AC) ha avviato la fase di consultazione con riferimento al procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS, art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 citato in oggetto ed individuato i Soggetti Competenti in Materia Ambientale (SCA).

Sono pervenuti alla scrivente Amministrazione Comunale i seguenti pareri, disponibili al link creato dall'Autorità Competente:

- 1) DIREZIONE REGIONALE LAVORI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE, INNOVAZIONE TECNOLOGICA
AREA CICLO DELLE ACQUE, CONCESSIONI IDRICHE E SERVIZIO IDRICO INTEGRATO
Parere prot. n. U0561603 del 26.05.2025;
- 2) ARPA LAZIO *Parere prot. n. 16/06/2025.0042537.U;*
- 3) ASL ROMA 4 *Parere prot. n. ASLRM4-0038436-2025 del 20/06/2026;*
- 4) CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE
DIPARTIMENTO IV PIANIFICAZIONE STRATEGICA E GOVERNO DEL TERRITORIO
Parere prot. n. CMRC-2025-0128978 del 20/06/2025;
- 5) DIREZIONE REGIONALE AGRICOLTURA E SOVRANITA' ALIMENTARE, CACCIA E PESCA, FORESTE
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO, MULTIFUNZIONALITÀ E FORESTAZIONE
Parere prot. n. I.0693672.03-07-2025;
- 6) MINISTERO DELLA CULTURA
DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO – SOPRINTENDENZA
ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO E PAESAGGIO PER LA PROVINCIA DI VITERBO E
L'ETRURIA MERIDIONALE
Parere prot. n. MIC.SABAP-VT-EM_U03/25.06.2025/0010340-P.

Nessun altro parere oltre a quelli già disponibili al link creato dall'Autorità Competente è pervenuto alla scrivente Autorità Procedente.

Con nota prot. n. 54068/2025 del 12.08.2025 la scrivente Autorità Procedente ha richiesto una proroga ai fini della formulazione delle considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria in relazione al procedimento in oggetto.

In esito alla richiesta di proroga e con riferimento ai pareri pervenuti, nel rispetto del principio di collaborazione fra Enti pubblici, la scrivente Autorità Procedente ritiene utile fornire le seguenti considerazioni utili alla conclusione della fase istruttoria, dando evidenza di come saranno garantiti nel proseguo dell'iter procedimentale e attuativo del PII in esame, tutte le misure, raccomandazioni, prescrizioni, mitigazioni contenute nei pareri dei SCA, nonché negli studi specialistici del PII.

In prima istanza la scrivente Autorità Procedente intende chiarire quanto richiesto da ARPA Lazio, ma anche da Città Metropolitana di Roma Capitale e dalla ASL ROMA 4 in merito alle diverse procedure urbanistiche oggetto di VVAS/VAS nel Comune di Ladispoli.

Proprio ARPA LAZIO, con riferimento alle diverse istanze di Verifica di VAS riguardanti il territorio di Ladispoli, rileva:

... 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-2025_09. Programma Urbanistico Attuativo in Variante al P.R.G. per Insediamento Produttivo-Commerciale in Zona "Fascia Aurelia".
- 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;
- 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;
- 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).

Degli 8 procedimenti richiamati, è opportuno rilevare che hanno completato l'iter di valutazione:

1. il Programma Urbanistico Attuativo di cui alla VER-2025_09 che è stato escluso dalla VAS con determinazione G06617 del 27.05.2025;
2. il Programma Integrato di Intervento (di seguito PII) di cui alla VER-2024_05 che è stato escluso dalla VAS con determinazione G12396 del 23.09.2024;
3. il PII di cui alla VER-2024_09 che è stato escluso dalla VAS con determinazione G14064 del 23.10.2024;
4. il Piano Particolareggiato di cui alla VVAS-2021_15, che ha espletato la procedura di VAS, essendo confluito, per espressa previsione della determina G04853 del 24/04/2022, nel procedimento VAS2021_16. Il Piano Particolareggiato oggetto di tale procedura, espletati gli adempimenti conclusivi della stessa procedura di VAS, è stato definitivamente approvato con D.G.R. n. 426 del 20.06.2024;
5. la "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, che esclusa dalla VAS con determina n. G13945 del 22/10/2019, è stata definitivamente approvata con D.G.R. D.G.R. n. 151 del 29.03.2022.

Il procedimento VVAS-2022_46 è invece riferito al Piano di Utilizzazione degli Arenili non ancora approvato; si tratta di un procedimento che non comporta trasformazioni urbanisticamente rilevanti, ma di un nuovo strumento di settore il cui aggiornamento si rende necessario alla luce delle innovazioni di natura giuridica e paesaggistica intervenute nel corso del tempo.

Il procedimento VER-2024_04, riferito ad un Piano Particolareggiato, ed oggetto di rinvio a VAS con G14576 del 04.11.2024, è attualmente oggetto di VAS-2025_01, in pubblicazione dal 21.08.2025.

Il procedimento di maggior peso, è sicuramente quello di cui alla VAS-2021_16, relativo alla Variante Generale di P.R.G. Tale procedimento si è concluso con la Determinazione n. G15884 del 28.11.2023 e la Dichiarazione di Sintesi 413207 del 25.03.2024; allo stato attuale la Variante Generale revisionata ai sensi dell'art. 15 comma 2 del D.Lgs. n. 152/2006 è in fase di istruttoria per essere trasmesse al Consiglio Comunale per gli adempimenti di propria competenza.

Pertanto, 6 degli 8 richiamati procedimenti hanno concluso la fase di VVAS o VAS.

Oltre quanto sopra, si ritiene chiarire che, dei 7 menzionati procedimenti al di fuori della Variante Generale di cui alla VAS-2021_16, 5 sono conformi alla stessa Variante Generale di P.R.G.:

- VVAS-2021_15, VER-2024_04 e VER-2025_09, sono riferiti a Piani urbanistici conformi alla Variante Generale di P.R.G. oggetto di VAS-2021_16; si tratta di 3 Piani Particolareggiati anticipatori della stessa Variante Generale di P.R.G., adottati ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987; alla luce di ciò nel procedimento VAS-2021_16, che ha valutato tutte le previsioni della stessa Variante Generale di P.R.G., sono altresì ricomprese le previsioni dei 3 citati Piani Particolareggiati anticipatori della Variante Generale di P.R.G.;
- il procedimento riferito alla Variante Urbanistica al P.R.G. vigente per le strutture ricettive all'aria aperta, escluso dalla VAS con prescrizioni con determina n. G13945 del 22.10.2019, fa riferimento alla Variante approvata con D.G.R. n. 151 del 29.03.2022, attualmente operante e già in parte attuata. Le previsioni di tale Variante sono ricomprese nella Variante Generale di P.R.G. adottato che ha classificato l'area di Variante come Sottozona G5 Aree per strutture ricettive all'aria aperta, e pertanto rientra nell'ambito delle valutazioni complessive sull'intero territorio comunale di cui al procedimento VAS-2021_16;
- il procedimento di cui alla VVAS-2022_46, riferito come già detto al Piano di Utilizzazione degli Arenili, trova conformità con le disposizioni della Variante Generale di P.R.G.

Dei procedimenti richiamati da ARPA Lazio, solo i 2 Programmi Integrati di cui alla VER-2024_05 e VER-2024_09, esulano dalla Variante Generale oggetto di VAS-2021_16, ma tuttavia con modeste capacità edificatorie:

1) il PII di cui alla VER-2024_05 prevede capacità edificatorie per mc 7.692 con destinazione d'uso residenziale che corrispondono a 96 abitanti insediabili;

2) il PII di cui alla VER-2024_09 prevede capacità edificatorie per mc 10.320 con destinazione d'uso residenziale che corrispondono a 129 abitanti insediabili: le uniche previsioni aggiuntive alla Variante Generale di P.R.G. di cui al procedimento VAS-2021_16, pari a 225 nuovi abitanti insediabili, possono pertanto essere considerate di impatto molto limitato, considerato altresì che i 2 PRINT citati hanno come finalità quella di incrementare la dotazione di aree pubbliche, per verde pubblico, e parcheggi.

