

**OGGETTO: VVAS-2022\_32. Comune di Sermoneta (LT).** Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa al *“Programma di Rigenerazione Urbana dell’Area ex Mistral ai sensi dell’articolo 2 della legge regionale del Lazio 18 luglio 2017, n. 7, da realizzare in località Borgata Pontenuovo Carrara”*. Proponente: Nuova Carrara s.r.l.

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

### **PREMESSO che:**

- Con nota prot. n. 8362 del 01/07/2022, acquisita al protocollo regionale al n.650320 del 01/07/2022, il Comune di Sermoneta, in qualità di Autorità Procedente, ha trasmesso istanza di avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS in oggetto.
- Con nota prot. 874911 del 14/09/2022, la scrivente Area, in qualità di Autorità Competente, ha richiesto integrazioni alla documentazione presentata.
- Con nota del 16/09/2022, acquisita con protocollo regionale al n. 885638 del 16/09/2022, l’Autorità Procedente ha trasmesso integrazioni all’istanza.
- Con nota prot. 12551 del 03/10/2022, acquisita con protocollo regionale al n. 957396 del 04/10/2022, l’Autorità Procedente ha richiesto una proroga dei 30 giorni previsti per la formulazione delle integrazioni richieste con nota prot. 874911 del 14/09/2022.
- Con nota prot. 2185 del 14/02/2023, acquisita con protocollo regionale al n. 169461 del 14/02/2023, l’Autorità Procedente ha trasmesso il Rapporto Preliminare integrato.

**DATO ATTO che** con nota prot. n. 286597 del 14/03/2023, l’Autorità Competente ha comunicato e integrato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (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, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo

- Area Tutela del Territorio
- Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche

### **Regione Lazio**

Direzione Regionale Ambiente

- Area Qualità dell’Ambiente
- Area Geodiversità e Monumenti Naturali

### **Regione Lazio**

Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti

### **Regione Lazio**

Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica

- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo

**Regione Lazio**

Direzione Regionale Infrastrutture e Mobilità

- Area Sostenibilità Energetica

**Regione Lazio**

Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste

- Area Affari Generali e Usi Civici
- Area Governo del Territorio e Foreste

**Regione Lazio**

Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario Regionale

**Ministero della Cultura**

- Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Lazio
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina

**Provincia di Latina**

- Settore Edilizia scolastica e Pianificazione Territoriale;
- Settore Viabilità e Trasporti;

**ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente**

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

**ASL Latina**

Area Dipartimentale di Sanità Pubblica

**Autorità ATO n. 4 Lazio Meridionale Latina**

**Acqualatina S.p.A.**

**PRESO ATTO** che da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale sono pervenuti i seguenti pareri e contributi:

- **ARPA Lazio**: nota prot. 28945 del 27/04/2023, acquisita al prot. n. 460439 del 28/04/2023;
- **Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali**: nota prot. 1006410 del 14/09/2023;
- con nota prot. 8111129 del 20/07/2023, l'Area regionale Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche, ha comunicato che *"non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo"*;

**VERIFICATO** che il Rapporto Preliminare trasmesso ha evidenziato quanto segue, specificando che sono stati estrapolati e riportati in corsivo dallo stesso gli elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

La proposta in esame consiste nel "Programma di Rigenerazione Urbana dell'Area ex-Mistral" ai sensi della L.R. n. 7/2017 nel Comune di Sermoneta, su un lotto censito in Catasto Terreni del Comune di Sermoneta al foglio 33, mappale 43, di estensione superficiale pari a mq 43.000.

Il programma, in variante al P.R.G. ed al P.P.E. Carrara prevede la “trasformazione della destinazione urbanistica dell’area da “Zona Industriale D” in un comparto a destinazione mista con la conversione di oltre il 50% dell’area privata in spazi pubblici destinati agli standard urbanistici e viabilità pubblica”.

Il Programma prevede:

**aree destinate agli spazi pubblici nel rapporto di 36,7 mq/abitante, così articolate:**

- > spazi a verde pubblico nel rapporto di 19,6 mq/abitante, destinati a parco attrezzato con annessa piazza;
- > spazi per i parcheggi pubblici nel rapporto di 5,7 mq/abitante, caratterizzati da pavimentazioni drenanti (parcheggi verdi);
- > area per le attrezzature di interesse comune nel rapporto di 4,2 mq/abitante, con centro servizi polifunzionale destinato alle attività amministrative e culturali del Comune di Sermoneta;
- > area per l’istruzione nel rapporto di 7,2 mq/abitante, destinata ad un nuovo plesso scolastico di dimensioni rispondenti alla vigente normativa;

- **area per servizi privati (terziario-turistico ricettivo-commerciale)** con annessi parcheggi privati di pertinenza e spazi privati di uso di pubblico da destinarsi al verde ed ai parcheggi nelle dotazioni rispondenti alla vigente normativa;

- **area residenziale** da destinarsi alla realizzazione di nuove costruzioni ecosostenibili;

- **viabilità pubblica e marciapiedi** nel rapporto di 7,3 mq/abitante;

- **percorsi ciclo-pedonali** per la promozione della mobilità alternativa:

- > viale pedonale alberato per il collegamento tra la piazza, la chiesa di S.T. d’Aquino e l’Istituto Scolastico Comprensivo (ISC) Donna Lelia Caetani;
- > n. 2 ponti pedonali sul Fosso Carrara per il collegamento della Borgata con il parco, la piazza, i centri dei servizi pubblici e privati;
- > percorso ciclo-pedonale lungo il tracciato del Canale Torno (o Carrara) e Via dell’Irto che attualmente è priva di marciapiedi;
- > collegamento delle due piste ciclabili esistenti (tratto rotatoria Menossi-Stazione Ferroviaria e Tratto Pontenuovo-Monticchio) in modo da realizzare un unico percorso ciclabile di collegamento delle borgate con la Stazione Ferroviaria.

