



Oggetto: Procedura di Valutazione Ambientale Strategica, art.13 del D.Lgs. n.152/2006

Codice Pratica: **VAS-2025_01**

Denominazione Piano: *“Piano Particolareggiato per insediamento produttivo - commerciale e residenziale in via Aurelia km 37,700”*

Tipologia Piano: Piano Urbanistico Attuativo in Variante

Rif.Leg.Piano art. 4 della Legge Regionale n.36/1987

Autorità Procedente: Comune di Ladispoli

Proponente Piazza Grande S.r.l.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Rilevato preliminarmente che:

- Le competenze della scrivente hanno afferenza unicamente con la procedura di Valutazione Ambientale Strategica, la quale, secondo quanto stabilito dall'art. 4, comma 3 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. (di seguito decreto), *“ha la finalità di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica”* come ulteriormente specificato al successivo comma 4 *“(…) garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile”*.

Richiamato l'art.15, comma 1 del D.Lgs.152/2006 e ss.mm.ii. il quale stabilisce che *“L'autorità competente, in collaborazione con l'autorità procedente, svolge le attività tecnico-istruttorie, acquisisce e valuta tutta la documentazione presentata...”*

Premesso che, per la procedura in oggetto:

Autorità Competente (AC)	Regione Lazio, Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica
Autorità Procedente (AP)	Comune di Ladispoli

FASE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

Il Piano in oggetto è stato sottoposto a procedura di Valutazione Ambientale Strategica, art. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.. a seguito di verifica di Assoggettabilità a VAS conclusasi con Det. N.G14576 del 04/11/2024.



FASE DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE (SCOPING)

Con nota acquisita con prot. n.0027846 del 10/01/2025, il Comune di Ladispoli, in qualità di *Autorità Procedente* (di seguito AP), ha avviato la procedura in oggetto.

Con nota n.0038927 del 14/01/2025, la scrivente *Autorità Competente* (di seguito AC) ha richiesto alla AP integrazioni all'istanza.

Con nota prot. n. 2900 del 14/01/2025, acquisita con prot. n. 0044195 del 15/01/2025, la AP ha fornito alla AC le integrazioni richieste.

Con nota prot. n.0073917 del 21/01/2025, l'autorità competente (di seguito AC) ha individuato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, di seguito riportato, da coinvolgere nella fase di consultazione, indicando il *link* di accesso al Rapporto Preliminare e chiedendo loro di fornire il proprio contributo utile alla definizione della portata e del livello di dettaglio delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale:

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 Affari Generali e Usi Civici

Regione Lazio

Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale

Ministero della Cultura

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

ARPA Lazio - Area Informazione e Reporting Ambientale

Città Metropolitana di Roma Capitale

- Dipartimento III "Ambiente e Tutela del territorio: acqua, rifiuti, energia, aree protette"
- Dipartimento IV "Pianificazione, sviluppo e governo del territorio"

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale

Autorità ATO 2

ACEA ATO 2 S.p.A.

ASL Roma 4



Da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale sono pervenuti alla scrivente, ai sensi dell'art.13, comma 1 del D.Lgs. n.152/2006, i seguenti contributi:

ELENCO CONTRIBUTI SCA

1	Regione Lazio Direzione regionale lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato <i>Nota prot. n.0085379 del 23/01/2025</i>
2	Regione Lazio Direzione Regionale Agricoltura e Sovranità Alimentare, Caccia e Pesca, Foreste Area Usi Civici <i>Note prot. n.0171997 del 11/02/2025 e prot. n.0171414 del 11/02/2025</i>
3	Ministero della Cultura Direzione Generale Archeologia e Belle Arti e Paesaggio Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale <i>Nota prot. n.0203339 del 18/02/2025</i>
4	Città Metropolitana di Roma Capitale Dipartimento IV – Pianificazione strategica e Governo del Territorio Servizio 1 “Urbanistica e attuazione del PTMG” <i>Nota prot. CMRC-2025-0033716 del 20/02/2025 acquisita con prot. n.0222317 del 20/02/2025</i>
5	ARPALAZIO Servizio Tecnico Area Informazione e Reporting Ambientale <i>Nota prot. n.0227064 del 21/02/2025</i>

Con nota prot. n. 0317004 del 13/03/2025 la AC ha concluso la fase di consultazione preliminare con la formulazione del Documento di Scoping.

Con nota prot. n. 0402385 del 07/04/2025 la Regione Lazio, Agenzia regionale per lo sviluppo e l'innovazione dell'agricoltura del Lazio, in qualità di Soggetto Competente in Materia Ambientale ha trasmesso il proprio contributo.

Con nota prot. n. 0410046 del 07/04/2025 la AC ha integrato e sostituito l'elenco dei contributi di cui al paragrafo 2.1 del Documento di Scoping con il contributo fornito dal Soggetto Competente in Materia Ambientale in argomento.

Con nota prot.n. 604798 del 9/06/2025 la 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, in qualità di Soggetto Competente in Materia Ambientale ha trasmesso il proprio contributo.

Con nota prot. n. 0640437 del 18/06/2025 la AC ha integrato e sostituito l'elenco dei contributi di cui al paragrafo 2.1 del Documento di Scoping con il contributo fornito dal Soggetto Competente in Materia Ambientale in argomento.

Di seguito l'elenco definitivo dei pareri SCA pervenuti:

1	Regione Lazio Direzione regionale lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato <i>Nota prot. n.0085379 del 23/01/2025</i>
----------	--



2	Regione Lazio Direzione Regionale Agricoltura e Sovranità Alimentare, Caccia e Pesca, Foreste Area Usi Civici <i>Nota prot. n.0171997 del 11/02/2025 e prot. n.0171414 del 11/02/2025</i>
3	Ministero della Cultura Direzione Generale Archeologia e Belle Arti e Paesaggio Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale <i>Nota prot. n.0203339 del 18/02/2025</i>
4	Città Metropolitana di Roma Capitale Dipartimento IV – Pianificazione strategica e Governo del Territorio Servizio 1 “Urbanistica e attuazione del PTMG” <i>Nota prot. CMRC-2025-0033716 del 20/02/2025 acquisita con prot. n.0222317 del 20/02/2025</i>
5	ARPALAZIO Servizio Tecnico Area Informazione e Reporting Ambientale <i>Nota prot. n.0227064 del 21/02/2025</i>
6	Regione Lazio Agenzia regionale per lo sviluppo e l'innovazione dell'agricoltura del Lazio <i>Nota prot. n.0402385 del 03/04/2025</i>
7	Regione Lazio Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata, Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma <i>Nota prot.n. 604798 del 9/06/2025</i>

L'Autorità Procedente, con l'emissione del Documento di Scoping (Nota prot. n. 0317004 del 13/03/2025), successivamente integrato con nota prot. n. 0410046 del 07/04/2025 e prot. n. 0640437 del 18/06/2025, ha concluso la fase di Consultazione evidenziando che:

- ✓ I contenuti minimi obbligatori del Rapporto Ambientale sono disciplinati dall'art.13 dal comma 3 e comma 4 del D.Lgs. n.152/2006 e dal relativo Allegato VI alla Parte Seconda;
- ✓ Il Rapporto Ambientale dovrà recepire le indicazioni contenute nel *Documento di scoping* formulate dalla AC e suddivise in “Indicazioni di carattere generale” e “Indicazioni di carattere specifico”;
- ✓ Il Rapporto Ambientale dovrà recepire quanto contenuto nei contributi formulati dai Soggetti Competenti in Materia Ambientale nella fase di consultazione.

FASE DI PUBBLICAZIONE

ID	ADEMPIMENTO	RISCONTRO
1	Avvio della fase di pubblicazione da parte della AP	Nota prot. n. 0704999 del 07/07/2025
2	Richiesta integrazioni da parte della AC	Nota prot. n. 0726947 del 14/07/2025
3	Invio integrazioni da parte della AP	Note prot. n. 0770578 del 25/07/2025, prot. n. 0780735, 0780906 e 0780911 del 29/07/2025
4	Richiesta integrazioni da parte della AC	Nota prot. n. 0806098 del 05/08/2025
5	Invio integrazioni da parte della AP	Note prot. n. 0839444, 0839446, 0839628, 0840295, 0840299 e 0839773 del 21/08/2025



AVVISO PUBBLICO

L'Avviso Pubblico presenta i contenuti di cui all'art.14 comma 1 del D.Lgs. n.152/2006	
a) la denominazione del Piano proposto e dell'Autorità procedente;	√
b) la data dell'avvenuta presentazione dell'istanza di VAS;	√
c) una breve descrizione del Piano proposto e dei suoi possibili effetti ambientali;	√
d) l'indirizzo <i>web</i> e le modalità per la consultazione della documentazione e degli atti predisposti dall'Autorità procedente nella loro interezza;	√
e) i termini e le specifiche modalità per la partecipazione del pubblico;	√
f) la necessità della valutazione di incidenza a norma dell'articolo 10, comma 3.	√

Sono decorsi i 45 giorni per la presentazione delle osservazioni alla proposta di Piano ai sensi dell'art.14, comma 2 del D.Lgs. n.152/2006 (decorrenti dalla data di pubblicazione dell'Avviso al pubblico)	DATA PUBBLICAZIONE: 21/08/2025
--	---------------------------------------

OSSERVAZIONI

A seguito della pubblicazione del Rapporto Ambientale, della sintesi non Tecnica e della Documentazione di Piano, alla AC sono pervenute le seguenti Osservazioni:

Elenco osservazioni pervenute alla AC			
ID	DENOMINAZIONE	Protocollo	Data
1	Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura e Sovranità Alimentare, Caccia e Pesca, Foreste Area Usi Civici	0869859	03/09/2025

