

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

Area: AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G05542 del 07/05/2025

Proposta n. 13436 del 16/04/2025

Oggetto:

VER-2024_39. Comune di Ciampino (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa alla "Piano di Lottizzazione Convenzionata "Zona C, Sottozona C/23 Lotto privato B1 - Via Superga". Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.

OGGETTO: VER-2024_39. Comune di Ciampino (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa alla “*Piano di Lottizzazione Convenzionata "Zona C, Sottozona C/23° Lotto privato B1 – Via Superga"*”.
Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VISTA la IV Direttiva del Direttore Generale prot. 190513 del 9/02/2024, che dispone, in attuazione dell’art. 9, c. 2 del regolamento regionale 23 ottobre 2023, n. 9, come modificato dal regolamento

regionale 28 dicembre 2023, n. 12, che la Direzione regionale “Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare” è resa operativa con decorrenza dalla data di conferimento dell’incarico di Direttore ad interim, e che con la medesima decorrenza cessa di operare la Direzione regionale per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica;

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

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

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

VISTO che il Comune di Ciampino, in qualità di Autorità Procedente, con nota prot. n. n. 62974 del 12/12/2024, acquisita in pari data al protocollo n.1532658 e successivamente con nota prot.n. 2621 del 15/01/2025, acquisita in pari data al prot.n. 46223, ha presentato richiesta di attivazione della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per il Piano in oggetto;

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

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

DETERMINA

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

di escludere il “Piano di Lottizzazione Convenzionata “Zona C, Sottozona C/23° Lotto privato B1 – Via Superga” nel Comune di Ciampino (RM), dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, secondo le risultanze e con le raccomandazioni di cui alla Relazione Istruttoria formulata dall’Area “*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*”, da considerarsi parte integrante della presente determinazione.

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

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

Il presente provvedimento sarà pubblicato integralmente, unitamente alla *Relazione istruttoria*, sul sito *web* istituzionale della Regione Lazio www.regione.lazio.it

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

il Direttore

Ing. Emanuele Calcagni



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

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

Codice Pratica: VER-2024_39

Denominazione Piano: "Piano di Lottizzazione Convenzionata "Zona C, Sottozona C/23° Lotto privato B1 – Via Superga"

Autorità Procedente: Comune di Ciampino (Rm)

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con nota prot. n. n. 62974 del 12/12/2024, acquisita al protocollo regionale n.1532658 del 12/12/2024, il Comune di Ciampino, in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di Autorità Competente (di seguito AC), la documentazione ai fini dell'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'oggetto.
- Con nota prot. n.2621 del 15/01/2025, acquisita in pari data con prot.n. 0046223 del 15/01/2025 la AP ha trasmesso integrazione spontanea alla sopra richiamata nota comprendente il "Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS completo di appendice integrativa";

DATO ATTO che con nota prot. n. 58524 del 17/01/2025, l'Autorità Competente ha comunicato e integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente il piano, in formato digitale:

- **Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica**
 - Area Pareri geologici e sismici, Suolo e Invasi
 - Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti climatici, Transizione energetica e Sostenibilità, Parchi**
 - Area Protezione e Gestione della Biodiversità
 - Area Qualità dell'Ambiente
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti**
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare**
 - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste**
 - Area Usi Civici
 - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione

- **Regione Lazio - Direzione Regionale Salute e Integrazione Socio-Sanitaria**
 - Area Promozione della Salute e Prevenzione
- **Regione Lazio - Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale**
- **Ministero della Cultura**
 - Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio
 - Soprintendenza speciale archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti
- **ARPA Lazio - Area Informazione e Reporting Ambientale**
- **Città Metropolitana di Roma Capitale**
 - Dipartimento III "Ambiente e Tutela del territorio: acqua, rifiuti, energia, aree protette"
 - Dipartimento IV "Pianificazione, sviluppo e governo del territorio"
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale**
- **Autorità ATO 2**
- **ACEA ATO 2 S.p.A.**
- **ASL Roma 6**
- **ENTE PARCO NATURALE REGIONALE DEI CASTELLI ROMANI**

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

PRESO ATTO che

- da parte dei SCA sono pervenuti i seguenti pareri:
 1. **Regione Lazio - Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato:** nota prot.n. 66689 del 20/01/2025;
 2. **ARPA Lazio:** nota prot.n. 7865 del 4/02/2025, acquisita in pari data con prot.n. 141868;
 3. **Regione Lazio - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione:** nota prot.n. 144027 del 5/02/2025;
 4. **Città Metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento IV:** nota prot.n. 28224 del 13/02/2025, acquisita in pari data con prot.n. 183940;
 5. **ASL Roma 6:** nota prot.n. 12663 del 18/02/2025, acquisita in pari data con prot.n. 207539;
 6. **Regione Lazio - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale:** nota prot.n. 286989 del 31/03/2025;
 7. **ARSIAL:** nota prot.n. 4469 del 31/03/2025, acquisita in pari data con prot.n. 387117;
- Con nota prot.n. 164517 del 10/02/2025 la Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Usi Civici ha comunicato che *"...a far data dal 1° gennaio 2025 le competenze in ordine all'espressione dei pareri relativi ai procedimenti amministrativi in materia di usi civici ai sensi*

dell'articolo 2 comma 2 della l.r. 1/1986, in precedenza di competenza regionale, sono state conferite all'ARSIAL. Conseguentemente, a decorrere dal 1° gennaio 2025, la Direzione scrivente non è più competente ad esercitare le funzioni indicate dall'art.2 bis della l.r.2/1995 introdotto dall'art 8 della l.r. 22/24", trasmettendo contestualmente ad ARSIAL la nota per il seguito di competenza;

- Con nota prot.n. 16020 del 26/03/2025, acquisita in pari data con prot.n. 368662, l'Autorità Procedente ha trasmesso "Riscontro dell'elenco dei pareri dei SCA acquisiti-Vs nota prot. 0058524 del 17/01/2025";

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

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

Il "Piano di Lottizzazione Convenzionata" ricadente in Zona "C" Sottozona "C/23A" del Vigente P.R.G. in Via Superga - Lotto Privato B1 è stato redatto conformemente alle indicazioni di P.R.G. per dare attuazione alle previsioni urbanistiche del Piano stesso inerenti le aree censite in Catasto al ...omissis... di Marino (Ciampino) ...omissis....

L'area di intervento, di superficie pari a mq 1.202, è localizzata a sud-est del territorio comunale di Ciampino, in zona terminale dell'abitato di "Mura dei Francesi".

Alla stessa si accede mediante Via Superga, strada di collegamento tra Via dell'Ospedaletto ed il Cimitero Comunale.

L'impostazione planimetrica e di zonizzazione ha tenuto conto dei seguenti criteri generali:

- *individuare un singolo corpo di fabbrica, in considerazione dell'esiguità della superficie del terreno e della cubatura edificabile a disposizione, distribuendo la volumetria complessiva consentita, pari a mc 699,04 a destinazione residenziale, su max n.2 piani fuori terra limitandone quindi l'altezza ed il conseguente impatto visivo;*

- *dotare l'area di quelle opere di urbanizzazione e spazi a verde e parcheggi pubblici che, nel rispetto degli standard urbanistici inerenti il Comparto, siano di beneficio all'intera zona.*

La proposta progettuale oggetto del presente esame, la relativa impostazione planimetrica e di zonizzazione hanno tenuto conto dei seguenti criteri generali:

- *Dotazione e relativa cessione di una superficie di mq 180,00 per opere di urbanizzazione e spazi a verde e parcheggi pubblici che, nel rispetto degli standard urbanistici inerenti il Comparto, siano di beneficio all'intera zona;*

- *Realizzazione, da parte dei proprietari, di tipologie abitativa ripartendo la cubatura totale su n°4 corpi di fabbrica.*

La volumetria complessiva consentita sull'area, come sopra detto, è pari a mc 699,00 distribuita nei fabbricati che saranno disposti secondo il disegno di seguito riportato.