- **viabilità:**

- > collegamento stradale diretto (viale principale) con la rotatoria Menossi e Via Le Pastine in modo da alleggerire il carico di traffico veicolare su Via dell’Irto;
- > viabilità di quartiere a servizio degli spazi pubblici e parcheggi pubblici;
- > n. 3 ponti di collegamento della nuova viabilità con Via le Pastine e Via dell’Irto;

- **alberature:**

- > dagli attuali 120 alberi si passa (post-opera) a 174 alberi di alto fusto e 272 arbusti ornamentali con un incremento di 54 alberi.

- **residenze ecosostenibili**, caratterizzate dalla dotazione di:

- > impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili;
- > impianti (riscaldamento-raffrescamento-deumidificazione) a pompa di calore elettrica alimentata dall’impianto fotovoltaico;
- > cappotto termico dell’involucro edilizio;
- > impianti per il recupero e il reimpiego delle acque piovane;

> coperture a verde pensile (mitigazione del surriscaldamento estivo - riduzione delle polveri sottili - aumento permeabilità complessiva del suolo).

• **social housing e co-housing:**

> alloggi destinati all'edilizia residenziale sociale in misura pari al 20% della volumetria complessiva dell'intero comparto;

> promozione di nuove forme di co-housing sociale per favorire le iniziative dei giovani attraverso la condivisione di spazi, attività e lavoro agile;

• **misure di riqualificazione ambientale:**

> demolizione del sito industriale dismesso con eliminazione dei fattori di degrado urbano e conseguente aumento della sicurezza della borgata;

> bonifica del sito dalle macerie di demolizione con recupero e riuso in sito dei materiali di demolizione;

> incremento del suolo permeabile da 15.082 mq (ante-opera), pari a circa il 35,1% della superficie totale del comparto, a 20.821 mq (post-opera), pari a circa 48,4% della superficie totale, con 5.739 mq di suolo impermeabile rigenerato in suolo permeabile, cui si aggiungono le coperture a verde pensile degli edifici;

> aumento della qualità urbana complessiva con ricadute positive sul comprensorio;

> nuovi spazi di aggregazione e per il tempo libero (piazza, parco, viali) e servizi (centro servizi polivalente, plesso scolastico) di cui la Borgata è carente;

> promozione della mobilità alternativa (pista ciclabile per il collegamento della Borgata alla Stazione Ferroviaria a est e al Monumento Naturale dell'Area Sorgiva del Monticchio a est);

> percorsi pedonali di collegamento tra i centri di maggiore interesse per la comunità (la piazza, il parco, la scuola, la chiesa, il centro servizi polivalente, il centro anziani, la biblioteca, il centro commerciale);

> valorizzazione del Canale Torno all'interno della borgata (n. 2 ponti pedonali, marciapiede e pista ciclabile lungo via dell'Irto e il fosso);

> conservazione del Serbatoio Mistral come memoria storica del passato industriale dell'area;

> miglioramento della viabilità e riduzione del traffico su Via dell'Irto;

> ponti veicolari (n. 3) e pedonali (n. 2) per l'attraversamento del Canale Torno;

> edifici ecosostenibili a basso impatto ambientale in quota parte destinati ai programmi di housing sociale.

Nel RP viene precisato che "L'area è occupata dallo stabilimento industriale dismesso MISTRAL con una volumetria complessiva di mc 58.104 (legittimi e legittimati ai sensi di legge) i quali sviluppano una superficie utile lorda di mq 11.511, sono inoltre presenti le strade, i parcheggi e le aree esterne a verde, e le infrastrutture che comprendono anche i due ponti di accesso rispettivamente da Via Le Pastine e Via dell'Irto. Le attività produttive sono state interrotte dalla metà degli anni novanta... L'Ufficio Tecnico Comunale in ordine al procedimento tecnico-amministrativo del P.I.I. in oggetto, ha verificato e accertato la legittimità urbanistico-edilizia, anche in relazione agli aspetti paesaggistici, dei fabbricati esistenti nell'area d'intervento, come attestato nelle deliberazioni C.C. n. 48 del 26 luglio 2021 e n. 62 del 29.11.2021. di adozione del piano".

"(...) Il numero di abitanti equivalenti del nuovo insediamento è così stimato:

> 516 abitanti equivalenti del P.I.I. (residenti);

> 40 abitanti equivalenti centro servizi polifunzionale (fruitori/addetti);

> 30 abitanti equivalenti centro direzionale-commerciale (fruitori/addetti);

> 54 abitanti equivalenti plesso scolastico (fruitori/addetti).

Dove 516 sono gli abitanti e 144 sono gli "utenti/addetti" dei centri servizi, il tutto per un totale di 640 abitanti equivalenti".