Si riporta una tabella di sintesi dei procedimenti menzionati, in relazione alla Variante Generale di P.R.G.

Codice	Tipologia	Stato VVAS/VAS	In VAS-2021_16
VER-2025_016 (oggetto)	PII	In istruttoria VVAS	No
VER-2024_05	PII	Escluso da VAS	No
VER-2024_09	PII	Escluso da VAS	No
VER-2025_09	PUA	Escluso da VAS	Sì
VER-2024_04	PPA	In pubblicazione VAS	Sì
VVAS-2022_46	Piano Arenili	In avvio VAS	Si
VVAS-2021_15	PPA	VAS conclusa	Sì
Variente campeggi 2019	Variente di P.R.G.	Escluso da VAS	Sì

Alla luce della disamina di cui sopra, la scrivente Autorità Procedente rileva che i procedimenti in essere possano essere inquadrati unitariamente e letti in modo organico e strutturale considerando tale sintesi:

- il Comune di Ladispoli già dal 2010 si è dotato di una Variante Generale di P.R.G., aggiornata nel 2019, che ha concluso la VAS;
- sulla base della Variante Generale di P.R.G., l'Amministrazione Comunale ha ritenuto, legittimamente, di operare – anticipando le previsioni della stessa Variante Generale di P.R.G. - alcune varianti puntuali anticipatorie delle previsioni di P.R.G. Alla data di redazione del presente documento solo il Piano Particolareggiato in Via Aurelia al km 37,700 ha ancora la procedura di VAS in iter; tutti gli altri Piani/Programmi hanno concluso il loro iter di VVAS o VAS;

- tra le varianti adottate dall'Amministrazione Comunale, solo 2, e di modesta capacità edificatoria, non sono anticipatorie della Variante Generale di P.R.G.; tuttavia si è registrata per tali varianti puntuali l'esclusione dalla VAS.

Verificati gli aspetti di cui sopra relazionato, si procede ad una disamina puntuale dei contributi dei vari SCA, dando evidenza, come già illustrato, di come possa essere garantita, nel proseguo dell'iter procedurale di approvazione ed attuazione del PII, l'attenzione verso le questioni ambientali emerse nel corso della procedura in oggetto.

ARPA LAZIO in merito alla componente ARIA rileva quanto segue:

"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 PII 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."

Si rappresenta che il PII in oggetto, dopo l'approvazione dovrà essere attuato nel rispetto di tutte le misure di mitigazione in esso previste, nonché delle eventuali prescrizioni derivanti dal parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R.n. 380/2001, che saranno verificate negli atti amministrativi di competenza dei competenti Uffici comunali. ARPA rileva che, pur non emergendo criticità dai dati 2020–2023, l'incremento del traffico locale potrebbe incidere sullo stato dell'aria. I dati ufficiali confermano che Ladispoli rientra nella classe 3 (basso rischio di superamento dei limiti), con valori di NO₂, PM₁₀, PM_{2.5} e benzene ampiamente inferiori ai limiti normativi. Il modesto incremento di traffico sarà compensato, in termini di CO₂, dalle nuove piantumazioni da prevedere secondo gli esiti della dell'Analisi Ambientale per REL puntuale Centro Civico Ladispoli" (All. 4), ma anche della "Indagine Geologica-Vegetazionale" (All. 3), entrambe a firma del Dott. Agr. omissis (nel caso dell'Indagine Geologica-Vegetazionale congiuntamente al Dott. Geol. omissis), nonché del parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001.

Approfondendo tale aspetto, i dati ARPA Lazio 2020–2023 confermano che i valori medi annui registrati nei comuni costieri del Lazio (es. Civitavecchia, riferimento per Ladispoli) sono ampiamente inferiori ai limiti UE: NO₂ ≈ 21 µg/m³ (limite 40), PM₁₀ ≈ 22 µg/m³ (limite 40), PM_{2.5} ≈ 13 µg/m³ (limite 25), benzene < 1 µg/m³ (limite 5).

Si deve inoltre tenere conto che l'area di Ladispoli ricade nella Zona di Piano "Agglomerato Roma" e, secondo la classificazione regionale (D.G.R. n. 74/2022 – PRQA Lazio), è in classe 3 – basso rischio di superamento dei limiti di qualità dell'aria.

Al riguardo appare utile rilevare inoltre che:

- secondo il Rapporto Annuale ARPA Lazio–Regione 2024, nessun comune del Lazio supera i limiti normativi annuali per il benzene ARPA Lazio – Regione Lazio, Rapporto Annuale Qualità dell'Aria 2024: <https://www.arpalazio.it/documents/20124/55931/Report-Aria-2024-web.pdf>;
- la Relazione di monitoraggio del marzo 2025 conferma una condizione complessiva conforme ai limiti della qualità dell'aria Regione Lazio – Relazione di monitoraggio ex art. 18 D.Lgs. 152/2006 (marzo 2025):
<https://www.regione.lazio.it/sites/default/files/2025-03/URB-relazione-di-monitoraggio-ex-art-18dlgs.pdf>;
- il report Ambiente Lazio 2024 sottolinea che, a livello nazionale, il Lazio rientra tra le regioni con il più basso inquinamento atmosferico; le criticità restano circoscritte a Roma e alla Valle del Sacco Il

Giornale dell'Ambiente, sintesi dati ARPA Lazio 2024:
<https://ilgiornaledellambiente.it/inquinamento-lazio-datiarpa/>;

- *le condizioni costiere, simili al contesto di Ladispoli, favoriscono una migliore dispersione degli inquinanti, con valori di NO₂ e polveri sottili più contenuti ARPA Lazio – Valutazione della qualità dell'aria Regione Lazio 2024:*

https://www.arpalazio.it/documents/20124/55931/Valutazione_della_qualit%C3%A0_dell_aria_region_lazio_2024_.pdf.

A garantire la mitigazione dei nuovi edifici previsti del PII vi è inoltre la previsione di misure di bioedilizia e architettura sostenibile e di sfruttamento di energie rinnovabili ai sensi della D.Lgs. n. 28/2011 e L.R. n. 6/2008; ciò interessa anche lo spostamento dell'attuale mercato scoperto in una nuova struttura coperta ed energeticamente più efficiente. Il rispetto dei requisiti di cui alla sopra richiamata normativa, dopo l'approvazione del PII, sarà verificata, e pertanto garantita, in sede di rilascio dei titoli abilitativi.

In merito alla componente RISORSE IDRICHE, in fase di attuazione del PII in esame, saranno attuate tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le norme tecniche di attuazione del Piano di Tutela delle Acque, con un idoneo sistema urbanizzativo di raccolta e depurazione ove necessario. Per quanto concerne l'infrastruttura del sistema di depurazione, come rilevato da ARPA LAZIO, l'agglomerato ha una capacità depurativa pari a 90.000 AE (Abitanti Equivalenti) a fronte di 45.970 AETU attuali (Abitanti Equivalenti Totali Urbani), garantendo ampio margine per i carichi aggiuntivi.

