



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-2026_05

Denominazione Piano: Proposta di variante puntuale al Piano Regolatore Generale nella forma semplificata per la realizzazione in forma privatistica di un impianto sportivo per campi da padel con servizi annessi, nel Comune di Palestrina (Roma)

Rif.Leg.Piano Art. 8 D.P.R. 160/2010

Autorità Procedente: Comune di Palestrina

Proponente: omissis

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con nota prot. n. 13906 del 09/02/2026, acquisita al protocollo regionale mediante PEC multiple con i seguenti n. 132802 del 09/02/2026, il Comune di Palestrina, 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. 157810 del 13/02/2026 l'AC ha richiesto alla AP il perfezionamento dell'istanza ed integrazioni al Rapporto Preliminare.
- Con nota prot. n.284569 del 16/03/2026, l'AP ha perfezionato l'istanza e trasmesso il Rapporto Preliminare integrato.

DATO ATTO che con nota prot. n. 0317783 del 24/03/2026 l'Autorità Competente ha comunicato e integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente il programma, in formato digitale:

Regione Lazio

Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica

- Area Pareri geologici e sismici, Suolo e Invasi
- Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato

Regione Lazio

Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale

- Area Protezione e Gestione della Biodiversità

Regione Lazio

Direzione Regionale Ambiente, Transizione energetica e Ciclo dei Rifiuti



- Area Qualità dell'Ambiente

Regione Lazio

Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare

- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale

Regione Lazio

Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste

- Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione

Regione Lazio

Direzione Regionale Salute e Integrazione Socio Sanitaria

- Area Promozione della Salute e Prevenzione

Regione Lazio

Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale

Regione Lazio

Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'innovazione dell'agricoltura del Lazio

Ministero della Cultura

- Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Lazio

- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti

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"

- HUB II "Sostenibilità territoriale" DIPARTIMENTO XI "Geologico - Difesa del suolo e Aree Protette" SERVIZIO 1 "Aree Protette - Tutela della biodiversità"

ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale

Autorità ATO 2

ACEA ATO 2 S.p.A.

ASL Roma 5

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 Soggetti Competenti in materia Ambientale sono pervenuti i seguenti pareri e contributi:

- **ATO 2 Lazio Centrale – Segreteria tecnico operativa:** nota prot. 5019 del 25/03/2026, acquisita con prot. 323317 del 25/03/2026;
- **Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione:** nota prot. 365859 del 07/04/2026;
- **Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento IV "Pianificazione, sviluppo e governo del territorio":** nota prot. 93029 del 17/04/2026, acquisita con prot. 410130 del 17/04/2026;

- **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:** nota prot. 413425 del 20/04/2026;
- **ARPA Lazio:** nota prot. 28425 del 28/04/2026, acquisita con prot. 446976 del 28/04/2026.

PRESO ATTO altresì che con nota prot. 333884 del 27/03/2026, l'Area regionale **Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato**, ha comunicato che *“non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo”*;

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:

La proposta in esame è relativa ad una *“variante urbanistica specifica finalizzata alla realizzazione in forma privatistica di un impianto sportivo per campi da padel con relativi servizi locale ristoro e spogliatoi ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160/2010...”*

(...) Gli elementi qualitativi del progetto, oltre alla realizzazione in forma privatistica di un complesso sportivo per campi da padel con annesso locale ristoro e spogliatoi, sono la cessione delle aree a standard in loco con la formazione di un'area a verde e parcheggio pubblico in prossimità della struttura ossia a confine con l'area in uso come parcheggio per La Meridienne, oltre ad una vasta superficie destinata a parcheggio privato a servizio dell'attività da realizzare.

(...) La proposta di intervento mira a minimizzare l'impatto ambientale attraverso interventi da realizzarsi su aree già antropizzate, favorendo quindi la riduzione del consumo di suolo, in quanto sul lotto in questione sono già presenti n.3 campi da padel con le relative sistemazioni esterne insistenti nell'area limitrofa. I nuovi interventi previsti riguarderanno: la realizzazione di un locale ristoro e spogliatoi con struttura prefabbricata... Le opere da realizzarsi, oltre a mantenere le piantumazioni esistenti sono volte alla creazione di nuovi spazi verdi, di cui un'area destinata a verde attrezzato interna al lotto ed un'altra esterna da cedere come standard urbanistici nelle quali verranno piantumate essenze arboree e arbusti autoctoni al fine di migliorare la qualità dell'aria e inoltre offriranno una schermatura visiva ed acustica nel rispetto degli immobili limitrofi oltre che all'installazione di arredi urbani ed illuminazione per migliorare la sicurezza e l'accessibilità del sito.

(...) Le principali azioni previste nell'ambito della variante comprendono:

- *La riclassificazione urbana dell'area, da Zona E - Agricola a Zona G – Servizi Privati;*
- *La realizzazione di un locale ristoro e spogliatoio di tipo prefabbricato modulare adagiato su una soletta in c.a. poggiata sul terreno;*
- *L'installazione di n.2 strutture rimovibili in legno ai fini dell'ombreggiamento;*
- *La sistemazione esterna dell'area e la cessione delle aree a standard;*
- *L'adozione di misure di mitigazione ambientale finalizzare a minimizzare l'impatto visivo e acustico mediate schermature naturali.*

(...) Il fabbricato a destinazione zona ristoro e spogliatoi, ha una dimensione in pianta pari a 21,80 ml x 7,00 ml che sviluppa una superficie coperta di 152,60 mq ed una volumetria pari a 494,48 mc. Di tale consistenza il fabbricato è suddiviso in 51,80 mq superficie “Club House” e 100,80 mq a superficie accessoria all'attività. La superficie destinata a pergolata di ombreggiamento è pari a 5,00 ml x 3,60 ml cad. che sviluppa una superficie

di 36,00 mq (18,00 mq x n. 2), inferiore al 25% della superficie coperta del fabbricato ammissibile che è pari a 38,16 mq. I campi n. 3 da padel esistenti, comprensivi dei camminamenti perimetrali, occupano una superficie in pianta pari a 20,00 ml x 10,00 ml cad. che sviluppa una superficie coperta totale pari a 600 mq (200,00 mq x n. 3).