FASE DI VALUTAZIONE

VERIFICHE PRELIMINARI

Il Piano in oggetto è sottoposto a Valutazione di Incidenza	NO
Il Rapporto Ambientale prevede un capitolo specifico rappresentante:	
le modalità di recepimento dei contributi dei Soggetti competenti in Materia Ambientale acquisiti nella fase di consultazione (Scorporati per punti) con indicazione delle modalità di recepimento motivate e/o della prescrizione per il Piano	Il RA prevede uno specifico paragrafo ma non fornisce un esaustivo e motivato riscontro delle modalità di recepimento di tutti i contributi
le modalità di recepimento dei contributi della AC formulati con il Documento di Scoping (Scorporati per punti) con indicazione delle modalità di recepimento motivate e/o della prescrizione per il Piano	Il RA prevede uno specifico paragrafo ma non fornisce un motivato ed esaustivo riscontro delle modalità di recepimento di tutti i contributi



ATTIVITÀ TECNICO-ISTRUTTORIE

Con nota prot. n. 0984432 del 07/10/2025 (Verbale di Valutazione - Avvio) la AC ha avviato la fase di valutazione evidenziando preliminarmente che:

- ✓ Le modalità di recepimento indicate dalla AP, facendo generico riferimento a capitoli del RA, non forniscono uno specifico riscontro al contributo fornito;
- ✓ Le modalità di recepimento, secondo quanto richiesto nel Documento di Scoping, devono essere motivate e fornire evidenza degli eventuali recepimenti nel piano;
- ✓ Al fine di ottemperare alle disposizioni di cui all'art.15 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. la AC ha riscontrato le modalità di recepimento, da parte della AP, delle indicazioni fornite con il Documento di Scoping, come sopra rappresentato;

e contestualmente richiesto quanto segue:

- ✓ Fornire riscontro delle osservazioni acquisite dalla AC, indicando eventuali ulteriori osservazioni pervenute direttamente alla AP e non presenti in elenco.
- ✓ La AP dovrà riscontrare, nella apposita colonna "RECEPIMENTO AP", le modalità di recepimento dei contributi/osservazioni per tutti i punti del campo "RISCONTRO AC" indicati come "FORNIRE RISCONTRO".
- ✓ Per tutti gli altri punti riscontrati diversamente dalla AC la AP ha facoltà di integrare e/o correggere eventuali errori.
- ✓ Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, la AP dovrà fornire motivato e puntuale riscontro dei punti riportati nei seguenti Allegati con le modalità sopra indicate:

ALLEGATO 1: ESITI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

ALLEGATO 2: DOCUMENTO DI SCOPING – CONTRIBUTI DELLA AC

ALLEGATO 3: DOCUMENTO DI SCOPING - CONTRIBUTI SCA

ALLEGATO 4: ANALISI OSSERVAZIONI PERVENUTE

- ✓ Richiamato le disposizioni di cui all'art.15, comma 1 del decreto le quali prevedono che *"L'autorità competente, in collaborazione con l'autorità procedente, svolge le attività tecnico-istruttorie, acquisisce e valuta tutta la documentazione presentata, nonché le osservazioni, obiezioni e suggerimenti inoltrati (...)"*;
- ✓ Richiesto riscontro sottoscritto digitalmente dalla AP.
- ✓ Indicato che i termini del procedimento sono da intendersi sospesi sino ad esito delle attività tecnico-istruttorie.

Con nota prot. n. 1167 del 08/01/2026, acquisita con prot. n.0014558 del 09/01/2026, la AP, in riscontro al sopra richiamato verbale di avvio della fase di valutazione, ha riscontrato quanto segue:

- ✓ Dato riscontro *"... all'osservazione della Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura e Sovranità Alimentare, Caccia e Pesca, Foreste Area Usi Civici prot. n. 0869859 del 03.09.2025 e delle eventuali ulteriori osservazioni ricevute..."* attestando che *"... con prot. n. 23417 del 03.04.2025 la Scrivente Autorità Procedente ha richiesto ad ARSIAL il parere in materia di usi civici per il Piano Particolareggiato in oggetto."*
- ✓ Attestato che *"... non sono pervenute ulteriori osservazioni a seguito della pubblicazione del Rapporto Ambientale, della sintesi non Tecnica e della Documentazione di Piano."*
- ✓ Ritenuto *"... di non aver nulla da esprimere in ordine ai contenuti del Verbale di Valutazione prot. n.984432 del 07.10.2025"*, allegando lo stesso Verbale *"... sottoscritto come presa d'atto."*;



- ✓ Considerato “...conclude le attività tecnico-istruttorie...”, e rappresentato “...l’opportunità di dare corso al procedimento in oggetto.”;
- ✓ Rappresentando, infine, di restare pertanto “... in attesa che Codesta Autorità Competente formuli il Parere Motivato di cui all’art. 15, comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006, cui seguirà la revisione del Piano Particolareggiato ai sensi dell’art. 15 comma 2 dello stesso D.lgs. n. n. 152/2006”.

RICHIAMATE le disposizioni di cui al citato art.15, comma 1 del decreto “L’autorità competente, in collaborazione con l’autorità procedente, svolge le attività tecnico-istruttorie...”;

DATO ATTO che la AC ha formulato il “Verbale di Valutazione – Avvio” al fine di ottemperare alle disposizioni del richiamato art.15, comma 1;

PRESO ATTO di quanto rappresentato dalla AP con nota prot. n. 1167 del 08/01/2026, in ordine all’espletamento delle attività tecnico-istruttorie;

CONCLUSIONI

VISTO l’art.5, comma 1, lett. m-ter) del D.Lgs. n.152/2006 che definisce il Parere motivato quale provvedimento obbligatorio con eventuali osservazioni e condizioni che conclude la fase di valutazione di VAS, espresso dall’Autorità Competente sulla base dell’istruttoria svolta e degli esiti delle consultazioni;

VISTO l’art.11, lett. c) del decreto il quale stabilisce che la AC esprime il parere motivato tenendo conto della consultazione pubblica, dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, sulla proposta di piano e di programma e sul rapporto ambientale nonché sull’adeguatezza del piano di monitoraggio anche con riferimento alla sussistenza delle risorse finanziarie;

TENUTO CONTO delle determinazioni assunte dalla AP in ordine alle modalità di svolgimento delle attività tecnico-istruttorie di cui all’art.15, comma 1 del decreto;

CONSIDERATO che le attività tecnico istruttorie ai sensi dell’art.15, comma 1 svolte in fase di valutazione in collaborazione tra AP e AC, hanno fornito riscontro delle modalità di considerazione dei contributi dei SCA nonché delle osservazioni pervenute, nei limiti sopra esposti;

VALUTATO che, il Piano ed il Rapporto Ambientale, adeguati alle prescrizioni del presente atto, terranno conto delle modalità di considerazione dei contributi pervenuti da parte dei Soggetti Competenti in Materia Ambientale nella fase di consultazione preliminare nonché delle osservazioni pervenute nella fase di consultazione pubblica;

VALUTATO che il Piano di monitoraggio, adeguato alle prescrizioni del presente Parere motivato, risponde in termini di adeguatezza a quanto previsto dall’art.18 del D.Lgs. n.152/2006;

RITENUTO necessario impartire nel seguito idonee prescrizioni/condizioni nel presente parere motivato per rispondere ai contributi ed alle osservazioni pervenute in fase di consultazione;

RICHIAMATI

- il disposto dell’art.3-ter del D.Lgs. n.152/2006 “Principio dell’azione ambientale” per cui “la tutela dell’ambiente e degli ecosistemi naturali e del patrimonio culturale deve essere garantita da tutti gli enti pubblici e privati e dalle persone fisiche e giuridiche pubbliche o private, mediante una adeguata azione che sia informata ai principi della precauzione, dell’azione preventiva, della correzione, in via prioritaria alla fonte, dei danni causati all’ambiente (...)”; nonché il successivo art.3-quater “Principio dello sviluppo sostenibile”, comma 2 che recita: “Anche l’attività della pubblica amministrazione deve essere finalizzata a consentire la migliore attuazione possibile del principio dello sviluppo sostenibile, per cui nell’ambito della scelta comparativa di interessi pubblici e privati connotata da discrezionalità



gli interessi alla tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale devono essere oggetto di prioritaria considerazione”;

- il disposto dell'art.3-quater, comma 1, del D.Lgs. 152/2006 *“Principio dello sviluppo Sostenibile”* per cui *“Ogni attività umana giuridicamente rilevante ai sensi del presente codice deve conformarsi al principio dello sviluppo sostenibile, al fine di garantire che il soddisfacimento dei bisogni delle generazioni attuali non possa compromettere la qualità della vita e le possibilità delle generazioni future.”;*
- il disposto dell'art.3-quater, comma 3, del D.Lgs. 152/2006 per cui *“Data la complessità delle relazioni e delle interferenze tra natura e attività umane, il principio dello sviluppo sostenibile deve consentire di individuare un equilibrato rapporto, nell'ambito delle risorse ereditate, tra quelle da risparmiare e quelle da trasmettere, affinché nell'ambito delle dinamiche della produzione e del consumo si inserisca altresì il principio di solidarietà per salvaguardare e per migliorare la qualità dell'ambiente anche futuro.”;*
- il disposto dell'art.3-quater, comma 4, del D.Lgs. 152/2006 per cui *“La risoluzione delle questioni che involgono aspetti ambientali deve essere cercata e trovata nella prospettiva di garanzia dello sviluppo sostenibile, in modo da salvaguardare il corretto funzionamento e l'evoluzione degli ecosistemi naturali dalle modificazioni negative che possono essere prodotte dalle attività umane.”;*
- il disposto dell'art.4, comma 3, del D.Lgs. 152/2006 per cui *“La valutazione ambientale di piani, programmi e progetti ha la finalità di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica. Per mezzo della stessa si affronta la determinazione della valutazione preventiva integrata degli impatti ambientali nello svolgimento delle attività normative e amministrative, di informazione ambientale, di pianificazione e programmazione.”;*
- il disposto dell'art.4, comma 4, lett. a) del D.Lgs. 152/2006 per cui *“la valutazione ambientale di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.”;*
- l'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile approvata dalle Nazioni Unite nel settembre 2015, che individua 17 Obiettivi (Sustainable Development Goals – SDGs), articolati in 169 target da raggiungere entro il 2030 al fine di trasformare l'attuale modello di sviluppo mondiale;
- La Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile di cui alla Delibera del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica n. 108 del 22 dicembre 2017 *“Approvazione della strategia nazionale per lo sviluppo sostenibile”*, con la quale sono stati declinati, per l'Italia, i principi dell'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile;
- l'art. 34 del D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006, come modificato dalla Legge 28 dicembre 2015, n. 221 il quale stabilisce che le strategie di sviluppo sostenibile definiscono il quadro di riferimento per le valutazioni ambientali di cui allo stesso decreto;
- la D.G.R. n.170 del 30/03/2021 con la quale la Regione Lazio ha approvato la Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile (SRSvS) *“Lazio, regione partecipata e sostenibile”*.