Le motivazioni alla base della proposta di variante sono:

*“• la destinazione a “Zona industriale D” prevista dai vigenti strumenti urbanistici (PRG – PPE), contrasta con la localizzazione dell’area che si sviluppa in adiacenza e in continuità con le borgate Carrara e Pontenuovo;*

*• lo stato di dismissione e abbandono dello stabilimento permane ormai dalla metà degli anni novanta, senza che ci sia stata alcuna manifestazione di interesse da parte degli operatori del settore industriale e/o investitori per la ripresa delle attività produttive e/o la riconversione industriale del sito;*

*• gli atti di pianificazione del Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Lazio (già Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina) escludono la riconversione industriale e produttiva di tale area proprio per la sua localizzazione impropria posta in prossimità al centro urbano;*

*• a causa dello stato di abbandono e rovina l’area ex-Mistral costituisce un “vuoto urbano problematico”, sia in termini di degrado ambientale, sia per la sicurezza delle borgate;*

*• l’area per la sua estensione, la localizzazione ottimale rispetto al tessuto urbano esistente e la vicinanza alla stazione ferroviaria, costituisce una grande opportunità per dare una risposta alla richiesta di abitazioni a prezzi accessibili, di nuovi spazi di aggregazione (parco, piazza), e servizi pubblici (centro servizi polivalente - scuola), senza consumare nuovo suolo libero, attraverso un programma sostenibile in grado di migliorare la qualità ambientale e urbana delle borgate con ricadute positive sull’intero territorio”.*

*“ (...) L’area ex-Mistral a seguito della variante ai sensi dell’art. 4 della L.R. n.36/1987 e s.m.i. assumerà la seguente nuova zonizzazione:*

- mq 10.100 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport (parco attrezzato/piazza);*
- mq 2.940 - Aree per i parcheggi pubblici;*
- mq 3.700 - Aree per l’istruzione (asili nido/scuole materne/scuole dell’obbligo);*
- mq 2.190 - Aree per attrezzature di interesse comune (servizi amministrativi, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, per pubblici servizi, religiose, ed altre);*
- mq 3.770 - Viabilità pubblica;*
- mq 15.300 - Residenziale e attività connesse alla residenza;*
- mq 5.000 - Servizi Privati e Commerciale.*

*Il tutto per mq 43.000, con:*

- mq 22.700 in misura pari al 52,80%, di aree destinati agli spazi pubblici e standard urbanistici;*
- mq 20.300 in misura pari al 47,20% di aree destinate a spazi privati”.*

Si riporta di seguito uno stralcio della nuova zonizzazione prevista:



*Legenda*

ZONIZZAZIONE			
	DESTINAZIONE URBANISTICA	STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO	SUPERFICI mq
	PARCO ATTREZZATO - PIAZZA	19,6 mq/ab	10.100
	PARCHEGGI PUBBLICI	5,7 mq/ab	2.940
	ISTRUZIONE	7,2 mq/ab	3.700
	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	4,2 mq/ab	2.190
	<b>SOMMANO</b>	<b>36,7 mq/ab</b>	<b>18.930</b>
	VIABILITA' - MARCIAPIEDI	7,3 mq/ab	3.770
	RESIDENZIALE		15.300
	SERVIZI PRIVATI - COMMERCIALI		5.000
	<b>SOMMANO</b>		<b>20.300</b>
	<b>VERIFICA DELLE SOMME</b>		<b>43.000</b>

Di seguito si riporta la tabella relativa ai parametri ed indici urbanistico-edilizi del Programma Integrato d'Intervento:

Superficie Territoriale (area d'intervento)	ST	mq	43.000
Superficie a destinazione pubblica	SP	mq	22.700
Superficie per interventi di carattere privato	SF	mq	20.300
Superficie Utile Lorda	SUL	mq	16.115
Altezza Convenzionale	H	m	3,2
Volume Massimo	VM	mc	51.568
Indice Volumetrico Capitaro	IC	mc/ab	100
Abitanti Equivalenti	AB	n°	516
Indice di Fabbricabilità Territoriale	IT	mq	1,2
Densità Territoriale	DT	ab/ha	119,9
Densità Fondiaria	DF	ab/mq	0,025

**CONSIDERATO** che gli obiettivi e le azioni del Programma risultano coerenti con gli obiettivi derivanti dalle norme istitutive, elencati all'art. 1 co. 1 della LR 7/2017:

- a) *promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici, favorendo forme di co-housing per la condivisione di spazi ed attività;*
- b) *(....), promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;*
- c) *qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare le dotazioni territoriali mediante l'incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche ovvero il potenziamento di quelle esistenti, favorire la mobilità sostenibile, in particolare potenziando la mobilità su ferro;*
- d) *(...);*
- e) *favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;*
- f) *(...);*
- g) *promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane.*

**CONSIDERATO** che nel Rapporto Preliminare sono richiamati i seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata, per i quali sono presenti contenuti dedicati all'analisi di coerenza esterna:

**Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.):**

L'area interessata dal Piano, così come rappresentata nel Rapporto Preliminare, ai sensi della Tavola B del P.T.P.R., approvato con Delibera di Consiglio regionale n.5 del 21/4/2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10/6/2021, supplemento n.2, non risulta interessata da Beni Paesaggistici, ad eccezione *"di una piccola parte che risulta interessata dal vincolo "Protezione delle Aree Boscate" disciplinato dall'art. 35 delle NTA del P.T.P.R."*.

In base alla Tavola A, l'area di intervento è classificata per intero nel "Paesaggio degli insediamenti urbani". Secondo la Tavola C l'area *"in minima parte ricade nella fascia di rispetto di 50 metri da viabilità antica"*.

**Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI):**

Nel RP viene riportato che l'area interessata dall'intervento *"non ricade in aree classificate a pericolosità d'inondazione o di frana. L'asta di attenzione idraulica più vicina (Fiume Ninfa) è ubicata a circa 300 m di distanza"*.

