

OGGETTO: VVAS-2022_27. Comune di Sermoneta (LT). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa alla *"Proposta di variante al Comparto A – Lotto 5 Borgata Pontenuovo -Carrara relativa alla modifica del lotto edificabile – Richiesta approvazione ai sensi dell'art. 1 L.R. 36/87"*, nel Comune di Sermoneta (LT). Proponente: Soc. SA.VI.D. Immobiliare S.r.l.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con nota prot. n. 7041 del 07/06/2022, acquisita al protocollo regionale al n. 560322 del 07/06/2022, il Comune di Sermoneta (di seguito "Autorità Procedente") ha trasmesso alla scrivente Area (di seguito "Autorità Competente") la documentazione per l'avvio della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per la *"Proposta di variante al Comparto A – Lotto 5 Borgata Pontecorvo - Carrara relativa alla modifica del lotto edificabile – Richiesta approvazione ai sensi dell'art. 1 L.R. 36/87"* (di seguito "Piano").
- Con nota prot. 707761 del 18/07/2022 l'Autorità Competente ha richiesto integrazioni sul Rapporto Preliminare.
- Con nota prot. 9684 del 29/07/2022, acquisita al protocollo regionale al n. 749535 del 29/07/2022, l'Autorità Procedente ha fornito riscontro alla suddetta richiesta di integrazioni.

DATO ATTO che con nota prot. n. 784920 del 09/08/2022, 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 Piano, 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 per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:
 - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Rieti, Viterbo, Latina e Frosinone;
 - Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta
- **Regione Lazio** – Direzione Regionale Ambiente
 - Area Qualità dell'Ambiente
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti
- **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
- Area Risorse Agricole e Ambientali
- **Provincia di Latina**
 - Settore Edilizia scolastica e Pianificazione Territoriale;
 - Settore Viabilità e Trasporti
- **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
- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio – ARPA Lazio**
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale**
- **Acqualatina SpA**
- **Autorità ATO n. 4 Lazio Meridionale Latina**
- **ASL Latina**

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

- **Regione Lazio – Area Governo del Territorio e Foreste:** nota prot. 844774 del 06/09/2022;
- **Regione Lazio - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo:** nota prot. 912682 del 22/09/2022;
- **ARPA Lazio:** nota prot. 67213 del 27/09/2022, acquisita al prot. n. 926317 del 27/09/2022;

PRESO ATTO che è inoltre pervenuta la nota prot. 811126 del 24/08/2022 da parte della struttura regionale Area Pianificazione paesaggistica e di Area vasta che comunica di non essere competente per il piano in esame.

DATO ATTO che l'Autorità Competente, con nota prot. n. 959901 del 04/10/2022, ha chiesto all'Autorità Procedente riscontro dei pareri pervenuti da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 2, del D.Lgs.n.152/2006 e, contestualmente, ha richiesto eventuali ulteriori considerazioni, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006, utili alla conclusione dell'istruttoria;

PRESO ATTO che:

- l'Autorità Procedente, con nota prot. 11461 del 12/09/2022, acquisita con prot. 865065 del 12/09/2022, ha trasmesso documentazione integrativa in riscontro alla suddetta nota prot. 844774 del 06/09/2022 dell'Area Governo del Territorio e Foreste;
- l'Area Governo del Territorio e Foreste con nota prot. 1027078 del 19/10/2022, in riscontro alla suddetta nota prot. 11461 del 12/09/2022 dell'Autorità Procedente, ha comunicato che *“non sussistono condizioni per il coinvolgimento della scrivente all'interno della procedura VAS”*;

VERIFICATO che il Rapporto Preliminare e la documentazione pervenuta, nonché quanto estrapolato dal sito ufficiale del Comune di Sermoneta hanno evidenziato quanto segue, specificando che sono riportati in corsivo gli elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

La proposta in esame consiste in una variante al P.P.E. Carrara-Pontenuovo adottata dal Comune di Sermoneta con D.C.C. n. 63 del 29/11/2021, nello specifico riguarda il Lotto n.5, interno all'Area 21, posto ad Est rispetto alla strada “Via Battaglia di Lepanto”, di estensione pari a circa 10.285 mq, ed una porzione esterna allo stesso, di estensione pari a circa 3.275 mq, attualmente destinata a zona agricola da PRG vigente.