Il P.L.C. non apporta alcuna modifica alla zonizzazione di P.R.G., alle N.T.A. ed ai relativi parametri, prescrizioni ed indici.

Dati riassuntivi del P.L.C. – Sottozona C23A – Lotto Privato B1

LOTTO	SUP.	I.F.	VOLUME EDIFICABILE
B1	1202 mq	0,5816	699,04 mc
* il volume edificabile è interamente destinato ad uso residenziale			

STANDARDS DI PROGETTO	
<u>AREE DI USO PUBBLICO RAPPORTATE ALLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE - ART. 3 e 4, comma 3, del D.M. 1444/68</u>	
Valutazione sul n. di abitanti: $\frac{699,04 \text{ mc}}{80 \text{ mc/ab}} = 8,73 \rightarrow 9 \text{ abitanti}$	
Si è adottato il rapporto teorico pari a 20,00 mq/ab così ripartito:	
- abitanti previsti n. 9 per 20,00 mq/ab.....mq 180,00	
di cui:	
- per il verde attrezzato di uso pubblico: 9,60 mq/ab.....mq 86,40	
- per parcheggi di uso pubblico: 10,40 mq/ab.....mq 93,60	
mq 180,00	

Tabella 1: SUPERFICI DI PROGETTO		
LOTTO B1		
RIFERIMENTI	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICI MQ
LR	Lotto residenziale	1.022,00
PP	Parcheggio pubblico	93,60
VP	Verde pubblico	86,40
Totale superficie comparto		1.202,00

Tabella 2: VERIFICA DEGLI STANDARD (Art. 3 e 4, comma 3, del D.M. 1444/68)		
RIFERIMENTI	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICI DI PROGETTO MQ.
VP	Verde pubblico residenza	86,40
PP	Parcheggio pubblico residenza	93,60
Totale superficie di progetto destinata ad aree di uso pubblico rapportate agli standard minimi previsti dall'Art. 3 e 4, comma 3 del, D.M. 1444/68 (vedi Relazione tecnica)		180,00 mq ≥ di 180,00 mq del calcolo teorico

Tabella 3: AREE PRIVATE PER PARCHEGGI DI PERTINENZA IN APPLICAZIONE DELL'ART. 41 – SEXIES L. 1150/42 – L. 122/99			
RIFERIMENTI	DESTINAZIONE D'USO	CUBATURA MC	SUPERFICIE MQ
LR	Area destinata alla residenza	699,04	1022,00
Totale		699,04	1.022,00
PPR	Parcheggio residenziale (1 mq/10 mc)	699,04	69,90

Correlazione tra Obiettivi e Azioni di Piano

OBIETTIVI	AZIONI
<p>OA1 – Sostanziare la lottizzazione con un piano di lottizzazione e con la sottoscrizione di un "contratto d'obbligo" (convenzione) del soggetto lottizzatore nei confronti del Comune; Prevedere un procedimento di lottizzazione che risulti compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici generali.</p>	<p>AZ1 – Redazione del Piano Urbanistico Attuativo/Piano di Lottizzazione Convenzionata per l'attuazione della Zona "C" Sottozona "C/23A" del vigente P.R.G. che prevede la sottoscrizione di una convenzione urbanistica per la realizzazione, a scomputo degli oneri, di opere di urbanizzazione primaria.</p>
<p>OB5 - Gli strumenti urbanistici generali debbono, per ciascuna delle zone omogenee previste dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, stabilire le categorie di destinazione d'uso ammesse con riferimento a quelle previste dagli articoli 14 e 15 della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35.</p>	
<p>OB2 – In tutti i Comuni, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. I limiti e i rapporti previsti dal precedente comma sono definiti per zone territoriali omogenee, con DM del Ministero dei LLPP (1444/1968)</p>	<p>AZ2 – Sono consentite nuove costruzioni con i seguenti limiti: a – Indice di fabbricabilità territoriale = 0,5813 mc/mq b - altezza massima degli edifici = 11 ml</p> <p>AZ3 - Cessione gratuita di una superficie pari a mq 180,00.</p> <p>AZ4 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (<i>rete di pubblica illuminazione, fognaria, idrica, del gas, nonché strade, marciapiedi, spazi a verde e parcheggi pubblici</i>)</p>
<p>OB2 – In tutti i Comuni, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. I limiti e i rapporti previsti dal precedente comma sono definiti per zone territoriali omogenee, con DM del Ministero dei LLPP (1444/1968)</p>	<p>AZ5 – Cessione gratuita di una superficie pari a mq 180,00, realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (<i>rete di pubblica illuminazione, fognaria, idrica, del gas, nonché strade, marciapiedi, spazi a verde e parcheggi pubblici</i>). Il terreno, di proprietà di Miscoli Mariano, Miscoli Paola, Miscoli Anna Maria, è quanto rimane di ben più ampia area la cui principale porzione è stata ceduta gratuitamente al Comune di Ciampino per l'attuazione di Piani di Zona per l'Edilizia Residenziale Pubblica.</p>
<p>OB4 - (Modalità per lo scomputo del contributo per opere di urbanizzazione) Divieto di compensazione. Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo, previsto dall'art. 11, primo comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, i comuni nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente, debbono tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.</p>	
<p>OB3 - Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione. Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse</p>	<p>AZ6 – Realizzazione di parcheggi privati in ragione di 10 mq. ogni 100 mc residenziali</p>

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

1	<p>Regione Lazio - Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato: nota prot.n. 66689 del 20/01/2025</p>
	<p>L'Area Regionale, (...) <i>RAVVISATA l'incompletezza documentale, in quanto nella documentazione progettuale delle opere di che trattasi non risultano esibite le documentazioni relative a:</i></p>

	<p>1. l'indicazione specifica delle fonti utilizzabili per il soddisfacimento delle singole esigenze idriche;</p> <p>2. la quantificazione della dotazione idrica necessaria alla conduzione delle attività di cui all'oggetto;</p> <p>3. la certificazione attestante la disponibilità del Gestore del Servizio Idrico Integrato competente, a soddisfare il fabbisogno d'adduzione e fornitura idrica necessaria per la conduzione delle attività di che trattasi;</p> <p>4. la relazione tecnica con specifico riferimento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alla riduzione della capacità di infiltrazione dei suoli e ai relativi interventi di mitigazione; - alla compatibilità degli eventuali prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali; - alle misure adottate per il conseguimento del risparmio idrico, compreso l'eventuale accumulo ed utilizzo di acque meteoriche e/o reflue. <p>Per le motivazioni di cui in premessa quest'Area comunica che l'emissione del "Parere di Competenza" della Scrivente, relativamente al procedimento "de quo" sarà subordinato all'acquisizione della documentazione che soddisfi quanto disposto dalla D.G.R. n°445 del 16.06.2009, "Provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano, di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani. Modifica alla Deliberazione di Giunta Regionale n° 1317 del 05 dicembre 2003".</p>
2	ARPA Lazio nota prot.n. 7865 del 4/02/2025
	<p>Con riferimento al Rapporto Preliminare (di eseguito RP) per il Piano di Lottizzazione Convenzionata "Zona C, Sottozona C/23 del vigente PRG in Via Superga - Lotto privato B1" redatto il 30/06/2024, si rileva sinteticamente che il PdL in esame ha per oggetto l'attuazione alle previsioni urbanistiche del PRG inerenti l'area censita in Catasto al ...omissis..., di superficie pari a mq 1.202, consistente nella costruzione di un edificio residenziale trifamiliare, costituito da 3 villini a schiera, di volumetria complessiva pari a mc 699,00, con altezza max alla gronda di ml 7,00 fuori terra (due piani + copertura a tetto), dotati di aree di pertinenza adibite a parcheggio e verde privato, con circa 9 abitanti insediabili, con cessione gratuita di una superficie pari a mq 180,00 per la realizzazione degli standard urbanistici quali "verde attrezzato" e "parcheggi". Il P.L.C. non apporta alcuna modifica alla zonizzazione di P.R.G., alle N.T.A. ed ai relativi parametri, prescrizioni ed indici. L'area di intervento, di superficie pari a mq 1.202, è localizzata a sud-est del territorio comunale di Ciampino, in zona terminale dell'abitato di "Mura dei Francesi". Alla stessa si accede mediante Via Superga, strada di collegamento tra Via dell'Ospedaletto ed il Cimitero Comunale.</p> <p>(...)</p> <p>In premessa, si evidenzia, che nel territorio comunale di Ciampino sono stati realizzati o in corso di programmazione le seguenti pianificazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - VAS-2023_03-RC Verifica di assoggettabilità a V.A.S. relativa alla "Proposta di adozione di variante urbanistica di adeguamento del PRG a seguito dell'approvazione del Piano di Rischio Aeroportuale per il territorio di Roma limitrofo all'aeroporto di Roma/Ciampino Giovan Battista Pastine; - Determinazione n. G18063 del 24/12/2019 verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 12 D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., relativa alla variante urbanistica alcune zone "c" -l. 1150/1942; - Determinazione n. G13944 del 15/10/2019, verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 12 D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., relativa al Piano di lottizzazione convenzionata comprensorio C/8". <p>Conseguentemente la valutazione della significatività degli impatti ambientali, sarebbe valutata in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso e 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.</p>