TUTTO CIÒ PREMESSO

si propone di esprimere, ai sensi dell'art.15 del D.Lgs. n.152/2006, il presente Parere motivato relativo alla proposta di *“Piano Particolareggiato per insediamento produttivo - commerciale e residenziale in via Aurelia*



km 37,700", redatto ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n.36/1987, a condizione del rispetto degli esiti della fase di valutazione di cui all'art.15, co.1, del D.Lgs. n.152/2006, nonché delle seguenti prescrizioni da ottemperare preliminarmente al prosieguo dell'*iter*, ai sensi del comma 2 del medesimo articolo, tenuto conto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;

- 1) Gli allegati da 1 a 4 formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) L'Autorità Procedente dovrà attuare tutti gli impegni presi nello svolgimento delle attività tecnico-istruttorie come indicato nella colonna "RECEPIMENTO AP" negli allegati da 1 a 4 del verbale di valutazione;
- 3) Il Piano ed il Rapporto Ambientale dovranno fornire riscontro degli adeguamenti in ordine alle modalità di recepimento di cui al precedente punto 2);
- 4) Il Piano ed il Rapporto Ambientale dovranno fornire riscontro degli ulteriori adeguamenti richiesti dalla AC nella colonna "RISCONTRO AC" negli allegati da 1 a 4 al presente parere;

L'Autorità Procedente dovrà comunicare, con cadenza annuale, all'Autorità Competente e a tutti i Soggetti con Competenza in materia Ambientale consultati in fase di VAS l'avvenuta pubblicazione dei *report* di monitoraggio e le modalità per l'accesso e la consultazione dei documenti predisposti.

Laddove il recepimento di quanto indicato ai punti precedenti comporti delle modifiche al quadro di riferimento su cui il Piano ha posto le proprie determinazioni, il Rapporto Ambientale, modificato e integrato, dovrà fornire evidenza delle eventuali ulteriori valutazioni effettuate e/o delle eventuali modifiche apportate al Piano.

Al fine di consentire all'Autorità Competente di ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 17, comma 1, l'Autorità Procedente dovrà trasmettere alla stessa la documentazione di cui alle lett. b) e c) del richiamato comma, redatta in conformità ai richiamati disposti normativi, nonché l'indicazione della sede ove è possibile prendere visione del piano approvato.

L'Autorità Procedente dovrà provvedere a recepire formalmente il presente Parere motivato vincolante ai fini dell'approvazione ai sensi dell'art.15 del D.Lgs. n.152/2006.

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

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

ALLEGATI:

ALLEGATO 1: ESITI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

ALLEGATO 2: DOCUMENTO DI SCOPING – CONTRIBUTI DELLA AC

ALLEGATO 3: DOCUMENTO DI SCOPING – CONTRIBUTI SCA

ALLEGATO 4: ANALISI OSSERVAZIONI PERVENUTE

ALLEGATO 1: ESITI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS
Det.n.G14576 del 04/11/2024

ID	CRITICITA'/IMPATTO	RISCONTRO AC
1	<p>Città Metropolitana di Roma Capitale ha evidenziato la presenza di elementi di contrasto con le norme del PTPG in quanto <i>l'area d'intervento in esame risulta ricadere parzialmente all'interno della "Componente Primaria" della Rete Ecologica del PTPG, e più precisamente tratti di "Connessione Primaria" e, per la parte residua, nella componente Secondaria "Territorio Agricolo Tutelato" la cui disciplina è normata dagli artt. 25, 27, 28 e 60 delle NA del PTPG... i quali dispongono che "...le residenze e le attività produttive e commerciali non rientrano tra gli usi ammessi nelle componenti della REP";</i></p> <p><i>... il piano in argomento è sottoposto alla verifica di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale Generale ai sensi dell'art. 20, c. 5 del D.Lgs. 267/2000.</i></p> <p><i>... La REP costituisce, nell'ambito del P.T.P.G., il riferimento per le politiche e le azioni di competenza dell'Ente Provincia, degli Enti locali e degli altri soggetti titolari di potestà pianificatorie generali e settoriali finalizzate alla tutela ecologica del territorio e lo strumento per la valutazione della compatibilità ambientale delle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale.</i></p> <p><i>... ha ulteriormente evidenziato di aver già segnalato la problematica in argomento in ulteriori procedimenti afferenti il quadrante territoriale interessato, al fine di esaminare possibili impatti cumulativi derivanti dall'attuazione di vari piani previsti nello stesso ambito territoriale di riferimento.</i></p>	<p>IN ORDINE ALLE PROBLEMATICHE IN ARGOMENTO SI RIMANDA A QUANTO RICONTRATO DALLO STESSO SCA IN FASE DI SCOPING.</p> <p>FERMO RESTANDO LA COMPATIBILITA' DEL PIANO CON LE PREVISIONI DI PTPG SI RIMANDA AL PARERE DI COMPETENZA DELLO SCA IN ARGOMENTO, DA ACQUISIRE PRELIMINARMENTE ALLA REVISIONE DEL PIANO, ANCHE CON RIFERIMENTO AL PARERE DI CUI ALLA DET. G15884 del 28/11/2023 NONCHE' ALL'ULTERIORE RICHIAMO ALLA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI CUMULATIVI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DI ALTRI PIANI NELLO STESSO AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO. IL RA DOVRA' FORNIRE RISCONTRO IN ORDINE ALLE MODALITA' DI RECEPIMENTO DI QUANTO INDICATO.</p>
2	<p><i>In ordine ad una valutazione della significatività degli impatti anche ARPALAZIO ha evidenziato la necessità di una valutazione non limitata "...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</i></p>	<p>IL RA DOVRA' FORNIRE ESPLICITAZIONE DEGLI ELEMENTI UTILIZZATI E CONSIDERATI AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEL CUMULO DEGLI IMPATTI CON IL PIANO IN ARGOMENTO NONCHE' RISCONTRO IN ORDINE ALLE MODALITA' DI RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI INDICATE NELLA RICHIAMATA DETERMINA.</p>

	<i>della significatività degli impatti sarebbe svolta, in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso”;</i>	
3	<i>La problematica sopra richiamata è stata oggetto di specifiche prescrizioni nel parere motivato di VAS relativo alla "Variante Generale al Vigente Piano Regolatore adottata con D.C.C. n.15/2010 e n.16/2010 a seguito esame osservazioni, adeguamento al P.T.P.R. e riduzione peso insediativo" (determinazione n.G15884 del 28/11/2023);</i>	
4	<i>Il Rapporto Preliminare non contiene informazioni sulla compatibilità del Piano con le condizioni geomorfologiche del territorio;</i>	IL RA DOVRA' FORNIRE RISCONTRO DELLE MODALITA' DI CONSIDERAZIONE DEGLI IMPATTI CORRELATI ALLE MITIGAZIONI INDICATE, SIA IN ORDINE ALLA VALUTAZIONE DI SGNIFICATIVITA' DEGLI STESSI NONCHE' NEL PIANO DI MONITORAGGIO.
5	<i>In ordine alle valutazioni sul sistema della mobilità ARPALAZIO, ha evidenziato che “Le azioni previste dal Piano prevedono elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell’aria, anche con effetti cumulativi, nell’area oggetto degli interventi. Infatti, gli interventi previsti possono arrecare un incremento del traffico che, seppur modesto, può generare degli impatti sullo stato della qualità dell’aria.</i> <i>Per questo motivo, oltre alle misurazioni del traffico veicolare citate nel paragrafo 4.3.1.2 Salute umana (pag. 51 del R.P.), sarebbe stato opportuno presentare uno studio del possibile incremento del flusso veicolare per verificare la capacità del comune a sopportare l’incremento veicolare senza creare criticità per la matrice in esame” seppur non ritenendo significativi gli impatti da esso derivanti;</i>	SI RICHIAMA QUANTO DETTO AL PRECEDENTE PUNTO 2. SI EVIDENZIA CHE QUANTO INDICATO AL PARAGRAFO IN ARGOMENTO, COME AGGIORNATO NEL RA AL PARAGRAFO 4.3.7 NON APPARE ESAUSTIVO DI QUANTO RICHIESTO.
6	<i>L’Arpa Lazio riguardo la componente idrica ha evidenziato la necessità di opportuni investimenti sulla capacità depurativa per compensare l’incremento antropico generato dall’attuazione del piano;</i>	IL RA DOVRA' FORNIRE UN ESAUSTIVO E PUNTUALE RISCONTRO A QUANTO RICHIESTO
8	<i>Nell’ambito della componente rifiuti Arpa ha rilevato che l’eventuale significatività degli impatti determinata dell’aumento di rifiuti speciali, insieme all’incremento dei rifiuti urbani, inevitabile nell’attuazione del piano, potrà essere verificata in relazione all’attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore;</i>	IL RA DOVRA' FORNIRE RISCONTRO IN ORDINE ALLA DETERMINAZIONE DEI CARICHI DERIVANTI DALL’ATTUAZIONE DEL PIANO NONCHE' ALLA ATTUALE CAPACITA' DI CARICO DEL SISTEMA DI GESTIONE
9	<i>I SCA hanno evidenziato la necessità di una valutazione complessiva degli impatti derivanti dall’attuazione del piano in argomento con quelli derivanti da altri piani incidenti sullo stesso contesto ambientale e territoriale di riferimento, soprattutto in relazione all’interessamento delle componenti primarie e secondarie della Rete Ecologica Provinciale, nonché alle ricadute</i>	IL RA DOVRA' FORNIRE PUNTUALE RISCONTRO IN ORDINE ALLE MODALITA' DI CONSIDERAZIONE DI QUANTO EVIDENZIATO