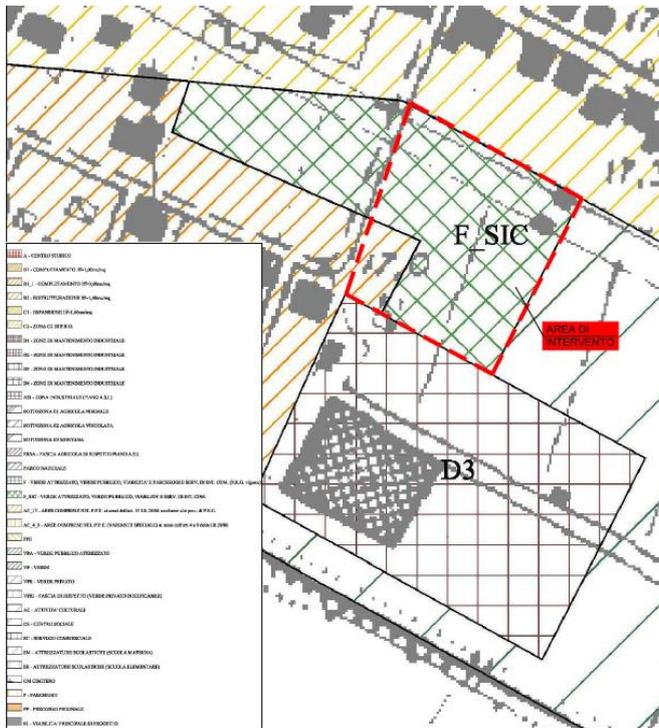
“L'area 21 è ricompresa nell'ambito della zona individuata quale “POLO A” (gravitante intorno alla corposa agglomerazione fra la strada Le Pastine, via dell'Irto, via Carrara e la ferrovia) nel piano di recupero adottato dal Comune di Sermoneta con la deliberazione consiliare n. 20 del 30 marzo 1994”.

Tale Area 21 è individuata per assolvere all'esigenza di reperire gli standard a servizio sia del nucleo abusivo perimetrato, sia della zona B1 limitrofa, ha un'estensione di 19.496 mq, ad essa è stato attribuito un IF di 0,60

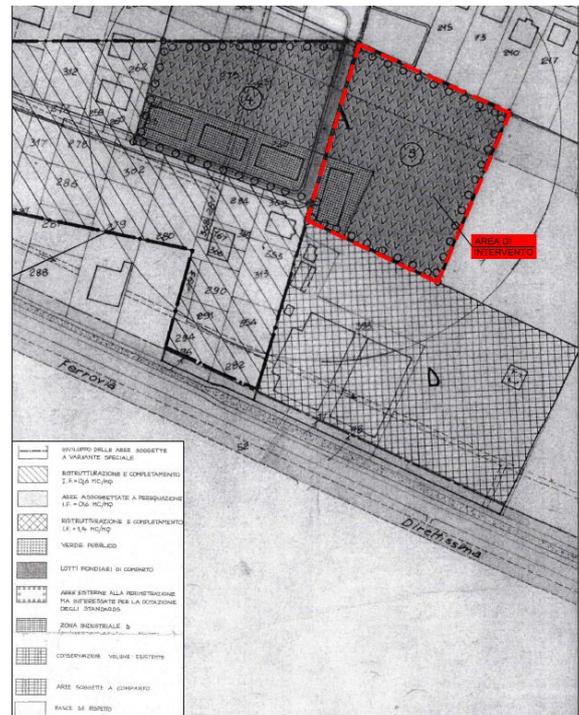
mc/mq, pari ad una cubatura totale di 1.1697 mc, individuando all'interno della stessa un comparto edificatorio che consente la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area di proprietà per strade e verde pubblico da parte dei privati proprietari.

Questa è un'area baricentrica rispetto a tutto l'agglomerato compreso tra Via Le Pastine, Via dell'Irto, Via Carrara e la Ferrovia.

E' esterna sia alla perimetrazione del nucleo abusivo sia alla zona B1 di P.R.G.



4 STRALCIO P.R.G.
1:2.000
TAVOLA 2a



5 STRALCIO P.P.E.
1:2.000

Nella Tavola- RELAZIONE TECNICA REV 01, quale documento a corredo del progetto di variante citato a pagina 4 del RP, pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Sermoneta è riportato:

...la proposta di variante del comparto edificatorio n. 5 (zona A) del P.P.E. vigente di Carrara – Pontenuovo, riguardante un lotto di terreno identificato al N.C.E.U. al foglio 38 Particella 1186.

Nello strumento di pianificazione del Comune tale lotto rientra tra quelli “sottoposti a compensazione”, in cui, a fronte della cessione gratuita dell'area a destinazione pubblica (verde pubblico) all'amministrazione Comunale, è consentito di poter edificare edilizia residenziale, con indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,60 mc/mq.