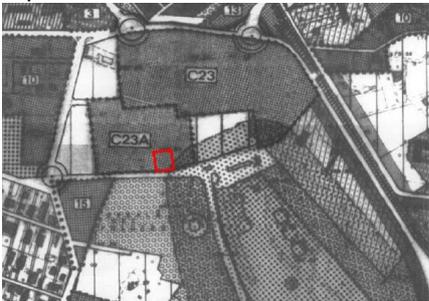
	(...)								
	<p>ARIA</p> <p><i>Con riferimento alla matrice aria, si evidenzia che la Regione Lazio con D.C.R. del 5 ottobre 2022, n. 8 ha approvato l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) ai sensi dell'articolo 9 e art. 10 del d.lgs. 155/2010; che con DGR 28 maggio 2021, n. 305 ha aggiornato l'Allegato 4 - classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana, che con DGR 15 marzo 2022, n. 119 ha aggiornato la denominazione dei codici delle zone. Per gli effetti del combinato disposto dalle norme sopra specificate, al Comune di Ciampino è stato assegnato il codice IT1219 – Agglomerato di Roma 2021, con una qualità dell'aria attribuita in classe 1 per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene.</i></p> <p>(...)</p> <p><i>Il comune di Ciampino nell'annualità 2022 mostra una criticità per l'inquinante PM10 avendo superato il numero di superamenti giornalieri del valore Limite di 50 µg/m3 per 41 volte.</i></p> <p><i>In considerazione di quanto sopra esposto e atteso che il Piano di lottizzazione in esame, prevede la realizzazione di elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria, anche con effetti cumulativi, per la matrice aria si ritiene che l'impatto possa essere considerato non rilevante se verranno attuati i provvedimenti previsti nel Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria sezione III, IV e 5. In particolare per quanto riguarda:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• il fabbisogno energetico degli edifici, installare impianti fotovoltaico, dimensionati per fornire ed accumulare energia elettrica per soddisfare i relativi bisogni energetici.</i> <i>• la climatizzazione/riscaldamento degli edifici - adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (pompa di calore);</i> <i>• la produzione di acqua calda sanitaria - adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (solari termici e/o a pompa di calore).</i> <p><i>A tal fine si ricorda che nelle fasi di esecuzione del Pdl in esame di rispettare:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• L'art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia;</i> <i>• L'art. 26 del D.lg. 199/2021, prevede dal 13/06/2022, ovvero l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includa l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento.</i> 								
	<p>ACQUA</p> <p><i>In base all'Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018 - n. 18, l'area oggetto del Piano in esame ricade all'interno del BACINO 14 TEVERE BASSO CORSO - sottobacino Tevere 5.</i></p> <p>Tab. 4 stato qualità sottobacini idrico</p> <table border="1" data-bbox="231 1657 1236 1747"> <thead> <tr> <th>BACINO</th> <th>Sottobacino</th> <th>Stato Ecologico</th> <th>Stato Chimico</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>14 TEVERE BASSO CORSO</td> <td>Tevere 5</td> <td>SCARSO</td> <td>BUONO</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Si segnala inoltre che il monitoraggio triennio 2021-2023 effettuato dalla scrivente Agenzia, come di seguito riportato, 2, confermano tale giudizio.</i></p>	BACINO	Sottobacino	Stato Ecologico	Stato Chimico	14 TEVERE BASSO CORSO	Tevere 5	SCARSO	BUONO
BACINO	Sottobacino	Stato Ecologico	Stato Chimico						
14 TEVERE BASSO CORSO	Tevere 5	SCARSO	BUONO						
	<p><i>Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico, si prende atto della attestazione rilasciata da ACEA ACQUE – ACEA ATO 2 n. 8007528549 del 30/09/2024 (RP pag. 173), che riporta:</i></p> <p><i>“Per quel che attiene la rete di acqua potabile si dichiara che in VIA SUPERGA, SNC è presente una condotta idrica DN 80;</i></p>								

	<p><i>Per quel che attiene la rete fognante si dichiara che in VIA SUPERGA, SNC è presente una fognatura in gestione ad Acea ATO2 S.p.A.”</i></p> <p><i>A tal fine si segnala che la Regione Lazio per i centri urbani con popolazione superiore ai 2000 A.E. (abitanti equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 ha approvato le delimitazioni e le perimetrazioni degli agglomerati urbani regionali di cui alla Direttiva n. 91/271/CEE “Concernente il trattamento delle acque reflue urbane”, e alla parte terza del D.Lgs. n. 152/2006. L’area in esame (via Superga Ciampino) rientra nell’agglomerato urbano”ARL02-001 Roma Centro- Colli Albani Nord”, gestito dal Servizio idrico integrato ACEA ATO 2, con capacità depurativa complessiva di 2.931.058 AE, e 3.154.373 AETU serviti.</i></p>
	<p><i>In base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, visionabili all’indirizzo https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/, - carta dei giudizi Macro attività –PTAR – Analisi delle pressioni – Deficit depurativo agglomerati di acque reflue urbane set dati PTAR 2021-2027, il comune di Ciampino, risulta: in DEFICIT depurativo per più di 100.000 AETU.</i></p>
	<p><i>Si rimanda alle Autorità Competenti (Città Metropolitana di Roma Capitale, Comune e Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 2), la verifica in fase di attuazione del piano in esame, della possibilità di allaccio delle previste opere alla rete fognaria esistente, e sia della verifica della potenzialità residua dell’impianto di depurazione e della capacità di fornitura idrica dell’acquedotto. Infine si evidenzia che le acque di acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06.</i></p>
	<p>RIFIUTI</p> <p><i>Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si evidenzia che la Regione Lazio ha approvato il Piano di Gestione dei Rifiuti (D.C.R. n. 4 del 05/08/2020 e s.m.i.); al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione si evidenzia che il Comune di Ciampino ha raggiunto nel 2022 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 71,94, tale percentuale risulta in linea con l’obiettivo normativo del 65% ai sensi dell’art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i.;</i></p> <p><i>(...)</i></p> <p><i>La significatività dell’impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti a regime dal Piano in esame, si prevede che sia poco significativa mantenendo una corretta gestione per i rifiuti e adottando delle modalità di intervento (raccolta rifiuti porta a porta) mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo. La produzione dei rifiuti in fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente. Si rammenta che nel caso di riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, tale attività deve esplicitamente risultare dall’atto autorizzativo dell’opera di scavo. In caso di altre destinazioni, le terre e rocce da scavo sono classificati come rifiuti speciali e soggette alle procedure di qualificazione ed istradamento ai centri di recupero/smaltimento previsti dalle norme vigenti (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120).</i></p>
	<p>RUMORE</p> <p><i>Per quanto attiene gli aspetti relativi al Rumore si prende atto di quanto riportato a pag. 54/55 del RP: “Nello specifico l’area nella quale ricade il Piano di Lottizzazione in esame appartiene alla classe acustica II . Il livello acustico consentito (V.I. = Valore limite di Immissione) per questa classe è pari a 55 dBA diurni e 45 dBA notturni”.</i></p> <p><i>In base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, risulta che il comune di Ciampino ha approvato il Piano di Classificazione Acustica con DGR n.381 del 7 agosto 2010. Atteso che il Piano in esame prevede la realizzazione di tipologie edilizie residenziali, si rammenta pertanto che alla richiesta delle relative</i></p>