	<i>sulla qualità dell'aria derivanti dagli aumenti dei carichi insediativi previsti ed alle correlate variazioni dei flussi veicolari;</i>	
10	<i>ARPALAZIO in ordine alla impermeabilizzazione dei suoli ha evidenziato che "...Come si evince dal R.P., l'area oggetto del Piano ricade in un'area agricola e naturale. Gli interventi del P.P. prevedono quindi un'impermeabilizzazione del suolo che comporta un'alterazione della natura del territorio che andrebbe analizzata anche alla luce degli altri piani in essere che insistono nel comune. L'impermeabilizzazione di un'ulteriore porzione del territorio comunale, circa 48.444 mq, rappresenta una criticità che necessita di <u>un'attenta analisi.</u>"</i>	
11	<i>Ed ulteriormente che "L'analisi sull'impermeabilizzazione, dunque, assume una rilevanza importante per stabilire se gli effetti di tale Piano modificano, alterano o, nel caso estremo, stravolgono un equilibrio ambientale, dato in specifico dalla capacità del suolo libero da edificazione di mantenere la capacità di assorbire le precipitazioni atmosferiche. È evidente che l'impermeabilizzazione di qualsiasi area comporta non solo l'alterazione del rapporto tra il suolo e la falda, ma soprattutto l'incremento dei tempi di corrivazione, nonché l'aumento dei picchi dei carichi idraulici che vanno ad interessare i corpi idrici superficiali."</i>	SI RICHIEDE LA ESPLICITAZIONE DELLE MODALITA' DI CONSIDERAZIONE DI QUANTO INDICATO AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI, TENUTO CONTO DEGLI ESITI DELLO STUDIO DI INVARIANZA IDRAULICA

ALLEGATO 2: DOCUMENTO DI SCOPING – CONTRIBUTI DELLA AC

ID	CONTRIBUTO	RISCONTRO AC
1. Contenuti generali		
1.2	<p>Quanto detto al punto precedente anche con riferimento alla procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS nonché del parere motivato di VAS relativo alla "Variante Generale al Vigente Piano Regolatore adottata con D.C.C. n.15/2010 e n.16/2010 a seguito esame osservazioni, adeguamento al P.T.P.R. e riduzione peso insediativo" (determinazione n.G15884 del 28/11/2023) per quanto concerne le specifiche prescrizioni riferite all'area in esame;</p>	<p>IL RA DOVRA' FORNIRE ESAUSTIVO RISCONTRO IN ORDINE A QUANTO RICHIESTO CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE MODALITA' DI INTEGRAZIONE DELLE CORRELAZIONI INTERCORRENTI TRA IL PIANO IN OGGETTO E LA RICHIAMATA DETERMINAZIONE. SIA IN ORDINE ALL'ITER PROCEDURALE NONCHE' AGLI ASPETTIVI VALUTATIVI IN RECEPIMENTO DELLE INDICATE PRESCRIZIONI.</p>
1.3	<p>Nel Rapporto Ambientale dovrà essere data specifica evidenza di come il procedimento di VAS ha contribuito alla integrazione di criteri ambientali nelle scelte di Piano;</p>	<p>RICHIAMATE LE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ALLEGATO VI, LETT.G "misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;". IL RA DOVRA'ESSERE INTEGRATO SPECIFICANDO GLI IMPATTI SIGNIFICATIVI CUI SONO CORRELATE LE MISURE DI MITIGAZIONE. TALE CORRELAZIONE DOVRA' TROVARE RISCONTRO NELLA ANALISI DELLA SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI.</p>
2. Inquadramento normativo del Piano		
2.1	<p>Dovranno essere evidenziati i contenuti e le azioni di Piano derivanti dagli obiettivi normativi e di sostenibilità che si devono perseguire con lo strumento oggetto della valutazione, tenuto conto delle specificità territoriali nonché della norma istitutiva del Piano.</p>	<p>IL RA DOVRA' FORNIRE ESAUSTIVO RISCONTRO DI QUANTO RICHIESTO</p>
2.2	<p>Ogni azione di piano dovrà essere correlata all'obiettivo da cui discende e alla pressione da essa determinata sulla componente interessata.</p>	
2.4	<p>La correlazione obiettivi-azioni dovrà trovare riscontro anche nelle matrici di valutazione della coerenza esterna e interna, di valutazione degli impatti, e per la definizione del Piano di monitoraggio;</p>	<p>IL PIANO DI MONITORAGGIO DOVRA' FORNIRE COMPLETO RISCONTRO DI QUANTO RICHIESTO</p>
2.6	<p>La descrizione del Piano dovrà prevedere una tabella di sintesi che quantifichi le entità della suddivisione del territorio in ZTO incidente su Risorse e Rischi, per il piano vigente e per quello proposto, come di seguito rappresentato a titolo esemplificativo:</p>	<p>SI INVITA LA AP A FORNIRE RISCONTRO NEL RA DI QUANTO RICHIESTO</p>



		RISORSE							TOTALE	RISCHI			TOTALE
		VIGENTE (ha)	PREVISIONE (ha)	PAESAGGIO	PARCHI	RETE ECOLOGICA	RETE NATURA 2000	AREE DI SALVAGUARDIA		RISCHIO FRANA	RISCHIO IDRAULICO	RISCHIO SISMICO	
A													
B													
C													
D													
E													
F													
TOTALI													

3. Descrizione delle Componenti Ambientali

3.2 Il RA dovrà evidenziare qualsiasi problema e/o sensibilità ambientale esistente pertinente al Piano, ivi compresi in particolare quelli relativi a:

- ✓ aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica;
- ✓ le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici;
- ✓ le zone classificate come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica;
- ✓ i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'art. 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;

SI INVITA LA AP A FORNIRE NEL RA UN PUNTUALE RISCOSTRO A QUANTO RICHIESTO

3.3 Inoltre, l'analisi di cui ai punti precedenti dovrà considerare:

- ✓ la eventuale presenza di aree centrali primarie e secondarie della R.Eco.R.d. _Lazio (studio tecnico e aggiornamento approvati con det.B3189 del 30/06/2010 e det.A04041 del 03/05/2012);
- ✓ la eventuale presenza di "aree focali per specie sensibili";
- ✓ la presenza di "aree focali per specie sensibili montane";
- ✓ la eventuale presenza di Geositi;
- ✓ le aree di attenzione e le aree critiche di cui al Piano dell'uso compatibile della risorsa idrica;
- ✓ Zone vulnerabili da nitrati.



3.4	Dovrà inoltre esplicitare come l'analisi delle sensibilità e valenze del patrimonio storico, culturale, paesaggistico, archeologico, naturalistico-vegetazionale e faunistico, afferenti al contesto territoriale e ambientale di riferimento abbia influito sulla determinazione delle azioni di Piano ;	
4. Analisi di Coerenza Esterna: Norme		
5. Analisi di Coerenza Esterna: Piani e programmi		
5.1	<p>Attraverso l'analisi della coerenza esterna con altri strumenti e livelli di pianificazione di livello nazionale regionale e locale, andranno rilevate la conformità, la compatibilità o eventuali incoerenze con le finalità del Piano, con particolare riferimento alla valorizzazione e alla tutela del patrimonio culturale e ambientale, ai luoghi di nuova edificazione, alla localizzazione di nuove infrastrutture o potenziamento di quelle esistenti (viabilità, reti di servizio, depuratori) e servizi. Di esse dovrà essere dato riscontro, mediante la possibilità di recepimento o di esclusione dal Piano, di scelte pianificatorie preesistenti o di livello superiore, con particolare riferimento a:</p> <p><u>Pianificazione regionale</u></p> <p>a) Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria della Regione Lazio, di cui alla D.C.R. n.66/2009, aggiornato con la D.G.R. n.539/2020 e con D.G.R. n.305/2021;</p> <p>b) Piano Regionale di Tutela delle Acque approvato con DCR n.18 del 23/11/2018;</p> <p>c) Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio approvato con la D.G.R. n.4/2020 e pubblicato sul BURL n.116 - Suppl. n.1 - del 22/9/2020;</p> <p>d) Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. (Tav. A, B, C).</p> <p>e) Schema di Piano Regionale Territoriale Generale (PTRG) adottato con D.G.R. n.3085/98 e n.2437/98;</p> <p>f) Piano Regionale della Mobilità, dei Trasporti e della Logistica – PRMTL, adottato con D.G.R. n.1050/2020 e D.G.R. n.5/2021;</p> <p>g) Schema Piano Parchi adottato con DGR11746 del 29/12/1993;</p> <p><u>Pianificazione di Distretto Idrografico e di Bacino</u></p> <p>h) Piano di Bacino Distrettuale;</p> <p>i) Piano di Gestione del Piano di Bacino Idrografico;</p> <p>j) Piano di Gestione del rischio Alluvioni;</p> <p>k) Piano di Bacino;</p> <p>l) Piano di assetto idrogeologico (P.A.I.);</p> <p><u>Pianificazione Provinciale</u></p>	<p>LA MATRICE DI VALUTAZIONE NON APPARE CONGRUENTE CON QUANTO RILEVATO NEL RA. QUANTO DETTO CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE PREVISIONI PIANIFICATORIE DI PTPG.</p> <p>SI RILEVA INOLTRE CHE LA MATRICE RISULTA PRIVA DELLA LEGENDA. IL RA DOVRA' FORNIRE RISOCNTRO DELLE MODALITA' DI RECEPIMENTO DI QUANTO RISCOSTRATO.</p>



