

# **PROGRAMMA INTEGRATO**

ai sensi della L.R. 22/1997 e s.m.i.

## **RESIDENCE SALIERI**

DA REALIZZARSI IN APRILIA

**SOTTOZONA F1 di P.R.G.**

VIA MASCAGNI - VIA SALIERI – VIA TOSCANINI

## **VERIFICA PRELIMINARE V.A.S.**

PROPRIETA'/COMMITTENTE : **soc. Edilizia Sanitaria Aprilia S.r.l.**

IL PROGETTISTA : **ing. MARCO RAFFAELLI**

Aprilia li 10/02/2016

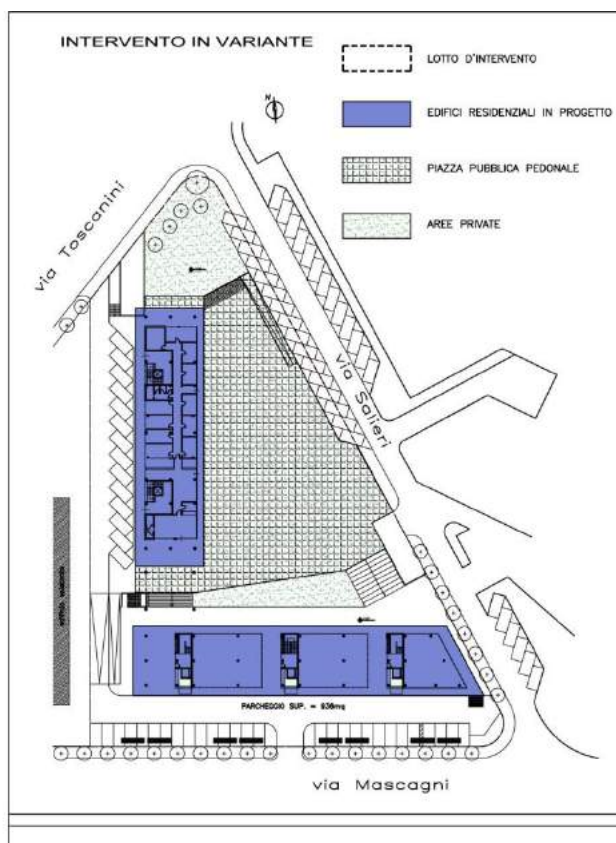
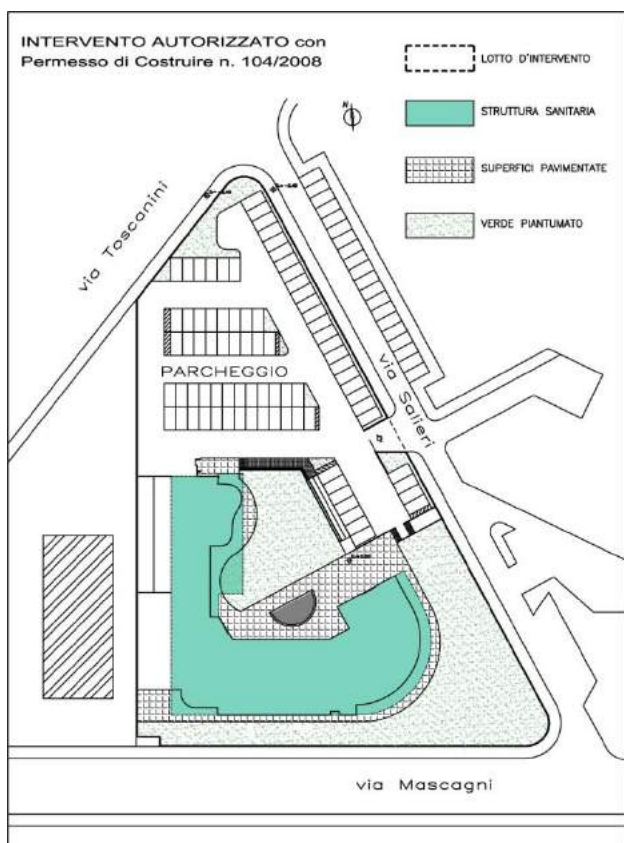
## VERIFICA PRELIMINARE DI ASSOGGETTIBILITA' ALLA V.A.S.