	<p>concessioni edilizie, il proponente dovrà predisporre la documentazione di previsione di clima acustico ai sensi dell'art. 19 della L.R. 18/01; tale documentazione dovrà essere redatta in maniera attenta al fine di valutare la sostenibilità del territorio ad accogliere ulteriori destinazioni residenziali vista la presenza limitrofa dell'aeroporto "G.B. Pastine" e le relative emissioni acustiche (oltre che atmosferiche). Le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno inoltre assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite sopra riportati, in fase di realizzazione del Piano in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee). Il Piano dovrà essere progettato e realizzato nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997.</p>
	<p>SUOLO (...) Per l'annualità 2023 il comune di Ciampino ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 42,95 %, corrispondente a 557,7 ha, e nel 2023 rispetto al 2022, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 5 ettari. Alla luce di quanto sopra detto e alla elevata percentuale di suolo consumato, sarebbe opportuno in fase di attuazione del Programma in esame prevedere misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo, quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.</p>
	<p>INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO Nel caso in cui, il Piano di Lottizzazione 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.</p>
	<p>RADON Si ritiene opportuno segnalare, che con DPCM 11 gennaio 2024 è stato adottato il Piano Nazionale di Azione per il Radon 2023 – 2032 (PNAR), concernente i rischi di lungo termine dovuti all'esposizione al radon. L'art. 12 specifica che "I livelli massimi di riferimento per le abitazioni e i luoghi di lavoro, espressi in termini di valore medio annuo della concentrazione di attività di radon in aria, sono: a) 300 Bq m-3 in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per le abitazioni esistenti; b) 200 Bq m-3 in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024. In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che in fase di esecuzione della Piano di Lottizzazione 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.</p>
3	Regione Lazio - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione: nota prot.n. 144027 del 5/02/2025
	<p>(...) Da quanto esaminato, la documentazione resa disponibile è carente di ogni qualsivoglia informazione relativamente allo stato della copertura vegetale e degli aspetti vegetazionali che caratterizzano il lotto in questione. Inquadramento che consentirebbe di definire i conseguenti livelli di tutela, divieti e obblighi</p>

	<p>da applicare nel caso di interferenze permanenti con ambiti sottoposti alla disciplina della normativa vigente in materia forestale.</p> <p>Tuttavia, da quanto ricostruito dallo storico delle foto e immagini disponibili in rete, si prende atto che il lotto esaminato, identificato al ...omissis... del CT del Comune di Ciampino, ospita coltivazioni ed impianti a vocazione agronomica.</p> <p>(...)</p>
4	Città Metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento IV: nota prot.n. 28224 del 13/02/2025
	<p>(...)</p> <p>Come si evince dal RP in esame, l'intervento riguarda "Il Piano di Lottizzazione Convenzionata" che si sviluppa lungo Via Superga, traversa di Via dell'Ospedaletto più vicina alla Via dei Laghi, quest'ultima nota strada di collegamento tra la Via Appia ed i Castelli Romani. Il lotto in questione di superficie pari a mq 1.202, censito in Catasto al ...omissis... è localizzato a sud-est del territorio comunale di Ciampino, in zona terminale dell'abitato di "Mura dei Francesi".</p> <p>L'impostazione planimetrica e di zonizzazione ha tenuto conto dei seguenti criteri generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - individuare un singolo corpo di fabbrica, in considerazione dell'esiguità della superficie del terreno e della cubatura edificabile a disposizione, distribuendo la volumetria complessiva consentita, pari a mc 699,04 a destinazione residenziale, su max n.2 piani fuori terra limitandone quindi l'altezza ed il conseguente impatto visivo; -- dotare l'area di quelle opere di urbanizzazione e spazi a verde e parcheggi pubblici che, nel rispetto degli standard urbanistici inerenti il Comparto, siano di beneficio all'intera zona. <p>Il progetto prevede pertanto la realizzazione di un unico corpo di fabbrica plurifamiliare, comprendente tutta la cubatura residenziale assegnata, avente altezza max alla gronda di ml 7,00 fuori terra (due piani + copertura a tetto) e dotato di aree di pertinenza adibite a parcheggio e verde privato; sarà inoltre dotato di piano interrato con destinazione a cantine, magazzini ed autorimesse singole o collettive ed avrà caratteristiche esterne e materiali compatibili con quelle degli edifici della zona.</p> <p>L'edificio sarà realizzato nel rispetto delle recenti norme, finalizzate al raggiungimento di obiettivi bio-ecologici e di risparmio energetico, recepite nel regolamento edilizio del Comune di Ciampino con deliberazione del C.C. n.2 del 22/01/08.</p> <p>Per quanto attiene agli aspetti urbanistici, dal RP risulta che l'area interessata dall'intervento è classificata dal vigente PRG come "Zona "C" Sottozona "C/23A" nel rispetto delle N.T.A. della variante al Piano Regolatore Generale per la localizzazione di nuove zonizzazioni di tipo "C" e modifica della viabilità adottata con atti del Consiglio Comunale n° 40 del 27.03.2006 e n° 70 del 26.06.2007 ed approvata con Deliberazione della Giunta Regionale dei Lazio n° 25 del 21.01.2010, indicate all'art. 4 e relative alla Sottozona C23A – "Mura dei Francesi" in cui il lotto in questione è inserito.</p> <p>Per quanto concerne il quadro vincolistico, relativamente al P.T.P.R. Tavola A, l'area dell'intervento è compresa nel "Paesaggio Agrario di Continuità".</p> <p>L'area d'intervento non risulta compresa in ambiti di "Rete Natura 2000", non ricade in "Aree Naturali Protette" e non presenta interferenze dirette con strade provinciali e istituti scolastici provinciali, né con il patrimonio immobiliare della Città metropolitana di Roma Capitale.</p>
	<p>Per quanto riguarda le valutazioni condotte sull'area d'intervento in relazione al P.T.P.G. (Piano Territoriale Provinciale Generale), approvato con D.C.P. n. 1 del 18 gennaio 2010, in relazione alle valutazioni condotte rispetto al Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.), approvato mediante D.C.P. n° 1 del 18 gennaio 2010 e pubblicato il 6 marzo 2010 sul B.U.R. Lazio n. 9, si rammenta che, ai sensi dell'art. 3 comma 8 delle N.A. del PTPG "La compatibilità al PTPG è richiesta nel caso di varianti ai PRG vigenti, escluse quelle di cui ai punti 1 e 1 bis della LR n. 36/ 87, limitatamente alle aree oggetto delle varianti medesime". Poiché l'intervento in argomento è stato dichiarato conforme al vigente PRG, non sussistono le condizioni per l'espressione del parere di compatibilità al P.T.P.G. ai sensi dell'art. 20, c. 5 del D.Lgs. 267/2000.</p>

