

Direzione: URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

Area: AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G07459 del 07/06/2024

Proposta n. 21668 del 07/06/2024

Oggetto:

VVAS-2023_30. Comune di Guidonia (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006, relativa alla "Variante puntuale al PRG di Guidonia Montecelio ai sensi dell'art. 10 della L. 1150/1942, adottata con Deliberazione del Commissario ad acta n. 1/2015 a seguito di Sentenza n. 458/2020 del TAR Lazio - Sezione Seconda Quater", località Laghetto.

OGGETTO: VVAS-2023_30. Comune di Guidonia (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa alla “*Variante puntuale al PRG di Guidonia Montecelio ai sensi dell’art. 10 della L. 1150/1942, adottata con Deliberazione del Commissario ad acta n. 1/2015 a seguito di Sentenza n. 458/2020 del TAR Lazio – Sezione Seconda Quater*”, in località Laghetto.
Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.
Autorità Procedente: **Comune di Guidonia.**

IL DIRETTORE ad interim

**DELLA DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE,
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE**

Su proposta del Dirigente dell’Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica;

VISTA la Legge n.241/1990 e smi “*Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*”;

VISTO il D.Lgs. n.152/2006 “*Norme in materia ambientale*” e ss.mm.ii;

VISTO il R.R. n.1/2002 “*Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale*”;

VISTA la L.R. n.6/2002 “*Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale*”;

VISTA la L.R. n.12/2011 “*Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011-2013*”;

VISTA la L.R. n.16/2011 “*Norme in materia ambientale e fonti rinnovabili*”;

VISTA la D.G.R. n.148/2013, con la quale è stato adottato il R.R. n.11/2013 recante la modifica all’art.20 del R.R. n.1/2002, nonché all’Allegato B del medesimo Regolamento Regionale, che, a seguito di dette modifiche, trasferisce la competenza in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) alla “*Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti*”;

VISTA la D.G.R. n.203/2018, con la quale è stato modificato il R.R. n.1/2002 con cui si è provveduto, tra l’altro, a effettuare una riorganizzazione generale dell’assetto amministrativo con decorrenza dall’1/6/2018, modificando la denominazione della Direzione competente in materia di VAS in “*Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica*”;

VISTA la DGR n. 660/2023 concernente: “*Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 “Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale” e successive modificazioni. Disposizioni transitorie*”, con cui è stata modificata la denominazione della Direzione competente in materia di VAS in “*Direzione regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare*”;

VISTO il regolamento regionale 23/10/2023, n. 9, concernente: “*Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n.1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della giunta regionale) e successive modifiche. Disposizioni transitorie*”, il quale ha riorganizzato le strutture amministrative della Giunta regionale, in considerazione delle esigenze organizzative derivanti dall’insediamento della nuova Giunta regionale e in attuazione di quanto disposto dalla legge regionale 14 agosto 2023, n. 10;

VISTO il regolamento regionale 28/12/2023, n. 12, concernente: “*Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n.1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della giunta*

regionale) e successive modifiche. Disposizioni transitorie”, con il quale sono state modificate le disposizioni transitorie del r.r. 9/2023;

VISTA la DGR n. 64 del 08/02/2024 con cui è stato conferito all’Ing. Wanda D’Ercole, l’incarico ad interim di Direttore della Direzione Regionale “Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare”;

VISTA la IV Direttiva del Direttore Generale prot. 190513 del 9/02/2024, che dispone, in attuazione dell’art. 9, c. 2 del regolamento regionale 23 ottobre 2023, n. 9, come modificato dal regolamento regionale 28 dicembre 2023, n. 12, che la Direzione regionale “Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare” è resa operativa con decorrenza dalla data di conferimento dell’incarico di Direttore ad interim, e che con la medesima decorrenza cessa di operare la Direzione regionale per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica;

VISTO l’Atto di Organizzazione n. G01778 del 21/02/2024 rubricato: Organizzazione della Direzione regionale “Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare”;

VISTO l’Atto di Organizzazione n. G18804 del 28/12/2022 della Direzione Regionale Affari Istituzionali e Personale con il quale è stato conferito all’ing. Ilaria Scarso l’incarico di Dirigente dell’Area “Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica”;

VISTO che il Commissario *ad acta* designato con Decreto n. 469803 del 20/12/2022, in qualità di Autorità Procedente, tramite posta certificata del 25/09/2023, acquisita in pari data al protocollo regionale con prot.n. 1051860, ha presentato richiesta di attivazione della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per la variante in oggetto;

CONSIDERATO che la competente Area “Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica” ha redatto la Relazione Istruttoria relativa alla variante indicata in oggetto, da considerarsi parte integrante della presente determinazione;

RITENUTO di dover procedere all’espressione del provvedimento di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, con l’esclusione della Variante suddetta dalla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, sulla base dell’istruttoria tecnica sopraccitata e con le raccomandazioni ai sensi dell’art.12 co.3-bis del D.Lgs. n.152/2006 ivi contenute;

DETERMINA

ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006,

di escludere la “*Variante puntuale al PRG di Guidonia Montecelio ai sensi dell’art. 10 della L. 1150/1942, adottata con Deliberazione del Commissario ad acta n. 1/2015 a seguito di Sentenza n. 458/2020 del TAR Lazio – Sezione Seconda Quater*”, località *Laghetto*”, nel Comune di Guidonia (RM), **dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs 152/2006**, secondo le risultanze e con le raccomandazioni di cui alla Relazione Istruttoria formulata dall’Area “Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica”, da considerarsi parte integrante della presente determinazione.

Il presente provvedimento sarà inoltrato all’*Autorità Procedente*.

Il presente provvedimento è emanato in conformità alla Parte II del D.Lgs.n.152/2006 e non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione richiesti dalle vigenti norme.

Il presente provvedimento sarà pubblicato integralmente, unitamente alla *Relazione istruttoria*, sul sito *web* istituzionale della Regione Lazio www.regione.lazio.it.

Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di 60 giorni dal ricevimento secondo modalità di cui al D.Lgs. n.104 del 2/7/2010, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di 120 giorni.

il Direttore *ad interim*
ing. Wanda D’Ercole

DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,
POLITICHE DEL MARE

AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

OGGETTO: VVAS-2023_30. Comune di Guidonia (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006, relativa alla *“Variante puntuale al PRG di Guidonia Montecelio ai sensi dell’art. 10 della L. 1150/1942, adottata con Deliberazione del Commissario ad acta n. 1/2015 a seguito di Sentenza n. 458/2020 del TAR Lazio – Sezione Seconda Quater”*, località Laghetto.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- in relazione all’area del Comune di Guidonia Montecelio, localizzata in località Laghetto, distinta al Catasto terreni al Foglio 5, particella 562, Sez. Marco Simone, la Prefettura di Roma con Decreto n. 469803 del 20/12/2022, ha nominato un Commissario *ad acta* per dare esecuzione alla sentenza n. 458/2020 e all’ordinanza 12292/2022 del Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio, Sezione II quater, ai fini di adozione di atti in luogo dell’Amministrazione comunale, già inadempiente in riferimento a precedente Sentenza n. 7051/2013 per la riclassificazione di un’area con vincolo espropriativo decaduto;
- La variante in oggetto è stata adottata con Deliberazione del Commissario ad acta con i poteri del Consiglio Comunale n. 1 del 12/06/2015, in esecuzione della sentenza n. 7051/2013 del Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio, Sezione Seconda Bis, sul ricorso n. R.G. 2900/2012;
- il Commissario *ad acta* designato con Decreto n. 469803 del 20/12/2022, in qualità di *Autorità Procedente*, tramite posta certificata del 25/09/2023, acquisita in pari data al protocollo regionale con prot.n. 1051860, ha inviato alla presente Area (di seguito *Autorità Competente*) istanza di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006 per l’avvio della procedura relativa alla variante in oggetto;
- il Commissario *ad acta* ha successivamente trasmesso, in via volontaria, ulteriore documentazione utile al perfezionamento dell’istanza, tramite posta certificata del 23/11/2023, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 1353350;

RILEVATO che il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS, acquisito in data 25/09/2023 contiene una proposta di individuazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nella fase di consultazione;

DATO ATTO che, con nota prot. n. 1374533 del 28/11/2023, l’Autorità Competente ha comunicato e integrato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) 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 Provincia di Rieti;*

- **Regione Lazio, Direzione Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare (ex 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;*

- **Regione Lazio, Direzione Lavori Pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica (ex Direzione Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo):**
 - Area Tutela del Territorio;
 - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche;
- **Regione Lazio, Direzione Ambiente, cambiamenti climatici, transizione energetica e sostenibilità, parchi (Ex Direzione Regionale Ambiente);**
- **Regione Lazio, Direzione Ciclo dei Rifiuti;**
- **Regione Lazio, Direzione Trasporti, mobilità, tutela del territorio, demanio e patrimonio (ex Regione Lazio, Direzione Agricoltura e sovranità alimentare, caccia e pesca, foreste (ex Direzione "Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste")):**
 - Area Affari Generali e Usi Civici;
- **Direzione Infrastrutture e Mobilità;**
- **Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario Regionale;**
- **Città Metropolitana di Roma Capitale:**
 - Dipartimento II "Mobilità e Viabilità",
 - Dipartimento III "Ambiente e Tutela del territorio: Acqua, Rifiuti, Energia, Aree Protette",
 - Dipartimento IV "Pianificazione, Sviluppo e Governo del Territorio";
- **ARPA Lazio, Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio;**
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale;**
- **Segreteria tecnica operativa ATO N2 Lazio Centrale;**
- **ACEA ATO 2 S.p.A.;**
- **ASL Roma 5, Dipartimento di Prevenzione;**

PRESO ATTO che da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, alla data di redazione della presente relazione, sono pervenuti i seguenti pareri, note e contributi:

1. **Segreteria tecnica operativa ATO N2 Lazio Centrale:** nota prot. n. 10785 del 12/12/2023 acquisita con prot. 1446666 del 13/12/2023;
2. **Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento IV "Pianificazione strategica e Governo del Territorio", Servizio 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG":** nota prot.n. 0210381 del 22/12/2023, acquisita in pari data con prot. n. 1491733;
3. **ARPA LAZIO, Agenzia regionale Protezione Ambientale del Lazio:** nota prot.n. 88900 del 27/12/2023, acquisita in pari data con prot. n. 1496912;
4. **Regione Lazio, Direzione Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare, Area "Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale"** nota prot. n. 0743180 del 06/06/2024;




PRESO altresì ATTO che, con nota prot. n. 1398023 del 01/12/2023, l'Area "Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche" della ex Direzione Regionale "Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo", in considerazione della natura e relativa ubicazione del programma, ha comunicato di non essere competente ad esprimere alcun parere in merito all'ambito di applicazione, definito con D.G.R. n. 445 del 16/06/2009 "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 05 dicembre 2003".