	m) Piano Territoriale Provinciale Generale; <i>Pianificazione Comunale</i> n) Piano Regolatore Comunale vigente o) Zonazione acustica; L'analisi di coerenza dovrà tenere conto delle misure previste nell'ambito della suddetta Pianificazione, nonché dei vincoli imposti dalle pertinenti Norme tecniche di attuazione.	
5.2	L'analisi di coerenza esterna dovrà essere descritta sulla base di una matrice di correlazione nella quale per ogni azione di Piano (come individuate precedentemente) sia verificata la coerenza con ognuno degli obiettivi di sostenibilità afferenti al Piano e derivanti dalla normativa e dagli strumenti di pianificazione sovraordinati;	
6. Analisi di Coerenza Interna		
6.1	Dovrà essere verificata, tramite matrice di correlazione, l'analisi di coerenza interna , considerando che la stessa è finalizzata ad assicurare la coerenza tra obiettivi specifici del Piano e tra le azioni proposte per conseguirli, in modo tale da evidenziare eventuali incongruenze tra azioni di Piano;	SI INVITA AD UNA RIVALUTAZIONE DELLA MATRICE IN QUANTO LA STESSA NON FORNISCE RISCONTRO DELLE INCOERENZE DERIVANTI DALLE AZIONI DI PIANO
7. Valutazione degli Impatti		
7.2	Nel Rapporto Ambientale l'analisi dei potenziali impatti dovrà considerare aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori. Devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;	LA MATRICE COMPLESSIVA DI VALUTAZIONE (TAV.4.3 IMPATTI DEL PIANO SULLE COMPONENTI AMBIENTALI) NON RISULTA COERENTE CON L'APPLICAZIONE DI QUANTO EVIDENZIATO. IN VIA GENERALE SI EVIDENZIA CHE LA STESSA NON INDIVIDUA IMPATTI SIGNIFICATIVI NEGATIVI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL PIANO. SI RIMANDA A QUANTO EVIDENZIATO IN ORDINE ALLA INDIVIDUAZIONE DELLE MISURE DI MITIGAZIONE IN APPLICAZIONE DELLA LETT. G DELL'ALLEGATO VI.
7.3	L'analisi della significatività degli impatti deve essere valutata anche in relazione al contesto in cui ricade e alla sensibilità e criticità dello stesso: si dovrà pertanto fornire riscontro, in ordine alle valutazioni effettuate, della considerazione delle criticità e/o sensibilità di contesto individuate e tenere conto delle ricadute derivanti dagli aumenti di carico insediativo e/o delle modificazioni d'uso dei suoli previsti dal Piano. A tal proposito si richiede una indicazione di sintesi, all'interno dei relativi capitoli di descrizione delle componenti ambientali, delle sensibilità/criticità rilevate, e di fornire oggettivo riscontro della loro considerazione nel sistema di valutazione della significatività degli impatti.	IL RA DOVRA' FORNIRE UN ESAUSTIVO E MOTIVATO RISCONTRO DI QUANTO RICHIESTO

7.4	Quanto al punto precedente dovrà essere effettuato fornendo riscontro della considerazione, per gli ambiti territoriali interessati dalle ricadute del Piano, delle sensibilità/criticità rilevate con particolare riferimento al quadro paesaggistico e della Rete natura 2000 interessate l'area di piano;	
7.5	La significatività degli effetti derivanti dall'aumento di carico insediativo deve essere valutata con particolare riferimento alle ricadute sul sistema della mobilità, sulla componente aria, sull'inquinamento acustico, sulla componente acqua (anche con riferimento all'idroesigenza con indicazione della disponibilità e delle modalità di approvvigionamento, allo smaltimento delle acque reflue nonché valutazioni circa il possibile aumento delle portate idriche conseguenti all'impermeabilizzazioni dei suoli e alla sufficienza dei corpi idrici ricettori) e sulla produzione di rifiuti, tenendo conto dell'attuale stato di carico di tali sistemi/componenti;	
7.6	Dovrà essere valutato esplicitamente in che misura il Piano possa concorrere al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale definiti dalle strategie di sviluppo sostenibile nazionale e regionale di cui all'articolo 34 del D.Lgs. n.152/2006.	SI INVITA LA AP A FORNIRE NEL RA UN RISCONTRO ESAUSTIVO DI QUANTO RICHIESTO
7.7	Per tutti gli impatti significativi negativi dovranno essere individuate le correlate misure per impedirli, ridurli e/o compensarli.	IN ORDINE A TALE ARGOMENTO SI RIMANDA A QUANTO DETTO CON RIFERIMENTO ALLA LETT. G DELL'ALLEGATO VI
7.8	L'analisi della significatività degli impatti dovrà fornire riscontro dell'applicazione dei criteri di cui all'Allegato I del decreto: <ul style="list-style-type: none"> ✓ probabilità, durata, frequenza e reversibilità; ✓ carattere cumulativo; ✓ rischi per la salute umana o per l'ambiente; ✓ entità ed estensione nello spazio; ✓ valore e vulnerabilità delle aree interessate (valenze ambientali e culturali, livelli di qualità ambientale) 	SI RIMANDA AI CHIARIMENTI NECESSARI DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 7.5
8. Analisi delle Alternative		
8.1	Per le azioni di Piano aventi significativi interessamenti delle componenti ambientali , dovranno essere analizzate e descritte le alternative tenute in considerazione nell'elaborazione delle previsioni di Piano nonché gli eventuali scenari futuri alternativi ipotizzabili, avendo cura di evidenziare le ragioni della scelta delle alternative individuate e di come è stata effettuata la valutazione. Quanto detto tenendo conto che la modificazione dei carichi insediativi nonché la modifica delle zonizzazioni devono essere considerate quali azioni significative;	IL RA DOVRA' FORNIRE RISCONTRO DELL'APPLICAZIONE DI QUANTO EVIDENZIATO. OLTRE QUANTO INDICATO, L'ANALISI DELLE ALTERNATIVE DOVRA' FORNIRE RISCONTRO DELLA CONSIDERAZIONE DELLE PROBLEMATICHE EVIDENZIATE DAI SCA, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO A QUELLE EVIDENZIATE DA CITTA' METROPOLITANA DI ROMA



		CAPITALE E DALL'AREA URBANISTICA DELLA REGIONE LAZIO.
8.2	Per le principali modificazioni che il Piano intende apportare sul fronte della destinazione dei suoli e la determinazione delle stesse finalizzata allo sviluppo socio-economico del contesto territoriale di riferimento, si richiede una analisi socio-economica atta ad evidenziare i possibili ritorni derivanti dalla attuazione delle suddette previsioni . Sarà inoltre utile una rappresentazione del quadro esigenziale da cui le stesse hanno trovato origine e dimensionamento;	IL RA DOVRA' FORNIRE RISCONTRO DI QUANTO RICHIESTO MEDIANTE UNA ANALITICA ED OGGETTIVA QUANTIFICAZIONE DEI RITORNI ECONOMICI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL PIANO PER IL CONTESTO SOCIALE LOCALE
9. Piano di Monitoraggio		
In ottemperanza alle disposizioni di cui all'art.18 il Piano di Monitoraggio dovrà:		
9.1	Fornire un riscontro in merito alla sussistenza delle risorse finanziarie e alla disponibilità delle stesse , adeguato al piano descritto. A tal fine si richiede la predisposizione di un quadro economico attestante quanto indicato.	IL RA DOVRA' FORNIRE RISCONTRO PUNTUALE IN ORDINE A QUANTO RICHIESTO
9.2	Individuare le figure responsabili della attuazione nonché della predisposizione dei report, ed invio degli stessi, come dagli esiti della procedura in argomento.	
9.3	Assicurare il controllo degli impatti significativi . A tal riguardo si richiede la redazione di una tabella di correlazione che mostri, per ogni azione di piano determinante impatti significativi, le correlazioni con le componenti ambientali coinvolte ed i correlati indicatori individuati.	SI RICHIAMA QUANTO DETTO IN ORDINE ALLA INDIVIDUAZIONE DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI
9.4	Assicurare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità. A tal riguardo si richiede la redazione di una tabella di correlazione che mostri, per ogni obiettivo di SrSS individuato quale attinente il piano, le relazioni con le azioni di piano correlate ed i relativi indicatori individuati.	
9.5	Individuare le misure correttive tenuto conto quanto detto ai punti precedenti.	
9.6	Descrivere le modalità di raccolta dei dati tenuto conto delle figure responsabili individuate.	SI RICHIAMA IL PUNTO 9.2
9.7	Descrivere le modalità di elaborazione degli indicatori.	IL RA DOVRA' SPECIFICARE LE MODALITA' DI CALCOLO CONTENUTE IN "PROCESSO DI PRODUZIONE"
9.9	Gli indicatori di cui ai punti 9.3 e 9.4 per ogni azione/obiettivo correlato dovranno prevedere un indicatore di contesto, un indicatore di processo e un indicatore di contributo.	
10	Ulteriori specifiche	
10.1	Il RA dovrà fornire specifica evidenza delle modalità di recepimento del contributo n.4, punto 1	SI RIMANDA AGLI SPECIFICI RISCONTRI IN ORDINE AI PUNTI IN ARGOMENTO

ALLEGATO 3: DOCUMENTO DI SCOPING – CONTRIBUTI SCA

ID	CONTRIBUTO	RISCONTRO AC
3	Ministero della Cultura Direzione Generale Archeologia e Belle Arti e Paesaggio Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale <i>Nota prot. n.0203339 del 18/02/2025</i>	
1	<p><i>L'area oggetto dell'intervento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>è classificata nel PTPR-Tav. A - "Sistemi ed Ambiti di Paesaggio" come "Paesaggio Agrario di Continuità", disciplinato dall'art. 27 delle relative NTA;</i> ✓ <i>non risulta ricompresa in ambito di notevole interesse pubblico ex art. 134, co. 1 lett. a),b), c) del d.lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii., in base a quanto indicato in PTPR-Tav. B - "Beni Paesaggistici";</i> ✓ <i>non risulta gravata da vincoli di natura archeologica, né per la parte Seconda né per la Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 ss.mm.ii., sebbene l'area sia da considerare ad alto rischio archeologico, considerata la prossimità con il tracciato dell'antica via Aurelia (di epoca romana), come dimostrato anche dalla bibliografia scientifica di settore e da recenti scavi in lotti contermini;</i> ✓ <i>non risulta interferire con gli ambiti individuati in PTPR-Tav. C - "Beni del Patrimonio Naturale Culturale"; stando a quanto oggi noto, inoltre, non risulta interferire direttamente con elementi tutelati ai sensi dell'art.10 del d.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.</i> <p><i>Ai fini di un completo inquadramento territoriale si specifica che l'area in oggetto è Sita in prossimità di un lembo di area boscata, classificata dal PTPR come "paesaggio naturale", che si estende lungo il tratto di via Aurelia, dalla quale attualmente si accede alla porzione di terreno interessato dall'intervento. Tale area verde è collegata al vicino Bosco di Palo Laziale, zona di estremo pregio paesaggistico, riconosciuta come vasta località con valore estetico tradizionale e bellezze panoramiche (a sud rispetto all'area in oggetto).</i></p> <p><i>Inoltre, tale area boscata include la pianta di Pinus Pinea della via Aurelia, sistemazione a verde tutelata ai sensi dell'art. 10 co. 1 del d.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.</i></p> <p><i>Tutto ciò premesso e considerato, questa Soprintendenza ritiene che il Rapporto Ambientale venga integrato con quanto segue:</i></p>	<p>IL RA DOVRA' FORNIRE ESPlicitAZIONE IN ORDINE ALLE MODALITA' DI RECEPIMENTO NEL PIANO DELLE CRITICITA' AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE E ARCHEOLOGICHE EFFETTUATE TENUTO CONTO DI QUANTO INDICATO CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE ALTERNATIVE PROGETTUALI ANALIZZATE</p>
2	<ul style="list-style-type: none"> ✓ approfondimento del tema delle soluzioni progettuali previste per la realizzazione della viabilità complanare Via Aurelia, tenendo conto dell'immediata vicinanza dei lotti interessati dall'intervento 	