	<p><i>Circa le valutazioni di merito, si evidenzia che il PTPG, nella Tavola Tp2, individua l'area d'intervento nell'ambito del "Sistema Insediativo Morfologico – Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti" (art. 42 delle N.A.). Il Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti: "è l'ambito all'interno del quale i Comuni organizzano di preferenza nei loro strumenti urbanistici le operazioni di trasformazione e crescita insediativa. Comprende gran parte dell'edificazione esistente e delle previsioni dei PRG vigenti e una quota di aree di riserva per le future espansioni. Il Campo preferenziale, indica il limite entro cui va organizzato il disegno della struttura insediativa coerente con le regole storiche e morfologiche delle costruzioni urbane componenti e con il contesto ambientale e paesistico".</i></p> <p><i>Infine, l'intervento proposto non interessa componenti della Rete Ecologica Provinciale e, pertanto, non assume implicazioni rilevanti per la funzionalità ecosistemica del contesto. Infine, non si rilevano impatti significativi con gli altri Sistemi descritti nel PTPG.</i></p> <p><i>Si rappresenta che il presente parere viene reso esclusivamente in funzione delle valutazioni condotte nell'ambito del procedimento di verifica di cui all'art.12 del D.Lgs. 152/2006.</i></p> <p><i>Restano ferme e impregiudicate le valutazioni di competenza che questo Ente sarà tenuto ad effettuare nelle successive fasi procedurali dell'intervento.</i></p>
5	ASL Roma 6: nota prot.n. 12663 del 18/02/2025
	<p><i>Si segnala che l'area di territorio in esame risulta tra le aree indiziate di emissioni pericolose di gas endogeni, in particolare CO₂ ed H₂S noti per gli effetti acuti e cronici sulla salute. Come riportato da dati di letteratura, il fenomeno di emissione dei gas dal suolo avviene in maniera pressoché continua, ma può subire un incremento a seguito della realizzazione di scavi con smantellamento del terreno superficiale che favoriscono la fuoriuscita dei gas confinati nel sottosuolo.</i></p>
	<p><i>In riferimento alla Determinazione n. G06670 del 29/05/2015, relativa al parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, e alla D.G.R. 2649/1999, rilasciata dall'Area Difesa del Suolo e Bonifiche della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, si richiama l'attenzione sulla prescrizione indicata al punto 4), secondo cui:</i></p> <p><i>"La progettazione esecutiva, come ribadito nella Relazione Geologica, dovrà tenere conto delle prescrizioni esecutive previste dalla Determinazione A00271/2012 sulla prevenzione del rischio da emanazione di gas nocivi, in particolare quanta previsto al punto 8, comma da a) a f) compresi."</i></p> <p><i>Alla luce di tale prescrizione e di quanto riportato nel Rapporto Preliminare, al punto 3.3. Descrizione di dettaglio, secondo cui:</i></p> <p><i>"Il progetto prevede, come già detto, la realizzazione di un unico corpo di fabbrica plurifamiliare, comprendente tutta la cubatura residenziale assegnata, avente altezza max alla gronda di ml 7,00 fuori terra (due piani + copertura a tetto) e dotato di aree di pertinenza adibite a parcheggio e verde privato. Essa sarà inoltre dotata di piano interrato con destinazione a cantine, magazzini ed autorimesse singole o collettive ed avrà caratteristiche esterne e materiali compatibili con quelle degli edifici della zona."</i></p> <p><i>Si ritiene necessario, viste le accertate condizioni di rischio per la zona, prevedere un opportuno approfondimento del grado di progettazione relative al corpo di fabbrica, in merito al sopraccitato "piano interrato", e di porre in essere gli adempimenti previsti per quanto attiene la presenza di gas endogeni nel sottosuolo.</i></p>
	<p><i>Si ritiene, inoltre, opportuno prevedere un'adeguata valutazione del rischio legato alla possibile fuoriuscita di gas endogeni (CO₂, H₂S, ecc.) durante le operazioni di scavo nella fase di cantiere del progetto, dotando eventualmente gli operatori di DPI adeguati e/o di rilevatori portatili di gas, e prevedendo contestualmente tutte le misure di sicurezza necessarie, sia per i lavoratori che per la popolazione residente.</i></p> <p><i>Infine, si raccomanda di integrare requisiti strutturali e accorgimenti costruttivi specifici, volti a prevenire la possibilità di infiltrazione di gas Radon negli edifici in progetto, in conformità con i livelli previsti dal</i></p>

	<i>D.Lgs. 31 luglio 2020 n. 101, in materia di adozione di strumenti urbanistici per la prevenzione del rischio Radon.</i>
	<i>Relativamente alle modalità di approvvigionamento idrico potabile e all'allaccio in pubblica fognatura del corpo di fabbrica plurifamiliare, si prende atto dell'attestazione rilasciata da ACEA ATO2 con prot. n. 789200/24 del 31/10/2024 in merito all'esistenza delle reti di acqua potabile e fognante e che la fase successiva per l'acquisizione del definitivo nulla osta tecnico/idraulico all'imbocco in fogna è subordinata alla preliminare verifica dello stato del depuratore nel momento in cui verrà effettuata la richiesta.</i>
	<p><i>Il suolo è una risorsa non rinnovabile, e il suo consumo eccessivo comporta perdita di biodiversità, peggioramento della qualità delle acque e maggiore vulnerabilità ai cambiamenti climatici (ISPRA, Rapporto sul consumo di suolo 2023). Anche la Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile e il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza promuovono il riuso e la rigenerazione urbana per limitare il consumo di suolo, in linea con le direttive europee e la normativa regionale vigente. Prima di procedere con nuove urbanizzazioni, è quindi fondamentale una valutazione sull'effettiva necessità di ulteriore consumo del territorio, la verifica della disponibilità di aree dismesse e sottoutilizzate e condurre un'analisi costi-benefici che consideri non solo gli aspetti economici a breve termine, ma anche gli impatti ambientali e sanitari di lungo periodo.</i></p> <p><i>La forte esigenza di utilizzare il territorio in modo sempre più appropriato e rispondente alle esigenze di sviluppo sostenibile fanno presupporre che, nei prossimi anni, il miglioramento del tessuto edilizio si baserà soprattutto sulla capacità di intervenire in maniera corretta sul patrimonio esistente. Tra l'altro esistono ormai numerose evidenze su come la qualità dell'ambiente costruito possa contribuire a contrastare molti dei problemi di salute pubblica odierni; per un approccio maggiormente mirato alla tutela della salute pubblica ed alla prevenzione di patologie ambiente-correlate, si segnala il documento "Buone pratiche ed obiettivi prestazionali sanitari per costruire e ristrutturare edifici residenziali", sviluppato nell'ambito del Programma CCM 2015, per guidare le fasi di progettazione degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione Convenzionata.</i></p>
6	Regione Lazio - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale: nota prot.n. 286989 del 31/03/2025
	<p>Aspetti urbanistici</p> <p><i>Il Comune di Ciampino è dotato di Piano Regolatore Generale – Variante Generale, approvato con deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 757 del 13.12.2016.</i></p> <p><i>Con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 25 del 21.01.2010 è stata approvata la “Variante al piano regolatore generale per la localizzazione di nuove zonizzazioni di tipo “C” e modifica della viabilità” adottata con DCC n. 40/2006 e n. 70/2007, tra le quali la zona C 23 – area in località “Mura dei Francesi” che ricomprende l’area del PdL in oggetto.</i></p> <p><i>Con la Variante sopra richiamata l’area d’intervento è stata classificata in zona C – sottozona C/23 A – Espansione residenziale mista da attuare con P.U.A.</i></p>  <p><i>Stralcio RP- Inquadramento area su PRG vigente</i></p> <p><i>Nel RP è dichiarato: “L’ edificazione avverrà nel rispetto delle N.T.A., della variante al Piano Regolatore Generale per la localizzazione di nuove zonizzazioni di tipo “C” e modifica della viabilità adottata con atti del Consiglio Comunale n° 40 del 27.03.2006 e n° 70 del 26.06.2007 ed approvata con Deliberazione della</i></p>

Giunta Regionale dei Lazio n° 25 del 21.01.2010, indicate all'art. 4 e relative alla Sottozona C23A – "Mura dei Francesi" in cui il lotto in questione è inserito".

Da quanto rilevato dalle NTA della Variante al PRG sopra richiamata, nelle aree comprese nelle zone C 23 A soggette ad edificazione privata (non interessate dai Piani di Zona ex lege n. 167/1962) l'edificazione di iniziativa privata è subordinata alla cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione dei PdZ "secondo la pianificazione che l'A.C. adotterà e secondo i parametri contenuti nella Delibera di G.M. del 30.12.05 n. 152."