(...) L'area oggetto di intervento benché attualmente classificata come zona E – Agricola, è già caratterizzata dalla presenza di preesistenze, pertanto l'intervento in essere sarà minimo sia in termini di interventi per la sua realizzazione che di impatti ambientali complessivi. Inoltre, la localizzazione proposta rappresenta la soluzione con minor consumo di suolo possibile in quanto già praticamente quasi nella sua totalità esistente. Nel dettaglio verrà realizzata ex novo solamene la soletta in c.a. sulla quale verrà adagiata la struttura modulare prefabbricata pari a mq 152,60 su una superficie complessiva dell'area di 3.111,00 mq, che non sottraggono per altro aree vegetate.

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

1	<p>ATO 2 Lazio Centrale – Segreteria tecnico operativa: nota prot. 5019 del 25/03/2026, acquisita con prot. 323317 del 25/03/2026</p> <p>L'ATO ha comunicato quanto segue:</p> <p><i>(...) Il coinvolgimento del Gestore del S.I.I. appare opportuno per quanto previsto dall'art. 21 "Modalità di realizzazione di nuove opere ed impianti" /comma 5 /della Convenzione di Gestione sottoscritta il 6 agosto 2002 dai Comuni dell'ATO2: "Qualora uno o più comuni dell'ATO adottino nuovi strumenti urbanistici o ne varino sostanzialmente uno preesistente dovranno, ai sensi del punto 8.4.10 del D.P.C.M. 4/3/96, preventivamente sentire il Gestore e attraverso l'Autorità di Ambito provvedere all'adeguamento del Piano".</i></p> <p><i>ACEA ATO2 non allaccerà alla rete idrica le nuove costruzioni previste se non ci sarà disponibilità idrica o se queste non saranno o non potranno essere allacciate ad un sistema depurativo regolarmente funzionante.</i></p> <p><i>Con riferimento all'art.146 comma 1 lett. g) del D.Lgs.152/2006, e dell'art. 25 comma 3 delle Norme di Attuazione del Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTAR), approvato con D.G.R. 42/2007, qualora non sia già disposto da regolamenti dell'Ente competente e/o previsto dal Programma in oggetto, si rappresenta che è necessario prevedere la separazione delle acque bianche dalle acque nere, al fine di evitare ripercussioni negative sull'ambiente.</i></p> <p><i>Infine, qualora per l'intervento in oggetto si preveda il trasferimento ad ACEA ATO 2 S.p.A. di opere relative al S.I.I., si chiede la sottoscrizione di una convenzione per la "Verifica funzionale ai fini gestionali" da parte del soggetto realizzatore dell'opera con ACEA ATO 2 S.p.A., così come previsto dall'art. 157 del D.Lgs. 152/06: "Gli enti locali hanno facoltà di realizzare le opere necessarie per provvedere all'adeguamento del servizio idrico in relazione ai piani urbanistici ed a concessioni per nuovi edifici in zone già urbanizzate, previo parere di compatibilità con il piano d'ambito reso dall'Autorità d'ambito e a seguito di convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere, una volta realizzate, sono affidate in concessione".</i></p>
2	<p>Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione: nota prot. 365859 del 07/04/2026</p> <p>La struttura regionale competente in materia forestale ha comunicato quanto segue:</p>

