



OGGETTO: **VVAS-2021_12. Comune di Gavignano.** Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa al Piano “L.R. n.28/1980 - Perimetrazione dei nuclei abusivi”.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che con nota prot.n.1440 del 13/4/2021, acquisita in pari data al prot. regionale n.330633, il Comune di Gavignano, in qualità di *Autorità Procedente*, ha trasmesso alla scrivente *Area*, la documentazione per l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per il Piano: “L.R. n.28/1980 - Perimetrazione nuclei abusivi”;

DATO ATTO che con nota prot. regionale n.780470 del 30/9/2021, l'*Autorità Competente* ha comunicato l'elenco, di seguito riportato, dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento rendendo disponibile, tramite *link* dedicato, il Rapporto Preliminare e la documentazione inerente al Piano in formato digitale:

- **Ministero della Cultura:**
 - Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio - Roma;
 - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e Rieti;
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale;**
- **ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio;**
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:
 - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale;
 - Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta;
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo:
 - Area Tutela del Territorio;
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Ambiente;
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del Cibo, Caccia e Pesca:
 - Area Legislativa e Usi Civici;
- **Città Metropolitana di Roma Capitale:**
 - Dipartimento IV - Servizi di Tutela e valorizzazione dell'Ambiente;
 - Dipartimento VI - Governo del Territorio e della Mobilità;
- **Segreteria Tecnica Operativa ATO2 - Lazio Centrale;**
- **Acea ATO2 S.p.A.;**



- **ASL Roma 5** - Dipartimento prevenzione.

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

- **Regione Lazio** - Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta: nota prot. n.783549 dell'1/10/2021;
- **ATO2 Lazio Centrale - Roma**: nota prot. n.1865/21 dell'11/10/2021, acquisita in pari data al prot. n.813528;
- **ARPA Lazio**: nota prot. n.69125 del 25/10/2021, acquisita in pari data al prot. n.861390;
- **Città Metropolitana di Roma Capitale**: Dipartimento IV *Pianificazione, Sviluppo e Governo del Territorio*: nota prot. n.161009 del 29/10/2021 acquisita in pari data al prot. n.883453;
- **Acea ATO2 S.p.A.**: nota prot.n.746183 del 2/11/2021, acquisita al prot. n.889886 del 3/11/2021;
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale**: nota prot. n.10809/2021 del 4/11/2021 acquisita in pari data al prot. n.897136;
- **Regione Lazio** - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale: nota prot. n.29878 del 13/1/2022.

DATO ATTO che l'Autorità Competente con nota prot. regionale n.342151 del 6/4/2022 ha comunicato all'Autorità Procedente l'elenco dei pareri pervenuti, richiedendo:

- *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, dall'Autorità Procedente e contestuale trasmissione di eventuali pareri in possesso della stessa e non presenti agli atti della scrivente;*
- *eventuali ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria - incluse le modalità di accoglimento delle condizioni impartite da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale – ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006,*

e segnalando gli elementi di criticità e/o approfondimento evidenziati dai Soggetti Competenti in Materia Ambientale;

PRESO ATTO che l'Autorità Procedente con nota prot. n.3280 del 28/7/2022, acquisita in pari data al prot. n.744823, ha fornito riscontro alla sopra citata nota prot. n.342151 del 6/4/2022 - relativamente agli elementi di criticità e/o approfondimento rilevati da alcuni SCA;

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

La procedura riguarda il Piano di recupero del nucleo abusivo n.16 denominato "La Cotta" del Comune di Gavignano.

La scelta del NUCLEO ABUSIVO n.16 "LA COTTA", quale prototipo e primo nucleo da sottoporre a Variante Speciale ai sensi della L.R.28/80, nasce dall'esigenza di riordinare un brano di territorio particolarmente degradato e nel contempo già servito da una serie di opere di urbanizzazione (acquedotto, pubblica illuminazione, strade ed energia elettrica) e dall'esigenza di cercare di riordinare il tessuto urbano e la viabilità a ridosso della S.P. 62B Latina Vecchia riducendo gli accessi dalla viabilità di connessione intercomunale e favorire gli accessi ai lotti dalla viabilità secondaria.

L'area infatti, è delimitata da due strade di connessione intercomunale e da una viabilità comunale che si connette con la strada S.P. Colleferro/Gavignano. Tale configurazione ben si presta alla ricucitura di un tessuto urbano/spontaneo.

L'obiettivo principale quindi da raggiungere con la variante speciale sarà l'incremento degli standard urbanistici, in particolare verde e parcheggi, la ridefinizione delle sezioni stradali con l'individuazione di percorsi pedonali, limitando gli accessi dalla viabilità di connessione intercomunale.

Nella presente proposta di variante speciale sono stati individuati due tipologie di intervento: nuova edificazione e incremento volumetrico ai sensi alla L.R. n.7 del 2017.



La nuova edificazione è stata individuata sui lotti integri o parzialmente edificati, identificati con i numeri da 1 a 23 con superfici fondiari, volumetrie e standard di cui alla successiva tabella

LOTTO	Superficie fondiaria (mq)	Indice edificabilità	Volume edificabile (mc)	Standard minimi (mq)	Standard di progetto (mq)
1	2.825	0,35	989	177,98	200
2	1.015	0,35	355	63,95	100
3	700	0,35	245	44,10	60
4	3.970	0,35	1.390	250,11	400
5	2.790	0,35	977	175,77	200
6	1.275	0,35	446	80,33	200
7	2.290	0,35	802	144,27	160
8	1.347	0,35	471	84,86	90
9	1.393	0,35	488	87,76	108
10	7.640	0,35	2.674	481,32	600
11	832	0,35	291	52,42	80
12	678	0,35	237	42,71	65
13	846	0,35	296	53,30	70
14	633	0,35	222	39,88	50
15	1.110	0,35	389	69,93	70
16	1.186	0,35	415	74,72	80
17	1.109	0,35	388	69,87	80
18	1.076	0,35	377	67,79	80
19	1.176	0,35	412	74,09	80
20	811	0,35	284	51,09	80
21	1.644	0,35	575	103,57	130
22	970	0,35	340	61,11	80
23	1.597	0,35	559	100,61	200
TOTALE	38.913	0,35	13.620	2.451,52	3.263

SUPERFICIE TOTALE DEI LOTTI EDIFICABILI: 38.913mq
VOLUMETRIA AMMISSIBILE: 13.620mc
ABITANTI INSEDIATI: 13.620/100=136,2
CALCOLO STANDARD MINIMI ai sensi del D.M. 1444/88 = 2.451,52 mq
STANDARD DI PROGETTO: 3.263 mq

Gli incrementi volumetrici sono stati individuati sui lotti edificati individuati dalla lettera A alla lettera V che risultano aver saturato la volumetria ammissibile.





REGIONE LAZIO

L'area risulta servita dalla condotta comunale, da una viabilità comunale e dall'energia elettrica, per quanto concerne lo smaltimento delle acque nere gli edifici esistenti utilizzano impianti in subirrigazione, pozzi morti, o impianti di evapotraspirazione.