Poiché tale area presenta un'estensione superficiale pari a 10.285 mq ne deriva che sul lotto stesso è possibile edificare una volumetria pari a 6.171,00 mc.

...

Da quanto è possibile riscontrare dalle tavole allegare al PPE in questione risulterebbe che la porzione di lotto riservato all'edificazione, tenuto conto delle prescrizioni dettate dalle NTA (area d'ingombro, distacchi dai confini, altezza max) del medesimo PPE, non consentirebbe la realizzazione di tutta la volumetria derivante dalla cessione dell'area (porzione di 1925 mq).

La comunicazione Prot. 0011183 del 20/09/2021 a seguito della prima proposta progettuale del 09/04/2021 Prot. 3750 ha evidenziato la necessità di apporre modifiche alla Proposta di Variante iniziale, emerse anche a seguito della Commissione Urbanistica Comunale del 16/07/2021.

Tale comunicazione ha sottoposto alla Società proprietaria del Lotto la richiesta di reperimento di ulteriore area esterna al lotto oggetto d'intervento al fine di soddisfare le esigenze legate alla viabilità interna al quartiere,

oltre a garantire la compensazione di quanto dovuto in ragione dell'indice previsto dal piano, non attuabile all'interno del lotto a causa dell'incongruenza emersa all'interno del PPE.

Pertanto, per quanto sopra esposto, si sottopone all'approvazione dell'amministrazione nuova ipotesi progettuale, in variante alle prescrizioni del PPE vigente, approvabile ai sensi dell'art. 1 della L.R 37/87, finalizzata alla risoluzione dell'incongruenza progettuale emersa, inserendo all'interno dell'area da cedere ulteriore superficie esterna al comparto edificatorio, reperita all'interno delle aree identificate al NCEU del Comune di Sermoneta alle Particelle 1186 – 218 (oggetto di futuro frazionamento), di proprietà della stessa società.

L'ipotesi progettuale prevede la realizzazione di n. 3 edifici di altezza massima 7,50 m (due piani fuori terra e piano seminterrato) di volumetria pari a circa 2.052,00 mc, con i relativi lotti di pertinenza e un parcheggio privato a servizio delle residenze.

La restante area sarà ceduta all'amministrazione, prevedendo all'interno delle stesse aree verdi, viabilità pubblica e parcheggi, oggetto di futura progettazione da parte dell'amministrazione comunale. In aggiunta all'area già ceduta all'interno del suddetto lotto sarà ceduta all'amministrazione comunale ulteriore area, adiacente al lotto d'intervento, esterna alla delimitazione del PPE e ricadente in zona agricola di P.R.G., in misura tale da garantire la superficie destinata a verde pubblico, originariamente definita all'interno del Piano. La superficie complessiva dell'area oggetto di variante risulta pari a 10.285 mq.

Le aree sono così suddivise:

1. Area destinata ad edificazione e parcheggi privati = 5130 mq, di cui:

- Superficie lotti edificabili = 4450 mq
- Superficie destinata a parcheggio privato n°1 = 680 mq

2. Area da cedere al Comune di Sermoneta in compensazione, come da NTA:

- **Interna al Comparto edificatorio = 5135 mq (porzione di Particella 1186),**
- **Esterna (aggiuntiva) al Comparto edificatorio = 3275 mq (porzione di Particelle 1185 - 218).**

Superficie oggetto di cessione complessiva 5135 + 3275 = 8410 mq > 8360 (superficie prevista da P.P.E.)

Al fine di migliorare il sistema viario, è stata prevista viabilità pubblica a servizio delle nuove unità immobiliari e finalizzata a garantire la futura accessibilità all'area con destinazione industriale, distinta al N.C.E.U. al foglio 38 particelle 393-394-1185 (identificata con la lettera D), il cui lotto rimarrebbe intercluso seguendo le attuali disposizioni previste negli elaborati del P.P.E. Anche su tale viabilità è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici in linea, su area oggetto di cessione all'amministrazione comunale.



Progetto di insieme - Variante

Nella DCC 63 del 29/11/2021 di "Approvazione della proposta di variante al Comparto A - Lotto 5 relativa alla modifica del perimetro del lotto edificabile, da approvarsi ai sensi dell'art. 1 comma 3 della L.R. n° 36/87" si legge:

...