L'insediamento sarà collegato all'agglomerato esistente mediante opportune reti di collegamento; al riguardo la capacità depurativa dell'agglomerato risulta compatibile con il cumulo dei carichi insediativi previsti dai Piani e Programmi attualmente in fase di approvazione o attuazione. Inoltre, ARPA Lazio classifica il corpo idrico recettore "Fosso Vaccina 2" in stato ecologico "buono" con assenza di superamenti per nutrienti, confermando la sostenibilità del carico previsto.

In merito alla componente SUOLO, ARPA LAZIO evidenzia quanto segue:

"L'analisi sull'impermeabilizzazione, dunque, assume una rilevanza importante per stabilire se gli effetti di tale PII 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 consiglia 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."

Il PII interessa aree già urbanizzate o compromesse, non suolo agricolo intatto. Inoltre, sono previsti interventi compensativi e di mitigazione, contenuti nella Tavola 12 "Progetto del verde e interventi di mitigazione ambientale" (All. 1), che realizza un parco pubblico con funzione di corridoio ecologico. Si rappresenta che la Soc. proponente ha presentato lo "Studio di Invarianza Idraulica" (All. 2) a firma dell'Ing. omissis, che prevede misure proprio in ordine ad una corretta gestione dei carichi idraulici del Piano. Il PII prevede soluzioni per la mitigazione climatica: drenaggio urbano sostenibile (SUDS), verde diffuso, alberature ombreggianti (materiali ad alta riflettanza potranno essere oggetto di specifiche prescrizioni), in linea con la Strategia Regionale di Adattamento ai Cambiamenti Climatici (D.G.R. n. 418/2023). Tali elementi concorrono a limitare l'incremento del consumo di suolo netto, migliorando la resilienza climatica del tessuto urbano esistente e risultando coerenti con la L.R. 6/2008 e con gli obiettivi del PNACC.

Seppure secondo il Rapporto Consumo di Suolo ISPRA-SNPA 2023, Ladispoli presenta un consumo di suolo pari al 23,9%, dettato tuttavia dalla conformazione del suo limitato territorio comunale, oggetto, nei decenni passati, di una forte pressione demografica; nonostante ciò, l'incremento è ormai da anni contenuto e con un trend ormai stabilizzato nell'ordine dello 0,1% annuo.

In merito alla componente RIFIUTI, in fase di realizzazione del PII e successivamente all'approvazione saranno 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.

In merito alle componenti INQUINAMENTO ELETTRROMAGNETICO, nelle aree del PII non sono presenti elettrodotti.

In merito alla componente RADON, in fase di attuazione del PII, i competenti Uffici comunali dovranno verificare che siano garantite idonee soluzioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento ammissibili.

In merito alla componente INQUINAMENTO ACUSTICO il rilascio dei titoli edilizi sarà condizionato alla presenza della documentazione, ai sensi degli artt. 18 e 19 della L.R. 18/01, di impatto acustico (art. 18 LR 18/01) per la parte del PII a destinazione commerciale e altri servizi privati e di clima acustico (art. 19 LR 18/01) per la parte a destinazione residenziale e sanitaria.

In particolare, sarà verificato che le sorgenti acustiche comprese nella progettazione assicurino 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. Oltre al rispetto dei suddetti valori limite di cui al DPCM 14/11/97, in fase di realizzazione del PII saranno garantite le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e le attività di cantiere saranno autorizzate solo a seguito degli adempimenti previsti dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee).

In sede attuativa sarà inoltre verificato che gli edifici previsti nel PII siano progettati e realizzati nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997.

Con riferimento al parere di ASL ROMA 4, di massima positivo, per le considerazioni che riprendono quanto già detto da ARPA LAZIO circa i diversi procedimenti di Verifica di Assoggettabilità a VAS e VAS attivati nel Comune, si rimanda a quanto precedentemente illustrato.

Con riferimento al parere di CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE DIPARTIMENTO IV PIANIFICAZIONE STRATEGICA E GOVERNO DEL TERRITORIO, lo SCA rileva in prima istanza quanto segue:

“Per quanto riguarda il sistema insediativo morfologico, si rappresenta che l'area oggetto del PII, nella quale verranno concentrate le funzioni private residenziali e commerciali, risulta compatibile con la destinazione prevista dal PTPG, in quanto il “Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti”, ai sensi dell'art. 42 delle N.A., definito come (...) 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”.

Relativamente all'area ricadente all'interno della Rete Ecologica Provinciale (REP) nelle “Componenti Secondarie” – “Agricolo Tutelato”-“Elementi di discontinuità,(...) caratterizzati da ambiti poco estesi, in parte interessati dal sistema agricolo ed in parte elementi di discontinuità del sistema insediativo, sono essenziali per garantire la funzionalità della REP in situazioni di elevata antropizzazione” (...) la cui disciplina è normata dagli artt. 25, 27, 28 e 60 delle NA del PTPG, le destinazioni proposte dal PII, quali “mercato” e “servizi privati (socio-sanitari)”, possono trovare corrispondenza tra gli usi ammessi nelle componenti della REP, con “(...) Servizi (U.S.) Attività di servizio pubblico o d'interesse pubblico, quali infrastrutture, impianti tecnologici e per la produzione di energie rinnovabili e attrezzature di servizio

pubblico, necessitati da collocazione extraurbana, se compatibili”, previa valutazione della compatibilità con la funzionalità della REP medesima.

A tal proposito si prende atto dell’analisi effettuata nell’Allegato 2 – “Analisi Ambientale per REL puntuale Centro Civico Ladispoli D.G.P. n.1013/43 del 21/12/2011 (All. A p.6)” finalizzata a definire una rete ecologica locale in grado di mitigare e compensare la perdita di terreno agricolo e di superficie di REP che, pur non potendosi considerare completa ed esaustiva, in quanto priva di indicazioni e soluzioni progettuali finalizzate alla connessione della sistemazione a verde prevista nei lotti destinati a trasformazione, con gli ambiti naturalistici presenti nelle aree circostanti, rappresenta comunque una prima ipotesi meritevole di essere ulteriormente sviluppata. “

Al riguardo il PII in esame ha previsto soluzioni progettuali finalizzate alla connessione della sistemazione a verde dello stesso Programma con gli ambiti naturalistici presenti nelle aree circostanti, il tutto ad esito dell’“Analisi Ambientale per REL puntuale Centro Civico Ladispoli” (All. 4) ma anche della “Indagine Geologica Vegetazionale” (All. 3). Tale approfondimento progettuale è contenuto nella Tavola 12 del PII “Progetto del verde e interventi di mitigazione ambientale” (All. 1) che fa parte degli elaborati progettuali oggetto di adozione con D.C.C. n. 23 del 25/06/2025.

Il PII include quindi un progetto vegetazionale (dall’“Analisi Ambientale per REL puntuale Centro Civico Ladispoli” è stato sviluppato il progetto di cui alla Tavola 12) che prevede corridoi ecologici e stepping stones, connessi al Fosso Vaccina, utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone tipiche del contesto fitoclimatico, alberature ad alto fusto, fasce arbustive e filari stradali per migliorare la continuità ecologica. Tali soluzioni vanno oltre un semplice progetto a verde, costituendo un vero rafforzamento della REP in area ad alta antropizzazione.