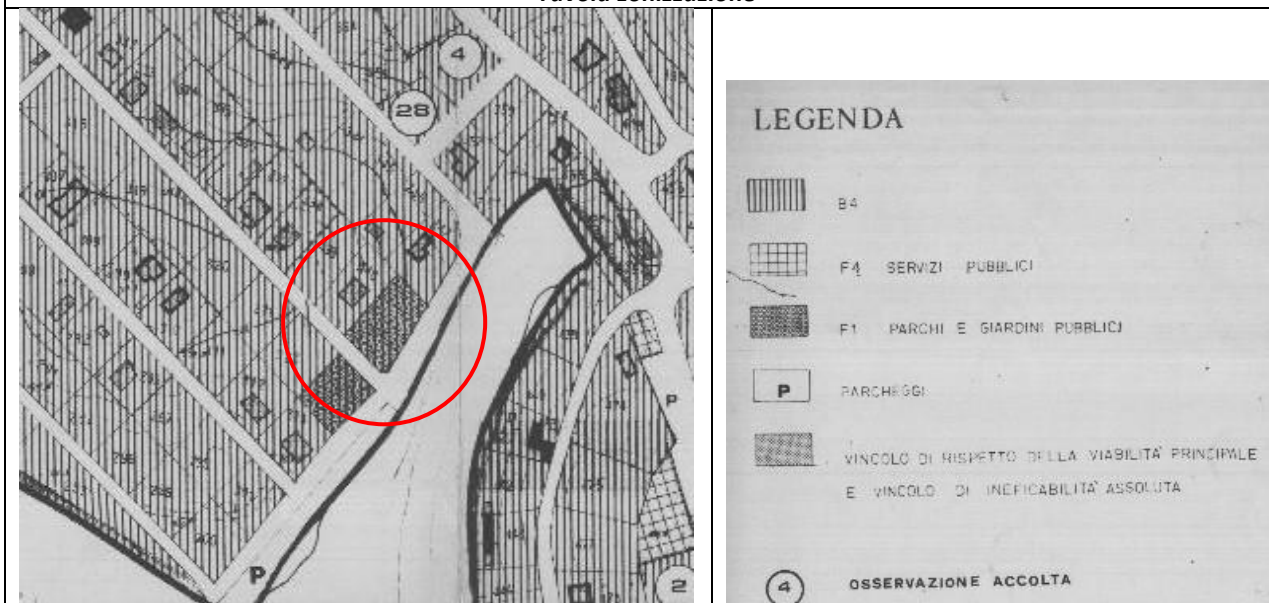
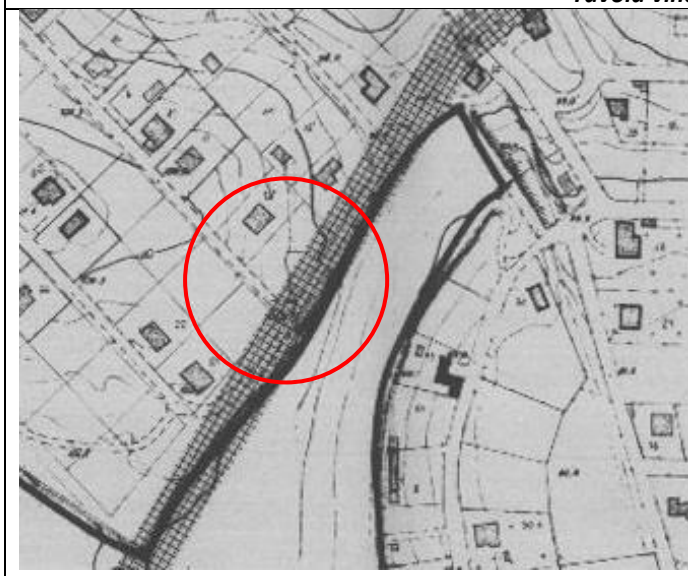
TENUTO CONTO che l'Autorità Procedente con nota acquisita al prot. reg. 1504728 del 28/12/2023 ha fornito riscontro in merito ai pareri SCA pervenuti a tale data, ritenendo <<che non sia necessario fornire in questa fase ulteriori considerazioni, in quanto prescrizioni e raccomandazioni indicate nei pareri succitati sono tutte riferite alle successive fasi progettuale ed esecutiva dell'intervento proposto, e consistono

sostanzialmente nel richiamo al rispetto della normativa vigente nei rispettivi ambiti di competenza di ciascun S.C.A.>>;

VERIFICATO che il Rapporto Preliminare trasmesso ha evidenziato le informazioni di seguito riportate che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

- La proposta in analisi, redatta in variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 10 della L. 1150/42, in esecuzione di Sentenza n. 7051/2013 del Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sez. II BIS, su ricorso n. R.G. 2900/2012 proposto dal precedente proprietario dell'area contro il silenzio inadempimento del Comune di Guidonia), interessa un terreno situato in località Laghetto, distinto in catasto al Foglio 5, particella 562, Sez. Marco Simone, con superficie complessiva di 1060 mq.;

	 <p>PERIMETRO della Variante proposta</p>	
	 <p>AREA DI INTERVENTO Acquedotto ACEA Pali ENEL Tratto fognario con esito al depuratore</p>	
<p><i>Variante Adottata Deliberazione del Commissario ad acta con i poteri del Consiglio Comunale n. 1 del 12/06/2015, Stralcio planimetrico , tav 3 urbanizzazioni e tav 4 zonizzazione</i></p>		

VARIANTE N. 1 L. 28/80 MARCO SIMONE” , APPROVATA CON D.G.R. N. N. 6697 DEL 01/08/1991
Tavola zonizzazione

Tavola vincoli


- La variante, adottata con Deliberazione del Commissario ad acta con i poteri del Consiglio Comunale n. 1 del 12/06/2015, a seguito della <<decadenza del vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 327/2001>>, è finalizzata a modificare la destinazione urbanistica, assegnata dalla "Variante n. 1 L. 28/80 Marco Simone" ¹, approvata con D.G.R. n. n. 6697 del 01/08/1991, da Zona <<F1-Parchi e giardini pubblici" e parte viabilità – a "B4 – Completamento edilizio">>; con indice di fabbricabilità di 0,55 mc/mq, altezza massima dei fabbricati pari a 7,50 m, e un numero massimo di 2 (due) piani abitabili;

Dalla verifica della tavola n. 4 della Variante adottata, emerge che a sud est del lotto passa il tracciato dell'acquedotto ACEA, e che la fascia di circa 105 mq, individuata lungo via Eutropio, <<è riservata alla dotazione di standard previsti dal DM 1444/1968 (5,83 abitanti insediabili x 18 mq/ab. = 104,94 mq), ed [...] è interamente destinata a parcheggio>>;

- In relazione agli obiettivi e azioni, la variante pone quale obiettivo generale la ripianificazione urbanistica dell'area in oggetto destinando l'area a "B4 - completamento edilizio"; gli obiettivi specifici derivanti dalle

¹ <https://pianizona.guidonia.org/pdzGuidonia/Xseldoc.php?valore=p10>

norme istitutive e le relative azioni previste sono evidenziati nelle tabelle di correlazione contenute nel Rapporto Preliminare a p. 8:

RIFERIMENTO NORMATIVO	OBIETTIVO DELLA NORMATIVA	OBIETTIVO DELLA VARIANTE IN OGGETTO	AZIONI
Legge 1150/1942, art. 13, co. 1	Definire in fase di piano le volumetrie e le altezze degli edifici, garantire uno sviluppo ordinato del territorio, permettere la realizzazione di opere e impianti di interesse pubblico.	Definire la volumetria edificabile, l'altezza massima dei fabbricati, le distanze dai confini, le superfici riservate a opere pubbliche.	A1 Individuare nelle NTA l'indice di fabbricabilità, l'altezza massima, le distanze, ecc. in coerenza con quanto previsto dalle Norme di PRG per la Zona di riferimento.
D.l. 2 aprile 1968, n. 1444	Definire limiti e regole all'edificazione nelle diverse zone del territorio; garantire a ciascun abitante quantità minime di spazi pubblici destinati alle attività collettive, all'istruzione, al verde pubblico, ai servizi.	Definire le superfici da destinare agli standard urbanistici per garantire a ciascun abitante la quantità minima di spazi pubblici dedicati.	A2 Individuare nelle NTA l'indice di fabbricabilità, l'altezza massima, le distanze, ecc. in coerenza con quanto previsto dalle Norme di PRG per la Zona di riferimento.
L. R. n. 38/1999, art.3 co.2	Regolare le trasformazioni fisiche e funzionali del territorio in modo da garantire: la salvaguardia e la valorizzazione delle qualità ambientali, culturali e sociali del territorio; la prevenzione e la riduzione dei rischi connessi all'uso del territorio e delle sue risorse; la riqualificazione degli insediamenti storici, il recupero del patrimonio edilizio, culturale e ambientale, il miglioramento della qualità degli insediamenti e del territorio; la riqualificazione delle aree degradate	Dare una destinazione d'uso al lotto abbandonato che permetta un suo utilizzo economicamente e ambientalmente sostenibile in modo da migliorare la qualità dell'insediamento	A3 Assegnare al lotto una destinazione che ne garantisca l'utilizzo e la riqualificazione