Il piano di recupero oltre quindi a recuperare gli standard urbanistici si pone l'obiettivo di risanare dal punto di vista igienico sanitario l'area grazie alla realizzazione di una condotta di acque nere che collegherà a valle sulla strada provinciale 62/B Latina Vecchia dove è in programma una fognatura intercomunale che andrà a scaricare nel depuratore intercomunale ACEA posto nel territorio del comune di Segni.

Le opere di urbanizzazione prevedono inoltre la realizzazione di una viabilità con relativi marciapiedi, illuminazione pubblica, una nuova condotta delle acque, aree a verde pubblico

DATI GENERALI:

Popolazione comunale (ab) 1.947

Sup. comunale 15,04 kmq

Sup. Territoriale del piano 90.503 mq

Sup. fondiaria 38.913 mq

Vol prevista 13.620 mc

N. ab. Insediabili 137 (ca +7%)

Sup. totale per standard 3.263 mq (parcheggi pubblici 1.470 mq – verde pubblico 1.793 mq)

CONSIDERATO che nel Rapporto Preliminare sono richiamati i seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata per i quali è stata esaminata e valutata l'analisi di coerenza esterna:

Il Rapporto Preliminare, datato febbraio 2021, riporta un'analisi del P.T.P. e del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) adottato con deliberazioni di Giunta Regionale n.556 del 25 luglio 2007 e n.1025 del 21 dicembre 2007.

● **Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) - non più vigente:**

PTP n.8 tav E3/4: Non risultano vincoli paesaggistici, archeologici.

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

Tav. A: *L'area interessata dal Piano di Recupero ricade in gran parte nel "Paesaggio di Rilevante Valore" e solo in una minima parte, non rilevante ai fini progettuali, nel "Paesaggio Naturale". Alcuni edifici spontanei/abusivi esistenti appartengono al Paesaggio degli Insediamenti Urbani. Nonostante l'area ricada in gran parte nel "Paesaggio di Rilevante Valore", essa ha completamente perduto i suoi caratteri agricoli e paesaggistici, in quanto interessata da fenomeni di abusivismo che l'hanno privata di tali caratteristiche.*

TAV.B: *L'area interessata dal Piano di Recupero ricade in parte, per quanto riguarda alcuni edifici spontanei/abusivi nelle "Aree urbanizzate del PTPR"*

TAV.C: *L'area interessata dal Piano di Recupero vede la presenza di beni archeologici puntuali ed è in parte interessata da Parchi archeologici e culturali.*

TAV.D: *L'area è in minima parte, non rilevante ai fini progettuali da "Inviluppo dei beni paesaggistici"*

● **Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.):**

TAV. TP2: L'area interessata dal Piano di Recupero ricade in "Territorio Agricolo".

● **Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.):**

L'area interessata dal Piano di Recupero non è ubicata in aree a rischio idraulico previste dal Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri-Garigliano e Volturno; L'area interessata dal Piano di Recupero non è ubicata in aree a rischio frana previste dal Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri-Garigliano e Volturno (alcuni limitati settori ricadono entro un'area C1).

● **Piano Regionale dei Rifiuti:**

Il nuovo Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio 2019-2025, quale aggiornamento del precedente Piano di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale n.4 del 18 gennaio 2012, n.14, è stato approvato, ai sensi dell'art.7, c.1 della Legge Regionale n.27/1998, con Deliberazione del Consiglio Regionale



n.4 del 5 agosto 2020. Il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti (PRGR) concorre all'attuazione dei programmi comunitari di sviluppo sostenibile, rappresenta lo strumento di pianificazione attraverso il quale Regione Lazio definisce in maniera integrata le politiche in materia di prevenzione, riciclo, recupero e smaltimento dei rifiuti, nonché di gestione dei siti inquinati da bonificare. Il D.Lgs. 152/06 prevede specifiche attribuzioni di competenze in capo a Stato, Regioni, Province e Comuni.

L'intervento proposto con tipologie di case isolate permetterà di poter limitare l'impatto ecologico tramite l'utilizzo di compostiere domestiche e di agevolare la raccolta differenziata.

• Piano della Qualità dell'Aria:

Il Programma di risanamento della qualità dell'aria della Regione Lazio è lo strumento di pianificazione con il quale la Regione Lazio da applicazione alla direttiva 96/62/CE.

Ai fini dell'attuazione delle misure del programma sono state individuate, nel territorio regionale, tre zone differenziate da diversi livelli di criticità dell'aria ambiente:

-zona A, che comprende i due agglomerati di Roma e Frosinone dove si osservano le maggiori criticità sia per l'entità dei superamenti dei limiti di legge, sia per la quantità di popolazione esposta;

-zona B, che comprende i comuni dove è accertato, sia con misure dirette o per risultato del modello di simulazione, l'effettivo superamento o l'elevato rischio di superamento, del limite da parte di almeno un inquinante;

-zona C, che include il restante territorio della Regione nel quale ricadono i comuni a basso rischio di superamento dei limiti di legge.

Il Comune di Gavignano rientra nella classe 3 e nella zona C.

• Piano di Tutela delle Acque Regionali (PTAR)

Nell'area in oggetto non sono presenti corpi idrici. La presente proposta dovrà essere inserita nell'aggiornamento degli agglomerati urbani.

CONSIDERATO che il Rapporto Preliminare comprende un'analisi di coerenza esterna ed un'analisi di coerenza interna i cui esiti sono sintetizzati nelle seguenti tabelle

ANALISI DI COERENZA ESTERNA

	P.T.P. N.8	P.T.P.R.	P.T.P.G.	P.A.I	Piano Regionale dei Rifiuti	Piano della qualità dell'Aria	Piano di Tutela delle Acque	P.T.A.R.
AZIONE UNICA								

COERENTE

ANALISI DI COERENZA INTERNA



Analisi preliminare della significatività degli impatti

	ARIA	ACQUA	CLIMA	SUOLO	FAUNA	FLORA	BIODIVERSITA'	SALUTE UMANA	PAESAGGIO	BENI MATERIALI E PATRIMONIO CULTURALE	POPOLAZIONE	ECONOMIA
AZIONE UNICA ridefinizione urbana del tessuto spontaneo e abusivo, realizzazione delle infrastrutture e degli standard	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■



IMPATTO SIGNIFICATIVAMENTE POSITIVO



IMPATTO POSITIVO



IMPATTO SUBORNATO A SPECIFICHE ANALISI GEOGNOSTICHE E GEOFISICHE RIFERITE AI SINGOLI INTERVENTI PROGETTUALI



NEUTRO

CONSIDERATO altresì che il Rapporto Preliminare contiene un'analisi degli impatti sulle componenti ambientali:

- Aria - Non si prevedono impatti significativi sull'aria a seguito degli interventi previsti dal piano di recupero.*
- Acqua - A seguito degli interventi previsti dal piano di recupero, legati alla realizzazione dell'urbanizzazione relativa alla nuova rete idrica e fognaria, si avranno sicuramente impatti positivi su tale risorsa. Le attuali condutture di adduzione di acqua potabile risultano obsolete e la rete fognaria prevista, si collegherà a valle a una fognatura intercomunale di nuova realizzazione, che andrà a scaricare nel depuratore intercomunale ACEA posto nel territorio del comune di Segni.*
- Clima - Non si prevedono impatti significativi sul clima a seguito degli interventi previsti dal piano di recupero.*
- Suolo - Dalla valutazione della carta della pericolosità e vulnerabilità, risulta che il sito in studio è caratterizzato da un medio-basso grado di pericolosità. ...il sito si classifica come segue: Area geologicamente idonea con prescrizioni: - analisi e approfondimenti di maggior dettaglio. Sarà necessario effettuare approfondimenti a livello progettuale per le singole opere, verificando attraverso specifiche indagini geognostiche e geofisiche il modello geologico di riferimento. Rispettando le prescrizioni sopraesposte si ritiene il sito in esame geologicamente idoneo agli interventi previsti dal piano di recupero.*
- Fauna - Non si prevedono impatti significativi sulla fauna a seguito degli interventi previsti dal piano di recupero.*
- Flora - Non si prevedono impatti significativi sulla flora a seguito degli interventi previsti dal piano di recupero.*
- Biodiversità - Non si prevedono impatti significativi sulla biodiversità a seguito degli interventi previsti dal piano di recupero.*
- Salute umana - Il Piano di Recupero, tramite la realizzazione di aree verdi, parcheggi (attualmente completamente assenti) e la ristrutturazione delle infrastrutture stradali e delle opere di urbanizzazione (fognature, acquedotto, gas metano, illuminazione pubblica), apporterà un sensibile aumento della qualità di vita dei residenti.*
- Paesaggio - Il Piano di Recupero non modifica in forma sostanziale la percezione paesaggistica nell'area, anzi tramite la realizzazione delle aree verdi, verranno introdotti elementi di mitigazione con il paesaggio agricolo circostante.*
- Beni materiali e patrimonio culturale - L'area interessata non risulta avere elementi legati al patrimonio culturale, architettonico e archeologico. Il recupero urbano del nucleo spontaneo/abusivo, con la previsione di standard urbanistici ampiamente superiori a quelli previsti di norma, potrà essere in futuro elemento di supporto alla valorizzazione dell'adiacente bene culturale - l'Abbazia di Rossilli - qualora tale sito, attualmente di proprietà privata, venga acquisito al patrimonio pubblico e adeguatamente valorizzato.*



Per quanto attiene la verifica preliminare della significatività degli effetti si può affermare, alla luce degli elementi sopra riportati, che gli impatti sono o significativamente positivi, soprattutto per quanto riguarda la matrice sociale, del paesaggio, dell'acqua e della salute umana e sono da considerarsi POSITIVI, COSTANTI E NON REVERSIBILI; oppure neutri, soprattutto per quanto riguarda la matrice ambientale.

Particolare attenzione si dovrà porre inoltre agli aspetti relativi al suolo attraverso specifiche indagini geognostiche e geofisiche da effettuare in fase progettuale.

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

- **ATO 2 Lazio Centrale - Roma**

La Segreteria Tecnico operativa evidenzia la necessità che il Gestore del S.I.I. ACEA ATO2 S.p.A. esprima un parere sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa nelle zone interessate dalla proposta di Piano in esame.

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.

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.

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.

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 (...);

- **ACEA ATO2 S.p.A.**

La scrivente Società, dall'analisi degli elaborati trasmessi e valutato quanto proposto, in merito alla capacità depurativa della zona del Piano, comunica quanto segue.

L'intervento menzionato dal progettista, relativo alla realizzazione del collettore intercomunale con allaccio al depuratore intercomunale nel territorio del comune dei Segni, ha subito rallentamenti rispetto alla programmazione iniziale, che non consentono ad oggi di indicare con esattezza la data di ultimazione lavori. Alla luce di quanto sopra esposto, non è possibile valutare ad oggi se le tempistiche di realizzazione del suddetto intervento intercomunale siano compatibili con lo stato attuativo del Piano in esame.

Conseguentemente, la scrivente Società, ha analizzato una soluzione alternativa, che prevede una estensione di rete fognaria simile, in termini di distanze, a quella ipotizzata dal progettista in questa fase della procedura, con la differenza che questa rete fognaria conferirebbe al depuratore esistente di Valle Macerina sito nel Comune di Segni. Il Depuratore di Valle Macerina ad oggi non è in grado di ricevere ulteriori portate ma è attualmente in corso di approvazione l'intervento di ampliamento dello stesso, per il quale si può stimare la fine lavori non prima del secondo semestre 2026, salvo problematiche ad oggi non prevedibili.

Nel caso in cui le tempistiche di realizzazione dell'appalto di ampliamento del Depuratore di Valle Macerina e della realizzazione della rete fognaria relativa alla VAS in esame, non fossero compatibili o qualora siano presenti ulteriori problematiche ostative, sarà necessario prevedere un depuratore locale privato.

Per quanto riguarda la realizzazione di nuove reti fognarie è necessario prevedere la separazione delle acque bianche dalle acque nere con riferimento all'art. 146 comma 1 lettera g) del D.Lgs. 152/2006 e all'art. 31 comma 4 dell'aggiornamento delle norme di attuazione del Piano Regionale di Tutela delle Acque (P.T.A.R.), adottato con deliberazione della Giunta Regionale 2016, n. 819.

La scrivente Società, valutato quanto proposto, per quanto riguarda la disponibilità idrico potabile del Piano ritiene che il nuovo incremento potrà essere alimentato dalla rete gestita da Acea Ato2, con le seguenti prescrizioni:



- *Installazione a cura e spese degli utenti di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserva idrica di almeno 700 litri per appartamento, con relativo impianto di sollevamento per le eventuali nuove utenze;*
- *Installazione a valle del contatore di un rubinetto limitatore di portata regolato a 1,4 litri/minuto per ogni unità abitativa.*

Si precisa che il presente parere non costituisce nulla osta per l'allaccio idrico e fognario, certificazione che andrà richiesta ad Acea Ato2 SpA - Commerciale, P.le Ostiense 2, 00154 - Roma, secondo le vigenti procedure consultabili sul sito www.aceaato2.it.

La scrivente Società, esaminata la documentazione trasmessa, relativa a questa fase della procedura e in considerazione di quanto richiesto, rilascia parere favorevole con prescrizioni al Piano in esame sulla base della disponibilità idrica e alla capacità depurativa dell'area di intervento relativamente al Depuratore di Valle Macerina, a valle dell'intervento di ampliamento dello stesso, come sopra esposto.

• **ARPA Lazio**

ARPA Lazio ritiene opportuno premettere: in linea generale, la valutazione della significatività degli impatti ambientali su alcune componenti, quali a esempio le risorse idriche e l'atmosfera, sarebbe valutata con maggiore efficacia non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto. La valutazione ambientale della significatività degli impatti sarebbe svolta, in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso. Alla luce delle competenze dell'Agenzia, tenuto conto dei limiti sopra esposti, si esprime il seguente parere:

ARIA

(...) al Comune di Gavignano è stata confermato il codice di zona IT1212 "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, e gli è stata attribuita la classe complessiva 2.

Nella classe 2 ricadono 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. Pertanto per il Comune di Gavignano sono previsti i piani di azione per il risanamento della qualità dell'aria ovvero l'adozione dei provvedimenti di cui agli artt. 12, 12 bis, 15, 15 bis, 5 nonché quanto già di competenza comunale artt. 9 e 16 dell'Aggiornamento del Piano di Qualità dell'Aria – Norme di Attuazione – D.G.R 4 agosto 2020, n. 539. (adottare il Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU); incentivare l'applicazione di tutte le possibili soluzioni atte a ridurre le emissioni dai camini (desolficatori, denitrificatori, abbattitori di polveri) etc).