	<p><i>(...) In esito alle verifiche condotte si prende atto che il lotto in esame non ospita formazioni riconducibili agli ambiti oggetto di tutela così come identificabili ai sensi del combinato disposto degli art. 4 della LR 39/02 e art. 3 del Dlgs 34/18.</i></p> <p><i>Pertanto, per quanto attiene alla materia di competenza, non si rilevano allo stato pericoli o rischi di potenziali interferenze a carico di ambiti soggetti a tutela agli effetti della disciplina della normativa forestale vigente.</i></p> <p><i>A titolo di raccomandazione si evidenzia la necessità di salvaguardare elementi arborei eventualmente presenti, allo stato isolato o di nuclei e filari, riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 57 RR 7/05 e smi".</i></p>
3	<p>Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento IV "Pianificazione, sviluppo e governo del territorio": nota prot. 93029 del 17/04/2026, acquisita con prot. 410130 del 17/04/2026</p> <p>CMRC ha comunicato quanto segue:</p> <p><i>"(...) Sotto il profilo urbanistico, secondo il vigente PRG di Palestrina, approvato con deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 4339 dell'8 ottobre 1979 e della Variante di aggiornamento del P.R.G. per la salvaguardia del territorio e per l'adeguamento dei servizi pubblici, approvata con Deliberazione di Giunta Regionale 14 ottobre 2014, n. 687, l'area interessata dall'intervento, ricade in zona "E" agricola, ai sensi dell'art. 30 delle N.T.A.; pertanto il progetto prevede la trasformazione dell'area da "Zona E – Agricola" a "Zona G – servizi privati" per attività ricreative, ai sensi dell'art. 31 di cui alle N.T.A. della Variante al P.R.G. vigente, con i parametri del progetto.</i></p> <p><i>Per quanto riguarda le valutazioni condotte sull'area d'intervento in relazione al P.T.P.G., secondo quanto rappresentato nella Tavola TP2, l'area risulta interamente compresa nel Sistema Ambientale – Territorio Agricolo e, in particolare, l'art. 60, comma 3, ne indica le direttive e le relative prescrizioni, stabilendo che "il regime normativo del Territorio Agricolo è costituito, in forma integrata, dalle norme sulla edificabilità del territorio agricolo di cui al Titolo IV della L.R. n. 38/99 e L.R. n. 24/98, e dalla disciplina relativa al Sistema ambientale di cui al Titolo II delle presenti norme".</i></p> <p><i>Si evidenzia che, con riferimento alla Tav. TP2, l'area ricade nella proposta di nuova Area Protetta Provinciale "APP7-Monti Prenestini", per la quale, ai sensi dell'art. 26 comma 4 delle Norme di Piano, nelle more dell'approvazione del relativo atto istitutivo o integrativo, operano le norme relative alle componenti ambientali del PTPG e della REP. L'area non è interessata da componenti della Rete Ecologica Provinciale.</i></p> <p><i>Considerato quanto sopra ferma restando la competenza della Regione Lazio ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, e accertata preliminarmente da parte del Comune la sussistenza delle condizioni per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 all'intervento in oggetto, nonché garantito il reperimento e la cessione all'Amministrazione comunale degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968, assicurandone l'effettiva accessibilità pubblica, per quanto di competenza, pur non rilevandosi effetti ambientali significativi tali da richiedere ulteriori approfondimenti nell'ambito della procedura di VAS, si ritiene opportuno richiamare, quali indirizzi progettuali da garantire nel prosieguo dell'iter urbanistico e attuativo, i seguenti aspetti:</i></p> <p><i>implementare le sistemazioni a verde mediante l'incremento delle alberature, sia lungo il perimetro dell'area sia in corrispondenza delle zone a parcheggio, privilegiando specie autoctone e assicurando il rispetto delle aree di pertinenza degli apparati radicali (ZPR);</i></p> <p><i>garantire il principio dell'invarianza idraulica dell'area, favorendo soluzioni progettuali idonee a mantenere l'equilibrio tra i deflussi ante operam e post operam, anche attraverso l'impiego di sistemi di drenaggio sostenibile e l'incremento delle superfici permeabili, in coerenza con quanto previsto dall'art. 4, comma 2, lettera d), della L.R. 6/2008;</i></p>

	<p><i>assicurare il rispetto degli adempimenti progettuali previsti dalla D.G.R. n. 117 del 24 marzo 2020, recante 'Approvazione delle Linee Guida sulla invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali' e della relativa 'Tabella I – classificazione degli interventi di trasformazione dell'uso del suolo ai fini dell'invarianza idraulica', con particolare riferimento alla verifica delle soglie dimensionali delle superfici impermeabilizzate e, ove necessario, alla redazione degli studi idrologico-idraulici e alla predisposizione delle conseguenti misure compensative".</i></p>
4	<p>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: nota prot. 413425 del 20/04/2026</p> <p>La struttura regionale ha comunicato quanto segue:</p> <p><i>"(...) Aspetti urbanistici</i></p> <p><i>L'area interessata dall'intervento, nel Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Palestrina, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 4339 dell'08/10/1979, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 29 del 29 dicembre 1979, ricade in zona "E agricola", sottozona "E/3".</i></p> <p><i>La successiva Variante al Piano Piano Regolatore Generale, approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 687 del 14 ottobre 2014, pubblicata sul BURL n. 87 del 30/10/2014, ha confermato la classificazione urbanistica in zona "E" agricola, disciplinata all'art. 30 delle N.T.A. e dal Titoli IV Capo II della L.R. n. 38/1999. L'intervento in oggetto è stato quindi proposto in variante al PRG vigente.</i></p> <p><i>A tale proposito si evidenzia che nel progetto definitivo dovranno essere individuate e progettate le aree da destinare a spazi pubblici verde e parcheggi in cessione all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/1968 distinguendole dalle aree destinate ai parcheggi pertinenziali privati, ex art. 41 sexies L. 1150/1942 come modificato dall'art. 2 della legge 122/1989. Per tali aree pubbliche in cessione, inoltre, dovrà essere garantita l'accessibilità da area pubblica senza soluzione di continuità.</i></p> <p><i>In merito agli aspetti urbanistici, si ricorda che il Comune, ad esito dell'iter autorizzativo, attribuirà all'area interessata una destinazione urbanistica produttiva di nuova proposizione, con indici e parametri desumibili dal progetto in esame nel rispetto degli esisti della Conferenza di Servizi che sarà oggetto di pronuncia da parte del Consiglio Comunale, come previsto nel DPR 160/2010.</i></p> <p><i>Aspetti paesaggistici</i></p> <p><i>Da una verifica agli atti ed elaborati trasmessi emerge che l'ambito non risulta interessato dalla presenza di beni paesaggistici di cui all'art. 134 comma 1 del Dlgs 42/2004.</i></p> <p><i>Tuttavia, si riscontra che, agli atti non è stata allegata l'attestazione comunale in materia di Usi civici ai sensi dell'art. 3, c. 3 della legge regionale n. 1/1986, per gli effetti di cui all'art. 142, c. 1, lett h) del D. Lgs 42/04.</i></p> <p><i>Si evidenzia, a tale proposito, che nel PTPR "Le Tavole B non individuano le aree tutelate per legge di cui al comma 1, lettera h), dell'articolo 142 del Codice -"le aree interessate dalle università agrarie e le zone gravate da usi civici"; in tali aree, ancorché non cartografate, si applica la relativa modalità di tutela" di cui all'art. 40 delle Norme e, in particolare, in caso di accertata presenza di gravami di uso civico (ex art. 142 comma 1 lett. "h" del Dlgs 42/2004) assoggetterebbe l'ambito, oltre che all'acquisizione del parere della Direzione Regionale competente in materia di Agricoltura, anche alla disciplina di tutela di cui all'art. 40 delle NTA del vigente PTPR2, dove al comma 5 è prescritto che (...) L'esercizio degli usi civici o dei diritti di promiscuo godimento, di natura essenziale o utile ai sensi</i></p>

dell'art. 4 della L. 1766/1927, deve in ogni caso svolgersi con le modalità compatibili con le norme del PTPR; in tal caso si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio (...).