- I dati generali, riguardanti le variazioni e incidenze della Variante proposta in riferimento al dimensionamento complessivo del Piano di recupero approvato, sono di seguito schematizzati:

VARIAZIONI E INCIDENZE TRA PREVISIONI VIGENTI E LA VARIANTE PROPOSTA					
	Standard DM 1444/68 (18 mq/ab)	Standard "Variante n. 1 L. 28/80 Marco Simone" approvata con D.G.R. n. 6697 del 01/08/1991	Standard Variante puntuale Del. Adozione del Comm. ad acta n.1/2015.	Incidenza % Variazione	Confronto previsioni Variante puntuale Standard minimi
N° ab. insediabili	5.400	5.400	+ 6	+ 0,1 %	/
Sup. Fondiaria	104 Ha	104 Ha	+ 1.060,00 mq	-0,1%	/
Sup. totale per standard	97.200 mq	105.700 mq	- 955,06 mq	-0,90 %	+ 7.544,94 mq

- le variazioni al regime dei suoli sono riassunte nella tabella di seguito illustrata, come descritto a pag. 10 del Rapporto preliminare:

VARIAZIONI AL REGIME DEI SUOLI					
	Standard DM 1444/68 (18 mq/ab)	Standard "Variante n. 1 L. 28/80 Marco Simone" approvata con D.G.R. n. 6697 del 01/08/1991	Standard Variante puntuale Del. Adozione del Comm. ad acta n.1/2015.	Incidenza % Variazione	Confronto previsioni Variante puntuale Standard minimi
Parcheggi Pubblici (2,5 mq/ab)	13.500 mq	15.000 mq	+ 15,105 mq	+ 0,7 %	+ 11,89%

Servizi pubblici / attrezzature collettive (6,5 mq/ab)	35.100 mq	35.900 mq	35.900 mq	0	+ 2,28 %
Parchi e giardini pubblici (9 mq / ab)	48.600 mq	54.800 mq	53.841 mq	-1,94 %	+ 10,58 %
TOTALE	97.200 mq	105.700 mq	104.846 mq	- 1,24 %	+ 24,75 %

- la variante puntuale comporta un aumento degli abitanti insediati di 6 unità (tot. 5.406) e una contestuale riduzione degli standard di mq 959 (1.064 mq – 105 mq) che tuttavia, considerata l'esiguità dell'incremento, riescono ad essere comunque compensati dai maggiori standard previsti dal piano vigente.
- I dati specifici del Piano riguardanti le Variazioni determinate alle Zone Territoriali omogenee e alle eventuali sottozone, le volumetrie e le SUL sono di seguito schematizzati:

VARIAZIONI DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E EVENTUALI SOTTOZONE			
	Superfici delle Zone Territoriali omogenee ZTO previste dal Piano vigente (Variante n. 1/1991)	Variante puntuale Variazioni di superficie	Incidenza % della Variante
B	1.040.000 mq	+ 1.060,00 mq	+ 0,1 %
F	105.700 mq	- 955,06 mq	-0,90 %

VARIAZIONI ALLE VOLUMETRIE			
	Volumetria prevista dal piano vigente	Variazione di Volumetria	Incidenza % della variazione
B	572.000 mq	+ 583 mc	+ 0,1 %

VARIAZIONI AI PARAMETRI E INDICI		
		B
PARAMETRI EDILIZI	Altezza edifici (m)	7,50
	Distanza dai confini (m)	5,00
	Tipologie edilizie	Case unifamiliari
PARAMETRI URBANISTICI	Superficie coperta (mq)	97
	Superficie permeabile (mq)	963
	Densità arborea e arbustiva	1 pianta ad alto fusto e 1 a medio fusto/100 mc
INDICI	Indice di Fabbricabilità territoriale I.F.T. (mc/mq)	0,48
	Indice di Fabbricabilità fondiaria I.F.F. (mc/mq)	0,55
	Indice di copertura (%)	9 %
OPERE	Indice di permeabilità (%)	91 %
	Cat. Intervento urb.-ed..	Nuova edificazione
	Opere di urbanizz. prim.	/
	Opere di urbanizz. second	/

Si precisa che per il calcolo della "Superficie coperta" e della "Superficie permeabile" (e indici corrispondenti) è stato fatto riferimento alla tipologia di edificio a due piani di uguale superficie e volumetria, precisando il valore indicativo dei dati ottenuti, in considerazione delle prescrizioni di piano limitate all'altezza massima, l'indice di fabbricabilità fondiaria e le distanze minime dai confini; mentre per quel che concerne gli indici IFT (Indice di fabbricabilità territoriale) e IFF (Indice di Fabbricabilità Fondiaria) il calcolo fa riferimento alla Superficie Territoriale della zona interessata dalla Variante n. 1/1991 pari a 120 Ha;

- La valutazione preliminare dei possibili impatti ambientali condotta nel R.P. a pag. 12 evidenzia che:
 - ❖ relativamente all'atmosfera e alla qualità dell'ARIA, in riferimento al Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) aggiornato con D.C.R. n. 8 del 05/10/2022, è segnalata la presenza di una postazione di monitoraggio <<nel centro di Guidonia, in via Don Vito Boccuzzi, tra Piazza Matteotti e l'Aeroporto [...] gestita da ARPA>>, con centralina utile a valutare la <<qualità dell'aria regionale (DGR 478/2016), [...] classificata, sulla base della zona [...] e del tipo di inquinamento monitorato, "ST" (S=

suburbana, T= traffico>>; e misurare <<i particolati atmosferici PM10 e PM2,5, il biossido di azoto NO2 e il biossido di zolfo SO2>>; rilevando l'assenza di particolari valori critici nel territorio, nonostante l'inserimento in classe 4 del Comune di Guidonia, per il Benzene C6H6, stabilito facendo riferimento alla classificazione peggiore ottenuta tra tutti gli inquinanti considerati.

Le conclusioni evidenziano che l'area, collocata in ambito a bassa densità edilizia, sia interessata da traffico vicinale con valori potenzialmente poco critici rispetto alle aree situate nel centro cittadino; la cubatura prevista determina un incremento demografico di massimo 6 abitanti, tale da determinare un impatto trascurabile sulla qualità dell'aria comunale, <<fermo restando il rispetto dell'art. 5 delle NTA del PRQA e della normativa nazionale e regionale sul controllo delle emissioni degli eventuali impianti di combustione ad uso civile>>;

❖ relativamente agli aspetti idrogeologici e litologici (ACQUA), l'area in esame non risulta essere collocata nelle immediate vicinanze di corsi idrici, rilevando che a nord-ovest, a circa 1,30 km dal confine del lotto interessato dalla Variante puntuale, <<scorre il Fosso di Pratolungo, affluente di destra dell'Aniene, con la corrispondente fascia di rispetto ex art. 142 del D. Lgs 42/2004>>; mentre <<a circa 750 m a nord [...], scorre il Fosso dell'Inviolata, che confluisce nel Pratolungo, all'interno della omonima Riserva naturale>>; concludendo che <<la conformazione del lotto, con accentuata pendenza verso sud-est (opposta ai corsi d'acqua su menzionati), e la modesta entità degli interventi previsti dal Piano (impianto di adduzione e scarico di un'abitazione uni- o bifamiliare)>>, escludono potenziali <<effetti negativi sullo stato delle acque superficiali, fermo restando il rispetto delle normative sugli scarichi fognari>>;

❖ relativamente agli aspetti riguardanti i LINEAMENTI CLIMATICI, è evidenziato che il Comune di Guidonia situato nella campagna romana a Nord-Est di Roma, è compreso nella fascia climatica del Mediterraneo della regione "Tirrenica", i cui valori medi meteorologici, in base alla classificazione fitoclimatica di Blasi (1994), permettono di identificare l'ambito territoriale <<come Unità 9 – Regione Mediterranea di transizione - Termotipo meso-mediterraneo medio o collinare inferiore, ombrotipo subumido superiore, regione xeroterica/mesaxserica>>, con precipitazioni medie annue di 833 mm; e, vista la modesta entità della Variante prevista, sono esclusi impatti potenziali è stato fatto riferimento alla Carta delle unità fitoclimatiche del Lazio, estratta dalla Fitoclimatologia di Carlo Blasi 1994, determinati sul clima locale;

❖ Relativamente alle caratteristiche legate all'uso del SUOLO, la Carta Geologica della Regione Lazio inserisce l'area di Variante in ambito "11 Argille"; l'indagine vegetazionale allegata al Piano e l'analisi della Carta Geolitologica non segnalano criticità riguardanti il terreno in analisi; facendo inoltre riferimento alla Carta dell'Uso del Suolo della Regione Lazio, viene rilevato che il terreno dell'area in esame, quale porzione agricola residuale di incolto improduttivo priva di vegetazione arborea di rilievo esclusivamente coperta da erbacee spontanee e rovi, è classificato <<coerentemente con il contesto, pur essendo ineditato, nell'ambito delle "Superfici artificiali in ambiente urbanizzato" (Codice 11-Insediamento residenziale)>>.