relativa alla richiesta di Programma integrato di riqualificazione urbana per **cambio di destinazione d'uso da attività sanitarie a residenza con incremento volumetrico** dell'area sita in Aprilia, via Mascagni (angolo via Toscanini), in variante agli strumenti urbanistici vigenti, su terreno distinto in catasto al F.69 – partic. 722-723-561

Committente : soc. E.S.A. s.r.l. - sede in Roma, via Cavour n.57

Premesso che:

1. La soc. ESA è proprietaria del lotto in oggetto, sito in Comune di Aprilia, in zona F1 (servizi locali di quartiere) di PRG,
2. in data 25/11/2008 è stato rilasciato, alla soc. E.S.A., il permesso di costruire n.104/2008 per la realizzazione di una struttura sanitaria privata (hospice ed RSA) nel lotto oggetto del presente intervento, in conformità al PRG,
3. in data 13/11/2009 è stata inoltrata, presso gli enti preposti, la denuncia dei lavori delle opere strutturali e comunicato l'inizio dei lavori entro il termine previsto dal permesso,
4. in data 24/12/2013 con prot. n. 105464 è stata inoltrata al Comune di Aprilia la proposta di programma integrato in oggetto, ai sensi della L.R. n.22/1997 e s.m.i.
5. in data 18/09/2015 la proposta è stata recepita positivamente dalla commissione urbanistica



per quanto sopra premesso,

il sottoscritto ing. Marco Raffaelli, iscritto all'albo degli Ingegneri di Latina con il n. A680, con studio in Aprilia via Carducci n.61, in qualità di progettista dell'intervento in oggetto, redige la presente relazione finalizzata ad una verifica preliminare in merito alla procedura V.A.S.

## Descrizione dell'area d'intervento

L'ambito urbano interessato dalla proposta di Programma Integrato in oggetto ricade in una zona centrale del Comune di Aprilia ed in particolare in un'area di terreno, di superficie catastale pari a 7037mq, sita in sottozona F1 di PRG già destinata a "servizi locali" con indice fondiario  $if=2$  mc/mq.

Il lotto d'intervento, posto a ridosso del centro urbano lungo la strada via Mascagni, una delle principali arterie di ingresso alla città di Aprilia, si inserisce pertanto in un contesto completamente urbanizzato rappresentato da edifici a destinazione residenziale e commerciale con altezze variabili dai 4 agli 8 piani fuori terra.

Come già evidenziato nelle premesse, in passato sono state rilasciate dal Comune di Aprilia una serie autorizzazioni finalizzate alla realizzazione di servizi sanitari in conformità al PRG di Aprilia vigente.

Allo stato attuale, pertanto, l'area si presenta come un'area di cantiere libera da manufatti o edifici, recintata con teli di rete plastificata, interessata da opere di sbancamento e da alcune opere di fondazione realizzate in conformità al permesso di costruire di cui al punto 2 delle premesse e successivamente rinterrate.

Da un punto di vista morfologico, l'area si presenta con leggero declivio verso via Toscanini.

La conformazione ed il posizionamento dell'area rispetto alle aree adiacenti già urbanizzate ed edificate, permette un utilizzo ottimale degli spazi esterni ad uso pubblico (parco, giardino, parcheggi, percorsi pedonali ecc.) garantendo così la completa accessibilità e fruibilità da parte degli abitanti del quartiere.

Da un punto di vista climatico, l'area è situata in una zona mite, ben ventilata e molto soleggiata garantendo così ottime condizioni generali ambientali.

L'area di terreno, situata nella zona meridionale del centro urbano, è compresa tra via Mascagni, via Salieri e via Toscanini.

Situata a ridosso del centro di Aprilia, facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici che pedonalmente, risulta anche ottimamente collegata con le principali arterie statali (via Pontina – SS 148 e via Nettunense) e quindi con le aree limitrofe comunali e provinciali.