	<i>all'area boscata" presente lungo la Strada Statale in oggetto, vincolata ai sensi ex art. 134, co. 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. g) del d.lgs. n. 42/2004, disciplinata dall'art. 39 delle NTA del PTPR, e classificata come "Paesaggio Naturale".</i>	
3	✓ <i>In particolare si ritiene utile un'analisi delle possibili interferenze degli scenari previsti con gli obiettivi di conservazione di tale ambito paesaggistico.</i>	
4	✓ <i>Da un punto di vista archeologico, ai sensi dell'art. 41, co. 4 del D.Lgs. 42/2004 ss.mm.ii., nell'ambito del procedimento di VPIA, tenuto conto del rischio medio-altro del sito, sono stati prescritti sondaggi archeologico preventivi (SABAP-VT-EM 19026-P del 25.11.2024), in corso di realizzazione.</i> ✓ <i>Tale approfondimento dovrà rendere conto delle eventuali modifiche necessarie alla pianta storica di cui sopra, assicurando la massima conservazione della stessa e modifiche di impatto limitato.</i>	IL RA DOVRA' FORNIRE RISCONTRO DELLE MODALITA' DI CONSIDERAZIONE DI QUANTO INDICATO AI FINI DELLA CONFIGURAZIONE DEFINITIVA DEL PIANO ORIENTATA ALLA MASSIMA TUTELA DEI BENI IN ARGOMENTO, RAPPRESENTANDO LE ALTERNATIVE CONSIDERATE
4	Città Metropolitana di Roma Capitale Dipartimento IV – Pianificazione strategica e Governo del Territorio Servizio 1 “Urbanistica e attuazione del PTMG” Nota prot. CMRC-2025-0033716 del 20/02/2025 acquisita con prot. n.0222317 del 20/02/2025	
1	<i>In relazione all'argomento in oggetto, esaminato il Rapporto Preliminare e la documentazione tecnica presente sul sito dedicato dall'Autorità regionale competente in indirizzo, il cui link è stato trasmesso con nota prot. R.U. n. 73917 del 21/01/2025, in atti presso questo Servizio con prot. CMRC-2025-0011384 del 21-01-2025, al fine esclusivo dell'espressione del parere in sede di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), pur prendendo atto delle precisazioni introdotte nel suddetto R.P. in merito alle compensazioni proposte dall'Autorità Procedente al fine di ovviare alla criticità rappresentata dalla scrivente Città metropolitana circa l'inammissibilità degli interventi previsti in ambito di rete Ecologica (REP), fatte proprie dall'Autorità Competente nel parere motivato espresso con Determinazione n. G14576 del 04.11.2024, si osserva come la soluzione proposta nel presente R.P. e sostanzialmente consistente nell'incremento della dotazione a verde di standard nelle Zone interessate C3 e D10, non possa di per sé rappresentare un superamento dell'incompatibilità già rappresentata nel parere di cui alla nota prot. CMRC-2024-0134395 del 05/08/2024 (Allegato 1) e successiva nota prot. CMRC-2024-0144538 del 02/09/2024 (Allegato 2), reso nell'ambito del procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS.</i> <i>La suddetta incompatibilità, determinata dal combinato disposto degli art. 27 e 28 delle N.A. del PTPG può essere infatti superata con la definizione di una Rete Ecologica Locale (REL), tuttavia occorre precisare che questo può avvenire solo nell'ambito di procedimenti di “formazione o adeguamento degli strumenti urbanistici generali”, come recita con valore prescrittivo (P) il comma 2 dell'art. 29 delle Norme di Piano, e non per varianti puntuali.</i>	LA MODALITA' DI CONSIDERAZIONE DELLE PROBLEMATICHE EVIDENZIATE DAL SCA IN ARGOMENTO NON APPAIONO ESAUSTIVE E CONFORMI A QUANTO INDICATO. SI RICHIAMANO GLI ADEMPIMENTI DI CUI ALLA DETERMINAZIONE CITATA, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ALLEGATO 1, PUNTI 29 E 34. IL RA DOVRA' FORNIRE RISCONTRO, PRELIMINARMENTE ALLA SUA REVISIONE, DELLE MODALITA' DI ADEGUAMENTO DEL PIANO A QUANTO INDICATO AD ESITO DELL'OTTENIMENTO DEL PARERE DI COMPETENZA IN OTTEMPERANZA ALLE DISPOSIZIONI RICHIAMATE.



	<p>Il disegno della REP può essere modificato solo nell'ambito di un processo di consapevole e ponderata valutazione dell'efficacia del disegno della Rete Ecologica sull'intero territorio di competenza comunale, uniformandosi a quanto indicato nell'Atto di indirizzo per gestione della REP ("Indirizzi ed istruzioni tecniche per il recepimento della Rete Ecologica Provinciale (REP) e per l'elaborazione delle Reti ecologiche locali (REL)" approvato dalla Provincia di Roma con Deliberazione G.P. n.1013/43 del 21/12/2011.) qualora si rendesse necessario operare eventuali modifiche.</p> <p>Alla luce dell'analisi condotta sul RP, con particolare riferimento paragrafo 4.1.2, si evidenzia come l'Autorità Procedente specifichi che "(..) per la Zona C10 non sono previste specifiche prescrizioni nell'allegato G3, mentre, come già detto, per la Zona D3 le prescrizioni, come sarà dettagliato in seguito, sono finalizzate ad aumentare la visibilità della campagna retrostante la stessa fascia in cui è prevista dalla Variante Generale la trasformabilità".</p> <p><i>Nello stesso paragrafo viene altresì affermato che "Il PIANO ha pienamente recepito lo spirito che è emerso dalla procedura di VAS e, pur in assenza di specifiche prescrizioni, ha previsto un'ampia area a standard notevolmente superiore ai minimi di Legge (cfr. par. 3.2.4) ed una cessione di aree a vantaggio della Amministrazione Comunale pari a circa il 48% della Zona C10. L'ampia dotazione di aree a verde pubblico cedute all'Amministrazione Comunale si configura pertanto come una fondamentale azione per l'attuazione della Rete Ecologica Locale."</i></p> <p>Come sopra argomentato, tale assunto non trova conferma nella disciplina della REP, segnatamente per quanto riguarda le possibili modificazioni del disegno della Rete Ecologica mediante declassificazione, riclassificazione e/o diversa delimitazione di ambiti costituenti le componenti della Rete Ecologica, dovendosi propedeuticamente procedere alla ridefinizione dello strumento urbanistico generale.</p> <p><i>Si evidenzia infine come più volte nel R.P. si rimandi ad allegati (quali ad esempio l'allegato C) che, tuttavia, non risultano essere stati trasmessi a supporto della nuova documentazione, rendendo difficoltosa la comprensione dei riferimenti e l'analisi complessiva.</i></p> <p>Si ritiene pertanto di confermare al momento il parere di non ammissibilità delle previste trasformazioni con la disciplina della REP, già reso da questo Servizio con la nota prot. CMRC-2024-0134395 del 05/08/2024 (Allegato 1) e successiva nota prot. CMRC-2024-0144538 del 02/09/2024 (Allegato 2), reso nell'ambito del procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS avente ad oggetto l'intervento in argomento.</p>	
5	ARPALAZIO Servizio Tecnico Area Informazione e Reporting Ambientale Nota prot. n.0227064 del 21/02/2025	