Le conclusioni evidenziano che la Variante comporterà probabili <<sbancamenti e modellamenti per [...] le opere di edificazione e urbanizzazione connesse>>, con la previsione di possibile sostituzione di <<superficie in parte impermeabilizzata [...] presumibilmente di circa 1/5 del lotto impermeabilizzato). L'Indagine vegetazionale allegata al Piano conclude il paragrafo dedicato agli impatti del progetto sull'assetto geo-morfologico-idrologico "Pertanto, le opere previste esplicheranno gli effetti impattivi più evidenti a livello visivo e sull'assetto geomorfologico, imponendo la modificazione della superficie e la costruzione di edifici e manufatti ex-novo, comunque integrandolo al contesto circostante. Dal punto di vista idrologico gli effetti rimarranno comunque lievi, data l'esiguità della superficie ulteriormente impermeabilizzata, da ritenersi impercettibile su scala percentuale se riferita al comprensorio edificato di appartenenza. Giova ricordare, comunque, che gli interventi previsti dalla nuova pianificazione tendono a completare in maniera razionale le trasformazioni territoriali già ampiamente avviate nelle zone immediatamente limitrofe al sito; pertanto, essi non appaiono in grado di aggravare in modo eccessivo le esistenti condizioni ambientali né di incidere altrettanto sensibilmente sugli assetti territoriali attuali">>.

In riferimento all'art. 6 delle NTA della Variante Puntuale, <<oltre a prescrivere la "messa a dimora di piante di alto fusto nella misura di una per 100 mc abitabili e piante di medio fusto nella misura di una per 100 mc abitabili", quindi 5-6 per ognuna tipologia, rimandano esplicitamente agli interventi di mitigazione degli impatti dell'edificazione suggeriti nell'Indagine vegetazionale, tra i quali la pavimentazione delle aree deputate a parcheggio e viali interni con materiali e tecniche che consentano la maggiore permeabilità possibile del terreno e la subordinazione del permesso di costruire alla presentazione di un progetto di arredo del verde "allo scopo di attenuare l'impatto paesaggistico conseguente" all'edificazione, "di aumentare la captazione dell'acqua meteorica, di favorire l'ombreggiamento e di interferire positivamente sul microclima">>.

- ❖ relativamente agli ASPETTI VEGETAZIONALI E INERENTI ALLA BIODIVERSITÀ, in considerazione del carattere residuale del lotto, delimitato da contesto urbanizzato, privo di vegetazione arborea di valore con presenza di copertura prevalentemente arbustiva, è possibile ipotizzare un impatto di scarsa rilevanza su flora e fauna locali, pressoché nullo nell'Area Protetta dell'Inviolata situata a circa 250 metri. L'area della variante <<non ricade all'interno di siti appartenenti alla Rete Natura 2000 (ZPS, ZCS, SIC) né all'interno di Aree Naturali Protette>> evidenziando l'assenza di rischio di possibili impatti sulla biodiversità, tuttavia facendo riferimento alle prescrizioni vegetazionali di cui all'art. 6 delle NTA della Variante proposta sono indicate alcune misure di mitigazione da adottare, riguardanti in particolare <<la "messa a dimora di piante di alto fusto nella misura di una per 100 mc abitabili e piante di medio fusto nella misura di una per 100 mc abitabili", quindi 5-6 per ogni tipologia>>, che rimandano esplicitamente <<agli interventi di mitigazione degli impatti dell'edificazione suggeriti nell'Indagine vegetazionale redatta [...], tra i quali la subordinazione del permesso di costruire alla presentazione di un progetto di arredo del verde "allo scopo di attenuare l'impatto paesaggistico conseguente" all'edificazione, "di aumentare la captazione dell'acqua meteorica, di favorire l'ombreggiamento e di interferire positivamente sul microclima"; si afferma inoltre che "l'arredo verde dovrà seguire precisi criteri tecnici che permettano di ricostruire naturalisticamente le aree di intervento, nell'ottica di riqualificare nuovamente i luoghi e favorire lo sviluppo spontaneo di un'equilibrata copertura vegetale. In ogni caso, il criterio esecutivo deve privilegiare le specie coerenti al contesto vegetazionale riferibile alla flora spontanea rappresentative delle potenzialità vegetazionali della zona ed anche dei sistemi agricoli storici ivi praticati". Si suggeriscono, infine, le specie più idonee: leccio, per gli alberi sempreverdi; roverella, cerro, acero, olmo, frassino, per gli alberi caducifoglie; ginestra, alloro, cisto, rosa, per gli arbusti sempreverdi; biancospino e prugnolo, per gli arbusti caducifoglie>>.
- ❖ Relativamente alla SALUTE UMANA è evidenziato che <<l'edificazione di un singolo lotto attualmente incolto all'interno di un'area già ampiamente urbanizzata>> non possa produrre impatti significativi;
- ❖ Relativamente agli aspetti ambientali riguardanti i BENI DEL PAESAGGIO, I BENI MATERIALI E DEL PATRIMONIO CULTURALE, in maniera analoga a quanto sopra evidenziato, non sono segnalati impatti particolari per l'assenza di vincoli;
- ❖ La valutazione di idoneità ambientale condotta nel R.P. a pag. 21 evidenzia che le azioni previste dalla Variante siano prevalentemente finalizzate a rendere edificabile un terreno attualmente incolto, destinando l'ambito di interesse a Sottozona B4 di completamento edilizio, comportando l'insediamento di 5,83 abitanti in un immobile residenziale di 583 mc, prevedendo 2 piani abitabili, e 105 mq di parcheggi di standard urbanistici.

La tabella di seguito riportata schematizza gli impatti potenziali determinati dalle azioni previste dal Piano sulle componenti ambientali sopra descritte:

COMPONENTI AMBIENTALI	IMPATTO DELLE AZIONI DEL PIANO SULLE COMPONENTI AMBIENTALI
ARIA	Impatto trascurabile, fermo restando il rispetto della normativa sul controllo delle emissioni degli impianti civili
ACQUA	Impatto trascurabile, fermo restando il rispetto delle normative sul controllo degli scarichi fognari
CLIMA	Impatto trascurabile

SUOLO	Impatto derivante da scavi per edificazione e parziale impermeabilizzazione del lotto, mitigato dalle misure prescritte dalle NTA e dall'Indagine vegetazionale
FAUNA	Impatto trascurabile
FLORA	Impatto trascurabile, mitigato dalle misure prescritte dalle NTA e dall'Indagine vegetazionale
BIODIVERSITÀ	Impatto trascurabile
SALUTE UMANA	Impatto trascurabile
PAESAGGIO	Impatto trascurabile, assenza di vincoli paesaggistici
BENI MATERIALI E CULTURALI	Nessun impatto, assenza di vincoli culturali
POPOLAZIONE	Impatto trascurabile (+5/6 abitanti)
SOCIO ECONOMICO	Impatto positivo: uso economico di terreno abbandonato

- In riferimento alla valutazione di idoneità territoriale condotta a pag. 91 del R.P., vista la modesta entità della variante, è evidenziato come l'ambito di influenza territoriale vada a coincidere con l'areale del lotto interessato, limitando la possibilità di potenziali incidenze esclusivamente nel quartiere, durante la fase di cantiere.

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, evidenziando che eventuali verifiche mancanti sono state effettuate d'ufficio dalla presente Autorità competente:

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

L'Analisi di coerenza è stata effettuata in riferimento al PTPR approvato con D.C.R. n. 5/2021 e pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021, supplemento n. 2.

L'area interessata dalla variante proposta, dalla consultazione delle tavole 24, fogli 374 (A, B, C) del vigente PTPR, risulta essere così classificata:

Tavola B (beni paesaggistici)

L'Area non risulta essere interessata da beni paesaggistici di cui all'art. 134, comma 1, lett. a) del D.Lgs. 42/2004. Come certificato nell'attestazione inerente agli usi civici rilasciata dal Comune di Guidonia con prot. n. 0115108 del 16/12/2021, <<con Decreto del Presidente Regione Lazio n. T00013 del 22-01-15 trasmesso con nota Regionale n. 50372 GR/04/19 del 30-01-15 acclarata al protocollo Comunale al n. 9969 del 05-02-15>> è stata dichiarata <<la chiusura delle operazioni demaniali per l'inesistenza di beni collettivi o diritti di uso civico e come da DCC di presa d'Atto n°33 del 29-11-17 il terreno del [...] CDU non è gravato da uso civico>>.

Tavola A (Sistemi e ambiti del paesaggio)

L'area è inserita nel "Sistema del Paesaggio Insediativo" in ambito di 'Paesaggio degli Insediamenti Urbani', di cui all'articolo 28 delle N.T.A., e facendo riferimento alla tabella B), punto 3, la disciplina consente <<la destinazione d'uso prevista per il lotto dalla variante in oggetto "Completamento edilizio">>.