## Descrizione proposta d'intervento

Dal punto di vista urbanistico, la proposta in oggetto prevede sostanzialmente:

- un cambio di destinazione urbanistica da sottozona F1- servizi locali (con indice di fabbr. Fondiaria = 2 mc/mq) a zona residenziale C2' assimilabile alla sottozona C2 di PRG
- un incremento volumetrico, rispetto a quanto già autorizzato nel Permesso di Costruire di cui al punto 2 delle premesse, pari a  $\Delta V = 18296 - 14074 = 4222$  mc

Dal punto di vista funzionale l'intervento prevede la realizzazione di un centro residenziale per un volume complessivo pari a 18.296 mc F.T.

In particolare prevede la realizzazione di:

- due edifici residenziali (identificati di tipo A e B) e servizi annessi per attività commerciali, locali pubblici, garage interrati ed aree esterne destinate a parcheggio e pedonali uso comune. Le attività commerciali, poste al piano terra dell'edificio A avranno una superficie non superiore al 20% della superficie complessiva degli stessi edifici e quindi rientrano tra quelle strettamente connesse alle residenze di cui al comma 3, art.3 del d.m. n. 1444/68,
- aree esterne destinate a parcheggio, verde attrezzato e piazza pedonale. Sono aree interne al lotto accessibili da ogni strada ed a servizio dell'intero quartiere. In particolare la piazza pedonale, delimitata dai due edifici posizionati ad L, si apre verso via Salieri su cui si attesta un centro residenziale realizzato negli anni 90 denominato quartiere Maccotta.



## Effetti sui Siti Rete Natura 2000

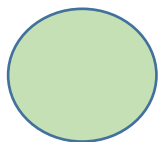
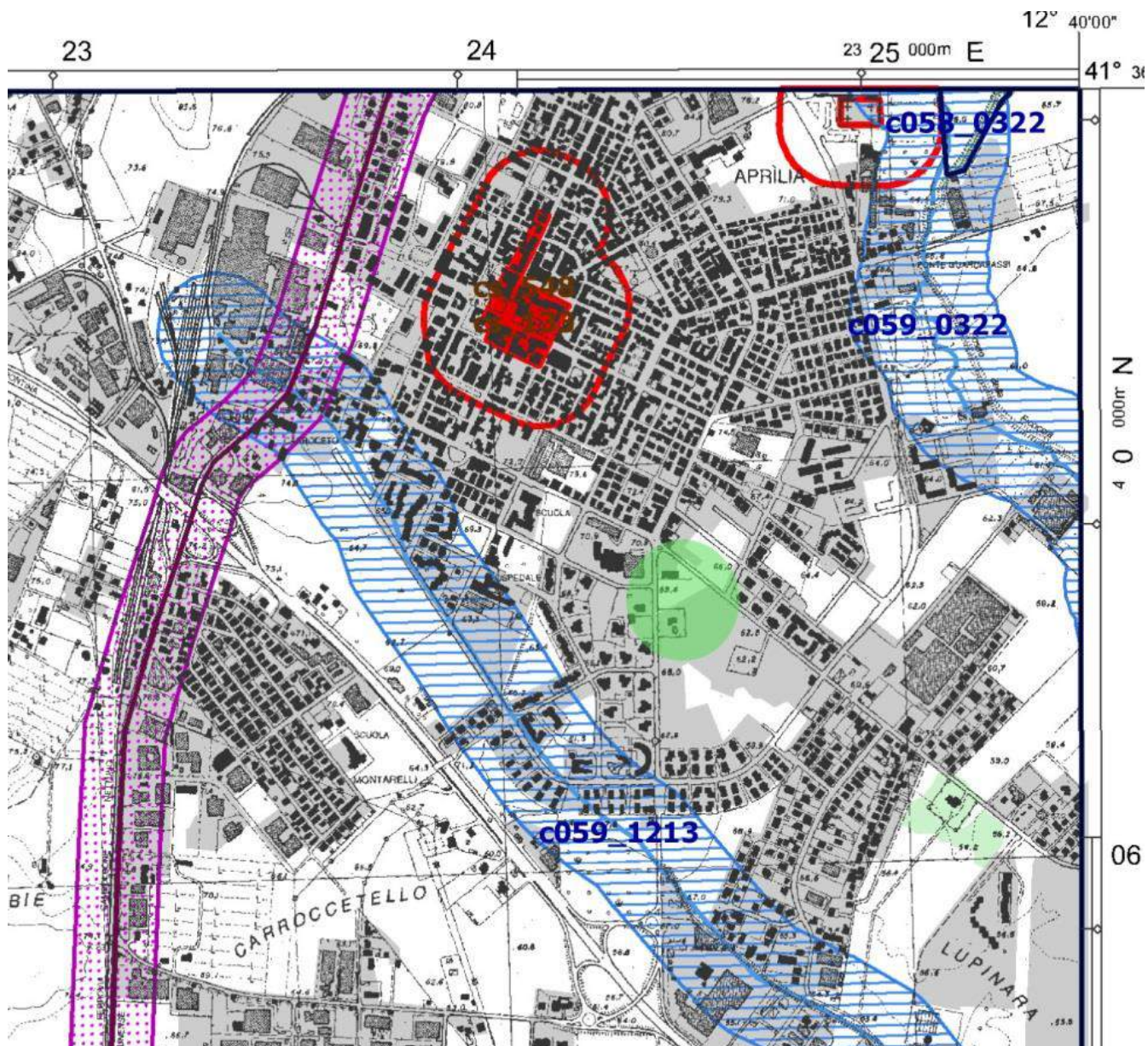
Nell'area interessata dall'intervento, nonché nelle immediate vicinanze, non sono presenti siti appartenenti alla Rete Natura 2000 (siti di importanza comunitaria SIC e Zone di protezione speciale ZPS, ai sensi delle direttive CEE).