- È stato dimostrato, nella relazione tecnica allegata alla proposta di variante, che la maggior superficie del lotto edificabile non ha modificato l'assetto generale del piano né ha ridotto la dotazione di standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 in quanto è stata prevista a compensazione una ulteriore area esterna destinazione pubblica ed in particolare: secondo le previsioni del PPE
- La superficie complessiva dell'intero comparto denominato lotto 5 ha una superficie catastale pari a mq 10.285
- In applicazione dell'indice di perequazione (0.60 mc/mq), a fronte della cessione dell'area spetta un diritto volumetrico di mc 6.171
- La superficie del lotto fondiario ove collocare l'edificio ha una superficie misurata graficamente di circa mq 1925

La superficie da cedere risulta pari a mq 8.360

Secondo la variante presentata

- La superficie complessiva dell'intero comparto denominato lotto 5 ha una superficie catastale pari a mq 10.285
- La superficie del lotto fondiario ove collocare l'intervento edilizio ha una superficie di mq 5.130
- La superficie complessiva da cedere, che comprende sia quella interna al comparto (mq 5135) che quella esterna (mq 3275), **risulta pari a mq 8.410** si riscontra che l'area da cedere al Comune, a seguito dell'approvazione della variante, avrà una superficie maggiore di quella prevista dal PPE (mq 8.410 > 8.360)
- ...

Valutato l'interesse pubblico del progetto presentato in quanto:

- risulta prioritario per questa amministrazione dare attuazione alle previsioni urbanistiche di cui al PPE della Borgata Pontenuovo – Carrara;
- acquisire gratuitamente le aree destinate a verde pubblico e viabilità al fine di poter dare attuazione alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, per la parte riguardante le aree necessarie a garantire la dotazione degli standard urbanistici;

- consentire, a seguito dell'acquisizione gratuita dell'area esterna al comparto, la possibilità di risolvere, senza ulteriori costi derivanti dall'esproprio di aree, alcune delle criticità afferenti la viabilità locale;

LEGENDA	
	LMITE COMPARTO S
	VIBILITÀ ESISTENTE
	VERDE PUBBLICO DA CEDERE IN CAMBIO DELLA VOLUMETRIA DI COMPENSAZIONE
	VIBILITÀ DI COMPLETAMENTO DA CEDERE IN CAMBIO DELLA VOLUMETRIA DI COMPENSAZIONE
	AREA DESTINATA A PISTA CICLABILE DA CEDERE IN CAMBIO DELLA VOLUMETRIA DI COMPENSAZIONE
	AREA DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO DA CEDERE IN CAMBIO DELLA VOLUMETRIA DI COMPENSAZIONE
	COMPARTI EDIFICATORI
	AREA DESTINATA A PARCHEGGIO PRIVATO
	LOTTI FONDIARI PER L'ATTUAZIONE DELLA EDIFICABILITÀ DI COMPENSAZIONE
	LMITE LOTTO EDIFICABILE PREVISTO DA P.P.E.
	SACCHONE DI INCONERNO INDICATIVE DEI NUOVI EDIFICI
	LMITE NUOVO LOTTO PREVISTO IN VARIANTE
	VIABILITÀ OGGETTO DI FUTURA PIANIFICAZIONE
	LMITE AREA OGGETTO DI CESSIONE ESTERNA AL COMPARTO DEFINITO DAL P.P.E.

STRALCIO TAVOLA LOTTIZZAZIONE REV 01



TENUTO CONTO che nella DCC 63 del 29/11/2021 di "Approvazione della proposta di variante al Comparto A - Lotto 5 relativa alla modifica del perimetro del lotto edificabile, da approvarsi ai sensi dell'art. 1 comma 3 della L.R. n° 36/87" è riportato: "...la variante richiesta, poiché è riferita esclusivamente ad una diversa conformazione del lotto edificabile, non determina modificazioni alle previsioni e al perimetro del piano;

La presente proposta di variante si può ricondurre tra quelle indicate all'art. 1, comma 1 lett. c) della L.R. 36/87 che recita: I piani particolareggiati ed i piani di lottizzazione di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150 (nistica), i piani di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e quelli previsti dall'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, in materia di programmi e coordinamento di edilizia residenziale pubblica, i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457, nonché dei nuclei abusivi e i toponimi, i programmi di intervento di cui all'articolo 11 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398 convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, e successive modifiche, i programmi integrati di intervento di cui alla legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 nonché ogni ulteriore piano attuativo e il programma urbanistico comunque denominato dello strumento urbanistico generale non sono sottoposti ad approvazione regionale quando comportano le varianti allo strumento generale di seguito elencate:

c) il reperimento, all'esterno dei nuclei edilizi abusivi oggetto della variante prevista dall'articolo 1 della legge regionale 2 maggio 1980, n. 28 (Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente) e successive modifiche, delle aree per il verde, i servizi pubblici ed i parcheggi quando sussista la comprovata impossibilità di soddisfare tali esigenze nell'ambito dei nuclei medesimi; per la variante in questione ricorrono i presupposti di cui all'art. 1 comma 3 della già citata L.R. 36/87: Gli strumenti urbanistici attuativi e i programmi urbanistici comunque denominati di cui al presente articolo sono approvati dal comune con deliberazione consiliare nelle ipotesi di cui al comma 1, lettere b), c), e d).

TENUTO CONTO di quanto indicato nei chiarimenti trasmessi a corredo dell'integrazione acquisita al registro ufficiale prot. n. 749535 del 29/07/2022:

"...In particolare la Variante interessa il lotto n.5 che avendo uno sviluppo superficiale pari a 10.285 mq esprime una volumetria edificabile pari a 6.171 mc.

Tale volumetria, sulla base di 100mc/ab risulta equivalente a 62 abitanti.

- Dotazione minima di parcheggi pubblici prevista da D.M. 1444/68 = $62 \times 2,5 = 155$ mq
- Superficie parcheggi pubblici di progetto = 223 mq
- Dotazione minima di Verde Pubblico prevista da D.M. 1444/68 = $62 \times 9 = 558$ mq
- Superficie verde pubblico di progetto = 1925 mq

Pertanto le superfici minime previste da D.M. 1444/68 sono ampiamente rispettate."

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, non risulta interessata da Beni Paesaggistici 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.

In base alla Tavola A, l'area di intervento è classificata: "Paesaggio Agrario di continuità" e per una minima porzione "Paesaggio degli insediamenti urbani".

Nel RP non sono fornite informazioni in merito alla presenza di eventuali gravami di usi civici.

Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI):

L'area interessata dall'intervento non risulta interessata da alcuna perimetrazione, né in relazione al rischio idraulico né in relazione al rischio frana.

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".

Piano di Zonizzazione Acustica (PZA):

Nel RP viene riportato che *"L'area in esame ricade all'interno delle zone industriali e commerciali identificate dal Piano di Classificazione Acustica del Comune di Sermoneta. In particolare l'area oggetto di variante ricade in Classe III, per cui sono previsti 60 dB(A) diurno – 50 dB(A) notturno"*.

Piano Regolatore Generale (PRG) vigente:

Il Comune di Sermoneta è dotato di PRG approvato con DGR n. 4553 del 3 agosto 1983.

Il PPE Pontenuovo – Carrara, in variante al PRG, è stato approvato con *"Deliberazione di Consiglio Comunale n° 33 del 15/11/1999... ai sensi della L.R. 28/80"*.

La variante al PPE in esame determina la riclassificazione di aree attualmente destinate a "verde pubblico" a superficie edificabile, e di aree zona H "rurale" in aree a "verde pubblico".

Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR)

Nel RP non si tiene conto del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR) approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018, n. 18, in base al quale la zona interessata ricade all'interno del ricade all'interno del Bacino Rio Martino - tratto Ninfa Sisto 1.

Piano di Gestione dei Rifiuti Regionale (PGR)

Nel RP viene riportato che *"non si prevedono incrementi volumetrici e pertanto il numero di abitanti insediati e che pertanto possono incidere sulla produzione di rifiuti è inalterato rispetto a quanto previsto dal Piano vigente"*. La percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani effettuata dal Comune di Sermoneta nel 2020 è arrivata al 71,76 %.

Piano Regionale della mobilità dei trasporti e della logistica (PRMTL)

Nel RP viene riportato che *"la variante prevede la cessione di un'area esterna al Piano vigente in grado di consentire la realizzazione di un collegamento diretto (in blu) tra Via Battaglia di Lepanto e Via Carrara. Dunque il progetto previsto risulta coerente con il Piano Regionale della Mobilità dei Trasporti e della Logistica che prevede tra gli obiettivi fissati relativamente al "Sistema Stradale" al primo punto: Progettare e mantenere il sistema stradale ponendo al centro la sicurezza stradale"*.

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. 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.

Aria

(...) per le informazioni riportate nei R.P di giugno e luglio 2022, si ritiene che l'impatto possa essere poco significativo adottando le migliori tecnologie di efficienza e risparmio per il contenimento dell'inquinamento atmosferico, quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento.