Tavola C: l'area non risulta essere interessata da "Beni del patrimonio naturale e culturale". Nell'analisi di coerenza condotta nel R.P., viene evidenziato che <<la strada denominata via Eutropio>>, posta esternamente a sud est del lotto, è limitrofa ad <<un'area individuata nella Tav. C – 24-374 del PTPR negli Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale (art. 143 del D. Lgs. 42/2004), come Parchi archeologici e culturali, nei quali, ai sensi dell'art. 31-ter della L.R. 24/1998>>, nei cui ambiti <<la Regione, nel rispetto della normativa statale in materia di beni culturali e paesaggistici e d'intesa con le amministrazioni pubbliche interessate, può individuare, all'interno delle aree sottoposte a vincolo paesistico e, in particolare, in quelle di interesse archeologico, zone da destinare nella loro globalità alla fruizione collettiva come parchi archeologici e culturali, al fine di promuovere, valorizzare e consolidare le identità della comunità locale e dei luoghi>>.

In conclusione, dalla verifica svolta nel R.P. in merito alla coerenza tra le azioni previste, si evidenzia <<una piena coerenza della Variante puntuale di Piano con il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale>>;

- **Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.)**

Relativamente alla verifica effettuata sulle previsioni del P.T.P.G. della provincia di Roma, approvato con D.C.P. n. 1 del 18/10/2010, in riferimento alla tavola TP2 *“Disegno programmatico di struttura”*, si evidenzia che l’area di Piano si inserisce all’interno del *«Sistema insediativo Morfologico – Sistema insediativo Funzionale – Sistema della Mobilità» [...]*, in un ambito dove, ai sensi dell’art.39, co. 3 delle NA, *«le Direttive: Riordino e riqualificazione delle costruzioni urbane e territoriali»* sono orientate a favorire *«la costruzione della Provincia Metropolitana policentrica; [...]*, e con l’art. 41, sono individuate le tipologie di costruzioni insediative territoriali ad arcipelago.

Secondo quanto disposto dall’art. 49, relativamente alle Direttive individuate per le costruzioni territoriali non urbane, la strategia proposta dal Piano Provinciale ai Comuni è finalizzata a *«ridurre, [...] le forme di insediamento diffuso nel territorio extraurbano»*, nell’ambito di *«sette ambiti di diffusione insediativa»* in cui programmare azioni di riqualificazione e/o completamento urbanistico.

«Fermo restando gli obblighi della L. n. 47/85, del D.P.R. n. 380/01 e della L.R. n. 28/80, il Piano provinciale, limitatamente agli arcipelaghi indirizza i Comuni a provvedere al completamento dei piani di lottizzazione già approvati, assicurando la realizzazione dei servizi e delle opere di urbanizzazione previste dalle convenzioni. L’art. 52 definisce le Direttive per le costruzioni territoriali in cui riordinare l’insediamento secondo la regola dell’arcipelago: “Direttiva del Piano è di contrastare la diffusione nel territorio di nuovi nuclei insediativi sparsi, anche se conclusi e regolarmente pianificati, favorendo solo il completamento e la dotazione di servizi di quelli esistenti”. [...]».

L’analisi di coerenza condotta evidenzia che le azioni previste dalla Variante sono coerenti con le direttive di programmazione stabilite dal PTPG orientate principalmente a completare l’insediamento territoriale *“ad arcipelago”*.

La Variante proposta non interferisce con la Rete Ecologica Provinciale REP .

- **Piano stralcio per l’Assetto idrogeologico (P.A.I.)**

A seguito di consultazione del Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvato con D.C.R. n. 17 del 04/04/2012 (BURL n. 21 del 07/06/2012, s.o. n. 35), dalla tav. 49, emerge che l’area in analisi non presenta ambiti di *“Fasce fluviali e zone a rischio”*; e in riferimento alla tav. 37, l’area non è segnalata per fenomeni franosi o situazioni di rischio di frana; pertanto vista l’assenza di fenomeni critici la Variante risulta essere coerente con il Piano di Assetto idrogeologico.

- **Piano regionale di Risanamento della Qualità dell’Aria (P.R.Q.A.)**

Il vigente P.R.Q.A., approvato con D.C.R. n. 66 del 10/12/2009, è stato aggiornato con D.G.R. n. 539 del 04/08/2020 e con D.G.R. n. 119 del 15/03/2022.

Secondo l’ultimo aggiornamento del 2022 che sostanzialmente modifica la denominazione ed i codici delle zone, il comune di Guidonia ricade nella zona *“IT1219 - Zona Agglomerato di Roma 2021”*; nonostante i valori misurati degli altri inquinanti vadano a confermare una classificazione del territorio comunale in classe 2, gli è stata tuttavia attribuita la classe complessiva 4 per la presenza del valore peggiore misurato di Benzene C6H6.

L’area interessata dalla Variante, sita a circa 7 km da centralina di monitoraggio, è prevalentemente interessata da traffico vicinale, pertanto si ipotizza che il lotto in analisi *«presenti valori meno critici rispetto a quelli rilevati nel centro cittadino»*.

L’aggiornamento del PRQA, al fine di garantire il risanamento della qualità dell’aria negli agglomerati urbani interessati dal superamento dei valori limite per almeno un inquinante, come ad esempio il caso del Comune di Guidonia Montecelio (Zona B, Classe 2), definisce le misure e le azioni da adottare in ambito residenziale per i casi di *“E – Combustione Civile”* e *“D – Emissioni diffuse”*, come riportate nella tabella illustrata a pag. 35 del R.P.

Ai fini della verifica di coerenza con il PRQA, come evidenziato a pag. 36 del R.P., *«la legislazione nazionale e regionale interviene ormai da anni con ingenti incentivi per la riqualificazione energetica degli edifici e prevede per le nuove edificazioni il rispetto di prestazioni e classificazioni energetiche molto avanzate: è sufficiente, pertanto, il rispetto della normativa comunitaria, nazionale e regionale, che costituisce*

prerequisito per il rilascio del Permesso di Costruire, per garantire la piena coerenza degli interventi previsti con il Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria>>.

• **Piano Comunale di Classificazione acustica (P.C.C.A.) e/o Zonizzazione Acustica (PZA)**

Il Comune di Guidonia è dotato di Piano di classificazione acustica preliminarmente adottato, non definitivamente approvato.

Nel Rapporto Preliminare, in riferimento alla Tavola V – Z/5 del P.C.C.A adottato, è evidenziato che l'area in analisi ricade <<in Classe II (Aree prevalentemente residenziali): Aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione e limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività artigianali e industriali>> con i limiti di 55 dB (A) diurni e 45 dB (A) notturni, rilevando la coerenza delle attività residenziali insediabili previste dalla Variante i valori potenziali ammissibili dal Piano di Zonizzazione acustica comunale (Classe II).

Classi di destinazione d'uso del territorio	EMISSIONE		IMMISSIONE	
	Diurno 06:00-22:00	Notturmo 22:00-06:00	Diurno 06:00-22:00	Notturmo 22:00-06:00
I – aree particolarmente protette	45	35	50	40
II – aree prevalentemente residenziali	50	40	55	45
III – aree di tipo misto	55	45	60	50
IV – aree di intensa attività umana	60	50	65	55
V – aree prevalentemente industriali	65	55	70	60
VI – aree esclusivamente industriali	65	65	70	70

• **Piano Regionale di Tutela delle Acque (P.T.A.R.)**

Il Piano aggiornato di Tutela delle Acque Regionale (P.T.A.R.), approvato con D.C.R. n. 42/2007 e pubblicato sul BURL n. 34 del 10/12/2007, s.o., è stato aggiornato con D.C.R. n.18 del 23/11/2018 e pubblicato sul BURL n.103 del 20/12/2018, suppl. n. 3.

Il Rapporto Preliminare non contiene l'analisi di coerenza tra la Variante prevista e il PTAR aggiornato, né sono approfonditi gli aspetti inerenti all'approvvigionamento idrico e il sistema fognario/depurativo per la zona in esame.

• **Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti (P.R.G.R.)**

Nel Rapporto Preliminare non è effettuata l'analisi di coerenza in riferimento al Piano di Gestione dei Rifiuti approvato, né sono fornite le stime relative in merito all'incremento alla produzione dei rifiuti previsti in ambito comunale; nonostante non siano previsti interventi specifici inerenti al tema dei rifiuti, occorre tuttavia evidenziare che nel R.P. a pag. 7, in riferimento al paragrafo riguardante gli obiettivi di sostenibilità viene indicato che <<la cubatura massima prevista (583 mc) e il numero di abitanti da insediare (meno di 6)>>, non <<possano avere ripercussioni significative sull'ambiente [...]>>.

• **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)**

Il Comune di Guidonia Montecelio, dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. 430 del 10 febbraio 1976, con successiva "Variante n. 1 L.28/80 Marco Simone" approvata con D.G.R. n. 6697 del 01/08/1991 ai sensi della L.R. n. 28/80, classifica l'area, in parte come Zona omogenea "F1 Parchi e Giardini pubblici", e in parte a "Viabilità". Il lotto è inoltre interessato da fascia di rispetto dell'acquedotto ACEA che corre lungo via Eutropio (Cfr. Tav. A2 – Vincoli).

Il lotto ricade inoltre all'interno della proposta di "Programma Integrato di Intervento in Variazione Urbanistica di Iniziativa Pubblica 'Setteville Nord – Marco Simone", ad oggi non ancora adottato", il cui procedimento stato avviato con D.G.C. n. 79 del 13.05.2014.

La Variante in analisi prevede un cambio di destinazione d'uso della porzione di lotto ricadente nella zona F1 Parchi e giardini pubblici a Zona B4 di completamento, di cui alle NTA della "Variante n. 1 L. 28/80 Marco Simone" approvata con D.G.R. n. 6697 del 01/08/1991.