Nel parere vengono forniti i dati 2015/2019 sullo stato della qualità dell'aria, dai quali si evidenzia che La situazione che ha caratterizzato il Comune di Gavignano nel periodo preso a riferimento (2015-2019), non mostra criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla norma (...).

Si evidenzia che nella fase di esecuzione del Piano in esame, le opere dovranno rispettare quanto previsto dalle "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia".

RISORSE IDRICHE

(...) l'area del Progetto in esame ricade nel Bacino 30 Sacco, Tratto Fiume Sacco 3, con il seguente giudizio di qualità:

Tabella 4- giudizio qualità corpo idrico (Fonte: PTAR DCR Lazio 18/2018)

BACINO AFFERENTE	30 SACCO	TRATTO AFFERENTE	Fiume Sacco 3
Stato Ecologico	Scarso	Stato Chimico	BUONO

I dati sul monitoraggio dei corpi idrici superficiali effettuato dalla scrivente Agenzia riferito al triennio 2015-2017, segnalano un peggioramento della qualità dello stato ecologico del tratto in esame il cui giudizio è passato da Scarso a Cattivo (...).

Nel territorio comunale è quindi presente una criticità ambientale inerente alle risorse idriche che necessita di specifica attenzione. (...).

Per la classificazione territoriale sopra esposta si rende necessario il "raggiungimento dello stato di qualità



buono secondo il PIANO di misure identificate dal Piano (PTAR), compatibilmente con le risorse tecnico-economiche disponibili, ovvero di potenziale ecologico buono per i corpi idrici artificiali e fortemente modificati”, la “adozione di tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati” e la “adozione di tutte le misure atte a ridurre progressivamente l’inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie”.

(...)

Atteso che i vari interventi previsti dal progetto in esame dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6, e dall’art. 30 delle NTA del PTAR, si ritiene che l’impatto del progetto sulla matrice Risorse Idriche sia poco significativa.

SUOLO

Si evidenzia che l’attuazione del Progetto in esame, in relazione all’impermeabilizzazione dei suoli, dovrà rispettare quanto previsto dall’art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.

Al fine di limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo dovranno essere previste opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione (ad esempio le aree destinate a parcheggio potrebbero essere realizzate utilizzando tecniche costruttive che permettano un’adeguata permeabilità del suolo) e soluzioni, anche edilizie per evitare fenomeni di erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità.

A tal proposito si ritiene utile segnalare che il comune di Gavignano ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 5,2%, mentre il valore medio relativo alla Provincia di Roma risulta il 13%.

RADON

(...) il progetto in esame in fase di esecuzione dovrà prevedere idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto dei livelli di riferimento.

RIFIUTI

Si ritiene utile segnalare che la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani (fonte ISPRA e O.R.So Lazio) effettuata dal Comune di Gavignano nel 2019 è stata pari al 36%. Tale percentuale è inferiore agli obiettivi (si ricorda difatti che l’art. 205 del d.lgs. 152/06 e s.m.i. fissava già al 31/12/2012 l’obiettivo quantitativo di raccolta differenziata del 65%).

Nella gestione dei rifiuti il Comune di Gavignano dovrà rispettare quanto stabilito dal D.lgs 152/06 e smi e gli obiettivi stabiliti dal Piano di Gestione dei Rifiuti vigente nella Regione approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 4 del 5 agosto 2020.

RUMORE

Per quanto concerne il rumore, dal R.A. non si evince se il Comune di Gavignano abbia adottato il Piano di Zonizzazione Acustica previsto dalla normativa vigente.

Si evidenzia che tale Piano è uno strumento tecnico-politico di governo del territorio comunale, in quanto ne disciplina l’uso e vincola le modalità di sviluppo delle attività. Poiché la componente acustica, relativa al Piano, sarà probabilmente maggiore nel periodo di attuazione del piano in esame bisognerà porre particolare attenzione a tale fase e mettere in campo le adeguate misure di mitigazione per abbattere il rumore.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Si segnala che l’eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull’uso del territorio sottostante di cui alla legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003, poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all’interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere.

Pertanto nel caso in cui, il PrInt in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorre considerare che i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico potrebbero essere tali da influenzare i confini e le dimensioni degli ambiti stessi.

• Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento IV Pianificazione, Sviluppo e Governo del Territorio:

Riguardo alla valutazione condotta sull’intervento in relazione al PTPG, secondo l’inquadramento della Tavola TP2, l’area del Piano di Recupero in esame ricade, interamente, nell’ambito del “Territorio Agricolo” (...).



Il Dipartimento IV della Città Metropolitana di Roma Capitale conclude evidenziando che *Per quanto innanzi esposto e considerato, tenuto conto di quanto riportato nel RP e in base a quanto rilevato dall'attività istruttoria espletata da questo Servizio, ferma restando la competenza dell'Ente regionale in ordine alla valutazione ex art.12 del D.Lgs. 152/06, verificato che l'intervento del "Piano di Recupero del Nucleo Abusivo n.16" proposto non si pone in contrasto con le direttive e le prescrizioni del PTPG né interferisce con elementi della Rete Ecologica Provinciale (REP), in un eventuale Rapporto Ambientale e, comunque, in fase di eventuale prosieguo dell'iter urbanistico, si ritiene necessario che:*

1. il totale delle volumetrie del Piano di Recupero sia determinato tenendo conto del rapporto e dell'eventuale incidenza su di esso delle volumetrie relative a «Gli edifici esistenti legittimati, all'interno dei lotti individuati con lettere dalla A alla lettera V, che nel rispetto degli indici di cui al precedente comma risultano aver saturato la volumetria ammissibili, fermo restando le indicazioni relative alle distanze dei confini, distanze tra fabbricati, distanze dalle strade e altezze massime alla gronda potranno usufruire degli incrementi volumetrici previsti dalla Legge Regionale N.7 del 2017 legge sulla Rigenerazione Urbana, fermo restando la cessione degli standard di competenza», di cui al documento "Piano di Recupero del Nucleo Abusivo n.16 "La Cotta", variante speciale ai sensi dell'art.4 della L.R.28/80, Norme Tecniche d'Attuazione";

2. la soluzione progettuale delle connessioni stradali con la "S.P.62B Latina Vecchia", sia definita mediante gli opportuni rapporti con i competenti uffici del "Dipartimento II – Mobilità e Viabilità" della Città Metropolitana di Roma Capitale."

Restano ferme e impregiudicate le valutazioni di competenza che questo Ente sarà tenuto a effettuare nelle successive fasi procedurali dell'intervento.