**Piano di Gestione dei Rifiuti (PGR)**

La percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani del Comune di Sermoneta nel 2021 è stata pari al 70,4 %. Tale percentuale rispetta gli obiettivi normativi di raccolta differenziata. Nel RP viene riportato che *"i nuovi insediamenti residenziali, nonché le strutture destinate ai servizi (privati e pubblici) e alle attività commerciali, previsti dal Programma di Rigenerazione Urbana dell'area ex-Mistral sono classificati come "UTENZE DOMESTICHE" quindi destinati alla produzione di "RIFIUTI URBANI". Dunque, non sussistono problematiche inerenti la gestione dei rifiuti per il piano in oggetto"*.

**Piano Regionale per il risanamento della qualità dell'Aria (PRQA):**

Con riferimento alla classificazione delle zone e Comuni ai fini della tutela della salute umana, secondo l'aggiornamento del D.G.R. 15 marzo 2022, n. 119, il Comune di Sermoneta è classificato in "classe 2". Nel RP l'analisi si limita a riportare che il programma *"non prevede l'impiego di impianti che necessitano dell'autorizzazione all'emissione in atmosfera a norma del D.Lgs 152 del 03 aprile 2006 "Parte V""*.

**Piano di Zonizzazione Acustica (PZA):**

Nel RP viene riportato che *"Il Comune di Sermoneta con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 15 giugno 2015, ha approvato il "Piano di classificazione acustica del territorio comunale di Sermoneta"*. Non viene riportata la zona acustica entro cui ricade l'area di Piano.

**Piano Regolatore Generale (PRG) vigente:**

*"Con deliberazione di Giunta Regionale del 3 agosto 1983, n. 4553, pubblicata sul B.U.R.L. n. 34 del 10 dicembre 1983, ad oggetto «Comune di Sermoneta. Approvazione della variante generale al vigente piano regolatore generale e del piano particolareggiato per la Borgata Carrara» è stato approvato il vigente P.R.G. del Comune di Sermoneta. L'area secondo gli strumenti urbanistici vigenti ricade in "ZONA INDUSTRIALE D"."*

**Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR)**

Nel RP si riporta che *"L'area in esame, nel Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTAR), ricade all'interno del bacino del Canale delle Acque Medie classificato con stato di qualità pessimo"*.

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

**ARPA Lazio**

L'Agenzia evidenzia i seguenti aspetti per ciascuna delle componenti ambientali analizzate:



*(...) Si ritiene opportuno premettere che, in linea generale, la valutazione della significatività degli impatti ambientali su alcune componenti, quali ad esempio le risorse idriche e l'atmosfera, sarebbe valutata con maggiore efficacia non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto. E' 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. Al tal fine e per le valutazioni di competenza si segnala alla Autorità Competente che nella località Borgata Doganella di Ninfa limitrofa all'area in esame, con nota prot 26582 del 17/04/2023 è stato emesso dalla scrivente agenzia, analogo parere riguardante VVAS-2021\_43 - Comune di Sermoneta (LT) relativamente ad una Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa al "PPE - Variante Speciale LR 28/80 "Borgata Doganella di Ninfa;*

#### Aria

*(...) Al Comune di Sermoneta è stato assegnato il codice IT1218 - Zona Litoranea 2021 - per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2.5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene, e gli è stata attribuita come qualità dell'aria la classe complessiva 2.*

*(...) Si evidenzia che nella fase di esecuzione del Piano in esame, occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione degli impatti delle emissioni degli autoveicoli e sia nella fase di cantierizzazione (dispersione delle polveri, movimentazione di terra, trasporto di materiale, nonché al funzionamento dei veicoli e macchinari di cantiere), inoltre le opere previste dovranno rispettare quanto previsto dalle "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia - L.R. 27/05/2008, n. 6. Infine, in merito al risparmio energetico si rammenta che l'art. 26 del D.lg. 199/2021, introduce l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includa l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione di cui all'Allegato III al D. Lgs. 199/2021 medesimo (Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva). Tenuto conto di quanto sopra riportato e preso atto di quanto scritto nel R.P. si ritiene che il PII in esame non sia tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria se verranno seguiti i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria indicati nel PRQA vigente.*

#### Risorse idriche

*(...) l'area del Piano, ricade all'interno del Bacino 27 RIO MARTINO, sottobacino afferente al corpo idrico Fiume Ninfa Sisto 1.*

*(...) Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione e approvvigionamento idrico si rileva che tali aspetti non vengono analizzati nel R.P. in esame; in merito risulta, dalle informazioni e dalla cartografie in possesso di Arpa Lazio di seguito riportata, che l'area ex Mistral è inserita nell'agglomerato della rete fognaria di Latina Scalo -Sermoneta che recapita nell'impianto di depurazione "Acqua Latina - Depuratore urbano Latina Scalo" che ha una capacità depurativa di 21.000 AE a fronte di 13.000 AETU.*

*Pertanto si rimanda alle Autorità Competenti (Comune e Acqua Latina), la verifica in fase di attuazione della Variante in esame, delle modalità di allaccio alla rete fognaria delle conseguenti opere di urbanizzazione. Si evidenzia inoltre, che le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree di parcheggio dovranno essere convogliate e opportunamente trattate ai sensi del D.Lgs. n. 152/06. Infine con riferimento alla sostenibilità idrica, gli interventi edilizi previsti dalla variante in esame dovranno rispettare quanto previsto*

dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6. Per le finalità di risparmio idrico inoltre si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152/2006 s.m.i.).