Oltre all’approfondimento relativo alle procedure in essere nel Comune di Ladispoli, CITTA’ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE DIPARTIMENTO IV PIANIFICAZIONE STRATEGICA E GOVERNO DEL TERRITORIO nel proprio parere rilevano i seguenti ulteriori elementi da approfondire in un eventuale Rapporto Ambientale o comunque da garantire nel prosieguo dell’iter urbanistico:

- *sia effettuata una valutazione dell’intervento in oggetto in riferimento al quadro complessivo degli interventi in variante attualmente in itinere nel territorio comunale, in modo da considerare gli effetti cumulativi su scala più ampia;*
- *siano proposte soluzioni per limitare l’impermeabilizzazione delle superfici pavimentate con opportuni accorgimenti atti a incrementare il drenaggio, nel rispetto della normativa regionale LR 27/5/2008 n. 6 (Architettura sostenibile e bioedilizia), DGR 24/3/2020 n. 117 (Linee guida invarianza idraulica);*
- *sia approfondito e meglio articolato il progetto di REL, che altrimenti nell’aspetto esecutivo risulta sostanzialmente assimilabile ad un ordinario progetto di sistemazione a verde pur prevedendo l’utilizzo di una apprezzabile varietà di specie arboree ed arbustive autoctone e coerenti con il contesto floristico, vegetazionale e fitoclimatico locale.*

Nello specifico si richiede:

- *di valutare l’allergenicità di alcune delle specie indicate nell’Allegato 2 al R.P. (es. Cupressus sempervirens, specie peraltro non autoctona) e l’opportunità di sostituirle con altre specie, scelte tra quelle già previste;*
- *di prevedere un consistente contributo della componente arbustiva nella progettazione del sistema del verde, realizzando fasce arboreo-arbustive anche connettendosi agli spazi urbani limitrofi, realizzati o in corso di realizzazione, quali edifici, rotatorie, margini stradali, con l’obiettivo di ottenere attraverso l’inserimento di corridoi verdi una ricucitura con gli ambiti naturali esistenti, quali la fascia di vegetazione ripariale del limitrofo Fosso Vaccina ed i nuclei arborati variamente dislocati nell’ambito territoriale considerato;*
- *di progettare le piantumazioni ricorrendo a specie arboree ed arbustive autoctone e coerenti con il contesto floristico, vegetazionale e fitoclimatico locale, escludendo elementi ornamentali non autoctoni. A tale scopo si potrà fare riferimento alle seguenti fonti:*
 - ✓ *Carta del Fitoclima del Lazio (Regione Lazio, Blasi - 1994);*



- ✓ *Carta della Vegetazione Reale della Provincia di Roma (Prov. di Roma, Blasi - 2013) Allegati A1 e A3 alla Legge Regionale 28 ottobre 2002 n. 39 "Norme in materia di gestione delle risorse forestali" (B.U.R. n. 32 del 20/11/2002 - Suppl. Ord. n. 7);*
- ✓ *"Piano di forestazione urbana ed extraurbana" - attuazione investimento 3.1 «Tutela e valorizzazione del verde urbano ed extraurbano» (Decreto del Ministro della transizione ecologica n. 493 del 30/11/2021);*
- *di prevedere, ove possibile, l'inserimento di elementi arborei ed arbustivi diversificati per specie e per grado di sviluppo a maturità, avendo cura di realizzare popolamenti naturaliformi, con sesto di impianto irregolare e non a filare, strutturalmente comprendenti più strati di copertura (arbustivo, basso arboreo ed alto arboreo), includendo specie produttrici di frutti appetibili dalla fauna, con particolare riguardo a quella avicola.*

Con riferimento al rilievo di CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE DIPARTIMENTO IV PIANIFICAZIONE STRATEGICA E GOVERNO DEL TERRITORIO relativo alle procedure in itinere, si rimanda a quanto sopra già illustrato.

Con riferimento agli ulteriori elementi da approfondire, la scrivente Autorità Procedente, ad integrazione di quanto già sopra esposto, evidenzia il fatto che gli approfondimenti richiesti sono già stati condotti e sono presenti nella documentazione di PII che è corredata oltre che della Tav. 12 "Progetto del verde e interventi di mitigazione ambientale", anche dello Studio di Invarianza Idraulica a firma dell'Ing. omissis. Tale documentazione, come da prassi amministrativa, non è inclusa nella documentazione di cui alla procedura di VVAS (art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006), ma è presente agli atti dello scrivente Ufficio, e, ad ogni buon conto, si allega alla presente.

Nel dettaglio, con puntuale riferimento al parere di CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE, nel PII:

- *gli approfondimenti relativi all'impermeabilizzazione delle superfici pavimentate, secondo quanto già precedentemente illustrato in merito alle considerazioni sul parere di ARPA LAZIO, sono appositamente studiati nello Studio di Invarianza Idraulica a firma dell'Ing. omissis che ha dettato le basi per le soluzioni progettuali previste dal PII, in cui sono previste superfici drenanti anche per quanto riguarda i parcheggi. Si legge nello Studio di Invarianza Idraulica dell'Ing. omissis, al fine di meglio chiarire tale aspetto, quanto segue nelle sue conclusioni:*
 - *per garantire l'invarianza idraulica sono state applicate soluzioni di drenaggio urbano sostenibile (SUDS- Sustainable Urban Drainage Systems) derivanti da tecniche di Soft Engineering, le quali consentono di preservare gli scambi suolo/sottosuolo/corpo idrico e senza incrementare il grado di impermeabilizzazione dei suoli;*
 - *particolare attenzione è stata posta sulle pavimentazioni delle aree pubbliche e private, per le quali saranno impiegate tecniche costruttive tali da favorire l'infiltrazione nel terreno e la ritenzione temporanea delle acque meteoriche, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque di scorrimento superficiale;*
 - *la tipologia di traffico previsto all'interno dei lotti fondiari e nei parcheggi pubblici (transito a bassa velocità di automobili con ingresso di veicoli commerciali di grandi dimensioni solo sporadica) e l'assenza di attività a rischio inquinamento per le falde o di presenza di limo sulla superficie, rendono fattibile la pavimentazione della viabilità interna con asfalto poroso drenante. L'acqua filtrata attraverso il manto poroso sarà accumulata nella sottostante fondazione stradale in ghiaia di spessore minimo 40 cm e quindi dispersa gradualmente nel terreno di fondazione. Il sistema smaltirà anche le acque dei tetti delle nuove costruzioni previste nei comparti fondiari. La diffusione di queste ultime nella fondazione stradale avverrà mediante una tubazione drenante, la quale riceve le acque dei tetti in appositi pozzetti caditoia. Tali caditoie serviranno anche per captare le eventuali acque di ruscellamento superficiale della pavimentazione drenante, causata dal possibile intasamento dei pori superficiali;*



- l'altezza minima dello strato di fondazione è stata dimensionata nel presente elaborato considerando eventi con Tr 30 anni e durata 120 minuti, come previsto dalla DGR 117/2020, e un valore di permeabilità tipico in base alla tipologia di terreno in sito, pari a $1 \cdot 10^{-6}$ m/s. Con tale valore l'altezza minima delle fondazioni stradali nei comparti fondiari privati è risultata pari a 50 cm, nel comparto fondiario a servizi 60 cm e per i due parcheggi pubblici 40 cm. Nelle successive fasi progettuali sarà necessaria un'adeguata caratterizzazione idrogeologica con prove di permeabilità in situ;
- solo qualora la capacità drenante del terreno non risulti sufficiente a garantire il corretto smaltimento, in caso di eventi meteorici intensi con Tr superiori a 30 anni, le acque meteoriche in eccesso saranno convogliate verso la fognatura pubblica.
- ad integrazione di quanto sopra esposto, dalla lettura della Tavola 12 "Progetto del verde e interventi di mitigazione ambientale" emerge che sono state previste una serie di misure in accordo all'art. 25 comma 4 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale Generale atte a "garantire la funzionalità della REP in situazioni di elevata antropizzazione". In particolare, sono previste soluzioni che si sostanziano nella realizzazione di un parco pubblico con funzionalità di corridoio ecologico e con "stepping stones", con la previsione di alberature di alto fusto, cespugli arbustivi, alberature ombreggianti e filari di alberi di arredo stradale, innesti vegetazionali utilizzando specie autoctone arbustivi ed arborei tipici della zona, sia per quanto riguarda le aree pubbliche sia per quelle private. Nel dettaglio, con riferimento alle specie vegetali ed alla allergenicità, sono – e sarà verificato in sede attuativa apportando se necessario opportune sostituzioni - privilegiate la scelta di specie autoctone non allergeniche, coerenti con la Carta del Fitoclima del Lazio e con la Carta della Vegetazione Reale della Provincia di Roma, garantendo naturalità e compatibilità ecologica. Il progetto di REL ha fornito le basi per il "Progetto del verde e interventi di mitigazione ambientale" di cui alla Tavola 12 di PII; l'assetto del verde del PII stesso, è stato elaborato nel rispetto dei principi indicati da CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE, ovvero considerando un consistente contributo della componente arbustiva nella progettazione del sistema del verde, realizzando fasce arboreo-arbustive anche connettendosi agli spazi urbani limitrofi, nonché di progettare le piantumazioni ricorrendo a specie arboree ed arbustive autoctone e coerenti con il contesto floristico, vegetazionale e fitoclimatico locale, ed anche di prevedere, ove possibile, l'inserimento di elementi arborei ed arbustivi diversificati per specie e per grado di sviluppo a maturità ... omissis ...