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

(...) visionata la documentazione trasmessa, ai fini della redazione della propria valutazione di competenza ritiene che si rendano necessarie le seguenti integrazioni:

1) redazione di tavole con la sovrapposizione della proposta di Piano con le reti dell'acquedotto e della fognatura esistenti;

2) redazione di uno studio che valuti il piano proposto con la disponibilità idrica e la capacità di gestione dei reflui, illustrando gli incrementi previsti relativi alla richiesta di acqua a uso potabile e il rapporto con le capacità d'impianto del depuratore di destinazione, individuando le necessità di intervento in termini di adeguamento o nuova costruzione di impianti di trattamento di acque reflue; l'analisi dovrà tenere conto anche dello stato di qualità dei corpi idrici nei quali avviene l'immissione delle acque dopo il processo di depurazione;

3) studio idrologico-idraulico, ai sensi della D.G.R. Lazio n. 117 del 24.3.2020, teso a valutare gli effetti indotti sul reticolo idrico recettore dagli interventi previsti in progetto e le opportune "azioni compensative", mirate a garantire il "principio di invarianza idraulica", predisposte sulla base degli esiti del suddetto studio idrologico-idraulico e la coerenza dell'intervento previsto con la L.R. n.6/2008.

Per quanto sopra, si fa presente che è necessario integrare la documentazione sopra descritta per permettere la valutazione di eventuali impatti sulle risorse idriche superficiali e sotterranee.

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

L'Area Regionale effettua una disamina dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, concludendo come segue:

Tutto ciò premesso e considerato, limitatamente alle componenti ambientali di competenza dello scrivente, in relazione all'art.12 del D. Lgs.152/2006, si ritiene che il piano proposto in variante speciale al PRG vigente, descritto nel Documento preliminare, relativo alla prima perimetrazione del nucleo abusivo "Nucleo n. 16 La Cotta", nel territorio del Comune di Gavignano (Rm), non comporti impatti negativi significativi sugli elementi ambientali evidenti relativi al "Paesaggio".

Ciò nonostante, alla luce di quanto sopra esposto, ai fini del proseguimento dell'iter procedurale, dovranno essere chiarite alcune questioni riguardanti le criticità rilevate in merito ai seguenti aspetti urbanistici e paesaggistici:

– *Dal punto di vista urbanistico, relativamente alla previsione di articolare il piano in due zone distinte con riferimento alla possibilità di applicare la L.R 7/2017, si ritiene opportuno ai fini procedurali, pur condividendo le finalità del piano attuativo ascrivibili al generico quadro della rigenerazione urbana,*



mantenere distinte le procedure relative al recupero urbanistico dei nuclei spontaneamente sorti ai sensi della ex L.R. 28/1980) da quella relativa alla rigenerazione urbana riconducibile invece alla L.R. 7/2017.

In dettaglio, facendo riferimento alle questioni di criticità sopra considerate in merito al progetto di piano, si elencano di seguito alcuni chiarimenti e/o approfondimenti ritenuti necessari:

1) La predisposizione di una tavola di zonizzazione generale dove siano delimitati in modo evidente gli spazi pubblici e gli spazi privati.

2) Chiarimenti sui parametri di piano, in riferimento ai dati generali della proposta di Piano, come le modalità di calcolo per definire gli standard urbanistici in considerazione dell'intera superficie fondiaria di Piano (per es. lotti edificati e lotti di nuova edificazione) e il relativo numero degli abitanti insediabili e quello degli abitanti insediati, anche in considerazione della previsione di una unica zona omogenea residenziale con indice fondiario 0,35.

3) In riferimento alla viabilità prevista, si chiedono i seguenti approfondimenti:

- una ridefinizione dell'articolazione delle strade capace di garantire una buona visibilità e continuità della viabilità;*
- una differenziazione tra percorsi pubblici e percorsi privati, percorsi pedonali e percorsi carrabili;*
- una ridefinizione e ridimensionamento dei percorsi preesistenti in funzione della nuova edificazione;*
- indicazione nella planimetria generale del progetto di piano dei riferimenti delle sezioni dei percorsi viari e delle relative quote e misure metriche in scala*
- la definizione di una buona delimitazione dei percorsi tra gli stessi, prestando attenzione a una differenziazione tra percorsi pubblici e percorsi privati.*

4) In riferimento al verde pubblico si chiede di ridurre la frammentazione delle aree verdi, ricercando di aggregare i lotti con caratteristiche sufficientemente omogenee.

5) In riferimento alla distribuzione dei parcheggi si richiede di predisporre una localizzazione maggiormente diffusa e omogenea al fine di servire sia gli edifici esistenti sia gli edifici di nuova edificazione.

Pare infine opportuno rilevare che la previsione di <<una attuazione diretta condizionata per consentire ai proprietari o gruppi di proprietari la possibilità di attuare parte del piano con tempistiche differenti tra loro>> e relativa attribuzione di standard di competenza a ciascun lotto vada a contribuire a una eccessiva frammentazione dei servizi e dei relativi standard (strade, verde, parcheggi, ecc.).

La previsione di una attuazione diretta con individuazione di unità minima di intervento risulta discostarsi in modo evidente da quelli che sono gli obiettivi prioritari di un Piano di Recupero che auspicabilmente dovrà garantire il completamento dei servizi e la riqualificazione complessiva dell'edificato esistente.

- Dal punto di vista paesaggistico, la porzione del piano interessata da zona boscata, inclusa in ambito di Paesaggio Naturale, secondo quanto indicato all'art. 39, commi 2 e 9, delle NTA del PTPR vigente, deve essere salvaguardata e non deve concorrere al fine del calcolo della cubatura e non può contribuire alla determinazione del lotto minimo previsto dagli strumenti urbanistici e deve pertanto essere esclusa nel rispetto dei beni paesaggistici di cui all'art. 134, comma 1, lettere b) e c) del Codice.*

Ai fini dell'ammissibilità della proposta di piano, il mantenimento di tale porzione sarà possibile solo se supportato da una procedura di corretta perimetrazione del vincolo della stessa area boscata, così come previsto dall'articolo 39 del PTPR. Come sopra accennato, in carenza di questa procedura, la porzione boscata dovrà essere stralciata.

- L'analisi della tavola C del PTPR, foglio 31/389C, relativa ai Beni del Patrimonio naturale e culturale art. 21, 22 e 23 delle NTA, evidenzia che l'area del Piano include per la quasi totalità ambiti prioritari per "Progetti di conservazione, recupero e riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale" (art. 143 del D. Lgs. 42/2004), nella fattispecie due aree a connotazione specifica, denominate "pac_0669" e "pac_0679", identificate come adatte per parchi archeologici e culturali (art. 31 ter della L.R. 24/1998)".*

Il presente contributo non può in alcun modo riferirsi a sanatoria di interventi preesistenti carenti o difformi dalle autorizzazioni e dai titoli abilitativi previsti dalla vigente normativa paesaggistica, urbanistica ed edilizia e la legittimità di eventuali preesistenze dovrà comunque essere accertata dal Comune prima della conclusiva approvazione del Piano. Restano comunque impregiudicate le ulteriori valutazioni di natura urbanistica di



competenza della scrivente struttura nelle successive fasi procedurali finalizzate alla definitiva approvazione della proposta di Piano.

