



**DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,
PAESISTICA E URBANISTICA**

AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

OGGETTO: VVAS-2021_15. Comune di Ladispoli (RM). Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006 relativa al “Piano Particolareggiato per insediamento produttivo-commerciale in Via Aurelia km 38,00”.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che

- con nota n.23413 del 27/5/2021, acquisita in pari data al protocollo regionale n.476037, il Comune di Ladispoli (di seguito “Autorità Procedente”), ha trasmesso alla scrivente Area (di seguito “Autorità Competente”) l’istanza ed il Rapporto Preliminare, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per l’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS relativa al Piano in oggetto;

DATO ATTO che con note prot. n.780425 del 30/9/2021 e n.831326 del 15/10/2021, l’Autorità Competente ha comunicato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) di seguito riportato da coinvolgere nel procedimento, rendendo disponibile, tramite un apposito *link*, 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 la Provincia di Rieti;
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Centrale - Roma;**
- **Agenzia Regionale Protezione Ambiente - ARPA 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;
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo:**
 - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato;
 - Area Tutela del Territorio;
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente;**
- **Città Metropolitana di Roma Capitale:**
 - Dipartimento IV “Tutela e Valorizzazione dell’Ambiente”;
 - Dipartimento VI “Pianificazione strategica generale”;
- **ATO n.2 - Lazio Centrale;**
- **Acea ATO 2 S.p.A.;**
- **ASL Roma 4;**

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

www.regione.lazio.it

PEC: vas@regione.lazio.legalmail.it

E-mail: segreteriaavas@regione.lazio.it

Via di Campo Romano, 65

00173 - Roma



1. **ATO 2 Lazio Centrale - Roma:** nota prot.n.1866/21 dell'11/10/2021, acquisita in pari data al prot. n.813580 e successiva nota prot. n.2002/21 del 5/11/2021, acquisita in pari data al prot.n.901853;
2. **Regione Lazio - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche:** nota prot. n.799595 del 6/10/2021, successivamente rettificata con nota prot. n.838709 del 18/10/2021;
3. **ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio "Servizio Tecnico":** nota prot. n.70620 del 28/10/2021, acquisita in pari data al prot. n.874272;
4. **Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento IV "Pianificazione, Sviluppo e Governo del Territorio - Servizio 1":** nota prot. n.159934 del 28/10/2021, acquisita in pari data al prot. n.876569 del 28/10/2021;
5. **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale:** nota prot. n.10810 del 4/11/2021, acquisita in pari data al prot. n.897086;
6. **ACEA ATO2 S.p.A.:** nota prot. n.809119/21 del 17/11/2021, acquisita al prot. n.945217 del 18/11/2021;
7. **Regione Lazio - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana:** nota prot.n.998097 del 2/12/2021;

DATO ATTO che l'Autorità Competente, con nota prot. n.6499 del 4/1/2022, ha chiesto riscontro dei pareri pervenuti da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 2, del D.Lgs.n.152/2006 e, contestualmente, ha richiesto eventuali ulteriori considerazioni, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006, utili alla conclusione dell'istruttoria;

PRESO ATTO che l'Autorità Procedente con nota n.2920 del 19/1/2022, acquisita con prot. n.23028 del 20/1/2022, ha fornito riscontro alla nota prot. n.10810 del 4/11/2021 dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale;

VERIFICATO che il Rapporto Preliminare trasmesso ha evidenziato quanto segue:

- la procedura riguarda il Piano Particolareggiato per insediamento produttivo-commerciale in Via Aurelia km 38,00, redatto in variante al P.R.G. ai sensi dell'art.4 della L.R. n.36/1987;
- il Comune di Ladispoli ha adottato, con D.C.C. n.29 del 31/7/2019, l'aggiornamento della Variante Generale che era stata già precedentemente adottata con D.C.C. n.15 del 4/3/2010 e n.16 del 5/3/2010. *L'aggiornamento, secondo quanto illustrato dall'Amministrazione Comunale, "si allinea con quanto già programmato e in particolare con la Variante del 2010 di cui costituisce sostanzialmente una integrazione ed adeguamento, avendo cura di recepire ed aggiornare soprattutto i mutati aspetti attinenti la tutela ambientale, mantenendo da un lato un sostanziale pareggio dei pesi insediativi dall'altro riducendo in parte le cubature previste a seguito di intervenute incompatibilità sia paesaggistiche che di tutela dell'assetto idrogeologico con l'obiettivo di adeguarsi fin da subito alle prescrizioni di tutela del P.T.P.R.. In sostanza l'Amministrazione motiva la necessità di operare una Variante all'atto adottato nel 2010, da un lato per il recepimento nello strumento generale delle puntuali varianti urbanistiche operate nel decennio trascorso, dall'altro, per l'adeguamento al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) di quelle previsioni adottate nel 2010 risultanti in contrasto con detto Piano. Nella Variante generale del 2019 sono stati comunque confermati i perimetri della Zona D3 "aree di sviluppo produttivo", già previsti nella Variante generale del 2010. Tuttavia, mentre nella Variante del 2010 si prevedeva in sintesi, per l'area, una potenzialità edificatoria pari a 2,00 mc/mq e destinazioni d'uso quali: U2 - attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi, U4 - Medie strutture di vendita, U5 - Grandi strutture di vendita, U18 - Attività produttive, U22 - Attività lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli o attività a queste assimilabili; per quanto concerne la Zona D3, la Variante generale del 2019 pur riconfermandone i perimetri, ne ha ridotto la potenzialità edificatoria, ora prevista nella misura di 1,00 mc/mq (anziché 2,00 mc/mq), ma ha mantenuto le destinazioni d'uso già previste nella ormai superata Variante generale del 2010.*
(...) tuttavia le previsioni contenute nella Variante generale di P.R.G. del 2019 potranno assumere efficacia solo al termine del procedimento di approvazione della stessa Variante generale (...);
- nelle more dell'approvazione del P.R.G. adottato con D.C.C. n.29 del 31/7/2019, risulta pertanto possibile procedere alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo, in variante rispetto al P.R.G. vigente