Rimandando al documento "Analisi Ambientale per REL puntuale Centro Civico Ladispoli" a firma del Dott. Agr. omissis, si comprende infatti come i principi sopra esposti siano stati considerati. Alcuni estratti del citato documento: L'intervento sulla vegetazione forestale, come intervento diretto, dipende dalla futura gestione delle nuove piantumazioni, eseguite con trapianti di specie autoctone, che andranno effettuate all'interno della componente forestale con l'obiettivo di riequilibrare l'aspetto ecologico e ambientale dell'area di intervento, rispetto alla condizione di partenza. La presenza della vegetazione ad alto fusto all'interno del contesto progettuale andrà a svolgere funzioni ecologiche ambientali che mitigheranno gli effetti di "degrado" dovuti all'impatto delle attività antropiche. Ai fini del progetto in essere, la realizzazione di una vegetazione arborea/forestale ha la funzione di svolgere un ruolo ecologico con gli ecosistemi del territorio a ricreare idealmente un corridoio ecologico, con le altre aree della REP (seminativi limitrofi e vegetazione sponale del fosso Vaccina), che le stesse infrastrutture (ferrovia e ponte) dividono. Proprio per questo motivo una vegetazione vascolare ad alto fusto di nuova introduzione, andrebbe a rendere fattuale un corridoio ecologico, come striscia di territorio differente dalla matrice (es. ambito agricolo, urbanizzato) in cui si colloca, che consente la dispersione della flora e della fauna, determinando di fatto un aumento della biodiversità, che all'attualità con una vegetazione prativa erbacea di fatto non esiste, tantomeno come territorio agricolo tutelato. Inoltre l'ombreggiatura attenua l'escursione termica diurna e

stagionale, oltre che mitigare l'impatto visivo della nuova opera come filari di copertura con alternanza di querce tra caducifoglie e sempreverdi, come nell'ipotesi di seguito riportata. Realizzando da progetto, la fascia di rispetto con le alberature ad alto fusto lungo tutto il confine nord con la ferrovia Roma - Pisa su substrato drenante, il Programma integrato adempie anche alla realizzazione del corridoio ecologico auspicato nella rete ecologica, che all'attualità di fatto non esiste. Gli interventi sul verde urbano si ispirano, in questo caso, al modello di sistemazione delle fasce verdi. A seconda delle finalità e delle caratteristiche del sito prescelto è possibile adottare linee progettuali che prevedano la scelta delle specie più idonee e il sesto d'impianto adeguato, il quale dovrà tendere alla casualità della crescita e non ad uno schema (sesto) di impianto predeterminato. La scelta delle specie è cruciale per la buona riuscita dei progetti di sistemazione a verde, in quanto dalle caratteristiche ecologiche delle stesse, dipende l'efficacia degli interventi. Infatti, una scelta errata può comportare il non raggiungimento degli obiettivi iniziali, la non riuscita dell'intervento e costi elevati di gestione e manutenzione. È pertanto fondamentale considerare innanzitutto le finalità dell'area, le caratteristiche ecologiche del sito, l'indirizzo progettuale. In generale quasi tutte le specie vegetali possono essere impiegate per il verde urbano, ma occorre privilegiare le specie autoctone nel rispetto dei vincoli urbanistici e paesaggistici vigenti ... omissis ...

Si ritiene inoltre rappresentare che è stato richiesto il parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 richiesto all'Area AREA PARERI GEOLOGICI E SISMICI, SUOLO E INVASI della DIREZIONE REGIONALE LAVORI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE della REGIONE LAZIO, trasmettendo l'“Indagine Geologica Vegetazionale” costituita dalla Relazione Geologica a firma del Dott. Geol. omissis e dalla Relazione Vegetazionale a firma del Dott. Agr. omissis, nonché lo “Studio di Invarianza Idraulica” a firma del Dott. Ing. omissis. La Relazione Vegetazionale approfondisce e prevede tutta una serie di misure di mitigazione in tal senso, confluite nel “Progetto del verde e interventi di mitigazione ambientale” di cui alla Tavola 12 del Programma in esame.

Pertanto, si ritiene che gli approfondimenti richiesti da CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE DIPARTIMENTO IV PIANIFICAZIONE STRATEGICA E GOVERNO DEL TERRITORIO siano contenuti nella documentazione di PII, come già illustrato, non trasmessa (ma allegata alla presente); l'attuazione di tali previsioni e misure, così come nei punti precedenti argomentati, sarà garantita nel prosieguo dell'iter urbanistico.

Con riferimento al parere della DIREZIONE REGIONALE AGRICOLTURA E SOVRANITA' ALIMENTARE, CACCIA E PESCA, FORESTE AREA GOVERNO DEL TERRITORIO, MULTIFUNZIONALITÀ E FORESTAZIONE, da questo si evince che non risultano identificabili formazioni riconducibili agli ambiti oggetto di tutela ai sensi del combinato disposto degli art. 4 della LR 39/02 e art. 3 del Dlgs 34/18. Si rappresenta che per il PII in esame è stata redatta l'Analisi Vegetazionale a firma del Dott. Agr. omissis, per l'espressione del parere di cui all'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001.

La DIREZIONE REGIONALE LAVORI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE, INNOVAZIONE TECNOLOGICA AREA CICLO DELLE ACQUE, CONCESSIONI IDRICHE E SERVIZIO IDRICO INTEGRATO ha archiviato la richiesta parere non essendo tenuta ad esprimere il proprio parere di competenza.

Con riferimento al parere del MINISTERO DELLA CULTURA, DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO – SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO E PAESAGGIO PER LA PROVINCIA DI VITERBO E L'ETRURIA MERIDIONALE si evidenzia:

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 competenza della Scrivente e ritiene che l'intervento non debba essere assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica.

Alla luce di quanto sopra, il PII, interviene con un modesto carico insediativo, in variante al P.R.G., per risolvere importanti criticità presenti nel Comune connesse allo spostamento dell'attuale mercato comunale in Via Ancona per lasciare spazio ad interventi di potenziamento della rete di parcheggi; proprio Via Ancona è l'arteria comunale di maggiore prossimità all'arenile, su cui si registra, soprattutto nel periodo estivo, una forte pressione sui parcheggi. La delocalizzazione del mercato comunale, realizzato nell'ambito del contributo straordinario del PII, e gli ulteriori interventi previsti nel PII, consentirebbero il completamento dell'ambito centro civico, prevedendo un carico urbanistico che, appare essere stato opportunamente valutato nonché soluzioni progettuali esito della fase stessa di valutazione.