Considerato

Le presenti considerazioni preliminari 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.

In merito agli aspetti paesaggistici, fermo restando quanto sopra evidenziato in relazione all'accertamento di assenza di gravami di uso civico, non essendo l'area interessata dalla presenza di beni paesaggistici, l'intervento non è soggetto al rilascio dell'autorizzazione ex art. 146 del D. Lgs 42/04.

Conclusioni

Tutto ciò premesso e considerato, per quanto di competenza, si ritiene che l'intervento relativo alla "Proposta di variante puntuale al Piano Regolatore Generale nella forma semplificata per la realizzazione in forma privatistica di un impianto sportivo per campi da padel con servizi annessi, nel Comune di Palestrina (Roma)" non comporti significativi impatti dal punto di vista ambientale e pertanto si ritiene che possa proseguire l'iter di formazione, con le seguenti raccomandazioni, le cui verifiche sono rinviate alla fase approvativa:

Riguardo alla procedura di variante, il comune dovrà attestare la sussistenza delle condizioni ai fini dell'avvio della procedura ex art. 8 co. 1, 2 e 3 del DPR 160/2010.

A tale proposito si rammenta che il ricorso alla sopra citata procedura riveste un carattere di straordinarietà nei soli casi dei Comuni in cui lo strumento urbanistico sia caratterizzato dalla mancanza di aree da destinare all'insediamento di impianti produttivi o dalla insufficienza di aree in relazione al progetto presentato; l'Amministrazione Comunale, oltre ad attestare quanto sopra, dovrà necessariamente valutare l'ipotesi di fare ricorso a tale procedura privilegiando l'interessamento di aree già idonee all'edificazione, anche in mancanza di Piani Attuativi approvati, salvaguardando le aree non trasformabili.

Per le aree da destinare a standard urbanistici dovrà essere garantita l'accessibilità da area pubblica, senza soluzione di continuità. Tali aree dovranno essere distinte dalle aree destinate ai parcheggi pertinenziali privati, ex art. 41 sexies L. 1150/1942 come modificato dall'art. 2 della legge 122/1989. Per esse dovrà inoltre essere redatto specifico progetto.

Ai fini del completamento della ricognizione dei vincoli non cartografati nel PTPR, per consentire una compiuta valutazione di conformità paesaggistica, il Comune di Palestrina dovrà fornire l'attestazione in materia di Usi civici ai sensi dell'art. 3, c. 3 della legge regionale n. 1/1986, per gli effetti di cui all'art. 142, c. 1, lett h) del D. Lgs 42/04.

Sia accertata, in relazione al fondo interessato dal progetto, l'assenza di vincoli derivanti dall'assunzione di contributi e/o finanziamenti pubblici a favore dello sviluppo dell'attività agricola, nonché la mancanza di eventuali atti d'obbligo.

Sia accertata l'inesistenza sull'area di progetto di opere realizzate senza il regolare titolo abilitativo.

A tal proposito si fa presente che il presente contributo non costituisce in nessun caso, sanatoria per eventuali opere preesistenti realizzate in assenza o in difformità dalle autorizzazioni e dai titoli abilitativi validi previsti dalla vigente normativa paesaggistica, urbanistica ed edilizia, o per titoli edilizi viziati per carenza dei pareri necessari; in tal caso le opere restano pertanto soggette alle disposizioni di cui alla vigente normativa in materia di abusivismo edilizio.