<p>4</p>	<p>ARIA</p> <p><i>In riferimento alla matrice aria, si ribadisce quanto già detto nel precedente parere.</i></p> <p><i>Il comune è in classe 3 e non si rilevano evidenti situazioni di criticità, infatti, tale classe comprende i comuni a basso rischio di superamento dei valori limite per i quali sono previsti provvedimenti tesi al mantenimento della qualità dell'aria.</i></p> <p><i>In riferimento al traffico veicolare sarebbe opportuno considerare non solo le misurazioni (rif paragrafo 4.3.1.6) ma anche le emissioni e immissioni in atmosfera introdotte dal Piano.</i></p> <p><i>Per quanto sopra evidenziato, si consiglia nel R.A. di esplicitare le azioni che concorrono ad un mantenimento della qualità dell'aria in coerenza con le NTA previste dall'Aggiornamento del Piano di risanamento.</i></p> <p><i>Informazioni utili sul quadro ambientale sono disponibili sul sito del Centro Regionale della Qualità dell'Aria dell'ARPA Lazio e nel sito istituzionale dell'Agenzia: https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/aria.</i></p>	<p>IL RA DOVRA' FORNIRE UN ESAUSTIVO RISCONTRO DELLE MODALITA' DI CONSIDERAZIONE DI QUANTO EVIDENZIATO</p>
<p>5</p>	<p>RISORSE IDRICHE</p> <p><i>Con riferimento alla matrice acqua e quanto esaminato nel presente R.P. , sarebbe opportuno includere nel R.A. oltre lo stato chimico dei corpi idrici superficiali anche lo stato ecologico, in quanto, come già evidenziato nel precedente parere, nel sottobacino afferente al corpo idrico Fosso Sanguinara 1(in cui ricade l'area) lo stato ecologico è Sufficiente.</i></p> <p><i>Considerato, inoltre, quanto riportato al paragrafo 4.3.1.2 del R.P. "per quanto attiene lo stato di qualità del corpo idrico nel quale avviene l'immissione delle acque dopo il processo di depurazione, ovvero il fosso Vaccina, si evidenzia che, come riportato nell'immagine D.1.3.2, lo stato di questo risulta essere buono sotto l'aspetto chimico", si ribadisce che anche il Fosso Vaccina presenta uno stato ecologico "Scarso".</i></p> <p><i>Sarebbe quindi opportuno indicare nel R.A. tutte le misure per il raggiungimento dello stato di qualità ecologico "buono" e per la tutela delle acque in coerenza con le NTA del Piano di Tutela delle Acque.</i></p>	
<p>6</p>	<p>SUOLO</p> <p><i>In riferimento al suolo si riportano i dati aggiornati da utilizzare per il R.A. sul consumo di suolo del comune di Ladispoli. I dati messi a disposizione da SNPA e presenti al seguente link https://www.consumosuolo.it/indicatori rilevano per il comune di Ladispoli, nel 2023, una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata di competenza pari a 23.93% corrispondente a circa 625,9 ettari di superficie di suolo consumato fino al 2023 e un incremento di suolo consumato nel 2023 rispetto al 2022 di 1,8 ettari (Fig.3).</i></p>	<p>IL RA DOVRA' ESPLICITARE LE AZIONI ADOTATE AI FINI DEL PERSEGUIMENTO DI QUANTO EVIDENZIATO</p>

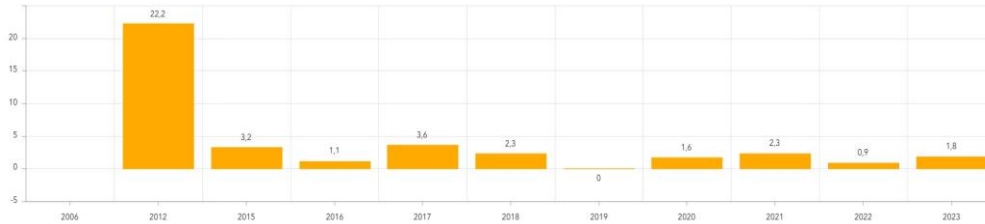


Figura 3 - Trend variazione annuale di suolo consumato dal 2006 al 2023 nel comune di Ladispoli
Considerato quanto riportato al paragrafo 4.3.1.3 del R.P., **nel R.A. dovranno essere esplicitate le azioni adottate per ridurre il consumo di suolo e le misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione.**

7 **RIFIUTI**
Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si consiglia di riportare i dati comunali e provinciali aggiornati al 2023. I dati aggiornati sono reperibili sul sito <https://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it> e sul rapporto "Produzione e raccolta dei rifiuti urbani" presente sul sito dell'Arpa Lazio al link <https://www.arpalazio.it/ambiente/rifiuti/pubblicazioni-rifiuti>
Il R.A. dovrà illustrare in che modo il Piano concorra al raggiungimento degli obiettivi stabiliti dall'attuale Piano di Gestione dei Rifiuti della regione Lazio fornendo i principali elementi relativi all'attuale gestione (modalità di raccolta, produzione totale rifiuti urbani, percentuale raccolta differenziata, ...) ed **illustrare se l'attuale dotazione impiantistica utilizzata dal comune sarà in grado di gestire l'incremento della produzione dei rifiuti generata dall'attuazione del Piano.**

8 **INQUINAMENTO ACUSTICO**
Per quanto riguarda il rumore, si prende atto della tavola del Piano di Classificazione Acustica presente nel R.P. (allegato 13 al R.P) e si ribadisce, quanto già evidenziato nel precedente parere, che prevedendo il piano la realizzazione di edifici residenziali **alla richiesta delle concessioni edilizie il proponente dovrà predisporre la documentazione di previsione di clima acustico ai sensi dell'art. 19 della L.R. 18/01.**
Le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno inoltre assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, della classificazione acustica comunale e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno.
Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite di cui al DPCM 14/11/97, **in fase di realizzazione del Piano occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee).**
Il Piano dovrà essere progettato e realizzato nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997.

IL RA DOVRA' FORNIRE UN ESAUSTIVO E MOTIVATO RISCONTRO DELEL MODALITA' DI RECEPIMENTO DI QUANTO INDICATO

9	<p>MONITORAGGIO</p> <p><i>Il monitoraggio, deve tenere conto delle indicazioni di cui all'All. VI alla Parte II del D.lgs. 152/06 e s.m.i., deve seguire l'intero ciclo di vita del Piano, deve prevedere:</i></p> <p><i>la descrizione dell'evoluzione del contesto ambientale con riferimento agli obiettivi di sostenibilità generali, mediante la definizione di indicatori di contesto.</i></p> <p>il controllo dell'attuazione delle azioni, che hanno impatti positivi o negativi sugli obiettivi di sostenibilità specifici della variante, e delle misure di mitigazione/compensazione, mediante la definizione di indicatori di processo.</p> <p>il controllo degli impatti significativi sull'ambiente mediante la definizione di indicatori di contributo che misurano la variazione del contesto imputabile alle azioni del Piano.</p> <p><i>Al fine di supportare la definizione del sistema di monitoraggio si segnalano due documenti tecnici redatti nell'ambito del Sistema Nazionale di Protezione dell'Ambiente:</i></p> <p><i>“Linee Guida per l'analisi e la caratterizzazione delle componenti ambientali a supporto della valutazione e redazione dei documenti della VAS” (Manuali e Linee Guida 148/2017);</i></p> <p><i>“Verso un core set comune di indicatori del Sistema Nazionale per la Protezione Ambientale, Metodologia, analisi e risultati della ricognizione di tutti gli indicatori ambientali utilizzati nel SNPA per descrivere lo stato dell'ambiente” (Manuali e linee guida 147/2017).</i></p> <p><i>I suddetti documenti sono disponibili sul sito web http://www.isprambiente.gov.it.</i></p>	<p>SI RIMANDA ALL'ALLEGATO 1</p>
7	<p>Regione Lazio</p> <p>Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata, Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma</p> <p>Nota prot.n. 604798 del 9/06/2025</p>	
1	<p>Con nota protocollo n. 0073917 del 21.01.2025 l'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica ha reso disponibile sul link https://regionelazio.box.com/v/VAS202501sca la documentazione relativa al “Piano Particolareggiato per l'insediamento produttivo – commerciale e residenziale in via Aurelia Km 37,700” presentato dal comune di Ladispoli con nota prot. n. 1940 in data 10.01.2025, acquisita al prot. regionale al n. 278461 in data 10.01.2025, per la quale è stata dato l'avvio alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 152/2006, al fine di ottenere i necessari pareri, intese concertati e nulla osta o altri atti di assenso comunque denominati.</p> <p>PREMESSO</p> <p><i>La variante al PRG vigente proposta dal comune di Ladispoli è relativa a un nuovo insediamento produttivo-commerciale e residenziale localizzato lungo la via Aurelia, al Km 37,700, in conformità alla variante al PRG vigente adottata con delibera di CC n. 29 in data 31.07.2019: “Variante Generale al vigente Piano Regolatore adottata con delibera di CC n. 15 del 04.03.2010 e n. 16 del 05.03.2010 a seguito di esame osservazioni, adeguamento al Piano Territoriale Paesistico e riduzione peso insediativo”.</i></p>	<p>TENUTO CONTO DEGLI ESITI DELLO SCA IN ARGOMENTO, ANCORCHE RICONDUCIBILI AD ASPETTI PROCEDURALI, SI RICHAMA QUANTO EVIDENZIATO NELL'ALLEGATO 2, PUNTI 2.1 E 2.2. IN APPLICAZIONE DEL PRINCIPIO DI EFFICACIA ED EFFICIENZA DELLA PA SI RICHIEDE, PRELIMINARMENTE ALLA REVISIONE DEL PIANO, DI VERIFICARE LA PROCEDIBILITA' DELLO STESSO, FERMO RESTANDO CHE LE VALUTAZIONI EFFETTUATE SONO DA RICONDURSI AL PIANO OGGETTO DI PROCEDURA COME RAPPRESENTATO E SOTTOPOSTO A VALUTAZIONE.</p>



La procedura individuata dai proponenti al fine dell'approvazione della variante è quella del co. 5 dell'art. 4 della L.R. 36/87 (rif. RPVAS pag. 5).

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il terreno su cui insiste la proposta di variante ha una morfologia pianeggiante, con quote che si attestano attorno ai 15 m s.l.m. L'area interessata dal Piano, ha una superficie complessiva di circa mq 48.444, è di proprietà della Soc. Piazza Grande S.r.L. ed è identificata al foglio catastale n. omissis con le particelle catastali n. omissis. L'intervento, in variante al PRG vigente, propone il cambio di destinazione d'uso da zona F "Agricola", sottozona F2 in parte a zona D "Aree Produttive a prevalente destinazione industriale, artigianale e commerciale", sottozona D3 "Aree di sviluppo produttivo", e in parte a Zona C sottozona "C10 Area di sviluppo urbano Olmetto Ovest" secondo la zonizzazione e la disciplina della variante al PRG vigente adottata con la D.C.C. n. 29 del 31.07.2019.



Estratto: Tavola Foto aerea con individuazione perimetro area di intervento

La superficie del lotto di intervento in zona D3 è pari a mq. 21.543, l'indice di fabbricabilità territoriale proposto è 1 mc/mq e sviluppa una potenzialità edificatoria di circa mc. 21.543.

La superficie del lotto di intervento in zona C10 è pari a mq. 26.240, l'indice di fabbricabilità territoriale è 0,50 mc/mq e sviluppa una potenzialità edificatoria, di circa mc. 13.120, di cui l'80%, mc. 10946, privati ed il 20%, mc 2.624, a disposizione dell'amministrazione comunale con la destinazione di housing sociale.