www.regione.lazio.it

PEC: vas@regione.lazio.legalmail.it
E-mail: segreteriaivas@regione.lazio.it

Via di Campo Romano, 65
00173 - Roma

approvato con D.G.R. del Lazio n. 2453 del 6/6/1978, ma conforme alla Variante generale adottata con D.C.C. n. 29 del 31/07/2019. A tal fine risulta però necessario operare una Variante al P.R.G. tutt'ora vigente attivando la procedura propria dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987, procedendo all'adozione del P.P. in Variante al P.R.G.;

- l'area oggetto di Piano ha un'estensione di 32.880 mq situata nel settore Sud-Est della città di Ladispoli, a circa 200 metri a nord dalla zona di Olmetto-Monteroni (nucleo urbano in espansione, ove sono previsti circa 2.000 abitanti), all'altezza della zona di Osteria Nuova;
- l'area, pressoché libera, ricade in un contesto caratterizzato da diversi episodi edilizi; in adiacenza all'area di P.P. e sulla stessa, sono presenti attività produttive/commerciali che di fatto, in linea con le previsioni di P.R.G. adottato, conferiscono tale vocazione alla fascia "D3" che corre lungo la Via Aurelia;
- il P.P. rappresenta una significativa anticipazione della Zona D3 (circa un quarto dell'intera Zona); al riguardo è stato pianificato considerando l'estensione e la morfologia tale Zona, così come pianificata nella Variante generale del 2019, che si configura come una striscia profonda circa 130 metri per circa 1.250 metri di lunghezza (parte in prossimità dei confini della zona "Olmetto-Monteroni" e termina all'altezza di Via dell'Acquedotto Statua (Aurelia antica).

A servizio del nuovo polo produttivo-commerciale è stata prevista una viabilità complanare progettata per poter proseguire anche al di fuori dell'area di P.P., per tutta la Zona D3. Adiacente alla complanare di nuova previsione, sono state previste le aree pubbliche di P.P., ed in particolare le aree a standard urbanistici (verde e parcheggi), dimensionati nel rispetto della normativa vigente secondo quanto di seguito descritto al par. 5. La viabilità di P.P. si struttura in un anello a servizio dei lotti edificabili ed in una nuova viabilità pubblica in grado di rendere accessibili alcuni edifici al di fuori del perimetro di intervento. All'interno del P.P. è altresì prevista una piazza pubblica attrezzata prevista per conferire al polo produttivo-commerciale spazi di aggregazione e svago, complementari alle attività produttivo-commerciali previste. Relativamente alle aree private, si prevedono n. 4 lotti edificabili, di dimensioni e capacità edificatorie diverse per poter consentire una diversificazione merceologica e tipologica nell'offerta commerciale di nuova previsione; ogni lotto è dotato di parcheggi pertinenziali come da normativa. Il risultato complessivo del P.P. restituisce edifici interconnessi ed integrati da aree attrezzate a verde e parcheggi alberati;

- Standard urbanistici:
A fronte di una S.U.L. pari a mq 9.230, nell'ipotesi cautelativa di rapporto S.U.L./Superficie Lorda di Pavimento pari ad 1/1, deriva uno standard minimo pari, ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444/68 punto 2 del D.M. n. 1444/68, all'80% della S.U.L., pari a mq 7.384, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio. Le aree a standard previste nel P.P. sono pari a mq 7.505 di cui mq 4.249 a parcheggio pubblico e di cui mq 3.256 a verde pubblico; soddisfano quindi il requisito minimo di Legge. Il P.P. prevede altresì, anche la dotazione dei parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali previste. In tal senso, detti spazi di sosta nelle more dell'entrata in vigore del Regolamento di cui all'art. 19 della L.R. n. 22/2019 "Nuovo testo unico del commercio", sono stati previsti nella misura stabilita dall'art. 19 della L.R. n. 33/1999.