	<p><i>Le presenti considerazioni preliminari non anticipano nel merito e non esauriscono le valutazioni urbanistiche e paesaggistiche di competenza che potranno essere effettuate nel corso delle successive fasi procedurali di approvazione della proposta”.</i></p>
5	<p>ARPA Lazio: nota prot. 28425 del 28/04/2026, acquisita con prot. 446976 del 28/04/2026</p> <p>L'ARPA ha espresso quanto di seguito riportato:</p> <p><i>“(…) Si evidenzia, che nel territorio di Palestrina risulta in corso la seguente pianificazione urbanistica VER-2026_09, variante PRG, per la realizzazione di tre manufatti produttivi in ampliamento all'esistente attività di trasformazione e imbottigliamento prodotti vinicoli, in località Olmata. In linea generale, la valutazione della significatività degli impatti ambientali sarebbe valutata con maggiore efficacia non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto. È infatti possibile che impatti ambientali, valutati come poco significativi, contribuiscano, cumulandosi ad analoghi impatti generati dall'attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, a determinare rischi per l'ambiente. Questa possibilità necessita di attenzione in aree caratterizzate da bassi livelli di qualità ambientale ovvero in aree sulle quali insistono numerosi piani e/o programmi. Si rimanda alle Autorità Competenti per le relative valutazioni, per quanto riguarda gli aspetti vincolistici derivanti dall'attuazione del Piano in esame inerenti: ☐ Il Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale (PTPR) e Provinciale (PTPG); ☐ Il Piano Regolatore Generale (PRG) – Il Piano di Classificazione Acustica; ☐ Il Piano Regionale per le Aree Naturali Protette e Rete Ecologica Regionale; ☐ Il Piano Assetto Idrogeologico; - Piano Stralcio e Il Piano Distretto Idrografico; ☐ Il Piano Tutela delle Acque; - Il Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria; ☐ Il Rischio Sismico; - Il Piano Regionale per la Gestione dei Rifiuti. Alla luce di quanto premesso e delle competenze dell'Agenzia e delle informazioni contenute nella documentazione in esame, tenuto conto dei limiti sopra esposti, si esprime il seguente contributo:</i></p> <p><i>1. ARIA (ATMOSFERA) Con riferimento alla matrice aria, si evidenzia che la Regione Lazio con DGR 41 del 05/02/2026 ha riesaminato la zonizzazione del territorio regionale ed aggiornato la classificazione dei Comuni; D.C.R. n. 8 del 05/10/2022, ha approvato l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA). Per gli effetti del combinato disposto dalle norme sopra specificate, al Comune di Palestrina è stato confermato il codice IT1217 - Zona Valle del Sacco. Per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene è stata attribuita una qualità dell'aria in classe 2.</i></p> <p><i>La classe 2 comprende i Comuni per i quali si osserva un elevato rischio di superamento dei valori limite per almeno un inquinante e per i quali sono previsti i piani di azione per il risanamento della qualità dell'aria. Di conseguenza il Comune di Palestrina è tenuto ad adottare i provvedimenti previsti dalle Norme di Attuazione del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria di cui alla DCR 5 ottobre 2022, n. 8, ovvero: • Sezione III: per il mantenimento della Qualità dell'Aria (artt. dal 4 al 9); • Sezione IV per il risanamento della qualità dell'aria, (artt. dal 12 al 16); • Sezione VI: provvedimenti specifici per la zona Valle del Sacco (art 23 e 24); e nel caso si presentino situazioni di perdurante accumulo degli inquinanti, il Comune è tenuto ad assumere i provvedimenti di carattere emergenziale di cui all'art. 25. Le informazioni sullo stato di qualità dell'aria, e le concentrazioni degli inquinanti atmosferici, nei comuni del Lazio, sono disponibili sul sito https://qa.arpalazio.net//index.php del Centro Regionale della Qualità dell'Aria e sia nel sito istituzionale dell'Agenzia: https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/aria</i></p> <p><i>Il comune di Palestrina nel triennio preso in considerazione non mostra criticità per i diversi indicatori presi a riferimento dalla norma e riportati nella tabella sovrastante. Si prende atto di quanto riportato nel RP in esame a pag. 23/24 “L'impatto sull'atmosfera viene valutato sia nella fase di cantiere che nella fase di esercizio:</i></p>

- *Nella fase di cantiere non si avranno produzioni di polveri o di emissioni in atmosfera rispetto l'attuale situazione in quanto l'intervento prevede l'installazione di moduli prefabbricati consistenti in un locale ristoro e spogliatoi e l'installazione di n. 2 pergole rimovibili in legno per favorire l'ombreggiamento estivo durante le attività sportive.*
- *Nella fase di esercizio ciò che potrebbe impattare maggiormente sulla componente "atmosfera" potrebbe essere il flusso veicolare, ma l'intervento incentiverà il servizio di trasporto pubblico riducendo l'utilizzo dei mezzi privati in quanto a soli 300,00 ml dall'area in questione, sulla strada principale S.R.155 Roma-Fiuggi, è presente una fermata mezzi pubblici, la quale faciliterà la fruibilità della cittadinanza agli spazi da realizzare. Inoltre, per rendere l'attività energicamente autosostenibile, è prevista l'installazione sulla copertura del locale ristoro e spogliatoi di un impianto fotovoltaico con potenzialità pari a 13,50 Kw;*

In considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene che l'impatto possa essere considerato non influente sullo stato della qualità dell'area se verranno attuati i provvedimenti previsti nel Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, sez. III, IV e VI, e se saranno intraprese da parte del Comune di Palestrina le azioni necessarie alla riduzione del traffico veicolare a trazione termica e alla realizzazione di opere infrastrutturali per l'incentivazione nell'uso dei mezzi di trasporto pubblici. In particolare nella fase attuativa della variante in esame si invita il Comune a verificare il rispetto: - dell'art. 26 del D.lg. 199/2021 sull'utilizzo delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione; - della L.R. n. 6/2008 (Disposizioni in materia di architettura sostenibile e bioedilizia).

2. RISORSE IDRICHE 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 della variante in esame ricade all'interno del "BACINO 30 – SACCO", specificamente nel sottobacino Fosso Savio 1....

Di conseguenza l'area in esame dal punto di vista dello Stato ecologico presenta una criticità in quanto non realizza l'obiettivo di qualità fissato dalla norma ovvero il raggiungimento dello stato ecologico di "Buono". A tal fine gli Enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per il raggiungimento di tale stato in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque. Lo stato ambientali dei corpi idrici della regione Lazio sono consultabili sia sul sito Sistema informativo Regionale Ambientale (SIRA) <https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/> e sia sul sito ARPA Lazio <https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/acqua/dati-acqua>

Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico, si segnala che la Regione Lazio per i centri urbani con popolazione superiore ai 2.000 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. Il Comune di Palestrina rientra nell'agglomerato "ARL02-046 Palestrina", , afferente al Servizio idrico integrato ATO 2, la cui gestione del servizio è svolta dalla ACEA ATO 2, con una capacità depurativa complessiva di 22.100 AE, per 15.516 AETU serviti.