Pertanto non si ravvisa alcuna necessità di ulteriore raccordo tra la presente relazione e le procedure di Valutazione di Incidenza di cui alle norme di settore vigenti.

## Presenza di altri vincoli

Facendo riferimento alla Tavola B del PTPR della Regione Lazio (vedi STR-PTPR – tav.29 - B) l'area d'intervento è inserita nel "paesaggio degli insediamenti urbani" e non è interessata da nessun vincolo dichiarativo e/o ricognitivo.

Stralcio Tavola 29 - B del PTPR



Area d'intervento

## Assoggettabilità alla VAS

Facendo riferimento alle “disposizioni operative in merito alle procedure VAS” approvate con DGRL n. 169 del 5/03/2010, si precisa che l'intervento in oggetto si configura come **programma integrato che interessa piccole aree a livello locale** e pertanto la valutazione ambientale è necessaria qualora l'Autorità Competente valuti che il programma possa avere effetti significativi sull'ambiente.

Ai sensi dell'art. 12 “Verifica di Assoggettabilità” l'Autorità Competente emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il programma integrato in oggetto dalla valutazione e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni.

In particolare, con riferimento al punto 5 del paragrafo 1.3 – Ambito di applicazione delle “disposizioni operative in merito alle procedure VAS” approvate con DGRL n. 169 del 5/03/2010, “non sono soggetti a Valutazione Ambientale Strategica, in quanto, per dimensioni e tipologia si ritiene che possano non avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, le modifiche non sostanziali di Piani/programmi motivatamente e formalmente attestate come tali dal Proponente e/o dall'Autorità Procedente”.

Considerato che l'intervento

- a) comporta variante al PRG per cambio di destinazione d'uso da attività sanitarie a residenza con modesto incremento di volume (circa 4000mc);
- b) interessa una piccola area urbana (circa 7000mq) inserita all'interno di un centro abitato già edificato ed urbanizzato;
- c) non determina impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale in quanto è relativo alla realizzazione di due edifici residenziali di ingombro e dimensioni paragonabili a quelli esistenti su via Mascagni e via Salieri
- d) non comporta ampliamento al di fuori del lotto fondiario esistente
- e) non contiene opere che rientrino nell'allegato III e IV del D.Lgs. 152/06 o che sia da sottoporre a valutazione di incidenza

per quanto evidenziato la valutazione ambientale è necessaria solo nel caso in cui l'Autorità Competente valuti che l'intervento previsto in progetto possa avere effetti significativi sull'ambiente.

Aprilia li 10/02/2016



il tecnico progettista  
Ing. Raffaelli Marco