- Obiettivi e Azioni di Piano:

OBIETTIVO	OBIETTIVO SPECIFICO DI PIANO (STRATEGIA)	AZIONI DI PIANO	
Razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse dello Stato	Previsione di infrastrutture finalizzate a soddisfare le funzioni di PP nel rispetto delle previsioni di PRG	Realizzazione viabilità Via Aurelia e viabilità di servizio del Piano	1
		Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria	2
Tutela del paesaggio e di complessi storici, monumentali,	Previsione di edifici integrati	Prescrizioni edilizie tali da prevedere edifici integrati con il contesto	3

<i>ambientali ed archeologici</i>	<i>paesaggisticamente con il contesto</i>		
<i>Osservanza dei limiti di cui agli articoli 41-quinquies, sesto e ottavo comma e 41-sexies della L. n. 1150/1942</i>	<i>Osservanza delle distanze e delle fasce di rispetto prescritte</i>	<i>Distribuzione delle sagome dei fabbricati all'esterno dalle fasce di rispetto</i>	<i>4</i>
<i>Definizione dell'assetto tipo-morfologico di porzioni di territorio disciplinate da PRG (reti viarie, masse e altezze degli edifici, opere e spazi pubblici...)</i>	<i>Realizzazione di un ambiente urbano ed urbanizzato di qualità ambientale, architettonica e di arredo urbano superiore rispetto all'esistente</i>	<i>Prescrizioni edilizie tali da prevedere edifici integrati con il contesto</i>	<i>3</i>
		<i>Previsione di strutture e servizi di livello urbano</i>	<i>5</i>
		<i>Previsione di aree verdi pubbliche attrezzate in cessione gratuita all'A.C.</i>	<i>6</i>
		<i>Previsione di parcheggi privati pertinenti alle nuove strutture</i>	<i>7</i>
	<i>Tipi edilizi tipici della zona</i>	<i>Prescrizioni edilizie tali da prevedere edifici integrati con il contesto</i>	<i>2</i>
<i>Osservanza del Piano Particolareggiato al PRG</i>	<i>Attuazione delle previsioni di P.R.G.</i>	<i>Destinazione commerciale degli edifici</i>	<i>8</i>
<i>Dotazione dei servizi e degli spazi pubblici adeguati alle necessità della zona</i>	<i>Dotazione degli standard urbanistici necessari</i>	<i>Previsione di parcheggi pubblici</i>	<i>9</i>
		<i>Previsione di aree verdi pubbliche in cessione gratuita all'A.C.</i>	<i>6</i>

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:

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

Il Rapporto Preliminare effettua un'analisi sul P.T.P.R. approvato con D.C.C. n.5 del 21/4/2021. Al momento della presentazione dell'istanza (27/5/2021) lo stesso P.T.P.R. non risultava ancora pubblicato sul BURL, pubblicazione avvenuta in data 10/06/2021.

Dal R.P. si evince che "all'interno Tav. B non risulta alcun vincolo. Relativamente alla Tav. A l'intera area di P.P. ricade all'interno del "Paesaggio Agrario di Continuità" che, anche se non dettante disposizioni per l'assenza di vincoli, secondo quanto previsto all'art. 27 delle Norme (edizione 2021) tabella B "Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela" delle N.T.A. del P.T.P.R. consente al punto 4 l'uso produttivo, commerciale e terziario, ed in particolare al punto 4.2.2 ammette la nuova realizzazione di strutture commerciali ed al punto 4.4. ammette la nuova realizzazione di strutture produttive. Nella Tav. C non risulta alcuna indicazione."

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

Nell'ambito della Pianificazione Sovraordinata si richiamano le prescrizioni del PTPG approvato con D.C.P. n. 1 del 18/01/2010. Nella Tav. TP2 – Disegno Programmatico di struttura: Sistema Ambientale – Sistema Insediativo Morfologico – Sistema Insediativo Funzionale – Sistema della Mobilità -, l'area in esame ricade all'interno del "Territorio agricolo tutelato".



● **Piano Regolatore Generale (P.R.G.):**

le aree interessate dal Programma soggiacciono alla disciplina stabilita dal vigente P.R.G. approvato con D.G.R. n.2453 del 6/6/1978 e in regime di salvaguardia alla disciplina della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n.29 del 31/7/2019. In base al vigente P.R.G. le aree interessate dal P.P. hanno la seguente classificazione:

Art. 15 Zona F – Agricola

Sottozona F2 (interessa il restante territorio agricolo)

In base al P.R.G. adottato le aree interessate dal P.P. hanno la seguente classificazione:

Art. 64 Sottozona D3: aree di sviluppo produttivo

Il presente P.P. costituisce attuazione della Zona D3 con le medesime previsioni e prescrizioni del P.R.G. adottato. Tutta l'area di P.P. mantiene pertanto la destinazione della Zona D3 come da Variante generale adottata. La variante ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. n.36/1987 si sostanzia pertanto nel cambio di destinazione d'uso, per l'area oggetto di P.P., da Zona F2 a Zona D3 con il recepimento integrale della normativa tecnica (articolo 64) della Variante generale adottata con D.C.C. n.29 del 31/7/2019.