In base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, l'agglomerato urbano di Palestrina, non risulta in deficit depurativo. In considerazione di quanto sopra esposto si rimanda alle Autorità Competenti (Comune e Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 2), la verifica in fase di attuazione della variante in esame, della fattibilità dell'allaccio fognario e del sistema di depurazione. 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.

3. RIFIUTI 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 Palestrina ha raggiunto nel 2024 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari a 81,87%. Tale percentuale raggiunge l'obiettivo normativo quantitativo del 65% di raccolta differenziata comunale, fissato già al 31/12/2012 dall'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i.

Le informazioni sulla produzione e raccolta dei rifiuti sono consultabili sia nel Catasto Nazionale Rifiuti (<http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it>) e sia nel rapporto rifiuti di Arpa Lazio (<https://www.arpalazio.it/ambiente/rifiuti/pubblicazioni-rifiuti>), rapporto redatto per gli effetti della Determinazione Regionale n. G04229 del 07/04/2022, in cui la Regione Lazio ha disposto l'obbligo per tutti i Comuni di fornire i dati sulla raccolta differenziata attraverso l'applicativo web O.R.So. La significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti a regime dalla variante in esame, si prevede che sia poco significativa mantenendo la corretta gestione per i rifiuti, in conformità con le normative vigenti, attuando, modalità di intervento 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).

4. RUMORE Per quanto attiene gli aspetti relativi al Rumore, in base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, risulta che il Comune di Palestrina abbia approvato il Piano di Classificazione Acustica Comunale. Si segnala che il RP in esame a pag. 24 riporta: "L'Attività di padel in sé genera un impatto ambientale acustico, il quale verrà contrastato sia come sopra descritto ovvero con schermatura naturale che creerà una barriera naturale contro il rumore, sia definendo dei limiti orari per di gioco consentiti al fine di non disturbare la comunità locale circostante. Inoltre l'intervento promuoverà il passaggio al trasporto pubblico, riducendo il traffico privato e il conseguente impatto sonoro.", senza ulteriori specificazioni sulla classificazione acustica dell'area oggetto della variante in esame. In considerazione di quanto sopra esposto e della esistenza di una casa di riposo adiacente alla struttura sportiva, con particolare esigenza di tutela acustica, si rimanda al comune di Palestrina la verifica della congruità della classificazione acustica dell'area in esame e in caso di difformità si rammenta l'obbligo di procedere all'aggiornamento del Piano di Classificazione Acustica Comunale ai sensi della Legge 447/95 e della L.R.18/2001. In considerazione che la variante in esame prevede la realizzazione di un Impianto sportivo costituito da campi da padel, con annesso locale ristoro e spogliatoi e parcheggi, si rammenta che alla richiesta delle relative concessioni edilizie, il proponente dovrà predisporre la documentazione dell'impatto acustico (art. 18 della L.R. 18/01). Nello studio di Impatto acustico si dovrà porre particolare attenzione agli effetti del rumore sulla adiacente Casa di Riposo (ricettore sensibile), effettuando misure fonometriche effettuate in modo da verificare il rispetto dei livelli di rumore consentiti per tali tipologia di ricettori. Ad ogni buon fine le sorgenti acustiche comprese nella progettazione, dovranno 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 della variante 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). Si rammenta inoltre che gli edifici dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997.

5. **SUOLO** Il consumo di suolo è un fenomeno associato alla perdita di una risorsa ambientale fondamentale, dovuta all'occupazione di superficie originariamente agricola, naturale o semi-naturale. Il fenomeno si riferisce, quindi, a un incremento della copertura artificiale di terreno, e quindi del grado di impermeabilizzazione che è strettamente legato alle dinamiche insediative e infrastrutturali. A livello comunitario il Parlamento Europeo ha approvato: La Direttiva UE 2025/2360 sul monitoraggio e la resilienza del suolo “, la quale all’art. 12 stabilisce, per tutte le iniziative di trasformazione del territorio, di evitare o ridurre il più possibile la perdita di capacità del suolo di fornire molteplici servizi ecosistemici, riducendo per quanto possibile la superficie interessata da impermeabilizzazione del suolo e incoraggiando il riutilizzo e la riconversione dei suoli impermeabilizzati. L’obiettivo principale che si propone il Consiglio dell’Unione Europea, è quello di conseguire suoli sani entro il 2050, attraverso un quadro solido e coerente di monitoraggio del suolo per tutti i suoli nell’Unione, allo scopo di ridurre la contaminazione del suolo a livelli non più considerati nocivi per la salute umana e per l’ambiente, e di migliorare costantemente la salute del suolo nell’Unione, mantenendo i suoli in condizioni sane al fine di prevenire e affrontare tutti gli aspetti di degrado del suolo. Il Regolamento (UE) 2024/1991, del 13/10/2025 in cui si stabilisce all’Articolo 8 “Ripristino degli ecosistemi urbani” che “Entro il 31 dicembre 2030 gli Stati membri provvedono affinché non si registri alcuna perdita netta della superficie nazionale totale degli spazi verdi urbani né di copertura della volta arborea urbana nelle zone di ecosistemi urbani (omissis), rispetto al 2024.” In attesa della loro attuazione a livello nazionale, lo strumento di riferimento è rappresentato dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, (SNSvS 2022), visionabile sul sito al Link: https://www.mase.gov.it/sites/default/files/archivio/allegati/sviluppo_sostenibile/SNSvS_2022.pdf I dati sul consumo di suolo sono consultabili sul portale del consumo di suolo del SNPA al seguente indirizzo: <https://www.consumosuolo.it/indicatori>.