In particolare, all'art. 4 delle NTA, per la sottozona C23 A è riportato:

"La sottozona comprende l'area libera da edificazione in prossimità delle aree residenziali della città, limitrofa alla Via Superga in loc. Muri dei Francesi.

Superficie del comprensorio C23 A.....mq 24.376

L'indice di edificabilità territoriale (I.T.), pari a 0,872 mc/mq residenziale, è esteso alla superficie dell'area perimetrata con pallini sulla Tav. 1, in scala 1:5.000, e contrassegnata con la sigla C23A.

L'attuazione del comprensorio avverrà con P.U.A. di iniziativa pubblica o privata.

L'I.T. su indicato è approssimato alla terza cifra decimale pertanto è prescrittiva la volumetria totale pari a mc 21.256.

Gli edifici dovranno rispettare i seguenti parametri:

destinazioni d'uso residenziale;

altezza massima degli edifici pari a ml 11,00 con edifici in linea;

la superficie dei parcheggi privati nelle aree di pertinenza è pari a 10 mq ogni 100 mc di volumetria edificata per la residenza;

i distacchi tra i fabbricati e tra questi e le sedi stradali pubbliche nel rispetto del rapporto 1 / 1 tra altezza e distacco saranno meglio stabilite dal P.U.A. che dovrà indicare le sagome di ingombro dei fabbricati;

sono vietati box fuori terra;

distacco minimo dei confini 7 ,00 ml."

Al RP è stata allegata la convenzione -Rep. 78799 Racc. 19232- del 29.01.2013 stipulata tra i proprietari delle aree ed il comune di Ciampino nella quale, fra l'altro, è riportato: " Le parti cedenti, [...] in cambio della cessione gratuita delle aree di cui all'art. 1, ottengono la possibilità di edificare volumetrie compensative pari al 20% della cubatura prevista all'interno della sottozona C23 A in località "Mura dei Francesi" [...].

L'intervento edilizio relativo alla edificazione nelle aree "a ristoro" sarà attuato attraverso appositi piani urbanistici attuativi (PUA) di cui all'art. 3 delle NTA delle Varianti al PRG approvate. La cubatura spettante alle aree a ristoro complessivamente è pari a metri cubi 4.251 da realizzarsi come segue:

[...] Metri cubi 699,040 vengono attribuiti all'area di ristoro in premessa individuata come Lotto B1, formata dalla ...omissis... a fronte dell'avvenuta cessione al Comune di Ciampino di metri quadrati 2.806 [...]

Si rileva che l'area di intervento risulta localizzata in prossimità del cimitero comunale.

Nel RP non risulta verificato il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 338 del RD 27 luglio 1934, n. 1265 T.U. delle leggi sanitarie.

Aspetti paesaggistici

Da quanto rilevato l'area d'intervento è sottoposta a vincolo di natura paesaggistica ex art. 134, c. 1, lett. b) e art. 142, c. 1, lett. f) "Protezione dei parchi e riserve naturali" - Parco Naturale Regionale Castelli Romani 2, -ancorché non graficizzato sulla Tav. B29 del PTPR, in quanto ampliato con LR n. 14/2021- al quale si applica la disciplina di cui all'art. 38 delle Norme del PTPR approvato con D.C.R. n. 5 del 21.04.2021 (pubbl. su BURL n. 56 del 10.06.2021, s. n. 2) che, in particolare, dispone al comma 4: "Ai beni paesaggistici di cui al comma 1 si applicano sia la disciplina d'uso dei paesaggi, sia le misure di salvaguardia previste negli specifici provvedimenti istitutivi. Queste ultime si applicano fino

	<p><i>all'approvazione dei piani delle aree naturali protette, laddove previsti. In caso di contrasto prevale la norma più restrittiva.” .</i></p> <p><i>L'art. 82 della LR 15/2021, con il quale è stata disposto al comma 1 l'ampliamento della perimetrazione del Parco suburbano dei Castelli Romani, prevede per le aree classificate nel PTPR nel Paesaggio Agrario di Continuità l'applicazione delle misure di salvaguardia previste per le zone B di cui all'art. 7,c. 1, lett. a), num.2 della LR 29/1997, in base alle quali³ non risultano consentiti interventi di nuova edificazione.⁴</i></p> <p><i>Tra i documenti allegati al RP è presente l'attestazione comunale in cui è dichiarato che “il terreno [...] non risulta nella certificazione generale Usi Civici recante il prot. 6816 del 9 ottobre 1989, inserito tra i terreni di natura privata gravati da uso civico”</i></p> <p><i>(...)</i></p> <p><i>Alla Tavola A del vigente PTPR la stessa area è classificata nel Sistema del Paesaggio Agrario ed in particolare nel Paesaggio Agrario di Continuità, disciplinato all'art. 27 delle Norme di PTPR, nel quale alla Tab. B p.to 3.2, in relazione all'uso residenziale è “Consentita la nuova edificazione e gli ampliamenti degli edifici esistenti in ambiti previsti negli strumenti urbanistici da localizzare in aree già parzialmente infrastrutturate e contigue ad aree edificate. In ogni caso l'edificazione è subordinata a valutazione di compatibilità paesistica e nel rispetto delle modalità di tutela dei beni diffusi. Deve comunque essere garantita la qualità architettonica dei nuovi insediamenti.</i></p> <p><i>Nel RP è dichiarato che l'ambito di intervento è interessato da vincolo di cui alla Parte II del D. Lgs 42/04. In particolare, è riportato che “il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo con Decreto della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio, rep.126/2013 del 20.11.2013, istituiva vincolo di tutela indiretta a salvaguardia del bene culturale sottoposto a tutela diretta e denominato “Il Portale seicentesco e le Mura dei Francesi”. In esso venivano individuate tre fasce di tutela, con diverso grado di vincolo, delle quali la “Terza Fascia” interessa totalmente l'area in oggetto. [...] Su ricorso promosso da Cooperative edilizie interessate alla realizzazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Quater), con Sentenza 185/2015, annullava il provvedimento di imposizione del vincolo.</i></p> <p><i>Successivamente sulle medesime aree, complesso denominato “La Tenuta del Muro dei Francesi”, veniva apposto un vincolo diretto dal e pertanto dichiarate, con Decreto di vincolo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - MIBACT rep. n.51 del 22.10.2015, di interesse storico artistico ai sensi degli artt. 128 e 10, c.3, lettera a) del D. Lgs. 22.01.2004, n.42. La sentenza del Consiglio di Stato n. 9923 del 20.11.2023 annullava però il vincolo imposto da suddetto decreto n. 51/2015 per il solo terreno in oggetto, escludendolo quindi dall'area vincolata.</i></p> <p>Conclusioni</p> <p><i>Per quanto sopra premesso e considerato, questa Area segnala le seguenti criticità rilevate:</i></p> <p>sotto il profilo paesaggistico, fermo restando l'acquisizione del parere dell'Ente Parco, per effetto del combinato disposto della disciplina di tutela di cui all'art. 38 delle Norme del PTPR approvato e dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste all'art. 8 della LR 29/1997;</p> <p>sotto il profilo urbanistico, si ritiene necessario:</p> <p><i>che sia verificata la congruità del ricorso al Piano di Lottizzazione Convenzionata per l'intervento in esame;</i></p> <p><i>che sia dimostrato il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 338 del RD 27 luglio 1934, n. 1265 T.U. delle leggi sanitarie, in relazione alla vicinanza dell'area d'intervento con il cimitero comunale.</i></p> <p><i>Le presenti osservazioni non anticipano nel merito e non esauriscono le valutazioni urbanistiche di competenza che potranno essere effettuate nel corso delle successive fasi procedurali di approvazione della proposta.</i></p>
7	ARSIAL: nota prot.n. 4469 del 31/03/2025

A seguito della consultazione della documentazione disponibile su piattaforma dedicata, si rileva che l'attestazione comunale n. 20 prot. Gen. N. 0019845 del 24/06/2014, risalente a una data antecedente alla Legge n. 168 del 20 novembre 2017, risulta ormai superata.