La Variante è finalizzata all'assegnazione di destinazione urbanistica all'area in esame, in ottemperanza della Sentenza n. 7051/2013 del TAR Lazio, Sezione II-bis, per decadenza del vincolo espropriativo derivante dalla

destinazione pubblica dell'area per l'inutile decorso del termine quinquennale di imposizione avvenuto con l'approvazione della Variante n. 1 del 1991.

La Sottozona B4 prevista dallo strumento generale vigente prevede un indice di fabbricabilità di 0,55 mc/mq, e per gli edifici, un'altezza massima pari a 7,50 m, da misurare dalla quota di imposta fino alla linea di gronda o all'estradosso del solaio di copertura in caso di copertura piana, che nel caso di edifici da realizzare su terreni in pendenza viene misurata a partire dalla quota più alta di intersezione del fabbricato con il terreno, con un massimo di 2 piani abitabili.

Relativamente alle superfici da destinare agli standard urbanistici, l'analisi di coerenza precisa che una fascia di circa 105 mq è riservata alla dotazione di standard previsti dal DM 1444/1968 (5,83 abitanti insediabili x 18 mq/ab. = 104,94 mq), situata lungo via Eutropio, è interamente destinata a parcheggio.

CONSIDERATO che nel Rapporto Preliminare sono stati individuati gli obiettivi derivanti dalle norme di riferimento (Tabella 1 a pagina 9 - Obiettivi derivanti dalla normativa istitutiva) e ad essi sono state correlate le azioni previste per l'attuazione della variante (Tabelle 2 e 3 a pag. 9 e ss. Correlazione obiettivi e azioni del Piano); ed è stata valutata la coerenza esterna e interna della variante a pagina 40 del RP;

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

- **STO ATO 2 Lazio Centrale e Roma, Segreteria Tecnico Operativa "Conferenza dei Sindaci":**

La Segreteria Tecnico Operativa "Conferenza dei Sindaci" di ATO 2 ritiene necessario evidenziare 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 questione.

Il coinvolgimento del Gestore del S.I.I., come emerge dalla nota in riferimento, appare infatti opportuno per quanto previsto dall'art. 21 "Modalità di realizzazione di nuove opere ed impianti" / comma 5 / della Convenzione di Gestione sottoscritta il 6 agosto 2002 dai Comuni dell'ATO2: "Qualora uno o più comuni dell'ATO adottino nuovi strumenti urbanistici o ne varino sostanzialmente uno preesistente dovranno, ai sensi del punto 8.4.10 del D.P.C.M. 4/3/96, preventivamente sentire il Gestore e attraverso l'Autorità di Ambito provvedere all'adeguamento del Piano".

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".

- **Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento IV "Pianificazione, Sviluppo e Governo del Territorio", Servizio 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG".**

Per quel che concerne le valutazioni condotte sull'area soggetta a variante in relazione al P.T.P.G. (Piano Territoriale Provinciale Generale), approvato con D.C.P. n. 1 del 18 gennaio 2010, è evidenziato che relativamente al Sistema Ambientale, l'area di Variante, è prevalentemente inquadrato nel "Territorio Agricolo", nel cui ambito, ai sensi dell'art. 60 delle N.A. del PTPG, le direttive individuate stabiliscono che <<il regime normativo del Territorio Agricolo è costituito, in forma integrata, dalle norme sulla edificabilità del territorio agricolo di cui al Titolo IV della L.R. n. 38/99 e L.R. n. 24/98, e dalla disciplina relativa al Sistema ambientale di cui al Titolo II delle presenti norme>>.

Per quel che concerne <<il sistema Insediativo morfologico, l'area dell'intervento è compresa nell'ambito della costruzione territoriale in cui riordinare l'insediamento secondo la regola dell'arcipelago, per la quale la direttiva del Piano è di contrastare la diffusione nel territorio di nuovi nuclei insediativi sparsi, anche se conclusi e regolarmente pianificati, favorendo solo il completamento e la dotazione di servizi di quelli esistenti. I Comuni favoriscono il completamento a bassa densità delle lottizzazioni esistenti esigendo la realizzazione degli spazi pubblici e del verde e servizi previsti nel piano di lottizzazione>>.

In riferimento alla TP2, è rilevato inoltre che l'area in analisi risulta inserita negli ambiti dei <<principali insediamenti prevalentemente residenziali" del vigente PRG Comunale, approvato precedentemente alla data di adozione del PTPG e pertanto fatta salva ai sensi dell'art. 3 comma 7 delle NA del PTPG>>.

Nel parere è evidenziato che <<l'intervento proposto non interessa componenti della Rete Ecologica Provinciale (R.E.P.) e, pertanto, non assume implicazioni rilevanti per la funzionalità ecosistemica del contesto>>, e facendo riferimento con gli altri Sistemi descritti nel PTPG non vengono rilevati impatti significativi.

Città Metropolitana, tenuto infine conto che il Piano proposto si collochi <<in un ambito urbanizzato, non risultando contrastante con le direttive del PTPG riguardanti la "Regola dell'arcipelago" di cui all'art. 52 delle N.A. del PTPG e non interferendo con la Rete Ecologica Provinciale (REP), con Aree protette o Aree "Rete Natura 2000" (SIC o ZPS) e con "Beni paesaggistici" di cui alla Tavola B del P.T.P.R., [...] ritiene che lo stesso intervento si possa considerare compatibile con le direttive e le prescrizioni del PTPG>>.

- **ARPA LAZIO, Agenzia regionale Protezione Ambientale del Lazio.**

L'Agenzia, nel relativo parere, ritiene opportuno premettere che la valutazione della significatività degli impatti ambientali su alcune componenti, quali ad esempio atmosfera, risorse idriche, rifiuti, rumore suolo, inquinamento elettromagnetico e radon, non possa essere esaustivamente stabilita quando l'analisi sia limitata alla sola area interessata dall'intervento proposto, senza fornire informazioni relative a possibili impatti determinati da ulteriori piani e/o programmi su aree limitrofe, nell'ambito del territorio comunale e/o di altri comuni; pur tuttavia, in riferimento ad alcune specifiche componenti ambientali, nel parere rilasciato, evidenzia quanto segue:

1. **ARIA.** Secondo l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (D.G.R. 4 agosto 2020, n. 539), in riferimento all'Allegato 4 "Classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana", il Comune di Guidonia Montecelio ricade nella zona Agglomerato di Roma 2021 - IT1216, e <<per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene, gli è stata attribuita una qualità dell'aria in classe complessiva 2>>, nel cui ambito sono compresi i Comuni che presentano <<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. Nello specifico il Comune di Guidonia è tenuto ad adottare provvedimenti per il risanamento della qualità dell'aria previsti dall'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA DGR 539 4 agosto 2020), Sezioni III e IV da artt. Da 4 a 17, nonché i provvedimenti specifici per l'agglomerato di Roma 2021 di cui alla Sezione V da art. 18 a 22>>.

Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stadio di qualità dell'Aria nel Comune di Guidonia, l'Agenzia riporta i dati 2019-2022 utilizzando una nuova catena modellistica alla risoluzione del km² su tutto il Lazio, così come forniti dall'Agenzia (<http://www.arpalazio.net/main/aria/>)>>.

Inquinante	Indicatore normativo	Valore 2019	Valore 2020	Valore 2021	Valore 2022	Valore limite previsto dalla normativa*
NO ₂	Numero di superamenti orari di 200 µg/m ³ (max della media mobile su 8 ore)	0	0	0	0	18
	Media annua (µg/m ³) MAX	36	25	27	26	40
PM10	Media annua (µg/m ³) MAX	21	32	26	27	40
PM2.5	Media annua (µg/m ³) MAX	61	23	16	16	25
C ₆ H ₆	Media annua (µg/m ³) MAX	1	1	1	0	5
CO	Numero di superamenti di 10 mg/m ³ (max della media mobile su 8 ore)	0	0	0	0	0
SO ₂	Numero di superamenti giornalieri di 125 µg/m ³ (max della media mobile su 8 ore)	0	0	0	0	3

Tabella relativa allo stato della qualità dell'aria nel Comune di Guidonia Montecelio negli anni 2019-2022

Come desunto dalla tabella sopra illustrata, la situazione che ha caratterizzato il Comune di Guidonia Montecelio nel periodo [...] 2018-2021, <<non mostra criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla norma>>.

L'Agenzia, per la matrice aria, non rileva impatti significativi, pur tuttavia ritiene utile evidenziare che nella fase di esecuzione vengano rispettate le "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia", di all'art. 5 della L.R. 6/2008, richiamando l'art. 26 del D.lg. 199/2021, la cui disciplina dal 13/06/2022 prevede l'obbligo che <<la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includa l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione di cui all'Allegato III al D. Leg.vo 199/2021 medesimo (Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva)>>; evidenziando infine che <<nella fase di cantiere, dovranno essere adottate misure per la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione>>.

Per la matrice aria, in considerazione di quanto sopra esposto, l'Agenzia evidenzia che l'attuazione della variante prevista <<non sia tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria se verranno seguiti i provvedimenti di risanamento della qualità dell'aria (D.G.R n. 539/2020)>>.

2. **RISORSE IDRICHE.** L'Agenzia, in base all'aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018, n. 18, in riferimento alla tav. 2.8 del PTAR, segnala che <<l'area della località Laghetto del Comune di Guidonia oggetto della Variante in esame, ricade nel Bacino idrografico n. 20 ANIENE e nel sottobacino afferente al corpo idrico Fiume ANIENE 5>>, con giudizio di Stato Ecologico SUFFICIENTE e Stato Chimico BUONO (dati PTAR 2018).