Si dovrà, quindi rispettare quanto previsto dalle "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia – art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6.

Risorse idriche

(...) Sarebbe stato opportuno che il R.P. avesse fornito informazioni dettagliate sul sistema di depurazione nella zona interessata dall'intervento, verificando la capacità del depuratore di sostenere l'aumento del carico insediativo anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti previsti da altri piani. In riferimento alle finalità di risparmio idrico si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152/2006 s.m.i. e art.4 della L.R. 27 maggio 2008 n. 6).

Suolo

(...) si ritiene che l'impatto inerente il consumo di suolo possa essere considerato non significativo adottando soluzioni progettuali che consentano la riduzione delle superfici impermeabili e l'aumento dello scambio tra suolo e sottosuolo nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica;

Si evidenzia che, 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.

Radon

(...) si ritiene opportuno che nei futuri interventi esecutivi del P.P.E. in esame siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento sopra specificati.

Rumore

(...) Fatto salvo il rispetto dei limiti di zonizzazione acustica applicabili nell'area in esame, di cui al DPCM 14 novembre 1997, nella fase di realizzazione della variante in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche.

Il progetto edilizio dovrà altresì rispettare quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici"

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.

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

L'Area regionale per le proprie competenze evidenzia quanto di seguito: (...) *si ritiene che la "Proposta di variante al Comparto A – Lotto 5 relativa alla modifica del lotto edificabile – Richiesta approvazione ai sensi dell'art. 1 L.R. 36/87", non determini particolari e significativi impatti ambientali con riferimento alla componente paesaggistica di competenza della scrivente Area, fatto salvo quanto specificato in merito agli eventuali gravami di usi civici..."*

(...) Nel prosieguo dell'iter approvativo ovvero ove venga disposto il rinvio a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui all'art. 13 del D Lgs 152/2006, nel Rapporto Ambientale, dovranno tuttavia essere condotti adeguati approfondimenti e forniti opportuni chiarimenti sugli aspetti di natura urbanistica sopra richiamati e secondo quanto di seguito riepilogato.

- Si ritiene che debbano essere approfondite le analisi sugli impatti cumulativi prodotti nell'ambito di intervento. Stante la cubatura fissata dal PPE Carrara Pontenuovo nella misura massima di 11.697 mc per l'intera "Area 21", dovranno essere in primo luogo verificate e quantificate, con accertamenti da parte del Comune, le cubature già realizzate – legittime o legittimate in sanatoria- nella porzione della medesima Area 21 localizzata a sinistra della via Battaglia di Lepanto e, conseguentemente, dovrà essere verificata l'effettiva cubatura residua dall'applicazione di quanto disposto all'art. 5 delle NTA del PPE quale risultante dalle modifiche introdotte, ai sensi dell'art. 3 della L. 765/1967, dal CTCR con il voto n. 37/3 A del 19.05.1999.*
- In relazione ai manufatti presenti sulle aree interessate dall'intervento dovrà essere prodotta attestazione, corredata da idonea documentazione, di legittimità degli stessi, ai sensi dell'art. 9 bis del DPR 380/01. In assenza di idonee attestazioni si dovrà prioritariamente procedere alla rimessa in pristino dei luoghi.*
- In relazione alla ridefinizione delle aree da destinare a verde pubblico previste dal Piano, anche in considerazione del fatto che la proposta in oggetto prevede la variazione localizzativa di un'area specificamente destinata dal PPE alla realizzazione di spazi per verde attrezzato a servizio del quartiere circostante che, in quanto sorto abusivamente, si presenta privo dei necessari spazi di aggregazione sociale, si richiama quanto disposto all'art. 3 del DM 1444/1968 laddove tra le aree cosiddette "standard" pubblici non sono ricompresi gli "spazi destinati alle sedi viarie", nonché laddove le aree Verde pubblico sono qualificate come "spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade". In tal senso si ritiene che tali aree debbano essere oggetto di specifica progettazione che ne verifichi l'effettiva funzionalità per l'utilizzo previsto.*
- In relazione alla procedura adottata per l'approvazione della variante in oggetto proposta -fermo restando la necessità di verificare che i fabbricati già esistenti all'interno della "Area 21" non abbiano esaurito la capacità edificatoria impressa dal PPE secondo quanto disposto all'art. 5 delle NTA del Piano- si rileva che le modifiche apportate al PPE del nucleo abusivo Carrara – Pontenuovo con la presente variante, non siano riconducibili a quelle elencate all'art. 1 della LR 36/87, considerando che l'ampliamento delle aree fondiarie previsto in progetto comporta la diminuzione della dotazione di aree per verde pubblico prevista dal PPE, tanto da richiederne il reperimento all'esterno del perimetro del PPE. La variante in oggetto si pone in tal senso, in contrasto con quanto disposto all'art. 1, lett. e) e all'art. 1-bis lett. d) della LR 36/87.*