● **Piano di assetto Idrogeologico (PAI):**

L'area di Piano ricade in zona bianca di PAI, esterna alle aree di pericolosità idraulica e geomorfologica; non si segnalano particolari fattori di dissesto geologico, sia per quanto riguarda aree soggette a pericolo di frana, sia a pericolo di inondazione.

● **Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTAR):**

Consultando la Tav. 2.8 del PTAR, risulta che l'area in studio rientra nelle aree con elevato indice di vulnerabilità intrinseca; nella Tav. 2.10 - Tutela del PTAR l'area ricade in zona priva di classificazioni; analizzando la Carta dello stato di qualità, si osserva che l'area ricade tra quelle con obiettivo di miglioramento al 2021 (Tav. 6.1 del PTAR).

● **Piano regionale di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA):**

Nella nuova classificazione complessiva (...), il Comune di Ladispoli appare in Classe 3, dopo l'assegnazione, per ogni inquinante, dei valori massimo e medio per ogni singolo comune. La procedura, applicata ad ogni singolo Comune ed esplicitata nel documento di aggiornamento approvato, identifica la classe chiaramente più cautelativa poiché non emerge alcuna differenza tra realtà comunali in cui si osserva il superamento di un particolare inquinante e realtà comunali in cui la situazione risulta contemporaneamente critica per diversi inquinanti. Il PIANO proposto non produce particolare sovraccarico in termini di inquinanti atmosferici dovuti a particolari dispositivi installati e/o all'incremento di flussi di traffico, considerando la trascurabile consistenza dell'intervento.

● **Piano Regionale delle Attività Estrattive (PRAE):**

Dall'analisi degli elementi testuali e cartografici forniti dal Piano non si evidenzia, nella Tavola dei Vincoli, alcuna indicazione. Anche la tavola del censimento delle attività estrattive non riporta alcuna indicazione. Anche in questo caso il PIANO, di portata limitata, non pone effetti rilevanti ai fini della pianificazione di settore.

● **Piano Gestione Rifiuti (PGR)**

La produzione di rifiuti prevista per il PIANO, ipotizzando in via teorica una presenza di nuovi 100 abitanti equivalenti, si stimerebbe in circa 66 t/anno, che rappresenta, nel panorama provinciale, in incremento prossimo allo zero in quanto pari allo 0,00002% della produzione annua totale. Da considerare inoltre la riduzione di tale impatto alla luce del servizio di raccolta differenziata porta a porta che il Comune di Ladispoli ha attivato.

● **Piano di Classificazione Acustica:**

La zonizzazione acustica del Comune di Ladispoli assegna all'area di PIANO la zona acustica IV – aree d'intensa attività umana. La destinazione d'uso prevista nel PIANO appare compatibile con il Piano di Classificazione Acustica in quanto la Zona D3 prevede attività commerciali e produttive. I livelli sonori



all'interno e all'esterno dell'impianto, sia in fase di cantiere che di gestione saranno comunque garantiti entro i previsti limiti di Legge, e saranno monitorati attraverso apposite campagne ad hoc.

• **Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Zone a Protezione Speciale (ZPS):**

L'area di intervento non risulta compresa all'interno di Siti di Interesse Comunitario (SIC) né in Zona a Protezione Speciale (ZPS) ai sensi della D.G.R. n. 2146 del 19 marzo 1996 Direttiva 92/43/CEE/HABITAT.

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

- **ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio:**

L'Agenzia Regionale, con riferimento alle componenti Ambientali, evidenzia quanto segue

1. *ARIA. Secondo l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, il Comune di Ladispoli ricade nella Zona Litoranea-IT1213 ed è stato classificato in Classe Complessiva 3; Con riferimento all'incremento di traffico previsto dall'attuazione del Piano e a quanto riportato nel Rapporto Preliminare, l'Agenzia precisa che lo studio dell'incremento del flusso veicolare ha come scopo verificare la capacità di quel determinato Comune a sopportare l'incremento veicolare senza creare criticità per la matrice in esame. Tale verifica non può quindi essere sottovalutata anche se l'incremento del traffico della zona ha come conseguenza il decremento in un'altra. Quindi per valutare al meglio l'impatto che il P.P. genera sulla matrice aria è necessario presentare una stima quantitativa dei livelli di traffico che il polo produttivo-economico attrae nell'area oggetto d'esame. Tuttavia tenuto conto di quanto sopra riportato e preso atto di quanto scritto nel R.P. si ritiene che il programma non è tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria se verranno effettuate azioni di mitigazione che garantiscono la massima riduzione del fabbisogno energetico con i conseguenti benefici in termini di emissioni e di sostenibilità ambientale, ed una minore richiesta di energia e di potenza riducendo l'impiego di fonti inquinanti e relativi sprechi a favore di un maggiore sfruttamento di quelle rinnovabili pulite, come l'apporto solare e se verranno seguiti i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria indicati nel PRQA vigente. Si evidenzia infine che gli edifici dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 27 maggio 2008, n. 6.*