Fermo restando la competenza dell'Autorità Regionale (AC), la scrivente Autorità Procedente rileva che tutti i rilievi/contributi avanzati dai SCA siano stati affrontati e siano presenti nella documentazione di PII e che pertanto tutte le raccomandazioni e le misure di mitigazione indicate dai SCA, nonché negli elaborati specialistici del PII potranno essere ampiamente garantite nel prosieguo dell'iter urbanistico, nonché, in caso di approvazione del PII, in sede di attuazione dello stesso.

Si allega alla presente:

- All. 1 "Progetto del verde e interventi di mitigazione ambientale", tavola 12 di PII;
- All. 2 "Studio di Invarianza Idraulica"; ed inoltre, in quanto citati nella presente nota:
- All. 3 "Indagine Geologica-Vegetazionale";
- All. 4 "Analisi Ambientale per REL puntuale Centro Civico Ladispoli" già allegata al Rapporto Preliminare).

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

Piano di Assetto Idrogeologico	<p><i>E' stata consultata la cartografia del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (PAI) denominata "aree sottoposte a tutela per dissesto idrogeologico", Tavola 2.10 Nord. L'area di PROGRAMMA 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 PROGRAMMA non si pone quindi in contrasto con la pianificazione di settore. Alla luce di ciò, l'obiettivo da considerare relativamente al PAI è quello generale:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - tutela e difesa delle popolazioni, degli insediamenti, delle infrastrutture, del suolo e del sottosuolo.
---	--

DATO ATTO che le sopra richiamate note sono state trasmesse ai Soggetti Competenti in Materia Ambientale, i quali non hanno formulato ulteriori considerazioni.

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 Programma 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;

- L'area interessata dal Programma non risulta sottoposta a vincoli paesaggistici di cui alla Parte terza del D. Lgs 42/2004 secondo la Tavola B del P.T.P.R. approvato con DCR n. 5 del 21.04.2021 (BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n. 2), fatta salva la verifica circa l'inesistenza di gravami di uso civico;
- Il programma in argomento interessa una superficie territoriale complessivamente di limitata estensione (mq 32.449);
- La potenzialità edificatoria derivante dai parametri di piano presenta una densità territoriale (pari a circa 115 ab/ha) inferiore alle densità territoriali esistenti nell'ambito indicate nel RP in 150 ab/ha;
- La proposta di programma è finalizzata al completamento di un ambito con funzioni già presenti quali: istituto superiore alberghiero, biblioteca comunale, ufficio postale e attività commerciali ubicate in un edificio di recente realizzazione in Via Mario Sironi ed all'inserimento di un nuovo edificio destinato a mercato comunale coperto con parcheggio, aree a verde pubblico attrezzate con percorsi salute, un nuovo edificio a servizi privati (socio-sanitari), nuove attività commerciali e nuove funzioni residenziali;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del Programma;
- I SCA non hanno escluso possibili impatti derivanti dall'attuazione del Programma, ma non hanno valutato gli stessi quali significativi;
- 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;
- L'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale non ha evidenziato possibili impatti significativi derivanti dal Programma;
- La Soprintendenza *"ritiene che l'intervento non debba essere assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)"* in quanto non ha rilevato la sussistenza di criticità e/o elementi ostativi per quanto attiene alle forme di tutela di sua competenza, evidenziando tuttavia l'alto rischio archeologico dell'area a seguito del rinvenimento in un lotto limitrofo di resti archeologici consistenti in parte di una villa romana;
- In merito alle risorse idriche ACEA ATO2 ha attestato *"... la possibilità di soddisfare allo stato attuale i fabbisogni idrici previsti con la rete acquedottistica idropotabile pubblica gestita per una dotazione massima pari a 1,0 l/s dal C.I. Casali di Vaccina"* ed ARPALAZIO ha rilevato la presenza nell'area in esame di una criticità ambientale, per la quale, seppur non prevedendo impatti significativi derivanti dall'attuazione del Programma, richiede specifica attenzione e indica le misure da adottare;
- In merito ai reflui ACEA ATO2 ha evidenziato che *"... i reflui relativi ai previsti insediamenti residenziali, commerciali e turistico-ricettivi, restituiti nella pubblica fognatura per un quantitativo indicato pari a circa 1,0 l/s, allo stato attuale sono ammissibili in considerazione della capacità depurativa residua dell'impianto di Depurazione "Torre Flavia", come anche ARPALAZIO rileva che "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, previsto dal PII, 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. (...)"*
- ARPALAZIO ha inoltre rilevato:
 - ✓ pur non ritenendo significativi gli impatti derivanti dal Programma sulla componente aria che *"... 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."*;
 - ✓ con particolare riferimento al consumo di suolo *"... considerando che gli interventi del PII prevedono un'impermeabilizzazione del suolo che comporta un'alterazione della natura del territorio, quest'ultima deve essere analizzata anche alla luce degli altri piani in essere che insistono nel comune"* e, seppur non rilevando impatti significativi derivanti dall'attuazione del Programma, ha indicato specifiche misure da adottare;



- ✓ in ordine alla classificazione acustica *“che una parte del PII ricade in Classe I – Aree particolarmente protette e si rammenta che rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.”*; anche per tale aspetto, seppur non evidenziando possibili impatti significativi derivanti dall’attuazione del Programma, ha indicato le specifiche misure da adottare;
- In merito allo stato della copertura vegetale di interesse forestale e degli aspetti vegetazionali che caratterizzano le aree del programma, l’Area Governo del Territorio, Multifunzionalità e Forestazione ha rilevato che non risultano identificabili formazioni riconducibili agli ambiti oggetto di tutela ai sensi del combinato disposto degli art. 4 della LR 39/02 e art. 3 del Dlgs 34/18;
- CMRC ha evidenziato che:
 - ✓ *Relativamente all’area ricadente all’interno della Rete Ecologica Provinciale (REP) nelle “Componenti Secondarie” – “Agricolo Tutelato”-“Elementi di discontinuità,(...) caratterizzati da ambiti poco estesi, in parte interessati dal sistema agricolo ed in parte elementi di discontinuità del sistema insediativo, sono essenziali per garantire la funzionalità della REP in situazioni di elevata antropizzazione” (...) la cui disciplina è normata dagli artt. 25, 27, 28 e 60 delle NA del PTPG, le destinazioni proposte dal PII, quali “mercato” e “servizi privati (socio-sanitari)”, possono trovare corrispondenza tra gli usi ammessi nelle componenti della REP, con “(...) Servizi (U.S.) Attività di servizio pubblico o d’interesse pubblico, quali infrastrutture, impianti tecnologici e per la produzione di energie rinnovabili e attrezzature di servizio pubblico, necessitati da collocazione extraurbana, se compatibili”, previa valutazione della compatibilità con la funzionalità della REP medesima.*
 - ✓ *A tal proposito si prende atto dell’analisi effettuata nell’Allegato 2 – “Analisi Ambientale per REL puntuale Centro Civico Ladispoli D.G.P. n.1013/43 del 21/12/2011 (All. A p.6)” finalizzata a definire una rete ecologica locale in grado di mitigare e compensare la perdita di terreno agricolo e di superficie di REP che, pur non potendosi considerare completa ed esaustiva, in quanto priva di indicazioni e soluzioni progettuali finalizzate alla connessione della sistemazione a verde prevista nei lotti destinati a trasformazione, con gli ambiti naturalistici presenti nelle aree circostanti, rappresenta comunque una prima ipotesi meritevole di essere ulteriormente sviluppata.*