Inoltre, tale attestazione fa riferimento alla Certificazione Generale Usi Civici recante il protocollo n. 6816 del 9 ottobre 1989 dell'Assessorato Regionale agli usi civici; si precisa che le cosiddette "Certificazioni Generali" non sono ritenute valide ai fini dell'accertamento della natura giuridica dei beni, come stabilito dalla Circolare regionale n. 1/1993 firmata dall'allora Assessore all'Agricoltura, Foreste, Caccia e Pesca On. Fernando D'Amata, per la corretta predisposizione dello strumento urbanistico comunale ai sensi della L.R. 1/1986.

Pertanto, ai fini del rilascio del parere relativo a procedimenti amministrativi in materia di usi civici ai sensi dell'articolo 2 comma 2 della l.r. 1/1986, si rende necessaria l'acquisizione da parte di codesta Amministrazione dell'Analisi del Territorio di cui all'art. 3 del c. 1 della L.R. 03 Gennaio 1986, n. 1 (Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie) debitamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, integrata da apposita attestazione comunale sulla eventuale esistenza di gravami di usi civici.

Qualora l'Amministrazione comunale non disponga dell'Analisi del Territorio generale approvata in sede di formazione dello strumento urbanistico generale, il richiedente l'autorizzazione (soggetto Proponente) dovrà provvedere, nel rispetto della LR 1/1986, alla redazione di una Analisi del Territorio puntuale, limitatamente alle superfici oggetto di intervento. Tale analisi dovrà essere debitamente approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale, cui dovrà far seguito la relativa attestazione comunale.

Si precisa inoltre che, ai sensi del comma 2 dell'art. 2 della l.r. 1/86, si prescinde dal parere regionale qualora i Comuni, alla luce delle risultanze delle Analisi del Territorio, attestino l'inesistenza di diritti collettivi sulle terre interessate da strumento urbanistico programmatico.

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

<p>Piano di Assetto Idrogeologico</p>	<p><i>il territorio del Comune di Ciampino fino a giugno 2015 non ricadeva all'interno dell'area di tutela dell'assetto idrogeologico, fin quando con Decreto Segretariale n. 32/2015 del 08/06/2015, emesso dall'AUTORITÀ DI BACINO DEL FIUME TEVERE è stato disposto, all'art. 1, che:</i></p> <p><i>1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 5, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, approvato dal Presidente del Consiglio dei Ministri con decreto del 10/11/2006, così come modificato dalla deliberazione del Comitato Istituzionale n.122 del 18 luglio 2012 recante "Piano di bacino del fiume Tevere – VI stralcio funzionale P.S.6 per l'assetto idrogeologico P.A.I. – progetto di variante alle Norme Tecniche di Attuazione – adozione misure di salvaguardia"-, sono definite e/o ridefinite le aree allagabili e conseguentemente perimetrate e/o riperimetrate le aree territoriali dei seguenti corsi d'acqua in aggiornamento di quanto previsto nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico vigente, approvato con D.P.C.M. 10 novembre 2006 e successivamente aggiornato con D.P.C.M. 10 aprile 2013.</i></p> <p><i>Costituiscono parti di dette aree, alcune porzioni del territorio del Comune di Ciampino ricadenti, nel Reticolo secondario, in prossimità del corso d'acqua denominato</i></p>
--	--

	<p><i>“Patatona”, laddove la Tav. PB82 - Caffarella-Tor Sapienza, di seguito riportata, definisce fasce (A-B-C) e rischio idraulico (R4- R3-R2).</i></p> <p><i>Tuttavia l’area coincidente con il perimetro di PLC oggetto di esame ricade esternamente e ad una distanza di oltre 2 km delle aree sopra indicate.</i></p> <p><i>Inoltre, per l’intervento di progetto è stata redatta, ai sensi della Deliberazione G.R. 24 marzo 2020, n. 117 avente ad oggetto: Approvazione delle “Linee Guida sulla invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali” - D.lgs 49/2010 “Attuazione della Direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni”, relazione sul calcolo dell’invarianza idraulica (allegata) con riportare le seguenti conclusioni:</i></p> <p><i>“Il volume di accumulo da considerare complessivo per la nuova struttura risulta complessivamente pari a circa 12 mc. Si consiglia di realizzare l’accumulo attraverso il posizionamento di n.1 vasca per il recupero delle acque meteoriche la cui capacità dovrà essere pari al volume complessivo calcolato arrotondato per eccesso quindi V di accumulo pari a 12.000 lt min. di accumulo o in formato simile (si possono prevedere anche più vasche, con pari volume di accumulo totale).</i></p> <p><i>Il tirante idrico dovrà essere max.1.00 m come previsto dalla vigente normativa e un DN min. della strozzatura pari a 40 mm e comunque inferiore a DN200.</i></p> <p><i>Si sottolinea che si prescrive l’utilizzo di pavimentazioni drenanti per la realizzazione di strade private e/o parcheggi. Qualsiasi tipo di impermeabilizzazione diversa da quella prescritta nella</i></p> <p><i>presente relazione che possa comportare un aumento del coefficiente di deflusso è da ritenersi non accettabile nei confronti dell’invarianza idraulica, poiché renderebbe insufficiente sia il sistema di accumulo costituito dalle vasche sia dello sbocco all’interno del corpo idrico recettore.”</i></p>
--	--

PRESO ATTO che l’AP con nota prot.n. 16020 del 26/03/2025, acquisita in pari data con prot.n. 368662, ha trasmesso *“Riscontro dell’elenco dei pareri dei SCA acquisiti-Vs nota prot. 0058524 del 17/01/2025”*, indicando l’elenco dei pareri SCA acquisiti dalla stessa senza tuttavia fornire ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell’istruttoria, né le modalità di recepimento delle indicazioni fornite e/o condizioni impartite da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell’art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006.

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

CONSIDERATO che:

- L’istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all’istanza di avvio della procedura;
- La proposta riguarda un Piano di Lottizzazione convenzionata ricadente in Zona “C” Sottozona “C/23A” del Vigente P.R.G. in Via Superga - Lotto Privato B1”, da approvare ai sensi dell’art. 1 bis della Legge Regionale n. 36 del 02/07/1987;
- Il Piano ha una ridotta estensione territoriale, pari a circa 1.202 mq, localizzata in via Superga, strada di collegamento tra Via dell’Ospedaletto ed il Cimitero Comunale, a sud-est del territorio comunale di Ciampino, in zona terminale dell’abitato di “Mura dei Francesi”;