Sono inoltre inclusi nel Piano circa mq. 661 destinati alla viabilità dalla Variante Generale di PRG, per realizzare della complanare alla S.S. n. 1 Aurelia.

Le aree a standard previste, per la zona produttiva-commerciale, e calcolate ai sensi del co. 2 dell'art. 5 del DM 1444/68, sono pari a mq 4.439 di cui mq. 3.216 destinate a parcheggio pubblico e mq 1.223 a verde pubblico.

Le aree pubbliche previste per la zona residenziale, per un numero di abitanti stimato di 164, sono complessivamente pari a mq 12.581, di cui mq. 9.221 destinate a standard tra ordinari e straordinari, e mq 1.821 per l'housing sociale.

IN ORDINE A QUANTO EVIDENZIATO DALLA AP "ANTICIPAZIONE DELLE PREVISIONI DELLA VARIANTE GENERALE" SI RICHAMA QUANTO DETTO IN ORDINE AL RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DEL RICHIAMATO PARERE MOTIVATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA REP ED ALLA COMPATIBILITA' CON IL PTPG. FERMO RESTANDO LA CONFORMAZIONE DEL PIANO ALLE INDICAZIONI FORNITE DAL SCA IN ARGOMENTO LA STESSA DOVRA' ESSERE EFFETTUATA CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AL RISPETTO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.



Alla proposta di zonizzazione è allegato il planivolumetrico dell'intero Piano, da cui si evince la sistemazione delle aree e degli edifici. In particolare:

- lungo la via Aurelia è disegnata una strada complanare che ha la funzione di agevolare le entrate e le uscite dal nuovo centro artigianale/commerciale;
- nella zona commerciale/produttiva, sono previsti 2 edifici che corrispondono a 2 lotti di intervento, destinati ad attività artigianali/commerciali, con le rispettive aree destinate a verde pubblico, poste lungo la via Aurelia e ai parcheggi pubblici e pertinenziali;
- la viabilità interna di progetto della zona commerciale si struttura in un anello che corre lungo il perimetro dell'area e serve sia i nuovi lotti commerciali che da accesso a quelli residenziali;
- la zona residenziale prevede la realizzazione di 11 lotti, di cui 10 con all'interno un edificio quadrifamiliari e un lotto con all'interno un edificio a schiera per 12 unità abitative. Le aree pubbliche consistono in due aree a parcheggio, un'area attrezzata a verde pubblico e una destinata per l'housing sociale. L'intervento è innervato da tre strade disegnate perpendicolarmente alla via Aurelia



Estratto: Tavola planovolumetrico

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il comune di Ladispoli è dotato di PRG approvato con D.G.R. 2453 del 06.07.1978.



Con Deliberazione di C.C. n. 16 del 05.03.2010 è stata adottata la Variante Generale del PRG e riadottata con Deliberazione di C.C. n. 29 del 31.07.2019 avente per oggetto: "Variante generale al vigente Piano Regolatore adottata con Deliberazione di Consiglio n. 15 del 04.03.2010 e n. 16 del 05.03.2010 adeguamento al piano Piano Territoriale Paesistico e riduzione peso insediativo."



Estratto: Tavola PRG vigente

L'area oggetto di intervento è classificata nel PRG vigente come zona F Agricola, sottozona F2, e viene proposto il cambio di destinazione d'uso in zona omogenea D "Aree produttive a prevalente destinazione industriale, artigianale e commerciale", sottozona D3 "Aree di sviluppo produttivo" e zona C10 "area di sviluppo urbano Olmetto Ovest" riprendendo la zonizzazione e la disciplina della variante del PRG adottato, (rif. art. 60, 61 e 64 delle NTA della variante al PRG vigente adottata con DCC n. 29 del 31.07.2019):



Estratto: Tavola variante del PRG vigente

L'area di intervento rispetto all'estensione della zona D3 e della zona C10 della variante generale adottata del PRG vigente, lungo la SS1 Aurelia, rappresenta, rappresenta una sua significativa anticipazione del piano stesso.

INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO

Nell'ambito del PTPR, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 (BURL 56 suppl.2 del 10/06/2021), l'area di intervento non risulta oggetto di vincoli dichiarativi ex art. 134 co.1 lett. a) del D. Lgs 42/2004 e le opere non interferiscono con beni paesaggistici tutelati per legge ex art. 134 co. 1 lett. b) del codice.

Inoltre, sempre nell'ambito del PTPR approvato, ai fini della disciplina della tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi, di cui al Capo II delle NTA, non cogente ai sensi del co. 8 dell'art. 8 delle Norme del PTPR, l'area di intervento ricade nel "Sistema del paesaggio agrario" (tav. A) in ambito di "Paesaggio agrario di continuità" disciplinato all'art. 27 delle Norme del P.T.P.R. che al punto 4.2.2 consente per le "strutture commerciali e terziarie" la "nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%", e al punto 3.2 consente



per l' "Uso residenziale" la "costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 d.P.R. 380/2001 lettera e1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d) dell'art. 3 del d.P.R."



Estratto: PTPR approvato Tavole 23 -373, B e A

- 2** Osservazioni Sotto il profilo delle procedure urbanistiche, la variante è stata proposta ai fini della sua approvazione ai sensi del comma 5 dell'art. 4 della L.R. 36/87 (rif. RPVAS pag. 5). Tuttavia, si rappresenta che la norma consente ai comuni, in variante agli strumenti urbanistici vigenti, di individuare nuove aree da destinare all'insediamento di impianti per lo svolgimento delle attività elencate all'art. 1 comma 1 lettera i) del d.P.R. 160/2010, mentre **l'intervento proposto prevede oltre che un insediamento produttivo anche un nuovo insediamento residenziale e pertanto non è procedibile ai sensi della norma richiamata.** Inoltre, **non è possibile far riferimento, sempre ai fini dell'approvazione dello strumento urbanistico proposto trattandosi di un "Piano Particolareggiato per insediamento produttivo commerciale e residenziale in variante al PRG vigente", neanche al comma 1 dell'art. 4 della L.R. 36/87, in quanto la norma disciplina le procedure dei Piani Attuativi in variante al PRG nelle zone urbane, e non trova applicazione per gli interventi che ricadono interamente in zona agricola del PRG vigente, come il caso in esame, dove non è possibile proporre piani attuativi per nuovi insediamenti residenziali anche in variante.**

Pertanto, per quanto di competenza si porta all'attenzione, che quanto evidenziato ha rilevanza soprattutto sulle successive fasi di valutazione del Piano Attuativo sotto il profilo urbanistico, ai sensi della L.R. 36/87.

ALLEGATO 4: ANALISI OSSERVAZIONI PERVENUTE

ID	OSSERVAZIONE	RISCONTRO AC
1	<p>Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura e Sovranità Alimentare, Caccia e Pesca, Foreste Area Usi Civici</p> <p><i>Nota prot. n. 0869859 del 03/09/2025</i></p>	
1	<p><i>Con nota acquisita al prot. reg. n. 0839838 del 21-08-2025, il Comune di Ladispoli ha comunicato l'avvenuta pubblicazione della documentazione riguardante la procedura di Valutazione Ambientale Strategica in relazione all'intervento di cui in oggetto, ai fini dell'espressione del parere in materia di usi civici ai sensi dell'articolo 2 comma 2 della l.r. 1/1986.</i></p> <p><i>Al riguardo, si rappresenta che l'art. 8 della L.R. 22 del 30 dicembre 2024, entrata in vigore il 01 gennaio 2025, ha modificato le competenze in ordine all'espressione dei pareri in materia di usi civici.</i></p> <p><i>Infatti, l'art. 8 della L.R. 22 del 30 dicembre 2024, ha modificato la L.R. 10 gennaio 1995 n. 2 e ha conferito all'ARSIAL, tra l'altro, il rilascio dei pareri ai sensi dell'articolo 2, comma 2, della legge regionale 3 gennaio 1986, n. 1 in sede di formazione degli strumenti urbanistici generali e loro varianti e, anche in sede di conferenza di servizi, per opere in variante agli strumenti urbanistici (art. 2 bis comma 1 lett. c) della L.R. 2/95 come modificata dalla L.R. 22/2024).</i></p> <p><i>Successivamente, con l'art. 11 della L.R. n.4 del 15 aprile 2025, in vigore da 16 aprile 2025, è stato modificato l'art. 8 della L.R. n.22/2024, introducendo l'art.3 bis: Le disposizioni di cui all'articolo 2 bis, comma 1, lettere c), d), e) e f), della l.r. 2/1995, non si applicano ai procedimenti pendenti alla data del 1° gennaio 2025 che sono conclusi dalla direzione regionale competente in materia di usi civici."</i></p> <p><i>Pertanto, a far data dal 1° gennaio 2025 le competenze in ordine all'espressione dei nuovi 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, ad esclusione dei procedimenti pendenti alla data del 1° gennaio 2025.</i></p> <p><i>Ciò premesso, si trasmette la nota in oggetto ad ARSIAL per il seguito di competenza.</i></p>	<p>Con nota prot. n.1167 del 08/01/2026 la AP ha evidenziato che "Con riferimento alla richiamata osservazione della Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura e Sovranità Alimentare, Caccia e Pesca, Foreste Area Usi Civici prot. n. 0869859 del 03.09.2025 si attesta che, con prot. n. 23417 del 03.04.2025 la Scrivente Autorità Procedente ha richiesto ad ARSIAL il parere in materia di usi civici per il Piano Particolareggiato in oggetto. Con la presente, inoltre, la scrivente Autorità Procedente attesta che non sono pervenute ulteriori osservazioni a seguito della pubblicazione del Rapporto Ambientale, della sintesi non Tecnica e della Documentazione di Piano".</p> <p>IL RA DOVRA' FORNIRE RISCONTRO DELL'ACQUISIZIONE DEL PARERE IN ARGOMENTO E DELLE EVENTUALI MODIFICAZIONI DA APPORTARE AL PIANO AD ESITO DELLO STESSO.</p>