Per l’annualità 2024 il comune di Palestrina ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 13,56%, corrispondente a 634,6 ha, e nel 2024 rispetto al 2023, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 0,31 ettari. Nel prendere atto di quanto riportato a pag. 24 del RP in esame, “La proposta di intervento è da realizzarsi su aree già antropizzate, favorendo quindi la riduzione pari a zero del consumo di suolo, in quanto sul lotto in questione sono già presenti n. 3 campi da padel con le relative sistemazioni esterne insistenti nell’area limitrofa. Verrà realizzata un’area a parcheggio e lo spazio manovra antistante ai locali ed ai campi da padel con pavimentazione drenante tipo brecciolino volta a garantire una maggiore permeabilità possibile delle acque meteoriche. A livello di viabilità non verranno effettuati interventi per il raggiungimento dell’attività in quanto già esistenti.”, si raccomanda in fase di attuazione della variante 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”, si ritiene che essa non genererà impatti significativi sul consumo del suolo e in fase di attuazione della variante in esame occorrerà attuare le 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.

6. **INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO** Nel prendere atto di quanto riportato a pag. 54 del RP in esame “Sull’area interessata dalla variante è presente una linea aerea di E-Distribuzione S.p.a. in BT ed una linea aerea telefonica” si rammenta che occorrerà nella fase di esecuzione considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l’eventuale presenza di elettrodotti (anche le linee a BT) pone dei vincoli sull’uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e 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.

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:

Piano Regolatore Generale (P.R.G.)	RAPPORTO PRELIMINARE <i>Viene riportato che “L’area interessata dall’intervento, nel Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Palestrina, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 4339 dell’8 ottobre 1979, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 29 del 29 dicembre 1979, ricade in zona “E” agricola, sottozona “E/3”. In base alla Variante al Piano Piano Regolatore Generale, approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 687 del 14 ottobre 2014, pubblicata sul BURL n. 87 del 30 ottobre 2014, l’immobile ricade in zona “E” agricola, art. 30 delle N.T.A.”.</i>
---	--

CONSIDERATO che:

- L’istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all’istanza di avvio della procedura;
- L’area interessata dalla variante non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria/Zone Speciali di Conservazione di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- I SCA non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall’attuazione della variante;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall’attuazione della variante;
- I SCA hanno evidenziato delle criticità ambientali che non comportano impatti significativi;
- Le criticità ambientali evidenziate dai SCA sono mitigabili mediante l’attuazione di specifiche misure dagli stessi indicate;
- L’Area regionale competente in materia forestale non ha rilevato la necessità di approfondimenti sulla conformità con le norme in materia forestale in merito alla presenza ed eventuale trasformazione di aree riconducibili a bosco;
- La CMRC ha indicato alcune misure mitigative tra cui l’introduzione di vegetazione e garantire il principio dell’invarianza idraulica;
- La Competente Area Regionale in materia di paesaggio ha evidenziato che l’attuazione del Piano “...non comporti significativi impatti dal punto di vista ambientale...”, individuando alcune raccomandazioni, le cui verifiche sono rinviate alla fase approvativa;
- Nel RP viene riportato che “Le opere da realizzarsi, oltre a mantenere le piantumazioni esistenti sono volte alla creazione di nuovi spazi verdi, di cui un’area destinata a verde attrezzato interna al lotto ed un’altra esterna da cedere come standard urbanistici nelle quali verranno piantumate essenze arboree e arbusti autoctoni...”
- Nel RP non vi sono riferimenti in merito all’accertamento dell’assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, e che l’eventuale presenza degli stessi costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142 co. 1 lett. h) del Codice, rendendo cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti relative al “Paesaggio agrario di rilevante valore”;

- Nel RP viene riportato che *“lo scarico delle acque reflue dei locali (ristoro e spogliatoi) avverrà tramite allaccio diretto alla fognatura pubblica su pozzetto esistente”*;
- ARPA LAZIO ha evidenziato che l’agglomerato di Palestrina non risulta *“in deficit depurativo”*, rimandando alla fase attuativa la verifica da parte delle autorità competenti *“della fattibilità dell’allaccio fognario e del sistema di depurazione”*;
- L’ATO ha evidenziato che *“ACEA ATO2 non allaccerà alla rete idrica le nuove costruzioni previste se non ci sarà disponibilità idrica o se queste non saranno o non potranno essere allacciate ad un sistema depurativo regolarmente funzionante”*;
- Nel RP viene riportato che *“l’intervento promuoverà il passaggio al trasporto pubblico, riducendo il traffico privato e il conseguente impatto sonoro”*;
- Per la componente *“Rumore”* ARPA LAZIO ha evidenziato la necessità di rimandare al Comune di Palestrina *“la verifica della congruità della classificazione acustica dell’area in esame”* tenuto conto della *“esistenza di una casa di riposo adiacente alla struttura sportiva, con particolare esigenza di tutela acustica”*;