- Il Piano prevede la realizzazione di un unico corpo di fabbrica residenziale, composto da 3 villini a schiera, di volumetria complessiva pari a mc 699,00, dotati di aree di pertinenza adibite a parcheggio e verde privato, con circa 9 abitanti virtuali insediabili. È prevista la cessione gratuita di una superficie pari a mq 180,00 per la realizzazione degli standard urbanistici quali "verde attrezzato" e "parcheggi";
- L'Area Urbanistica Regionale ha evidenziato che:
 - *l'area d'intervento è sottoposta a vincolo di natura paesaggistica ex art. 134, c. 1, lett. b) e art. 142, c. 1, lett. f) "Protezione dei parchi e riserve naturali" - Parco Naturale Regionale Castelli Romani 2, - ancorché non graficizzato sulla Tav. B29 del PTPR, in quanto ampliato con LR n. 14/2021- al quale si applica la disciplina di cui all'art. 38 delle Norme del PTPR approvato con D.C.R. n. 5 del 21.04.2021 (pubbl. su BURL n. 56 del 10.06.2021, s. n. 2) che, in particolare, dispone al comma 4: "Ai beni paesaggistici di cui al comma 1 si applicano sia la disciplina d'uso dei paesaggi, sia le misure di salvaguardia previste negli specifici provvedimenti istitutivi. Queste ultime si applicano fino all'approvazione dei piani delle aree naturali protette, laddove previsti. In caso di contrasto prevale la norma più restrittiva."*;
- L'Ente Parco dei Castelli Romani, individuato come SCA con la citata nota prot. n. 58524 del 17/01/2025, non ha espresso il proprio parere di competenza;
- ARSIAL rileva che *l'attestazione comunale n. 20 prot. Gen. N. 0019845 del 24/06/2014, risalente a una data antecedente alla Legge n. 168 del 20 novembre 2017, risulta ormai superata.*
- La Regione Lazio – Area Difesa del suolo e Bonifiche, con Determina n. G06670 del 29/05/2015 ha rilasciato parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/1999;
- ASL Roma 6 *...segnala che l'area di territorio in esame risulta tra le aree indiziate di emissioni pericolose di gas endogeni (...);*
- CMRC evidenzia che *l'intervento proposto non interessa componenti della Rete Ecologica Provinciale e, pertanto, non assume implicazioni rilevanti per la funzionalità ecosistemica del contesto. Infine, non si rilevano impatti significativi con gli altri Sistemi descritti nel PTPG;*
- L'Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione evidenzia che *dallo storico delle foto e immagini disponibili in rete, si prende atto che il lotto esaminato, identificato al ...omissis... del CT del Comune di Ciampino, ospita coltivazioni ed impianti a vocazione agronomica;*
- L'Area oggetto di intervento è posta nelle vicinanze del Cimitero comunale di Ciampino;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- I SCA non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- I SCA hanno evidenziato delle criticità ambientali che non comportano impatti significativi;
- Le criticità ambientali evidenziate dai SCA sono mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure dagli stessi indicate;

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

- Il piano comporta delle modificazioni permanenti alle destinazioni d'uso dei suoli ed alle correlate specifiche di utilizzo;
- Le modificazioni apportate dal piano possono comportare rischi per la salute umana non significativi in attuazione di misure preventive;
- Le modificazioni apportate dal piano sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Le modificazioni apportate dal piano non determinano significativi incrementi dei carichi sulle componenti ambientali interessate;
- Quanto detto al punto precedente anche tenuto conto delle sensibilità/criticità rilevate nel contesto ambientale di riferimento, le quali possono essere mitigate adottando opportune prescrizioni e raccomandazioni;

- Le limitate ricadute del piano, in ordine all'interessamento delle componenti ambientali interessate, non risultano essere significative anche tenuto conto dei possibili cumuli con i carichi incidenti presenti e previsti dal quadro pianificatorio vigente;
- I limitati impatti derivanti dal piano risultano mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure;

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

1. Dovrà essere verificata la congruità del ricorso al Piano di Lottizzazione Convenzionata per l'intervento in esame;
2. Sia acquisito, preliminarmente all'approvazione del piano, il parere di competenza in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 T.U. delle leggi sanitarie, con particolare riferimento alla fascia di rispetto cimiteriale;
3. Sia acquisito, preliminarmente all'attuazione del Piano, il parere dell'Ente Parco dei Castelli Romani, per effetto del combinato disposto della disciplina di tutela di cui all'art. 38 delle Norme del PTPR approvato e dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste all'art. 8 della LR 29/1997;
4. Si dovrà prevedere un opportuno approfondimento del grado di progettazione relativa al corpo di fabbrica, con particolare riferimento ai piani interrati, e porre in essere gli adempimenti previsti per quanto attiene la presenza di gas endogeni nel sottosuolo;
5. Si dovranno prevedere, a fronte di una adeguata valutazione del rischio legato alla possibile fuoriuscita di gas endogeni (CO₂, H₂S, ecc.), tutte le misure necessarie, ai fini della garanzia della tutela della salute umana, sia in fase di cantiere che in fase di esercizio. In particolare durante le operazioni di scavo, nella fase di cantiere del progetto, si dovranno prevedere dotazioni adeguate (DPI) per gli operatori, nonché rilevatori portatili di gas e tutte le ulteriori misure di sicurezza necessarie (ad esito della sopra citata preventiva valutazione), sia per i lavoratori che per la popolazione residente;
6. Si dovranno prevedere requisiti strutturali e accorgimenti costruttivi specifici, volti a prevenire la possibilità di infiltrazione di gas Radon negli edifici di progetto, in conformità con i livelli previsti dal D.Lgs. 31 luglio 2020 n. 101, in materia di adozione di strumenti urbanistici per la prevenzione del rischio Radon;
7. Sia acquisito, preliminarmente, presso l'ARSIAL il parere in materia di usi civici, così come indicato dallo stesso SCA nel parere prot.n. 4469 del 31/03/2025;
8. Sia accertata la tipologia delle coltivazioni e impianti a vocazione agronomica presenti nell'area di Piano e sia verificata la necessità dell'acquisizione del parere di competenza presso la Direzione Regionale Agricoltura e Sovranità Alimentare, Caccia e Pesca, Foreste;
9. Dovranno essere attuati tutti i provvedimenti previsti nel Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria sezione III, IV e 5. In particolare:
 - i. il fabbisogno energetico degli edifici, installare impianti fotovoltaico, dimensionati per fornire ed accumulare energia elettrica per soddisfare i relativi bisogni energetici.
 - ii. la climatizzazione/riscaldamento degli edifici - adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (pompa di calore);
 - iii. la produzione di acqua calda sanitaria - adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (solari termici e/o a pompa di calore).
10. Nelle fasi di esecuzione del Pdl in esame si dovrà rispettare:
 - i. L'art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia;
 - ii. L'art. 26 del D.lg. 199/2021, prevede dal 13/06/2022, ovvero l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includa l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento.

11. Siano verificati presso le Autorità Competenti (Città Metropolitana di Roma Capitale, Comune e Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 2) sia la possibilità di allaccio delle previste opere alla rete fognaria esistente, sia la potenzialità residua dell'impianto di depurazione e della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto. Infine si evidenzia che le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06;
12. Sia mantenuta una corretta gestione per i rifiuti e siano adottate delle modalità di intervento (raccolta rifiuti porta a porta) mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo. La produzione dei rifiuti in fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente. Si rammenta che nel caso di riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, tale attività deve esplicitamente risultare dall'atto autorizzativo dell'opera di scavo. In caso di altre destinazioni, le terre e rocce da scavo sono classificati come rifiuti speciali e soggette alle procedure di qualificazione ed istradamento ai centri di recupero/smaltimento previsti dalle norme vigenti (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120);
13. Alla richiesta delle relative concessioni edilizie, il proponente dovrà predisporre la documentazione di previsione di clima acustico ai sensi dell'art. 19 della L.R. 18/01; tale documentazione dovrà essere redatta in maniera attenta al fine di valutare la sostenibilità del territorio ad accogliere ulteriori destinazioni residenziali vista la presenza limitrofa dell'aeroporto "G.B. Pastine" e le relative emissioni acustiche (oltre che atmosferiche);
14. Le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno inoltre assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno;
15. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite sopra riportati, in fase di realizzazione del Piano in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee). Il Piano dovrà essere progettato e realizzato nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997;
16. Sarebbe opportuno in fase di attuazione del Programma in esame prevedere misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo, quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6;
17. Nel caso in cui, il Piano di Lottizzazione 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;
18. In fase di esecuzione della Piano di Lottizzazione 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;
19. Dovrà essere, preliminarmente all'approvazione, accertata l'osservanza delle disposizioni di cui alla D.G.R. n.117 del 24/03/2020 "Linee Guida sulla invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali"; Siano attuate tutte le misure e/o azioni mitigative indicate nel Rapporto Preliminare;
20. Siano comunque rispettate le ulteriori prescrizioni indicate dai SCA e gli impegni assunti dall'AP nel RP;

TUTTO CIO' PREMESSO

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



L'istruttore
Marco Stradella
(firmato digitalmente)

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

Il Dirigente
Ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)