E ha fornito al contempo specifiche indicazioni per meglio articolare il progetto di REL;

- Tenuto conto della natura del Programma e del quadro pianificatorio in cui esso si inserisce, i SCA hanno evidenziato, possibili impatti cumulativi che richiedono l’inquadramento complessivo delle valutazioni in un contesto territoriale più ampio, prendendo in considerazione tutte le varianti/pianificazioni che l’amministrazione intende approvare sull’ambito;
- In particolare, ARPALAZIO ha evidenziato che:
 - ✓ *“... il Comune di Ladispoli in passato ha già presentato diverse istanze di Verifica di VAS riguardanti il proprio territorio di competenza...”*;
 - ✓ *“... 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...”*;
- Quanto detto al punto precedente è stato correlato dalla stessa ARPALAZIO ai flussi veicolari, al consumo di suolo ed al sistema di depurazione e confermato anche dalle valutazioni effettuate da CMRC, con

specifico riferimento alla REL, nonché dalla ASLRM4 con riferimento ai flussi veicolari ed alle correlate ripercussioni sulla qualità dell'aria;

- Anche CMRC ha evidenziato che *“... la valutazione del possibile impatto sul territorio determinato dall'intervento in esame, sia analizzato nel Rapporto Preliminare senza fare riferimento all'effetto cumulativo connesso alle numerose procedure in itinere, gravanti sul medesimo territorio comunale di cui viene fatta solo parziale menzione (es. limitrofo intervento Caserma CC). Si ritiene, pertanto, opportuno che anche le varianti puntuali vengano ricondotte all'interno di una pianificazione più ampia. In tale ottica, si propone l'integrazione della presente variante puntuale con uno specifico studio sulla Rete Ecologica Locale (REL), da inserire in un quadro strategico più esteso, correlato alla Variante Generale al PRG in itinere, così da consentire un'effettiva valutazione degli impatti cumulativi e assicurare la coerenza con gli obiettivi di tutela e sostenibilità ambientale.”*
- ARPALAZIO ha ulteriormente evidenziato che *“... Dal punto di vista paesaggistico, il PII interessa aree che non risultano assoggettate ad alcun vincolo paesaggistico ma dalla tavola A23 del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) si evince che la maggior parte dell'area del PII ricade in una zona, classificata dalla pianificazione regionale, "Paesaggio Agrario di Continuità". Per tale ragione, considerando che gli interventi del PII prevedono un'impermeabilizzazione del suolo che comporta un'alterazione della natura del territorio, quest'ultima deve essere analizzata anche alla luce degli altri piani in essere che insistono nel comune;...”*
- La AP, con note prot. n.67121 e prot. n.67126 del 10/10/2025, acquisite in pari data rispettivamente con prot. n.1000073 e 1000076, ha evidenziato che la *“Variante Generale di P.R.G.”*, ha acquisito il parere motivato di VAS (Determinazione n. G15884 del 28.11.2023) ed è in corso di istruttoria;
- La determinazione sopra richiamata è stata espressa a condizione del rispetto delle prescrizioni in essa impartite, da ottemperarsi nel prosieguo dell'iter del piano;
- Le prescrizioni ivi contenute includono gli impegni presi dalla AP nello svolgimento delle attività tecnico-istruttorie come riportati negli allegati alla stessa da 1 a 5 nonché quelle impartite negli stessi allegati dalla AC, del cui recepimento il Piano ed il Rapporto Ambientale dovranno fornire riscontro;
- Con specifico riferimento alle criticità sopra evidenziate la richiamata determinazione ha individuato specifiche prescrizioni che di seguito si richiamano:
 - ✓ Flussi veicolari e qualità dell'aria
 - Impegno preso dalla AP Allegato 1, punti 39 e 42, Allegato 2, Contributo 6, punto 6;
 - Allegato 3, Contributo 13, punti 10, 17 e 18;
 - Allegato 3, Contributo 11, Punto 11;
 - ✓ Consumo di suolo, impermeabilizzazione e carico insediativo
 - Allegato 1, punto 52;
 - Allegato 1, punto 51;
 - Allegato 2, Contributo 6, punti 17 e 19;
 - ✓ Carico insediativo
 - Allegato 4, Contributo 5, punto 8; allegato 4, contributo 4, punto 3;
 - Allegato 3, Contributo 7, Punto 2;
 - ✓ Depurazione e sistema fognario
 - Allegato 3, Contributo 12, Punto 10;
 - ✓ Cumulo impatti
 - Allegato 1, punto 32;
 - Allegato 3, Contributo 12, punto 1;
 - Allegato 4, Contributo 5, punto 5;
 - ✓ Corpi idrici
 - Allegato 1, punto 45;
 - ✓ REP

- Allegato 1, Punti 29 e 34, Allegato 2, Contributo 4, punti 17 e 20; Allegato 3, contributo 15, punto 9;

TENUTO CONTO che l'AP con note prot. n.67121 e prot. n.67126 del 10/10/2025 ha fornito ulteriori considerazioni in riscontro alle criticità evidenziate e in recepimento delle indicazioni fornite dai SCA.

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

- Il Programma comporta delle modificazioni permanenti alle destinazioni d'uso dei suoli ed alle correlate specifiche di utilizzo;
- Le modificazioni apportate dal Programma non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente;
- Le modificazioni apportate dal Programma sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta del Programma non presenta particolari elementi di valore e/o vulnerabilità;
- Le modificazioni apportate dal Programma 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;
- La considerazione degli eventuali cumuli derivanti dagli ulteriori strumenti di pianificazione agenti nel contesto territoriale e ambientale di riferimento del Programma, possa essere svolta con maggior efficacia all'interno delle attività relative alla Variante Generale in itinere, come anche indicato dai SCA;
- Quanto detto al punto precedente anche tenuto conto delle prescrizioni impartite alla stessa con Det. N.G15884 del 28/11/2023, con particolare riferimento allo studio dei flussi veicolari ed alle correlate ripercussioni sulla qualità dell'aria, nonché alla verifica di compatibilità con la REP in ottemperanza alle disposizioni di cui agli artt. 25, 27, 28 e 60 delle N.A. di P.T.P.G. e come indicato da CMRC (*"si propone l'integrazione della presente variante puntuale con uno specifico studio sulla Rete Ecologica Locale (REL), da inserire in un quadro strategico più esteso, correlato alla Variante Generale al PRG in itinere"*);
- Quanto detto al punto precedente anche con particolare riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 3, comma 8 e 28, comma 2 delle N.A. di P.T.P.G.