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

- Le modificazioni apportate dalla Variante non comportano rischi per la salute umana e per l’ambiente;
- Le modificazioni apportate dalla Variante sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta della Variante non presenta particolari elementi di valore e/o vulnerabilità;
- Le modificazioni apportate dalla Variante 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 limitate ricadute della Variante, in ordine all’interessamento delle componenti ambientali interessate, non risulta essere significativo anche tenuto conto dei possibili cumuli con i carichi incidenti presenti e previsti dal quadro pianificatorio vigente;
- Qualora venisse accertata, da parte del Comune di Palestrina, la presenza di diritti collettivi derivanti da diritti di uso civico o di demanio collettivo che costituiscono vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142 c.1 lett. h del Codice, le norme di tutela paesaggistica sarebbero cogenti;
- Per la componente ambientale *“Risorse idriche”*, con particolare riferimento all’analisi delle ricadute in termini di approvvigionamento idrico e smaltimento delle acque reflue, è necessario che il carico in fase di esercizio sia commisurato alla disponibilità idrica ed alla capacità del depuratore esistente, al fine di non influire negativamente sulla qualità delle acque del bacino di riferimento;
- La salvaguardia di settori boschivi eventualmente presenti internamente alla zona in esame e la piantumazione di esemplari arborei in numero soddisfacente può favorire la sostenibilità ambientale per diverse componenti ambientali (Aria, Salute, Biodiversità etc.);
- L’introduzione di vegetazione arboreo-arbustiva e la creazione di corridoi verdi può contribuire a mitigare le ricadute ambientali ed a favorire le connessioni ecologiche;
- il presente provvedimento non costituisce sanatoria per eventuali opere realizzate in difformità e/o senza titolo abilitativo e non sostituisce eventuali ulteriori pareri e/o nulla osta previsti dalla normativa vigente;
- I limitati impatti derivanti dalla Variante 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. Preventivamente all’attuazione degli interventi dovranno essere verificati lo stato di legittimità delle opere preesistenti, la consistenza originaria e la congruità dei parametri urbanistici attribuiti alla zona proposta con la variante;

2. Dovrà essere accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, attraverso idonea attestazione comunale ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, pertanto in tal caso si raccomanda di verificare la conformità e compatibilità dell'intervento alle norme di tutela paesaggistica relative agli usi civici contenute nel PTPR;
3. L'Autorità Procedente dovrà fornire, nel proseguimento dell'iter di approvazione urbanistica, i chiarimenti in merito alle incongruenze e agli approfondimenti segnalati dalla struttura regionale competente in materia;
4. In merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, sia acquisito, preliminarmente all'approvazione, il parere sugli strumenti urbanistici previsto dall'art.89 del D.P.R. n.380/2001 da parte della struttura regionale competente;
5. Preliminarmente all'attuazione, dovrà essere adeguato il fabbisogno idrico derivato dalla variante alla disponibilità effettiva di approvvigionamento idrico in base a quanto indicato da ACEA ATO 2;
6. Preventivamente all'attuazione, venga verificata con gli enti competenti la capacità depurativa residua del depuratore esistente e se lo stesso sia opportunamente dimensionato per la fruizione antropica e le utenze generate dalla variante e sia garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale nel rispetto degli obiettivi del PTAR, richiamando inoltre l'art.4, co.2 lett. a, b, c e l'art.5 della L.R. n.6/2008;
7. La AP dovrà attuare tutte le misure per il raggiungimento degli obiettivi di stato dei corpi idrici superficiali in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque;
8. Nella fase di cantiere vengano rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente alla riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;
9. In fase attuativa venga rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico vengano adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);
10. In fase di esercizio siano attuate soluzioni mirate a ridurre il traffico veicolare, favorendo la mobilità sostenibile, i collegamenti pedonali e l'utilizzo del trasporto pubblico;
11. Sia verificata l'accessibilità e la viabilità interna, garantendo una circolarità dei flussi di traffico veicolare nell'area in esame;
12. La AP dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti regionale, approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 05/08/2020 e pubblicato sul Suppl. n. 1 al BURL 22/09/2020 n. 116, e verificare preliminarmente l'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti, al fine di garantire il rispetto della normativa di settore;
13. In fase di cantiere, la produzione dei rifiuti (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente;
14. A seguito dell'approvazione della variante, dovrà essere aggiornata la classificazione acustica dell'area;
15. Dovranno essere rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici", ponendo particolare attenzione durante la fase di costruzione alle misure di mitigazione in fase di cantiere;
16. alla richiesta delle relative concessioni edilizie, dovrà essere predisposta la documentazione di previsione di clima acustico ai sensi dell'art. 19 della L.R. 18/01. e nel caso si realizzassero anche attività produttive si dovrà predisporre la documentazione di impatto acustico (art. 18 della L.R. 18/01);
17. Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, dovranno essere rispettati i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici dagli elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;

18. Secondo quanto indicato da CMRC, siano previste misure per un corretto inserimento territoriale dell'intervento, quali l'implementazione di esemplari arborei lungo il perimetro del lotto e nelle aree di parcheggio, e sia garantito il principio di invarianza idraulica;
19. L'introduzione di ulteriori esemplari arborei e arbustivi dovrà prevedere l'impiego di specie autoctone, mentre la distribuzione delle superfici vegetate dovrà avvenire favorendo le connessioni ecologiche con le aree circostanti;
20. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 adottando idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree di manovra e parcheggio, al fine di contenere al massimo l'effetto "isola di calore";
21. Sia garantito il reperimento degli standard urbanistici di cui D.M. 1444/68, in cessione all'amministrazione comunale, e l'accessibilità pubblica agli stessi;
22. al fine di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi anche nel rispetto di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica, venga garantita la sostenibilità economica della variante, anche in applicazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001;
23. Siano adottate tutte le misure di mitigazione in fase esecutiva e di esercizio contenute nel Rapporto Preliminare, relative ai possibili impatti, seppure limitati, sulle componenti ambientali ed indicati nei contributi SCA acquisiti;

TUTTO CIO' PREMESSO

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

L'istruttore
Marco Stradella
(firmato digitalmente)

Il Responsabile del Procedimento
Dott. Simone Proietti
(firmato digitalmente)

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