#### Rifiuti

Si ritiene utile segnalare che la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani del Comune di Sermoneta nel 2021 è stata pari al 70,4 %. Tale percentuale rispetta gli obiettivi normativi di raccolta differenziata... si ritiene che l'impatto possa essere poco significativo se la gestione verrà effettuata rispettando gli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti nella 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. Si evidenzia inoltre che essendo significativa la produzione dei rifiuti in fase esecutiva di cantiere, dovrà essere gestita in conformità alla normativa vigente (D.lgs 152/06 e smi).

#### Rumore

In relazione alla matrice rumore, si evidenzia quanto riportato che nel R.P. in esame a pagg. 87/88: "Il Comune di Sermoneta con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 15 giugno 2015, ha approvato il "Piano di classificazione acustica del territorio comunale di Sermoneta", Si rammenta pertanto di procedere, ove necessario, all'eventuale aggiornamento della classificazione acustica del territorio comunale ai sensi della Legge 447/95 e della L.R.18/2001, in coerenza con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati. Fatto salvo il rispetto dei limiti di cui al DPCM 14 novembre 1997 e dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997, nella fase di esecuzione del piano in esame dovranno essere adottate adeguate misure di mitigazione, in particolar modo nella fase di cantiere.

#### Suolo

"(...) Si considera che il suolo consumato nel PII è nullo secondo quanto riportato nel R.P. Cap. 6.8. pag 122 secondo il quale " Il Programma di Rigenerazione Urbana dell'area ex-Mistral, .. si sviluppa su un'area già urbanizzata in quanto si tratta di un sito industriale dismesso la cui costruzione risale all'inizio degli anni sessanta. In linea con gli obiettivi contenuti nella Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile (SRSvS), l'intervento non produce consumo di suolo, in quanto consiste nella rigenerazione di suolo già urbanizzato.

(...) nella fase di attuazione del Piano in esame sarebbe opportuno prevedere misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti, prevedendo opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione (ad esempio le aree destinate a parcheggio potrebbero essere realizzate utilizzando tecniche costruttive che permettano un'adeguata permeabilità del suolo contenendo il rischio idraulico). In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6".

#### Inquinamento elettromagnetico

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

#### Radon

"(...) in fase di esecuzione della variante in esame si introducano idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020".

**Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali**

Sotto l'aspetto paesaggistico

*(...) Con riferimento all'area boscata sottoposta a vincolo paesaggistico si prende atto di quanto evidenziato nel Rapporto Preliminare Ambientale: Tale vincolo interessa la fascia dell'area d'intervento contigua a Via Le Pastine. In realtà non si tratta di un'area boscata ma del verde privato (giardino) di pertinenza dello stabilimento Mistral, cui si sono aggiunte le piante infestanti (rovi e cespugli) a seguito del lungo periodo di dismissione e abbandono del sito. Gli alberi della fascia frangivento del Canale Torno non sono oggetto d'intervento. Al fine di rettificare l'inesatta classificazione, ai sensi dell'art. 35 delle NTA del P.T.P.R., il Comune di Sermoneta è promotore alla Regione Lazio di istanza per la rettifica della tipizzazione e la rimozione del vincolo. A tal riguardo si evidenzia tuttavia che non risulta essere stata trasmessa l'Attestazione comunale ai sensi dell'art. 39 co. 5 sopra richiamata in merito alla presenza o meno del bosco, l'esatta perimetrazione e se la zona è stata percorsa dal fuoco o è soggetta a progetti di rimboschimento in assenza della quale, per la porzione di area interessata, risulta prescrittivo quanto disposto dal comma 8 del suddetto articolo delle NTA del PTPR.*

*Le norme di tutela sul paesaggio, individuate nella Tav. A del PTPR "Sistemi e Ambiti del Paesaggio" individuano l'area in esame nel contesto del "Paesaggio degli insediamenti urbani", la cui tutela è normata dall'art. 28 delle NTA del PTPR approvato. Tuttavia, vista l'attestata assenza di vincoli di demanio civico e di diritti civici contenuta nell'Analisi Territoriale sugli usi civici resa ai sensi della L.R. n. 1/86 ed approvata dal Comune di Sermoneta con la Del. di C.C. n. 38 del 27.02.2022, nonché l'assenza di vincoli dichiarativi che interessino l'area, tale norma non è prescrittiva.*

*(...) Sotto l'aspetto urbanistico*

*Dalla lettura del Rapporto Preliminare Ambientale si evidenziano le osservazioni di seguito riportate.*

*- In merito alle esigenze che hanno comportato la scelta da parte dell'amministrazione comunale di sostituire un'area a destinazione industriale ed alla variazione degli equilibri zonizzativi del PRG vigente, già richieste dall'Area Autorizzazioni paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica nella sua nota di richiesta integrazioni prot. 874911 del 14/09/2022, nel Rapporto Preliminare Ambientale si afferma in sintesi che preso atto del permanere dello stato di dismissione delle attività produttive e dello stato di abbandono del sito – l'A.C. ritiene che non sia più ammissibile la permanenza della "fabbrica" all'interno del tessuto urbano, né di conseguenza la "destinazione urbanistica industriale dell'area" disposta dai vigenti strumenti urbanistici e che il Programma Integrato d'Intervento dell'area ex-Mistral non incide sugli equilibri zonizzativi del P.R.G. ed in particolare del P.P.E. Carrara. Invero, la destinazione dell'area d'intervento in "Zona Industriale D" contrastava con il carattere prevalentemente residenziale del vigente P.P.E. Carrara. A tal proposito si ritiene opportuno che nell'eventuale ulteriore iter procedurale sia elaborata una specifica analisi delle aree a destinazione produttiva, residenziale e commerciale previste, attuate e del loro fabbisogno complessivo relativamente all'intero territorio comunale.*