PRESO ATTO della nota della Regione Lazio - Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta con la quale (...) si rappresenta che la scrivente struttura esprime pareri nell'ambito della procedura di VAS sui Piani Regolatori o sulle Varianti delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale, sui Piani Subregionali, sui Piani di settore, nonché sui Piani delle aree naturali protette, al fine di valutarne gli effetti significativi sull'ambiente. L'espressione del parere, relativamente al Piano "L.R. 28/1980 - Perimetrazione dei nuclei abusivi", risulta di esclusiva competenza dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale, trattandosi del territorio comunale di Gavignano (RM);

PRESO ATTO della nota prot. n.3280 del 28/7/2022 con la quale l'Autorità Procedente ha fornito ulteriori considerazioni rispetto ai pareri pervenuti dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, utili ai fini dell'istruttoria ed in particolare:

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

Osservazioni a carattere urbanistico:

- L'inserimento della procedura della Rigenerazione Urbana L.R. 7/2017 all'interno del Piano di Recupero deve ritenersi esclusivamente ai fini di una pianificazione preliminare, per non escludere alcuna proprietà del territorio ai fini di una pianificazione generale. L'area oggetto di Rigenerazione Urbana avrà di fatto una procedura autonoma e separata.
- La predisposizione di una tavola di zonizzazione generale dove siano delimitati in modo evidente gli spazi pubblici e gli spazi privati sarà redatta in fase di progettazione definitiva del Piano da sottoporre all' Area Urbanistica della Regione Lazio.
- I lotti interessati dalla nuova edificazione rispettano gli standard urbanistici previsti dal DM 1444/68 e rispettano l'indice fondiario di 0,35. Si precisa inoltre che nella fase di progettazione definitiva del Piano si procederà ad una definizione chiara e puntuale di tutti i parametri di piano ivi comprese le modalità per definire gli standard urbanistici in considerazione dell'intera superficie fondiaria di Piano e il relativo numero di abitanti insediabili e quello degli abitanti insediati.
- In riferimento alle problematiche relative alla viabilità si evidenzia che, nella fase di progettazione definitiva, saranno ridefinite le viabilità pubbliche e private, percorsi pedonali e gli accessi dei lotti interessati da nuova edificazione, con una ridefinizione e un ridimensionamento dei percorsi preesistenti. Le dimensioni della viabilità/percorsi pedonali sono state definite nel piano con due carreggiate da ml. 2,75 per complessivi ml. 6,50 più marciapiedi di un minimo di ml. 1,20 il tutto sarà meglio individuato e evidenziato nel progetto definitivo del Piano di Recupero.
- In riferimento alle osservazioni relative all'eccessiva frammentazione del verde pubblico si evidenzia che il piano individua un'area centrale adibita a piazza verde dove gli abitanti del comprensorio possano avere uno spazio dedicato alla socializzazione e agli incontri interpersonali. La suddetta area polarizzerà la distribuzione del verde in maniera sostanziale, e si andrà ad inserire all'interno di una rete di aree verdi caratterizzate in maniera gerarchica e collegate fra loro tramite viali alberati e percorsi pedonali.
- In riferimento alle problematiche relative ai parcheggi si evidenzia che le aree con tale destinazione sono state sufficientemente ripartite nel tessuto urbano di progetto il tutto per limitare l'impatto paesaggistico dei grandi parcheggi, a favore di una localizzazione omogenea. A tal proposito all'interno del progetto, sono state individuate n. 22 aree adibite a parcheggio, e distribuite in maniera diffusa nell'area di progetto, di cui circa la metà posizionate in una localizzazione tale da servire anche gli edifici esistenti e non solo quelli di progetto.
- In riferimento alle problematiche relative all'attuazione diretta condizionata, si evidenzia che il Piano di Recupero sarà definito in sotto comparti in fase di progettazione definitiva, con un'equa distribuzione dei servizi e dei relativi standard da realizzare. Ogni sotto comparto potrà essere attuato in maniera autonoma, garantendo un'adeguata realizzazione di standard e servizi, così che, il Piano di Recupero possa essere realizzato in maniera graduale, adeguando i servizi e riqualificando in maniera complessiva l'edificato esistente, senza rischiare di contribuire ad un'eccessiva frammentazione dei servizi e dei relativi standard.



Tutte le indicazioni di carattere urbanistico saranno recepite in fase di progettazione definitiva del Piano di Recupero

Osservazioni a carattere paesaggistico:

- In riferimento alle aree boscate normate dall'art. 39 delle NTA del vigente PTPR si evidenzia che da un primo sopralluogo l'area risulta interessata da vegetazione non riconducibile al bosco (roveto). L'area ha infatti completamente perduto i caratteri propri dell'ambito di Paesaggio Naturale così come indicato da PTPR vigente, in quanto caratterizzata da fenomeni di abusivismo che l'hanno con il tempo privata di tali caratteristiche.

In fase di progettazione definitiva del piano, comunque, si procederà all'analisi vegetazionale per verificare o meno la presenza del bosco ed eventualmente si procederà all'attivazione della procedura di corretta perimetrazione del vincolo della stessa area boscata, come previsto all'art. 39 del PTPR, altrimenti tale area sarà stralciata.

- In riferimento alle problematiche relative ai Beni del patrimonio naturale e culturale art. 21,22,23 delle NTA del PTPR e alle due aree a connotazione specifica - "pac 0669" e "pac 0679" - si introdurrà nelle norme tecniche di attuazione del piano l'obbligatorietà di saggi archeologici preventivi per verificare la presenza di reperti archeologici su tutta l'area interessata dai singoli interventi.

- **Criticità ACEA ATO2 S.p.A.**

In riferimento alle problematiche relative allo smaltimento delle acque reflue (...) nel caso di non realizzazione dell'ampliamento del Depuratore di Valle Macerina e della realizzazione della fognatura intercomunale sulla strada provinciale 62B Latina Vecchia di collegamento al depuratore intercomunale ACEA posto nel territorio del comune di Segni, si provvederà alla realizzazione di un depuratore locale privato.

- **Criticità Città Metropolitana di Roma Capitale**

- (...) si evidenzia che i lotti già edificati risultano avere volumetrie già legittimate con titoli abilitativi (...) quindi, onde non appesantire il carico urbanistico del comprensorio, tali lotti contraddistinti con le lettere dalla lettera A alla lettera V saranno soggetti alla L.R. n. 7 del 2017 legge sulla Rigenerazione Urbana fermo restando la cessione degli standard di competenza, tali lotti saranno oggetto di una procedura specifica come richiesto dalla Regione Lazio Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata e quindi ricondotti autonomamente alle norme della L.R. 7/2014. Alla luce di quanto evidenziato sembra non influente il calcolo delle volumetrie delle edificazioni legittimate in quanto il piano individua gli standard esclusivamente sui lotti interessati dalla nuova edificazione contraddistinti dal numero 1 al numero 23. L'inserimento nel calcolo delle volumetrie di piano degli edifici legittimati andrebbe penalizzate i proprietari dei lotti ineditati tenendo conto anche dell'indice fondiario proposto di 0.35 mc/mq, particolarmente basso in quanto riconducibile a un indice rapportato alla superficie utile lorda pari ad un 0,109 mq/mq.

- In riferimento alla soluzione progettuale della connessione con la S.P. 62/B Latina Vecchia si procederà mediante opportuni rapporti con gli uffici del "Dipartimento II - Mobilità e Viabilità" della Città Metropolitana di Roma Capitale a concordare prima della presentazione del piano definitivo la soluzione d'accesso al comprensorio. Si evidenzia inoltre che gli accessi al comprensorio dalla viabilità Latina Vecchia risultano due quindi si potrà individuare un accesso ed una uscita dal comprensorio riducendo sensibilmente la pericolosità e i carichi sulla strada provinciale.