• Nel RP non è data evidenza della assenza -o della presenza- di eventuali gravami di usi civici. Pertanto, ai fini del completamento della ricognizione dei vincoli non cartografati nel PTPR, per consentire una compiuta valutazione di conformità paesaggistica il Comune dovrà fornire attestazione comunale in materia di Usi civici ai sensi dell'art. 3, c. 3 della legge regionale n. 1/1986, per gli effetti di cui all'art. 142, c. 1, lett h) del D. Lgs 42/04.

Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Foreste:

L'Area regionale, per quanto di propria competenza, ha comunicato quanto di seguito: "Considerato che il Comune di Sermoneta, con nota acquisita al prot. reg. n. 0865065 del 12/09/22, ha trasmesso le integrazioni documentali richieste dalla scrivente con nota regionale n. 844774 del 06/09/2022.

Preso atto di quanto dichiarato dall'Ing. Luca Nasso, tecnico incaricato dalla società SAVID Immobiliare, ovvero che la stessa area per la tipologia di specie presenti e loro estensione, non rientra nelle casistiche previste di bosco ed aree assimilate sia per la L.R. 39/2002, art. 4 e sia ai sensi del D.Lgs n° 34/2018, art.3.

Per quanto premesso, si comunica che non sussistono condizioni per il coinvolgimento della scrivente all'interno della procedura VAS".

TENUTO CONTO che l'Autorità Procedente, con allegato alla nota prot. 749535 del 29/07/2022, ha attestato l'inesistenza di Usi Civici sul terreno distinto in Catasto al Foglio n. 38 mappale 1186;

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;
- L'Autorità Procedente, a seguito dell'acquisizione dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ha fornito ulteriori considerazioni e chiarimenti utili alla conclusione dell'istruttoria;
- La proposta in esame consiste in una variante al P.P.E. Carrara-Pontenuovo vigente, nello specifico riguarda il Lotto n.5, interno all'Area 21, posto ad Est rispetto alla strada "Via Battaglia di Lepanto", di estensione pari a circa 10.285 mq, con diminuzione delle aree destinate a standard ed incremento delle aree edificabili, ed una porzione esterna allo stesso, di estensione pari a circa 3.275 mq, attualmente destinata a zona agricola da PRG vigente; per quest'ultima, attualmente destinata a Zona rurale H, è prevista una trasformazione a "Verde pubblico", al fine di reperire superfici a "verde pubblico" e compensare la perdita delle stesse all'interno del Lotto n.5;
- L'Area 21, secondo quanto richiamato nel RP presenta le seguenti caratteristiche:
 - "E' un'area baricentrica rispetto a tutto l'agglomerato compreso tra via Le Pastine, via dell'Irto, via Carrara e la Ferrovia.
 - E' esterna sia alla perimetrazione del nucleo abusivo sia alla zona B1 di Piano Regolatore.
 - E' stata inserita a mente del disposto della lettera f) comma primo, articolo 1 della L.R. 36/87 per la dotazione di verde pubblico sia della zona B1 all'interno della quale non è reperibile, che delle aree 18, 19, e 20 della Variante Speciale.
 - Al fine di non penalizzare i privati proprietari con un assoggettamento a vincolo di verde pubblico e l'Amministrazione Comunale con gli oneri di esproprio è stato previsto un comparto edificatorio che prevede, a fronte di una volumetria di 0,6 mc/mq, la cessione gratuita dell'area di proprietà per strade e verde pubblico".