*- In relazione alle disposizioni di cui all'art. 2, c. 4, si rileva che ai fini della valutazione tecnico-economica di sostenibilità dell'intervento ed alla determinazione degli oneri di urbanizzazione straordinaria, l'Ufficio Tecnico Comunale ha redatto una apposita relazione di fattibilità rubricata con prot. 8510 del 22 luglio 2021. Tale relazione non appare presente nella documentazione resa disponibile.*

*- In merito alla legittimità urbanistica e paesaggistica dei fabbricati esistenti si afferma che l'Ufficio Tecnico Comunale in ordine al procedimento tecnico-amministrativo del P.I.I. in oggetto, ha verificato e accertato la legittimità urbanistico-edilizia, anche in relazione agli aspetti paesaggistici, dei fabbricati esistenti nell'area d'intervento, come attestato nelle deliberazioni C.C. n. 48 del 26 luglio 2021 e n. 62 del 29.11.2021. di adozione del piano. A tal riguardo si evidenzia tuttavia che la Del. di C.C. n. 62 del 29.11.2021 non appare presente nella documentazione resa disponibile così come non è stata trasmessa la suddetta Relazione urbanistica richiamata anche nella Del. di C.C. n. 48 del 26.07.2021.*

*- Non risultano essere state trasmesse le NTA del PRG e del PPE Carrara, relativamente alle quali andrebbe anche effettuato un ulteriore confronto tra gli standard urbanistici ivi previsti e quelli di progetto così come*

*la quantificazione delle superfici perequative. A tal proposito si evidenzia anche che non appaiono chiare le quantificazioni riportate nella relativa tabella e riferite al D.M. 1444/68 per quanto riguarda in particolare la viabilità e le aree da destinare a residenza e attività connesse alla residenza nonché ai servizi privati ed attrezzature commerciali.*

*- Alla luce della già evidenziata mancata trasmissione della Del. di C.C. n. 62 del 29.11.2021 non risultano note le controdeduzioni del Comune alle osservazioni presentate.*

*- Relativamente alla valutazione del fabbisogno dei parcheggi con particolare riferimento ai parcheggi privati (che peraltro non appaiono quantificati nel Rapporto Preliminare Ambientale), si evidenzia che si fa riferimento alla Legge Regionale 33/1999, legge in realtà abrogata e sostituita dalla L.R. 22/2019 e dal Regolamento regionale 11 agosto 2022 n. 10.*

#### **Conclusioni**

*L'area di progetto, fermo restando la verifica dell'Attestazione comunale ai sensi dell'art. 39 co. 5 delle NTA del PTPR in merito alla presenza o meno del bosco, l'esatta perimetrazione e se la zona è stata percorsa dal fuoco o è soggetta a progetti di rimboschimento per la porzione di area interessata, non risulta gravata da vincoli di natura paesaggistica ai sensi del PTPR approvato e vigente.*

*Tutto ciò premesso e considerato, quest'Area regionale ritiene che allo stato attuale il "Programma Integrato d'Intervento denominato: Programma di Rigenerazione Urbana dell'Area ex Mistral ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale del Lazio 18 luglio 2017, n. 7, da realizzare in località Borgata Pontenuovo Carrara", sotto il profilo degli impatti di natura paesaggistica, non presenti elementi che possano pregiudicarne l'ulteriore iter procedurale volto alla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica...".*

#### **CONSIDERATO che:**

- l'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- I pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale formano parte integrante del presente provvedimento;
- il presente provvedimento non costituisce sanatoria per eventuali opere realizzate in difformità e/o senza titolo abilitativo e non sostituisce eventuali ulteriori pareri e/o nulla osta previsti dalla normativa vigente;
- la proposta in esame consiste in un programma di rigenerazione urbana di un'area industriale in stato di abbandono e degrado, mediante una variante con cambio di destinazione da "Zona Industriale D" a comparto a destinazione mista, di cui oltre il 50% dell'area privata convertita in spazi pubblici destinati ad incremento degli standard urbanistici e viabilità pubblica;
- il programma risulta in variante al PRG ed al PPE Carrara, che si sviluppa per la maggior parte sull'altro lato di Via Le Pastine, e che la destinazione industriale risulta in contrasto "con la localizzazione dell'area che si sviluppa in adiacenza e in continuità con le borgate Carrara e Pontenuovo" come motivato nel RP a sostegno della mutazione della destinazione industriale;
- l'area industriale in esame è stata stralciata dagli atti di pianificazione del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina "per la sua posizione contigua ai nuclei di Carrara-Pontenuovo e in ordine agli atti di pianificazione del Comune", come riportato nel RP;
- il programma in esame, come riportato nel RP, interessa un'area complessiva pari a circa 43.000 mq, prevedendo la demolizione degli edifici e manufatti industriali preesistenti, aventi una superficie utile lorda di 11.511 mq, e la successiva realizzazione di edifici ad uso residenziale e servizi privati e commerciale, con relative opere di urbanizzazione;
- il programma prevede l'insediamento di circa 516 nuovi abitanti "con indice volumetrico capitaro pari a 100 metri cubi per abitante" come riportato nel RP;