Al riguardo, l'Agenzia segnala un peggioramento dello Stato delle acque del tratto in esame, sulla base dei dati ottenuti dai monitoraggi effettuati nel Sessennio 2015-2020 che evidenziano i giudizi di Stato Ecologico CATTIVO e Stato Chimico NON BUONO).

ARPA Lazio, in considerazione della criticità presente nell'ambito in esame, evidenzia conseguentemente che ai fini del raggiungimento dello stato ecologico BUONO nell'area interessata, gli Enti competenti coinvolti dovranno attuare tutte le misure necessarie in coerenza con le vigenti NA del PTAR, verificando i dati consultabili sui siti SIRA (<https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/>) e ARPA Lazio (<https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/acqua/dati-acqua>).

L'Agenzia rileva infine che il Rapporto Preliminare è parzialmente carente in merito alle informazioni riguardanti l'approvvigionamento idrico e il sistema fognario di depurazione previsto nella zona interessata dall'intervento, evidenziando che in base alle informazioni desunte delle cartografie in possesso di ARPA Lazio, la zona interessata ricade <<nell'agglomerato urbano ARL02-039 Marco Simone, Santa Lucia - Sant'Angelo con circa 36.771 AETU (DGR 877/2023)>> (Figura 6) ed è servita dalla rete fognaria [...] di via Eutropio in località Laghetto e dal depuratore ACEA Marco Simone che risulta essere dimensionato per gestire 35.000 abitanti equivalenti.

Alla luce delle carenze di indagine del R.P. su aspetti utili a definire potenziali criticità del sistema fognario, Arpa Lazio segnala la necessità che le Autorità Competenti (Comune e Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 2) verifichino in fase di attuazione della variante in esame le modalità di allaccio alla rete fognaria esistente, e la potenzialità residua dell'impianto di depurazione e l'effettiva capacità di fornitura idrica dell'acquedotto esistente di poter servire nuove utenze, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti previsti da altri piani.

3. **RIFIUTI.** L'Agenzia rileva che, come desunto dalla Fonte Catasto rifiuti urbani ISPRA e dall'Applicativo web O.R.So. Lazio, la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani effettuata dal Comune di Guidonia Montecelio nel 2021 pari al 70,03 %. è in linea con gli obiettivi normativi di raccolta differenziata di cui all'art. 205 del D.Lgs. 152/06 ss. mm. e ii. che fissava alla data 31/12/2012 l'obiettivo quantitativo di raccolta differenziata del 65%).

Arpa Lazio evidenzia che <<l'attuazione della Variante in esame potrebbe comportare un aumento della produzione di rifiuti dovuto sia alla realizzazione degli interventi sia al possibile incremento della popolazione

per le aree di nuova costruzione>>; pertanto, in considerazione della significatività dell'impatto determinato dalla tipologia di intervento, la gestione dei rifiuti dovrà rispettare le disposizioni del D.Lgs. 152/06 e gli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti regionale approvato con D.C.R. n. 4 del 5 agosto 2020, adottando tutte le misure e le azioni necessarie ai fini di <<ridurre la produzione rifiuti>> e favorire <<il recupero e il riciclo>>.

4. **RUMORE (INQUINAMENTO ACUSTICO).** L'Agenzia, in relazione alla matrice rumore, in base al P.C.C.A. del Comune di Guidonia Montecelio preliminarmente adottato, non ancora approvato, rileva che l'area interessata dalla Variante ricade in <<Classe II - Aree prevalentemente residenziali, [...] interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, e limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività artigianali e industriali>>.

Essa evidenzia infine la necessità di adottare adeguate misure di mitigazione nei casi di scostamento dai limiti normativi, o di livelli di clima acustico non compatibili con gli interventi previsti, ponendo particolare attenzione alla fase di costruzione specialmente nel periodo di adeguamento urbanistico; e procedere, qualora necessario, all'eventuale aggiornamento della classificazione acustica del territorio comunale ai sensi della Legge 447/95 e della L.R.18/2001, in coerenza con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati.

5. **SUOLO.** L'Agenzia segnala che per l'annualità 2021, il comune di Guidonia Montecelio presenta una percentuale di suolo consumato sulla superficie di competenza amministrativa pari a 24,51 % che corrisponde a circa 1944,5 HA, di superficie di suolo consumato, che nel 2022 rispetto al 2021, ha registrato un incremento netto pari a 3,6 ettari a livello comunale.

L'Agenzia, pur non rilevando particolari problematiche in merito alla componente ambientale suolo e alle relative criticità di contesto, ritiene opportuno evidenziare che al fine di limitare gli impatti di degradazione del suolo determinati dall'attuazione della variante, sia necessario prevedere opportune misure di compensazione e mitigazione nelle aree di nuova impermeabilizzazione, e al contempo, adottare tecniche costruttive adeguate a contenere il rischio idraulico e garantire la permeabilità nelle aree destinate a parcheggio, nel rispetto delle previsioni dell'art.4 comma 2 lettera d) della LR 27 maggio 2008, n.6.

6. **INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO.** In riferimento all'inquinamento elettromagnetico quale possibile fattore negativo sulla salute umana, l'Agenzia 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 non è possibile la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere.

7. **RADON.** In riferimento alle disposizioni del D. Lgs. N. 101/2020, relative alle soglie stabilite dall'art. 12 di 300 Bq/m³ dei livelli di gas radon in aria da rispettare nei luoghi di lavoro e nelle abitazioni esistenti, con ulteriore restrizione a 200 Bq/m³ per le abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024, l'Agenzia ribadisce la necessità di prevedere idonee prescrizioni costruttive durante la fase di esecuzione del PUE in esame al fine di garantire livelli di gas radon conformi alle soglie di riferimento individuati dal suddetto decreto.

- **Regione Lazio, Direzione Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare, Area "Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale".**

L'Area regionale ritiene necessario evidenziare le seguenti considerazioni preliminari sui contenuti nel Rapporto preliminare:

<<Il comune di Guidonia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 430 del 10.02.1976 e successive varianti. Il lotto di terreno ricade all'interno della Variante n. 1 di Marco Simone approvata con D.G.R. del 01.08.1991 ai sensi della L.R. n. 28/80.

Con la Delibera del Commissario ad Acta con i poteri del Consiglio Comunale n. 1 del 12.06.2015, avente per oggetto "Ricorso TAR Lazio Roma N.G.G. 2900/2012 – Piano Particolareggiato in variante Puntuale fg.5 part. 562 sez. Marco Simone – Sig. Docci (ora Sig.ra Gioconda Tani quale erede)" è stato adottato il "Piano Particolareggiato in variante puntuale" ai sensi dell'art. 10 della legge 1150/42 in ottemperanza della sentenza n. 7051/2013 del TAR del Lazio sezione bis.

Con sentenza n. 458/2020, il TAR del Lazio sezione seconda quater, ha emesso una nuova sentenza per dare seguito al procedimento di variante accertata l'illegittimità del silenzio inadempimento del Comune di Guidonia Montecelio nella successiva fase di approvazione della variante puntuale adottata.

[...]

Il terreno ricade all'interno della Variante n. 1 denominata Marco Simone Vecchio, Marco Simone Nuovo, Colle Ridente, Laghetto e Casal Bianco, di recupero dei nuclei edilizi abusivi ai sensi della L.R. n. 28/80, approvata con D.G.R. n. 6697 del 01.08.1991 che classifica l'area parte in zona omogenea F1Parchi e giardini pubblici e parte a Viabilità pubblica.

Inoltre, il lotto è interessato dal vincolo della fascia di rispetto dell'acquedotto ACEA.

La variante puntuale proposta, oggetto del presente contributo, riguarda la ripianificazione urbanistica dell'area, modificando la destinazione urbanistica del lotto da zona F1 – Parchi e giardini pubblici a B4 – Completamento edilizi, secondo la normativa introdotta dalla Variante n. 1 per la sottozona B4

[...].

Rispetto alle NTA vigenti la variante puntuale propone una riduzione del lotto minimo che passa da mq 800 a mq 600 e una zonizzazione che sembra estendersi anche sul sedime della strada di piano e attuale.

[...]

La variante puntuale seppur vada a intervenire su un solo lotto di terreno, attiene al fabbisogno residenziale dell'intero Piano di Recupero e comporta una riclassificazione urbanistica del lotto con una modifica zonizzativa, che agisce sulle destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico vigente, riducendo le aree a standard in esso previste e aumentando il carico urbanistico.

Con riferimento al dimensionamento complessivo della Variante n. 1 L.28/80 Marco Simone, si hanno i seguenti dati:

Superficie fondiaria 104 ettari
Abitanti da insediare 5.400 ab

	Standard DM 1444/68	Standard di piano
Servizi pubblici (6,5 mq/ab)	35.100 mq	35.900 mq
Parchi e giardini pubblici (9mq/ab)	48.600 mq	54.800 mq
Parcheggi (2,5 mq/ab)	13.500 mq	15.000 mq
Totale	97.200 mq	105.700 mq

La variante puntuale comporta un aumento degli abitati insediati di 6 unità (tot. 5.406) e al contempo una riduzione degli standard di mq 959 (1.064 mq -105 mq) che comunque riescono, visto l'esiguità dell'incremento di abitanti ad essere compensati dai maggiori standard previsti dal piano, pertanto si hanno i seguenti dati:

Abitanti da insediare 5.406 ab

	Standard DM 1444/68	Standard di piano	Standard variante puntuale
Servizi pubblici (6,5 mq/ab)	35.139 mq	35.900 mq	35.900 mq
Parchi e giardini pubblici (9mq/ab)	48.654 mq	54.800 mq	53.841 mq
Parcheggi (2,5 mq/ab)	13.515 mq	15.000 mq	15.105 mq
Totale	97.308 mq	105.700 mq	104.846 mq

L'Area regionale, in riferimento agli aspetti paesaggistici, evidenzia che, nell'ambito del PTPR approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021 (BURL 56 suppl.2 del 10/06/2021), la tavola B, conferma l'assenza di vincoli sull'area interessata dal Piano.