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;
- l'Autorità Procedente ha fornito ulteriori considerazioni e chiarimenti utili alla conclusione dell'istruttoria, allegando una relazione redatta dalle società proponenti;
- secondo il PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n.5, pubblicato con atti in data 10/6/2021 sul B.U.R.L. n.56, supplemento n.2, l'area risulta interessata, in una piccola



porzione a sud, dalla presenza di beni paesaggistici di cui all'art.134 comma 1, lett. b) del D.Lgs. n.42/2004 e indicati all'art.142 comma 1, lettera "g" dello stesso (aree boscate), soggetta dunque alla disciplina di tutela di cui all'art.39 delle NTA del vigente PTPR.

Secondo la Tavola A dello stesso PTPR l'area risulta interessata dai seguenti ambiti di paesaggio: "Paesaggio Naturale", "Paesaggio Agrario di Rilevante Valore" e "Paesaggio degli Insediamenti Urbani".

- i pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale formano parte integrante del presente provvedimento;
- il Rapporto Preliminare non fornisce evidenza dell'acquisizione del parere di cui all'art.89 del D.P.R. n.380/2001;
- l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale, al fine di effettuare una valutazione per le proprie competenze, ha richiesto documentazione integrativa;
- il presente provvedimento non costituisce sanatoria per interventi preesistenti realizzati in assenza o in difformità dai titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente;

VALUTATO che:

- il Piano riguarda una variante speciale ai sensi dell'art.4 della L.R. n.28/1980 riferita al nucleo abusivo n.16 denominato "La Cotta", per il quale l'Amministrazione Comunale ha deciso di procedere come primo nucleo al fine di *riordinare un brano di territorio particolarmente degradato e nel contempo già servito da una serie di opere di urbanizzazione (acquedotto, pubblica illuminazione, strade ed energia elettrica) e dall'esigenza di cercare di riordinare il tessuto urbano e la viabilità a ridosso della S.P. 62/B Latina Vecchia riducendo gli accessi dalla viabilità di connessione intercomunale e favorire gli accessi ai lotti dalla viabilità secondaria;*
- il Piano si pone come obiettivo principale l'incremento degli standard urbanistici, in particolare verde e parcheggi, nonché ridefinire le sezioni stradali con l'individuazione di percorsi pedonali e limitare gli accessi dalla viabilità disconnessione intercomunale; inoltre, come dichiarato nel Rapporto Preliminare, Il piano si pone l'obiettivo *di risanare dal punto di vista igienico sanitario l'area grazie alla realizzazione di una condotta di acque nere che si collegherà a valle sulla strada provinciale 62B Latina Vecchia dove è in programma una fognatura intercomunale che andrà a scaricare nel depuratore intercomunale ACEA posto nel territorio del comune di Segni;*
- il Piano prevede due tipologie di intervento: una nuova edificazione prevista su lotti integri o parzialmente edificati, meglio indentificati in premessa con i numeri da n.1 al n.23 ed un incremento volumetrico ai sensi alla Legge Regionale n.7/2017 sui lotti edificati individuati dalla lettera A alla lettera V;
- l'Autorità Procedente con la nota prot.n.3280 del 28/7/2022, acquisita in pari data al prot. n.744823, ha chiarito che *"L'inserimento della procedura della Rigenerazione Urbana L.R. 7/2017 all'interno del Piano di Recupero deve ritenersi esclusivamente ai fini di una pianificazione preliminare, per non escludere alcuna proprietà del territorio ai fini di una pianificazione generale. L'area oggetto di Rigenerazione Urbana avrà di fatto una procedura autonoma e separata";*
- con riferimento all'area boscata di cui all'art.39 del PTPR, presente nella porzione sud del Piano, l'Autorità Procedente procederà all'elaborazione di una analisi vegetazionale finalizzata alla verifica della effettiva presenza del bosco e che, in caso di accertamento dello stesso, l'area verrà stralciata;
- l'area interessata dal Piano non risulta compresa entro il perimetro di siti della Rete Natura 2000: Zone di Protezione Speciale (ZPS) o Siti di Importanza Comunitaria (SIC/ZSC) di cui alle Direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE, recepite con Legge n.157/1992, e D.P.R. n.357/1997 o di aree naturali protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997);
- il Piano di Recupero del Nucleo Abusivo n.16 proposto non si pone in contrasto con le direttive e le prescrizioni del PTPG né interferisce con elementi della Rete Ecologica Provinciale (REP);



- la Società ACEA S.p.A. ha evidenziato impossibilità di valutare la coerenza tra le tempistiche di realizzazione del collettore intercomunale con allaccio al depuratore intercomunale nel territorio del comune dei Segni e le tempistiche di attuazione del piano, proponendo come soluzione alternativa l'estensione della rete fognaria conferirebbe al depuratore esistente di Valle Macerina sito nel Comune di Segni, il cui ampliamento è previsto *non prima del secondo semestre 2026, salvo problematiche ad oggi non prevedibili*. Conseguentemente ha rilasciato parere favorevole con prescrizioni al Piano in esame sulla base della disponibilità idrica e alla capacità depurativa dell'area di intervento relativamente al Depuratore di Valle Macerina, a valle dell'intervento di ampliamento dello stesso. Per tale aspetto l'Autorità Procedente ha specificato che *"nel caso di non realizzazione dell'ampliamento del Depuratore di Valle Macerina e della realizzazione della fognatura intercomunale sulla strada provinciale 62B Latina Vecchia di collegamento al depuratore intercomunale ACEA posto nel territorio del comune di Segni, si provvederà alla realizzazione di un depuratore locale privato"*;
- ai sensi della L. 183/89 e s.m.i. l'area non risulta essere censita in Area R3 *"Aree a Rischio Elevato"*, o R4 *"Aree a Rischio molto Elevato"* nella Carta del Rischio del Psai dell'Autorità di Bacino Distretto Appennino Centrale ex Autorità di Bacino Liri Garigliano Volturno, ma risulta essere censita principalmente in Area C1 (Area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi) ed in parte non risulta essere censita da eventuali probabilità di dissesto;
- dall'analisi degli impatti sulle componenti ambientali emerge che, rispetto alla componente suolo, nelle successive fasi progettuali saranno necessarie specifiche indagini geognostiche e geofisiche;
- l'area in esame, ai sensi della L. n. 365 dell'11/12/2000 non risulta essere censita in Area R3 *"Aree a Rischio Idraulico Elevato"*, o R4 *"Aree a Rischio Idraulico molto Elevato"* nella Carta del Rischio del Psai dell'Autorità di Bacino Distretto Appennino Centrale;
- in merito alla produzione di rifiuti, nel Rapporto Preliminare viene dichiarato che *l'intervento proposto con tipologie di case isolate permetterà di poter limitare l'impatto ecologico tramite l'utilizzo di compostiere domestiche e di agevolare la raccolta differenziata*;
- ARPA Lazio ha evidenziato una criticità ambientale inerente alle risorse idriche che necessita di specifica attenzione, alla luce del registrato peggioramento nel triennio 2015-2017 della qualità dello stato ecologico del tratto in esame il cui giudizio è passato da *Scarso* a *Cattivo*;