- il programma prevede inoltre la “valorizzazione della centralità del Fosso Carrara” e le connessioni con le valenze del territorio circostante, caratterizzato da zone di espansione residenziali, attività commerciali e servizi;
- Secondo quanto riportato nel RP “l’area d’intervento non ricade in aree SIN, né presenta problematiche di contaminazione e/o inquinamento”, ma le operazioni previste, preliminarmente al rilascio dei titoli edilizi, includono la bonifica dell’area e la demolizione dei manufatti industriali dismessi a carico del proponente;
- Nel RP viene riportato che “le previsioni di dotazione di spazi pubblici (verde, parcheggi, attrezzature collettive) del P.R.G. e P.P.E. non sono ancora state attuate, e in massima parte non potranno essere attuate, sia perché le aree destinate agli standard sono state occupate dall’espansione edilizia delle borgate con edifici legittimati dai condoni edilizi, sia per l’impossibilità della A.C. di eseguire procedimenti di esproprio delle aree ancora libere” e che con il Programma proposto potrà essere assicurata una dotazione di 36,7 mq per abitante “per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie”, superiore alla dotazione minima di 18 mq/ab;
- La proposta prevede nuova viabilità di raccordo tra la S.P. Le Pastine e la borgata Pontenuovo “con la conseguente riduzione del traffico veicolare in Via dell’Irto”, nonché opere a favore della mobilità sostenibile ciclo-pedonale sul territorio, come riportato nel RP, senza determinare ricadute significative in termini di traffico veicolare sulla viabilità circostante;
- L’Area regionale competente in materia paesaggistica e urbanistica segnala che l’assenza dell’attestazione comunale ai sensi dell’art. 39 co. 5 delle NTA del PTPR per l’area in esame rende prescrittivo quanto disposto dal comma 8 dell’articolo suddetto;
- Dal punto di vista urbanistico la struttura regionale competente segnala alcune carenze, tra cui l’assenza di un confronto degli standard urbanistici rispetto alla pianificazione preesistente (PRG e PPE Carrara) e “di una specifica analisi delle aree a destinazione produttiva, residenziale e commerciale previste e attuate e del loro fabbisogno complessivo relativamente all’intero territorio comunale”;
- Nel RP si dichiara che “l’Ufficio Tecnico Comunale in ordine al procedimento tecnico-amministrativo del P.I.I. in oggetto, ha verificato e accertato la legittimità urbanistico-edilizia, anche in relazione agli aspetti paesaggistici, dei fabbricati esistenti nell’area d’intervento” rimandando ad atti dell’Amministrazione comunale citati nel RP ma non allegati, come evidenziato dalla struttura regionale competente;
- Sono previsti interventi di piantumazione di vegetazione autoctona (174 alberature di alto fusto) e la realizzazione di coperture verdi sugli edifici, con una contestuale “rigenerazione di suolo coperto in suolo permeabile” come riportato nel RP;
- Nel RP è riportato che le acque reflue saranno recapitate nella pubblica fognatura e “adeguatamente depurate negli impianti di trattamento delle acque reflue urbane dell’ente gestore del servizio idrico fognario integrato, Acqualatina S.p.a.” e che l’incremento di carico inquinante previsto “anche a fronte delle verifiche dirette eseguite dall’UTC di concerto con Acqualatina S.p.a., non andrà ad incidere sulla capacità di ricezione della rete fognaria pubblica e sulla capacità di depurazione dell’impianto esistente”;
- ARPA Lazio ha evidenziato carenze nel RP in merito alle analisi degli aspetti relativi alla depurazione e approvvigionamento idrico, rimandando alle Autorità Competenti la verifica “delle modalità di allaccio alla rete fognaria delle conseguenti opere di urbanizzazione” in fase di attuazione;
- ARPA Lazio evidenzia come una valutazione ambientale della significatività degli impatti potrebbe essere più efficace se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel contesto territoriale di riferimento, richiamando la valutazione già svolta per altro piano in località Borgata Doganella di Ninfa, limitrofa all’area in esame;

**VALUTATO che:**

- l’area interessata dal Programma non ricade nel 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 e Zone Speciali di Conservazione di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;