RISORSE IDRICHE: secondo quanto riportato nel parere l'area del programma in esame secondo l'aggiornamento del PTAR (Piano di Tutela Regionale delle Acque), approvato con D.C.R. del 23 novembre 2018 n.18 ricade nel bacino Mignone Arrone Sud-tratto afferente Fosso Sanguinara1 con classe di qualità "Sufficiente" per quanto riguarda lo stato ecologico (4.1b del PTAR) e classe di qualità "Buona" per quanto riguarda lo stato chimico (tavola 4.3 del PTAR) riferito al triennio 2011-2014. Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi relativi alla sostenibilità idrica e allo smaltimento delle acque reflue, si evidenzia che il R.P. riporta la popolazione residente attuale ma non riporta l'aumento di utenze dovute alla realizzazione del polo produttivo-commerciale né fornisce alcune informazioni relative al servizio di approvvigionamento pubblico e al sistema di collettamento e depurazione dei reflui. Tuttavia dalla potenzialità edificatoria è possibile avere un'idea delle nuove utenze che si andranno ad aggiungere a quelle attuali, ossia alcune centinaia di nuove utenze in più. Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque reflue l'area in oggetto risulta servita dal depuratore urbano di Ladispoli -Torre Flavia che ha una capacità di progetto di 90.000 abitanti equivalenti. Occorre quindi verificare se il depuratore riesce a sostenere l'aumento del carico insediativo dovuto alla realizzazione del polo produttivo-economico, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani. In considerazione di quanto sopra esposto per la matrice risorsa idrica, in mancanza di dati specifici, non è possibile fornire indicazioni circa l'impatto generato dal programma sulla matrice in questione. Infine sempre con riferimento alla sostenibilità idrica, i vari interventi edilizi previsti dal programma dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6. Per le finalità di risparmio idrico inoltre si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.).

2. **SUOLO:** Si rileva che attualmente l'area oggetto del piano, di circa 3,2ha di estensione, presenta un suolo non consumato quasi nella sua interezza, e per tale motivo si ritiene opportuno che nella sua trasformazione sia necessario tener conto dei processi di cambiamento dell'uso del suolo e dell'impermeabilizzazione dei suoli, che devono rispettare quanto previsto dall'art. 4 comma 2 lettere d) della L.R. 27 maggio 2008, n. 6; difatti la perdita di terreni agricoli e delle aree coltivabili costituisce un impatto di entità non trascurabile per ogni sito. Si ritiene necessario prevedere degli interventi di mitigazione quali ad es. una adeguata sistemazione a verde delle aree periferiche (ed interne, qualora possibile), impiego di pavimentazioni drenanti etc. Quindi, prevedendo le suddette misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione, si ritiene che l'impatto inerente al consumo di suolo possa essere considerato non significativo.
 3. **RADON:** (...) si ritiene opportuno che nei futuri interventi esecutivi del programma in esame siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento sopra specificati.
 4. **RIFIUTI:** (...) L'attuale livello percentuale di raccolta differenziata del Comune di Ladispoli risulta in linea con gli obiettivi normativi fissati dall'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. che fissava già al 31/12/2012 l'obiettivo quantitativo di raccolta differenziata del 65%. Nella gestione dei rifiuti il Comune di Ladispoli dovrà rispettare quanto stabilito dal D.Lgs 152/06 e s.m.i. e gli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 4 del 5 agosto 2020.
Considerato il carico antropico previsto dall'attuazione del programma e l'attuale gestione comunale della raccolta differenziata, si ritiene che l'impatto del progetto in esame sulla matrice rifiuti sia poco significativo.
 5. **RUMORE.** Considerato quanto riportato a pag. 35 (4.1.9 Piano di Classificazione Acustica) e a pag. 44 (4.3.1.2 Salute umana), si ritiene che l'impatto acustico generato dall'attuazione del P.P. sia non significativo.
 6. **INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO:** Nel R.P. viene citato l'inquinamento elettromagnetico come possibile fattore che influisce negativamente sulla salute umana, tuttavia l'argomento non viene approfondito. Ad ogni buon fine si segnala che nelle fasi di attuazione del programma sarà necessario tenere conto della presenza di elettrodotti e dei relativi vincoli determinati sull'uso del territorio dalla presenza degli stessi. Si ricorda che la presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto previste dalla legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere. Pertanto lì dove il P.P. 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. Servizio 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG"":**

In relazione al PTPG si evidenzia che l'area d'intervento è individuata nell'ambito del Sistema Ambientale, Rete Ecologica Provinciale (R.E.P.) - Componenti secondarie, Territorio Agricolo Tutelato (nastri verdi) - per il quale le Norme di Attuazione (N.A.) disciplinano le categorie di interventi e gli usi compatibili mediante il combinato disposto degli artt. 27, 28 e 60.

Il territorio agricolo tutelato è contiguo sia alla matrice naturalistica che a quella insediativa, con elevata valenza di discontinuità urbanistica, ed è essenziale per garantire la funzionalità ecologica della R.E.P. (...). Inoltre, il territorio comunale di Ladispoli ricade nella Unità Territoriale Ambientale (U.T.A.) 10 "Unità della pianura alluvionale costiera e delta del Tevere"; strumento di approfondimento delle conoscenze ambientali di cui all'art. 29 delle N.A. (...)