- L'Autorità Procedente ritiene la variante ammissibile *“ai sensi dell'articolo 1, primo comma, lettera c), della l.r. n. 36/1987”*, consentendo il reperimento di aree a verde all'esterno di nuclei edilizi abusivi *“quando sussista la comprovata impossibilità di soddisfare tali esigenze nell'ambito dei nuclei medesimi”*;
- Tuttavia l'Area regionale competente in materia urbanistica evidenzia delle incongruenze nella procedura urbanistica prescelta rispetto alla normativa di settore vigente, ed in particolare il contrasto con l'art. 1 e 1 bis della LR 36/87; inoltre per quanto riguarda le aree a verde richiama quanto previsto dall'art. 3 del DM 1444/1968 per le aree a verde pubblico, che comprendono *“aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade”*;
- Le aree a verde pubblico sono necessarie per consentire agli abitanti di usufruire di spazi verdi *“all'interno di un'area che allo stato attuale risulta densamente edificata e priva di aree verdi pubbliche”* come riportato nel Rapporto Preliminare;
- Per quanto riguarda i flussi di traffico, la variante in esame, tra le altre cose, *“si pone l'obiettivo di realizzare una nuova rete di collegamento viario con la finalità di decongestionare il traffico veicolare sull'arteria principale, Via della Stazione, creando una connessione diretta con Via Carrara”*, come riportato a pag. 15 del Rapporto Preliminare;
- Il carico insediativo previsto dal piano risulta pari a 62 abitanti come riportato nel RP;
- ARPA Lazio rileva una carenza di informazioni nel RP in merito alle *“Risorse idriche”* relativamente all'aumento del carico insediativo nel contesto ambientale di riferimento ed alla relativa capacità del depuratore esistente, mentre non ritiene significativi gli impatti per le componenti *“Aria”* e *“Suolo”*;
- All'interno del lotto 5 interessato dalla proposta di variante è presente un uliveto, non interferito dalle edificazioni e ricadente nelle aree a verde che saranno cedute all'amministrazione comunale, sebbene lo stesso risulti interferito dalla viabilità proposta, come rappresentato graficamente a pag. 35 del RP;

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”*, e come attestato dall'Autorità Procedente non è gravata da Usi Civici;
- La variante proposta determinerà all'interno del lotto in esame un incremento percentuale di superficie impermeabilizzata su un'area di dimensioni limitate;
- La proposta di variante prevede anche la realizzazione di un collegamento viario alternativo tra due importanti arterie stradali, in prossimità di un centro commerciale esistente e di un'area industriale, con la finalità di decongestionare i flussi di traffico previsti;
- La variante proposta, inserita in una zona densamente edificata e carente di aree verdi pubbliche, si pone l'obiettivo di acquisire gratuitamente le aree destinate a verde pubblico e viabilità, al fine di poter dare attuazione alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti in termini di standard e di risolvere alcune delle criticità afferenti la viabilità locale;
- Nel RP in merito alla ricaduta sulla componente *“Risorse idriche”* viene previsto l'utilizzo delle reti esistenti idrica e fognaria, senza tuttavia fornire precisazioni in merito alla capacità del depuratore esistente in funzione dell'incremento insediativo previsto;
- Non è chiara l'entità delle interferenze delle azioni di piano con l'uliveto esistente in una porzione del lotto, sebbene nel RP venga precisato che *“la variante interesserà la restante porzione di terreno che attualmente ospita principalmente rovi ed esemplari selvatici disomogenei di ciliegio”* senza interferire con le essenze arboree di pregio;
- La localizzazione nell'ambito di intervento, il suo dimensionamento e le modificazioni previste non comportano ripercussioni sul quadro ambientale esistente che possono essere ritenute significative;
- 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;

- l'Area regionale competente in materia urbanistica ha rilevato diverse incongruenze dal punto di vista urbanistico;

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. Ai fini dell'ammissibilità della proposta di variante e del proseguimento del relativo iter urbanistico, dovranno essere risolte le incongruenze rilevate dalla struttura regionale competente in materia urbanistica sia dal punto di vista procedurale che contenutistico; inoltre dovranno essere forniti tutti i chiarimenti e gli approfondimenti richiesti relativamente alle preesistenze, al reperimento degli standard urbanistici, ed all'individuazione delle aree a verde pubblico;
2. In merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, venga acquisito 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. Preventivamente all'approvazione, 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 piano, 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;
4. Dovrà essere preservato l'uliveto esistente e per le aree verdi interne al lotto in esame dovranno essere preservate quanto più possibile le alberature esistenti e favorita l'introduzione di ulteriori esemplari arborei, così come la distribuzione delle superfici vegetate dovrà avvenire favorendo le connessioni ecologiche con le aree circostanti;
5. 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;
6. 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;
7. A seguito dell'approvazione della variante dovrà essere aggiornata la classificazione acustica comunale;
8. 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;
9. 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.);
10. 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;
11. Nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;

12. 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;
13. 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.);
14. 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;
15. 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;
16. 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 piano in oggetto sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, con le raccomandazioni ai sensi dell'art. 12 c.3 bis, del D Lgs n.152 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