- l'area interessata, sulla base del PTPR approvato con DCR n. 5/2021, non risulta interessata da vincoli secondo la Tavola B "Beni paesaggistici", ad eccezione di una piccola porzione di area boscata, e come attestato dall'Autorità Procedente non è gravata da Usi Civici; in assenza di accertamento comunale sulle aree boscate troverebbero applicazione le indicazioni con carattere prescrittivo previste dall'art. 39 co. 8 delle NTA del PTPR;
- Gli obiettivi del Programma proposto risultano coerenti con quanto previsto dalla L.R. 7/2017 in merito alla rigenerazione urbana, promuovendo territori soggetti a situazione di degrado, limitando il consumo di suolo e promuovendo il verde urbano e le fonti energetiche rinnovabili;
- il programma determinerà la trasformazione di un'area industriale dismessa ed in evidente stato di degrado, prevedendo operazioni di bonifica ambientale e favorendo una riduzione di superfici impermeabilizzate, anche mediante un potenziamento di aree verdi;
- pur in assenza nel Rapporto Preliminare di analisi sulle altre proposte pianificatorie delle aree circostanti a quella interessata, a seguito di una verifica di ufficio sulle procedure attivate in sede di VAS, il programma in esame, oltre a garantire la trasformazione di un'area industriale attualmente inadeguata rispetto all'ambito territoriale in cui è inserita, si differenzia per gli obiettivi e le azioni di recupero ambientale previsti, contribuendo a risolvere una condizione di preesistente di degrado, in linea con diversi obiettivi delle Strategie Nazionale e Regionale per lo Sviluppo Sostenibile, tra cui in particolare gli obiettivi strategici "II.2 Arrestare il consumo del suolo e combattere la desertificazione" e "III.3 Rigenerare le città, garantire l'accessibilità e assicurare la sostenibilità delle connessioni" nell'ambito del GOAL 11 "Città e Comunità sostenibili";
- la proposta in esame è improntata a ridurre il consumo di suolo, trasformando circa 5.739 mq di suolo impermeabile rigenerato in suolo permeabile, ed a introdurre diverse misure di riqualificazione ambientale, che contribuiscono anche a mitigare gli impatti derivanti dai cambiamenti climatici, tra cui coperture a verde pensile/roof garden sugli edifici, recupero e reimpiego delle acque piovane, impianti ad alta efficienza energetica per ridurre i consumi;
- Il programma prevede una quota di volumetria non inferiore al 20% della complessiva da destinare a social housing così come la promozione di nuove forme di co-housing sociale;
- I flussi di traffico generati in fase di esercizio, a seguito della realizzazione dei nuovi collegamenti viari, abbinati al potenziamento della mobilità sostenibile, limitano la possibilità di ricadute significative a seguito dell'incremento del traffico veicolare, come dettagliatamente analizzato nel RP;
- nel RP sono previste azioni finalizzate alla riduzione dei consumi idrici ed all'allaccio alla rete fognaria ed al depuratore comunale, misure che contribuiscono ad evitare ricadute significative sulla componente "Acqua", fermo restando la verifica da parte dell'autorità competente sulle modalità di allaccio in fase attuativa;
- La localizzazione nell'ambito di intervento, il suo dimensionamento e le modificazioni previste non comportano una significativa modifica del quadro ambientale esistente;
- gli SCA non hanno rilevato impatti significativi derivanti dall'attuazione del programma sulle componenti ambientali che non possano essere mitigati da opportune misure, oltre quelle già previste nel RP;

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

1. al fine di definire la situazione vincolistica a livello paesaggistico, l'Amministrazione comunale dovrà preventivamente provvedere all'accertamento ai sensi dell'art. 39 c. 5 delle NTA del PTPR in merito alla presenza di aree boscate e, in caso di presenza, alla rimodulazione delle previsioni del programma per garantire la coerenza con il PTPR;
2. In merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, sia acquisito preliminarmente all'approvazione della variante il parere sugli strumenti urbanistici previsto dall'art.89 del D.P.R. n.380/2001 di competenza dell'Area regionale Tutela del Territorio;
3. 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;

4. Le operazioni di bonifica dell'area dovranno essere incluse tra gli obblighi convenzionali a carico del proponente ed essere realizzate e completate preliminarmente al rilascio dei titoli edilizi;
5. al fine di garantirne l'attuazione, le misure di riqualificazione ambientale previste nel RP dovranno essere incluse nelle NTA del programma attraverso specifici parametri (es. % min di desigillazione di suolo impermeabile, indice di permeabilità dei lotti, % min tetti o pareti verdi);
6. Preventivamente all'attuazione, venga verificato con gli enti competenti se la rete idrica, la rete fognaria e di depurazione siano opportunamente dimensionate per le previsioni insediative generate dal programma, e sia garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale nel rispetto degli obiettivi del PTAR, richiamando inoltre l'art.4, co.2 lett. a, b, c e l'art.5 della L.R. n.6/2008;
7. Nel proseguimento dell'iter di approvazione, risulterà necessario fornire i chiarimenti e gli approfondimenti richiesti dalla struttura regionale competente in materia urbanistica relativamente al reperimento degli standard urbanistici, alla chiara individuazione dei parcheggi pubblici e privati, ed alle relazioni con la pianificazione territoriale circostante;
8. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 adottando idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree di manovra e parcheggio;
9. Per le aree verdi interne al lotto in esame dovranno essere preservate quanto più possibile le alberature esistenti e l'introduzione di ulteriori esemplari arborei, così come la distribuzione delle superfici vegetate, dovrà avvenire favorendo le connessioni ecologiche con le aree circostanti;
10. La produzione dei rifiuti urbani venga gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente, tenendo conto degli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n.4 del 5/8/2020 e pubblicato sul Suppl. n.1 al BURL 22/9/2020, n.116; particolare attenzione dovrà inoltre essere rivolta alla gestione dei rifiuti prodotti in fase di cantiere, considerata la potenziale significatività degli stessi;
11. Nelle successive fasi progettuali e realizzative venga rispettato tutto quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6 (co 2), ed attuati gli adempimenti in materia di risparmio idrico previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.);
12. Vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon;
13. Nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
14. Vengano rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici", ponendo particolare attenzione durante la fase di costruzione alle misure di mitigazione in fase di cantiere;
15. In fase attuativa venga rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico vengano adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);
16. 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;

17. Nella fase di cantiere vengano rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente alla riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;
18. In fase di esercizio siano attuate soluzioni mirate a ridurre il traffico veicolare privato, favorendo la mobilità sostenibile, i collegamenti pedonali e l'utilizzo del trasporto pubblico;
19. Siano adottate tutte le misure di mitigazione in fase esecutiva e di esercizio contenute nel Rapporto Preliminare, relative ai possibili impatti, seppure limitati, sulle componenti ambientali ed indicati nei contributi SCA acquisiti.

**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 del 2006, indicate in premessa.**

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

il Responsabile del Procedimento  
*Dott. Simone Proietti*  
(firmato digitalmente)

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