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:

- Preventivamente alla sua approvazione, sia effettuata una valutazione del programma in oggetto in riferimento al quadro complessivo delle previsioni pianificatorie nell'ambito della variante generale, in modo da considerare gli effetti cumulativi su scala più ampia, in ottemperanza alle prescrizioni di cui alla Det. n. G15884 del 28.11.2023, con particolare riferimento a flussi veicolari e qualità dell'aria, consumo di suolo, impermeabilizzazione e carico insediativo, sistema di depurazione e sistema fognario, ripercussioni sui copri idrici e sulla REP, come puntualmente indicati nel considerato del presente atto;
- Quanto detto al punto precedente con particolare riferimento a:
 - ✓ Verifica della capacità residua degli impianti, con particolare riferimento al sistema di depurazione delle acque, al fine di individuare eventuali interventi di potenziamento, da pianificare a cura dell'Amministrazione Comunale interessata, nell'ambito del Programma degli Interventi del S.I.I. nell'ATO2 Lazio centrale;
 - ✓ Studio del possibile incremento del flusso veicolare, verifica della capacità di mitigare le eventuali ricadute sulla matrice aria ed attuazione di misure atte a diminuire l'inquinamento atmosferico;
 - ✓ Realizzazione di un progetto di REL approfondito e meglio articolato al fine di verificare la funzionalità della REP in conformità alle disposizioni di cui agli artt. 25, 27, 28 e 60 delle NA del PTPG ed acquisire, laddove previsto, il parere di competenza;



- ✓ Integrazione con uno specifico studio sulla Rete Ecologica Locale (REL), da inserire in un quadro strategico più esteso, correlato alla Variante Generale al PRG in itinere, così da consentire un'effettiva valutazione degli impatti cumulativi e assicurare la coerenza con gli obiettivi di tutela e sostenibilità ambientale.”;
- ✓ Il sopra richiamato progetto di REL dovrà:
 - valutare l'allergenicità di alcune delle specie indicate nell'Allegato 2 al R.P. (es. Cupressus sempervirens, specie peraltro non autoctona) e l'opportunità di sostituirle con altre specie, scelte tra quelle già previste;
 - prevedere un consistente contributo della componente arbustiva nella progettazione del sistema del verde, realizzando fasce arboreo-arbustive anche connettendosi agli spazi urbani limitrofi, realizzati o in corso di realizzazione, quali edifici, rotatorie, margini stradali, con l'obiettivo di ottenere attraverso l'inserimento di corridoi verdi una ricucitura con gli ambiti naturali esistenti, quali la fascia di vegetazione ripariale del limitrofo Fosso Vaccina ed i nuclei arborati variamente dislocati nell'ambito territoriale considerato;
 - progettare le piantumazioni ricorrendo a specie arboree ed arbustive autoctone e coerenti con il contesto floristico, vegetazionale e fitoclimatico locale, escludendo elementi ornamentali non autoctoni. A tale scopo si potrà fare riferimento alle seguenti fonti:
 - Carta del Fitoclima del Lazio (Regione Lazio, Blasi - 1994)
 - Carta della Vegetazione Reale della Provincia di Roma (Prov. di Roma, Blasi - 2013)
 - Allegati A1 e A3 alla Legge Regionale 28 ottobre 2002 n. 39 “Norme in materia di gestione delle risorse forestali” (B.U.R. n. 32 del 20/11/2002 - Suppl. Ord. n. 7);
 - “Piano di forestazione urbana ed extraurbana” - attuazione investimento 3.1 «Tutela e valorizzazione del verde urbano ed extraurbano» (Decreto del Ministro della transizione ecologica n. 493 del 30/11/2021);
- Si dovrà prevedere, ove possibile, l'inserimento di elementi arborei ed arbustivi diversificati per specie e per grado di sviluppo a maturità, avendo cura di realizzare popolamenti naturaliformi, con sesto di impianto irregolare e non a filare, strutturalmente comprendenti più strati di copertura (arbustivo, basso arboreo ed alto arboreo), includendo specie produttrici di frutti appetibili dalla fauna, con particolare riguardo a quella avicola;
- Ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni del programma con le condizioni geomorfologiche e vegetazionali del territorio, venga acquisito il parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001;
- Dovranno essere attuate tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le norme tecniche di attuazione del Piano di Tutela delle Acque;
- Dovranno essere adottate tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati e 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;
- Ai fini del risparmio idrico, dovranno essere previste reti duali per rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili, come stabilito dall'art. 146 del D. Lgs. 152/2006;
- Le acque di prima pioggia non potranno essere ammissibili in alcun caso nella rete acque nere gestita da Acea Ato2, anche in considerazione della capacità depurativa residua dell'impianto di Depurazione “Torre Flavia”;
- Le acque di seconda pioggia dovranno necessariamente essere recapitate presso i ricettori naturali limitrofi;
- in riferimento all'approvvigionamento idropotabile dovranno essere previsti:
 - ✓ il posizionamento di ogni utenza (misuratore) al limite della proprietà pubblica in maniera tale da essere verificabile in ogni momento dal gestore;
 - ✓ la completa separazione, tecnico idraulica, della eventuale rete ad uso irrigazione con la rete idrica potabile;



- ✓ per eventuali utenze specifiche antincendio, idoneo impianto di accumulo e sollevamento, da installare a cura e spese del proponente, atto a garantire la portata e la pressione richiesta e con capacità di assicurare i tempi di intervento previsti.
- ✓ per ogni utenza (Residenziale, Commerciale, Turistico-Ricettivo) opportuno impianto di accumulo e sollevamento dimensionato per le proprie esigenze.
- ✓ sistemi di raccolta e filtraggio delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, per usi diversi dal consumo umano, secondo quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque Regionale (art. 24 c. 13).
- Dovranno essere attuati tutti provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria indicati nel PRQA vigente; in particolare dovranno essere attuate 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;
- In fase di esecuzione del PII, 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;
- Dovranno essere proposte soluzioni per limitare l'impermeabilizzazione delle superfici pavimentate con opportuni accorgimenti atti a incrementare il drenaggio e adottate tutte le *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.*;
- Dovranno essere attuate le disposizioni di cui alla normativa regionale LR 27/5/2008 n. 6 (Architettura sostenibile e bioedilizia), DGR 24/3/2020 n. 117 (Linee guida invarianza idraulica);
- I rifiuti che saranno prodotti in fase di realizzazione del PII 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.
- Per gli interventi esecutivi del PII si dovranno prevedere specifiche prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto dei livelli di riferimento di seguito specificati:
 - ✓ 300 Bq m-3 in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per le abitazioni esistenti;
 - ✓ 200 Bq m-3 in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024
- Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da eventuali elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;
- Le richieste di concessioni edilizie dovranno essere corredate, ai sensi degli artt. 18 e 19 della L.R. 18/01, della documentazione di previsione di impatto acustico (art. 18 LR 18/01) per la parte del PII a destinazione commerciale e altri servizi privati e di clima acustico (art. 19 LR 18/01) per la parte a destinazione residenziale e sanitaria,
- 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;
- In fase di realizzazione del Programma dovranno essere attuate 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 Programma dovrà essere progettato e realizzato nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997;
- Dovranno essere effettuate indagini archeologiche preliminari alla realizzazione del programma, consistenti in trincee da eseguirsi sull'intero lotto secondo modalità da concordarsi con la Soprintendenza competente;
- Venga accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, attraverso idonea attestazione comunale ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, pertanto, in tal caso si raccomanda di verificare la conformità e compatibilità dell'intervento alle norme di tutela paesaggistica relative agli usi civici contenute nel PTPR;
- Dovrà essere effettuata una verifica degli impatti prodotti dal PII sulla dotazione complessiva degli standard ex DM 1444/1968 nel PRG e nell'ambito territoriale di riferimento, tenendo conto dei fabbisogni complessivi generati dagli abitanti virtuali, insediati ed insediabili rispetto alle previsioni del PRG vigente e dei procedimenti in Variante al PRG che, allo stato attuale, il Comune ha avviato;
- al fine di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi anche nel rispetto di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica, venga garantita la sostenibilità economica della variante, anche in applicazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001;
- Vengano attuate tutte le misure e tutti gli accorgimenti previsti nel Rapporto Preliminare ed indicati nei contributi SCA acquisiti, così come tutti gli impegni assunti dalla AP con note prot. n.67121 e prot. n.67126 del 10/10/2025;

TUTTO CIÒ PREMESSO

si ritiene che il Programma 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
Marco Stradella
(firmato digitalmente)

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Roberto Brunotti
(firmato digitalmente)

Per il Dirigente
Il Direttore
Ing. Emanuele Calcagni
(firmato digitalmente)