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

1. preventivamente all'approvazione del Piano dovrà essere puntualmente analizzata l'interferenza della proposta di Piano con le reti dell'acquedotto e della fognatura esistenti, anche attraverso tavole di sovrapposizione, e dovrà essere redatto uno studio che valuti il piano proposto con la disponibilità idrica e la capacità di gestione dei reflui, illustrando gli incrementi previsti relativi alla richiesta di acqua a uso potabile e il rapporto con le capacità d'impianto del depuratore di destinazione, individuando le necessità di intervento in termini di adeguamento o nuova costruzione di impianti di trattamento di acque reflue; l'analisi dovrà tenere conto anche dello stato di qualità dei corpi idrici nei quali avviene l'immissione delle acque dopo il processo di depurazione. In ogni caso l'attuazione del Piano dovrà essere successiva all'ampliamento del depuratore di Valle Macerina ovvero alla realizzazione di un depuratore locale privato in grado di assorbire i nuovi carichi insediativi previsti dal Piano stesso;
2. preventivamente all'approvazione del Piano dovrà essere redatto uno studio idrologico-idraulico, ai sensi della D.G.R. Lazio n.117 del 24/3/2020, teso a valutare gli effetti indotti sul reticolo idrico recettore dagli interventi previsti in progetto e le opportune "azioni compensative", mirate a garantire il "principio di invarianza idraulica", predisposte sulla base degli esiti del suddetto studio idrologico-idraulico e la coerenza dell'intervento previsto con la L.R. n.6/2008.
3. in merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali sia acquisito il parere ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/2001 presso la competente struttura Regionale, ed in fase progettuale siano effettuate le necessarie e specifiche indagini geognostiche e geofisiche;



4. la porzione del piano interessata da zona boscata, laddove accertata, dovrà essere salvaguardata, non dovrà concorrere al fine del calcolo della cubatura e non potrà contribuire alla determinazione del lotto minimo previsto dagli strumenti urbanistici; pertanto, dovrà essere esclusa al fine di assicurare il rispetto dei bene paesaggistico;
5. venga introdotta nelle norme tecniche di attuazione del piano l'obbligatorietà di saggi archeologici preventivi per verificare la presenza di reperti archeologici su tutta l'arca interessata dai singoli interventi;
6. al fine di garantire la sostenibilità socio-economica e la coerenza con gli obiettivi di piano (*L'obiettivo principale quindi da raggiungere con la variante speciale sarà l'incremento degli standard urbanistici, in particolare verde e parcheggi*) sia garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici in considerazione dell'intera superficie fondiaria di Piano (per es. lotti edificati e lotti di nuova edificazione) e del relativo numero degli abitanti insediabili e insediati,
7. sia evitata la frammentazione delle aree a verde pubblico, assicurando un sistema del verde articolato in forma gerarchica e reticolare, che garantisca il collegamento, la fruibilità e l'equa distribuzione delle diverse aree;
8. sia garantita una distribuzione dei parcheggi diffusa e omogenea al fine di servire sia gli edifici esistenti sia gli edifici di nuova edificazione;
9. dovrà essere individuata la forma di attuazione del Piano più idonea a garantire il completamento dei servizi e la riqualificazione complessiva dell'edificato esistente, evitando la frammentazione dei servizi e dei relativi standard, come indicato dall'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale (*la previsione di "una attuazione diretta condizionata per consentire ai proprietari o gruppi di proprietari la possibilità di attuare parte del piano con tempistiche differenti tra loro" e relativa attribuzione di standard di competenza a ciascun lotto vada a contribuire a una eccessiva frammentazione dei servizi e dei relativi standard (strade, verde, parcheggi, ecc.)*);
10. l'articolazione della viabilità sia ridefinita in base alle indicazioni fornite dall'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale (*articolazione delle strade capace di garantire una buona visibilità e continuità della viabilità; una differenziazione tra percorsi pubblici e percorsi privati, percorsi pedonali e percorsi carrabili; una ridefinizione e ridimensionamento dei percorsi preesistenti in funzione della nuova edificazione; indicazione nella planimetria generale del progetto di piano dei riferimenti delle sezioni dei percorsi viari e delle relative quote e misure metriche in scala; definizione di una buona delimitazione dei percorsi tra gli stessi, prestando attenzione a una differenziazione tra percorsi pubblici e percorsi privati*) e sia preventivamente valutata presso i competenti uffici del "Dipartimento II –Mobilità e Viabilità" della Città Metropolitana di Roma Capitale la soluzione progettuale delle connessioni stradali con la "S.P.62/B Latina Vecchia";
11. ai fini della salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale si richiamano inoltre l'art.4, co.2 lett. a, b, c e l'art.5 della L.R. n.6/2008. La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti (art.146 comma 1 lett. g del D. Lgs. n.152/2006 e art.25 co. 3 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque Regionali); in particolare si raccomanda di rispettare le prescrizioni di Acea ATO2 S.p.A.:
 - *Installazione a cura e spese degli utenti di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserva idrica di almeno 700 litri per appartamento, con relativo impianto di sollevamento per le eventuali nuove utenze;*
 - *Installazione a valle del contatore di un rubinetto limitatore di portata regolato a 1,4 litri/minuto per ogni unità abitativa.*
12. in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, il Piano dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 ed adottare 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 parcheggio e viabilità interna carrabile e pedonale, ed una adeguata sistemazione a verde delle aree periferiche (ed interne, qualora possibile); per le



- aree di nuova impermeabilizzazione vengano inoltre previste ulteriori misure di compensazione e mitigazione;
13. ai sensi della L.R. n.6/2008, siano attuati interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici in conformità a quanto stabilito dal D.Lgs. n.192/2005 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), adottando in fase di progettazione 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 nelle suddette norme; venga inoltre previsto, laddove possibile, l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa;
 14. in fase di progettazione vengano previsti tecniche e materiali idonei a garantire il rispetto dei requisiti di sostenibilità, bioedilizia ed efficienza energetica degli edifici;
 15. in riferimento al Radon vengano adottati opportuni accorgimenti costruttivi degli edifici finalizzati a ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti D.Lgs. n.101/2020;
 16. in fase di cantiere vengano adottate opportune azioni al fine di mitigare gli ulteriori possibili impatti per rumori, polveri e traffico di mezzi pesanti;
 17. dovrà essere garantito il rispetto nelle aree residenziali limitrofe dei limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente, compresa l'attività di realizzazione del progetto; in fase di cantiere dovranno essere adottate opportune azioni al fine di mitigare gli ulteriori possibili impatti per rumori, polveri e traffico di mezzi pesanti;
 18. vengano attuate tutte le misure e tutti gli accorgimenti previsti nel Rapporto Preliminare e nei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale.

TUTTO CIÒ PREMESSO

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

l'Istruttore

Marco Stradella

(firmato digitalmente)

il Responsabile del Procedimento

ing. Maurizio Franzese

(firmato digitalmente)

il Dirigente

ing. Ilaria Scarso

(firmato digitalmente)