Infine, l'art. 55 delle N.A. ultimo comma prescrive che "(P) I comuni della provincia possono prevedere nuove aree produttive in variante agli strumenti urbanistici generali vigenti solo successivamente a che le

aree produttive già previste risultino insediate o dotate di opere di urbanizzazione per oltre il 50% della superficie.”

Viene rilevata la presenza della Rete viaria di 1° livello metropolitano-S.S. 1 “Aurelia” –per la quale le N.A. di P.T.P.G. all’art. 85. Standard tecnici di riferimento prevedono una fascia di rispetto di ml. 40,00.

Alla luce di quanto sopra espresso, per quanto attiene ai soli aspetti di compatibilità al P.T.P.G., il Piano Particolareggiato proposto non risulta coerente con le direttive e le prescrizioni del P.T.P.G. stesso, rilevata l’inosservanza del combinato disposto degli articoli 27, 28, 60e 55 ultimo comma delle N.A.

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

L’Area Regionale, per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, evidenzia che la variante proposta deve essere inquadrata all’interno della disciplina dettata dal comma 5 dell’art. 4 della L.R. 36/87, che consente l’adozione di varianti agli strumenti urbanistici comunali vigenti, per l’individuazione di aree per l’insediamento di impianti per lo svolgimento delle attività elencate all’art. 1 comma 1 lett. i) del DPR 160/2010. Nel caso specifico si tratta della variazione da zona F Agricola, sottozona F2 del PRG vigente a zona omogenea D “Aree produttive a prevalente destinazione industriale, artigianale e commerciale”, sottozona D3 “Aree di sviluppo produttivo”, in conformità e secondo la disciplina dettata dalla variante generale al PRG vigente adottata con la deliberazione di CC n. 29 del 31.07.2019. Tuttavia, pur trattandosi di una variante che, per dimensione dell’area potrebbe essere inquadrata in un livello locale, l’intervento proposto rappresenta invece una significativa anticipazione della Variante Generale al PRG vigente ancora in corso di definizione, per la quale è all’esame la VAS.

(...)

In conclusione, gli impatti generati dalla variante in esame, non possono che essere letti all’interno di un quadro più complessivo di trasformazione urbanistica che prenda in considerazione le nuove previsioni di sviluppo prospettate dalla variante generale al PRG vigente in quanto, parte di quelle previsioni e che determineranno la formazione di due nuovi insediamenti di sviluppo produttivo entrambi ricadenti sulla S.S. n. 1 Aurelia.

Particolare attenzione inoltre dovrà essere posta, anche ai fini del prosieguo dell’iter urbanistico:

- 1. alle misure di contenimento del consumo di suolo e alle strategie per ridurre e mitigare gli eventuali impatti che le nuove edificazioni potrebbe avere sul paesaggio e sull’ambiente;*
- 2. alla verifica del carico veicolare sulla via Aurelia e delle interferenze prodotte dal nuovo insediamento produttivo, e di conseguenza alla previsione di misure atte a garantire la realizzazione di opere per consentire l’accesso in sicurezza alle aree di intervento e minimizzare i rallentamenti veicolari;*
- 3. al sistema della nuova viabilità pubblica interna generata dal piano, al fine di adottare gli opportuni provvedimenti per un corretto coordinamento con quella esterna di perimetro e con le sue intersezioni, anche al fine di non determinare aggravii sulla qualità dell’aria;*
- 4. al sistema degli spazi pubblici, con particolare riferimento alle aree destinate a verde pubblico che dovranno essere organizzate in modo da strutturare spazi di dimensioni adeguate per essere effettivamente fruibili e attrezzabili, escludendo dal computo aiuole spartitraffico o ambiti residuali e marginali scarsamente utilizzabili;*
- 5. alle aree destinate a parcheggio pubblico che dovranno essere sempre fruibili e conformi alla funzione rispetto alla normativa di settore vigente;*
- 6. alle misure per rendere tutti gli spazi pubblici facilmente accessibili, mediante l’abbattimento delle barriere fisiche e architettoniche, con la creazione di spazi e ambienti liberamente fruibili da tutti i cittadini, a prescindere dalla loro condizione disabilitante;*
- 7. alla verifica delle opere di urbanizzazione primaria esistente con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue.*
- 8. agli effetti cumulativi derivanti dalla eventuale completa attuazione delle previsioni della variante adottata e non ancora definitivamente approvata.*

Premesso quanto sopra, e fatte comunque salve eventuali successive valutazioni di natura strettamente urbanistiche, tenuto conto delle caratteristiche della variante proposta, la scrivente struttura ritiene che essa produca effetti significativi sull'assetto urbanistico conseguente il progetto e che necessiti pertanto di ulteriori approfondimenti. Considerato quanto sopra riportato, valuti l'Amministrazione competente, l'opportunità di unificare i procedimenti di VAS attualmente in corso, con riferimento a quello della Variante al Piano Regolatore Generale, ciò finalizzato a consentire un esame della proposta dentro un quadro più generale e allo stesso tempo, all'Amministrazione, di rispondere in modo più coerente alle criticità evidenziate con il presente contributo.

- Segreteria Tecnico Operativa – ATO 2 Lazio Centrale:

l'ente comunica 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.

(...)

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: "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".

TENUTO CONTO, inoltre, delle comunicazioni effettuate dai seguenti SCA:

- Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche della Regione Lazio:

l'Area Regionale ha comunicato che "(...) vista la natura e l'ubicazione del programma, la scrivente Area, non essendo interessato l'Ambito di Applicazione definito con D.G.R. n.445 del 16/6/2009 "Provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano, di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani, modifica alla Deliberazione di Giunta Regionale n.1317 del 5 dicembre 2003", non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo".

- ACEA ATO2 S.p.A.:

(...) la Scrivente Società non è ad oggi il Gestore del Servizio Idrico Integrato nel Comune di Ladispoli (RM) e, pertanto, non è in grado di rilasciare il parere di propria competenza in merito alla disponibilità idrica e capacità depurativa della zona interessata dal Piano in esame.

- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale:

l'Ente, al fine di fornire una propria valutazione di eventuali impatti sulle risorse idriche superficiali e sotterranee ha richiesto 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 l'intervento con la disponibilità idrica e la capacità di gestione dei reflui, illustrando l'incremento di utenza complessiva ed 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 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.

- **Area Tutela del Territorio della Regione Lazio:**

l'Area Regionale, con Determinazione n.G09826 del 20/7/2021, ha espresso parere favorevole, con prescrizioni, ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/2001 e della D.G.R. n.2649/1999 relativamente al "Piano Particolareggiato per insediamento produttivo-commerciale in Via Aurelia km 38,00" elaborato ai sensi dell'articolo 4 della Legge Regionale n.36/1987.

DATO ATTO che l'Autorità Competente con nota prot. n.6499 del 4/1/2022 ha comunicato all'Autorità Procedente l'elenco dei pareri pervenuti ed ha richiesto:

- *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, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006, utili alla conclusione dell'istruttoria.*

PRESO ATTO che l'Autorità Procedente con nota prot. n.2920 del 19/1/2022, acquisita con prot. n.53028 del 20/01/2022 ha fornito documentazione integrativa in riferimento alla nota prot. n.10810 del 4/11/2021 dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale, con particolare riferimento a:

- relazione idonea a dimostrare la compatibilità idraulica del Piano Particolareggiato per insediamento produttivo-commerciale proposto nel Comune di Ladispoli in Via Aurelia Km 38,00 ai sensi della L.R. 36/87 in variante al vigente;
- descrizione e produzione di tavole raffiguranti la rete di distribuzione idrica e la rete del sistema fognario;
- proposta di realizzazione di un impianto di depurazione a servizio del nuovo insediamento;
- descrizione delle mitigazioni previste in attuazione della L.R. n.6/2008, disposizioni sulla bioedilizia, quali la realizzazione di volumi di accumulo per il riutilizzo delle risorse idriche e le tipologie di pavimentazione per la realizzazione dei parcheggi;
- proposta di realizzazione di invasi di laminazione a servizio dei lotti fondiari per rispettare il principio dell'invarianza idraulica e per compensare l'impermeabilizzazione dei terreni.

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;
- il Comune di Ladispoli con nota prot. n.51709/2021 dell'11/11/2021, acquisita al protocollo regionale in pari data al n.922367, ha avviato la procedura di VAS ex art.13 del D.Lgs. 152/2006 relativamente alla "Variante Generale al Vigente Piano Regolatore adottata con D.C.C. n.15/2010 e n.16/2010 a seguito esame osservazioni, adeguamento al P.T.P.R. e riduzione peso insediativo" la quale non risulta ancora conclusa alla data di emissione del presente provvedimento;
- la suddetta variante è stata adottata dall'amministrazione comunale con D.C.C. n.29 del 31/7/2019;
- i pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale formano parte integrante del presente provvedimento;
- l'Autorità Procedente non ha fornito ulteriori considerazioni e/o chiarimenti ad esito dei pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, ad eccezione delle integrazioni richieste dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale;

VALUTATO che:

- il Piano Particolareggiato per insediamento produttivo-commerciale di cui alla procedura in oggetto è redatto in variante al P.R.G. ai sensi dell'art.4 della L.R. n.36/1987;
- l'area di Piano interessa una superficie di 32.880 mq e risulta in variante rispetto al P.R.G. approvato con D.G.R. n.2453 del 6/7/1978 e tuttora vigente, proponendo il cambio di destinazione d'uso da zona F "Agricola" - sottozona F2 (P.R.G. vigente) a zona D "Aree Produttive a prevalente destinazione industriale, artigianale e commerciale" - sottozona D3 "Aree di sviluppo produttivo";
- come rilevato da ARPA Lazio, l'area oggetto del piano, di circa 3,2 ha di estensione, presenta allo stato attuale un suolo non consumato quasi nella sua interezza, mentre il piano proposto in variante determina la perdita di terreni agricoli e delle aree coltivabili con impatti di entità non trascurabile;
- Il territorio agricolo tutelato è essenziale per garantire la funzionalità ecologica della R.E.P., come evidenziato da Città Metropolitana di Roma Capitale;
- il Piano Particolareggiato proposto non risulta coerente con le direttive e le prescrizioni del P.T.P.G. stesso, rilevata l'inosservanza del combinato disposto degli articoli 27, 28, 60 e 55 ultimo comma delle N.A., così come evidenziato dalla competente Città Metropolitana di Roma Capitale, in quanto "(P) I comuni della provincia possono prevedere nuove aree produttive in variante agli strumenti urbanistici generali vigenti solo successivamente a che le aree produttive già previste risultino insediate o dotate di opere di urbanizzazione per oltre il 50% della superficie";
- l'attuazione del Piano determina la formazione di un nuovo insediamento produttivo-commerciale lungo la SS via Aurelia e costituisce una significativa anticipazione della "zona D3" della Variante Generale adottata con D.C.C. n.29 del 31/7/2019, poiché interessa circa un quarto della stessa;
- l'analisi del singolo piano in variante non consente di valutare gli effetti cumulativi derivanti dall'intera attuazione della Variante Generale, per cui è stata attivata la procedura di VAS ai sensi dell'art.13 del D.Lgs. n.152/2006; gli impatti generati dalla variante in esame sono infatti parte di quelle previsioni, che determineranno la formazione di due nuovi insediamenti di sviluppo produttivo, entrambi ricadenti sulla S.S. n. 1 Aurelia;
- la competente Area Urbanistica Regionale ha pertanto evidenziato di valutare l'opportunità di *unificare i procedimenti di VAS attualmente in corso, con riferimento a quello della Variante al Piano Regolatore Generale, ciò finalizzato a consentire un esame della proposta dentro un quadro più generale e allo stesso tempo, all'Amministrazione, di rispondere in modo più coerente alle criticità evidenziate con il presente contributo;*
- il R.P. non contiene uno studio dell'incremento del flusso veicolare atto a verificare la capacità del Comune a sopportare l'incremento veicolare senza creare criticità per la matrice aria; pertanto, è necessario approfondire la stima quantitativa dei livelli di traffico che il polo produttivo-economico attrae nell'area oggetto d'esame, anche nel più ampio quadro della variante generale;
- con riferimento alla sostenibilità idrica e allo smaltimento delle acque reflue, risulta necessario approfondire gli aspetti relativi all'incremento di utenza complessiva in relazione all'approvvigionamento pubblico, per il quale la Flavia Servizi S.r.l. - con nota prot. n.175 del 14/1/2022 allegata alla nota dell'AP n.2920 del 19/1/2022 - ha rappresentato che la portata massima erogabile dipende dalla fornitura di acqua da parte di Acea per compensare le problematiche relative alla presenza di Arsenico e Fluoro nelle acque sorgentizie, ed alla capacità del depuratore, per il quale l'AP ha proposto la realizzazione di un nuovo impianto a servizio dell'insediamento, al fine di poter valutare l'impatto generato dal programma sulla matrice in questione, così come evidenziato da ARPA Lazio (*il R.P. riporta la popolazione residente attuale ma non riporta l'aumento di utenze dovute alla realizzazione del polo produttivo-commerciale né fornisce alcune informazioni relative al servizio di approvvigionamento pubblico e al sistema di collettamento e depurazione dei reflui*) e richiesto dall'Autorità di Bacino (*redazione di uno studio che valuti l'intervento con la disponibilità idrica e la capacità di gestione dei reflui, illustrando l'incremento di utenza complessiva ed il rapporto con le capacità d'impianto del depuratore di destinazione*);

- le criticità avanzate da diversi Soggetti Competenti Ambientali nel corso del procedimento determinano la necessità di effettuare ulteriori approfondimenti del Piano proposto, ed in particolare che la competente Area Urbanistica Regionale ha ritenuto che il Piano produca effetti significativi sull'assetto urbanistico e che necessiti pertanto di ulteriori approfondimenti;
- è attualmente in corso la procedura di VAS ex art.13 del D.Lgs. n.152/2006 relativamente alla variante Generale al P.R.G. avviata dall'Autorità Procedente con nota prot. n.51709/2021 dell'11/11/2021, acquisita al protocollo regionale in pari data al n.922367;

RICHIAMATO l'art.3-ter del D.Lgs. n.152/2006 e valutato che, sulla base dei criteri di cui all'Allegato I del decreto, nonché della descrizione del Piano e delle informazioni e dati forniti dal Rapporto Preliminare, tenuto conto dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, non risulta possibile escludere possibili impatti significativi e cumulativi derivanti dalle previsioni del Piano in oggetto;

**TUTTO CIÒ PREMESSO
SI RITIENE**

che il Piano in oggetto sia da assoggettare alla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, da ricondurre nell'ambito della procedura di VAS sulla Variante Generale al P.R.G. avviata dall'Autorità Procedente con nota prot. n.51709/2021 dell'11/11/2021.

l'Istruttore

Marco Stradella
(firmato digitalmente)

il Responsabile del Procedimento

ing. Maurizio Franzese
(firmato digitalmente)

il Dirigente

ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)