Ai fini della disciplina di tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi, di cui al Capo II delle NTA, nel parere è rilevato che <<l'area di intervento ricade nel "Sistema del paesaggio insediativo." In ambito di "Paesaggi degli insediamenti urbani" (tav. A)>>; pertanto, in merito agli aspetti paesaggistici le azioni previste dalla variante puntuale <<non hanno una diretta capacità di modificare la conformità e la compatibilità paesaggistica degli interventi consentiti dalla previsione urbanistica>>.

Per quel che concerne gli aspetti urbanistici, nelle considerazioni finali viene evidenziato che la variante proposta sia finalizzata a modificare l'uso dell'area, destinata dal vigente PRG in parte a zona "F1 Parchi e giardini pubblici" in parte a "viabilità", trasformando l'intero lotto in zona "B4 - Completamento edilizio", computando l'intera superficie ai fini della volumetria edilizia; mentre secondo le previsioni della "Variante n. 1 L.28/80 Marco Simone" del 1991 le strade sono escluse dagli ambiti dei lotti edificabili.

L'area regionale, pur valutando ammissibile la variante proposta nel rispetto della normativa sovraordinata ai sensi della L. 1150/1942, rileva che <<(…) sarebbe opportuno in coerenza con il Piano di recupero che […] la ripermetrazione della nuova zona B4 proposta, sia limitata alla sola zona F1, escludendo sia le strade che gli standard previsti.>>.

Nelle considerazioni finali viene evidenziato che <<la proposta di ripianificazione adottata con la Delibera del Commissario ad Acta con i poteri del Consiglio Comunale n. 1 del 12.06.2015 12.06.2015, non comporti significativi impatti dal punto di vista paesaggistico, mente sotto il profilo urbanistico si richiamano le considerazioni sopra riportate.>>

TENUTO altresì CONTO che al di fuori della presente procedura di verifica sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- parere favorevole con condizioni, reso ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 con Determinazione n. G06394 del 25/05/2015, dall'Area "Difesa del suolo e bonifiche" della Direzione "Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, Difesa del Suolo e Bonifiche" (oggi Area "Tutela del Territorio" della Direzione regionale "Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo");
- parere della ASL Roma G prot. 005700 del 22.01.2014;

TENUTO CONTO che l'Autorità Procedente con nota acquisita al prot. reg. 1504728 del 28/12/2023 ha fornito riscontro dei pareri SCA pervenuti a tale data, ritendendo <<che non sia necessario fornire in questa fase ulteriori considerazioni, in quanto prescrizioni e raccomandazioni indicate nei pareri succitati sono tutte riferite alle successive fasi progettuale ed esecutiva dell'intervento proposto, e consistono sostanzialmente nel richiamo al rispetto della normativa vigente nei rispettivi ambiti di competenza di ciascun S.C.A.>>;

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;
- i pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale formano parte integrante del presente provvedimento;
- la proposta in analisi, redatta in variante al PRG vigente in esecuzione di Sentenza n. 7051/2013 del Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sez. II BIS, su ricorso n. R.G. 2900/2012 proposto dal precedente proprietario dell'area contro il silenzio inadempimento del Comune di Guidonia), interessa un terreno situato in località Laghetto, distinto in catasto al Foglio 5, particella 562, Sez. Marco Simone, con superficie complessiva di 1060 mq.;
- la variante, adottata con Deliberazione del Commissario *ad acta* con i poteri del Consiglio Comunale n. 1 del 12/06/2015, a seguito della decadenza del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 327/2001, è finalizzata a modificare la destinazione urbanistica vigente dell'intero lotto, assegnata a seguito dell'approvazione della "Variante n. 1 L. 28/80 Marco Simone" con D.G.R. n. 6697 del 01/08/1991, da Zona "F1-Parchi e giardini pubblici" e "viabilità" a "B4 – Completamento edilizio"; computando l'intera superficie del lotto ai fini della volumetria edilizia, con indice di fabbricabilità di 0,55 mc/mq, altezza massima dei fabbricati pari a 7,50 m, e un numero massimo di 2 piani abitabili e 105 mq di parcheggi di standard urbanistici;

- secondo le previsioni della suddetta “Variante n. 1 L.28/80 Marco Simone”, le strade sono escluse dai lotti edificabili;
- l’Area di Variante è inoltre interessata da fascia di rispetto dell’acquedotto ACEA che corre lungo via Eutropio;
- La valutazione condotta nel R.P. in merito ai possibili impatti ambientali evidenzia che l’area, collocata in ambito a bassa densità edilizia, sia interessata da traffico vicinale con valori potenzialmente poco critici rispetto alle aree situate nel centro cittadino; la cubatura prevista determina un incremento demografico di massimo 6 abitanti, tale da determinare un impatto trascurabile sulla qualità dell’aria comunale;
- le indagini condotte nel R.P. ai fini della verifica della conformità idrogeologici o litologici escludono potenziali effetti negativi sullo stato delle acque superficiali, fermo restando il rispetto delle normative sugli scarichi fognari;
- l’analisi condotta in merito al superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite causati dall’utilizzo intensivo del suolo evidenzia che il Comune di Guidonia Montecelio (dato 2021) ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 24,51 % (fonte: SNPA), corrispondente a 1944,5 ettari di superficie di suolo consumato, che nel 2022 rispetto al 2021, ha registrato un incremento netto pari a 3,6 ettari a livello comunale, segnalando che relativamente all’impermeabilizzazione dei suoli sarà rispettato quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n.6;
- come rilevato nella valutazione preliminare di idoneità territoriale del R.P., per quel che riguarda gli aspetti vegetazionali e di biodiversità, l’area interessata dal Piano, delimitata da contesto urbanizzato, risulta essere priva di vegetazione arborea di valore con presenza di copertura prevalentemente arbustiva;
- come rilevato da CMRC le azioni previste dalla Variante risultano essere coerenti con le direttive di programmazione stabilite dal PTPG, orientante principalmente a completare l’insediamento territoriale;
- ARPA Lazio ritiene che per la matrice aria, l’attuazione della variante prevista <<non sia tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell’aria, evidenziando più specificatamente al Comune di Guidonia la necessità di adottare i provvedimenti previsti per il risanamento della qualità dell’aria, in seguito <<all’aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell’Aria (PRQA DGR 539 4 agosto 2020), Sezioni III e IV da artt. Da 4 a 17, nonché i provvedimenti specifici per l’agglomerato di Roma 2021 di cui alla Sezione V da art. 18 a 22
- In relazione alle risorse idriche, l’aumento di carico insediativo è stato ritenuto da ARPA Lazio compatibile con l’infrastrutturazione esistente, salvo verifica del gestore del servizio idrico, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti previsti da altri piani;
- in relazione alla matrice rifiuti, la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani effettuata dal Comune di Guidonia Montecelio nel 2021 pari al 70,03 % risulta essere in linea con gli obiettivi normativi di raccolta differenziata di cui all’art. 205 del D.Lgs. 152/06 ss. mm. e ii.;
- Secondo la classificazione acustica del Comune di Guidonia Montecelio preliminarmente adottata e non definitivamente approvata, l’area interessata dal PUE corrisponde alla <<Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale, [...] interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali>>, che risulta essere <<compatibile con la destinazione d’uso del progetto>>;
- l’Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: ritiene opportuno siano apportate alcune modifiche al perimetro della nuova zona B4 proposta, limitatamente alla zona F1, al fine di escludere le strade e gli standard previsti dal computo della superficie edificabile, in coerenza alla zonizzazione prevista dalla “Variante n. 1 L. 28/80 Marco Simone” approvata con D.G.R. n. 6697 del 01/08/1991;

- lo studio condotto ai fini della verifica della conformità geomorfologica, ai sensi del DGR 2649/1999 e D.P.R.380/01 art. 89, evidenzia l'assenza di situazioni geologiche, idrogeologiche, geomorfologiche e sismiche tali da confliggere con l'edificabilità del lotto, tuttavia il parere favorevole con condizioni reso dall'Area "Difesa del suolo e bonifiche" dell'ex Direzione "Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, Difesa del Suolo e Bonifiche" con n. G06394 del 25/05/2015, richiede che per la progettazione di nuovi edifici residenziali, vengano rispettate le indicazioni riportate nella Relazione Geologico-geofisica e studio di MSL (Microzonazione sismica Locale) e effettuate le indagini geognostiche e geofisiche necessarie a caratterizzare e ricostruire il modello geologico, geotecnico e sismico del sito, secondo quanto previsto nel cap. 6.2.2 delle NTC 2008 e nell'Allegato C della DGR Lazio n. 10 del 12.01.2012;
- i Soggetti Competenti in materia Ambientale coinvolti e il Rapporto Preliminare non hanno rilevato impatti significativi derivanti dall'attuazione del Piano sulle componenti ambientali interessate;

VALUTATO che:

- l'area interessata dalla Variante puntuale non risulta compresa entro il perimetro di aree naturali protette (Legge 394/1991; L.R. n. 29/1997) o siti della Rete Natura 2000 di cui alle Direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE;
- l'area di Variante non risulta essere vincolata ai sensi dell'art. 134, comma 1, del Codice D.Lgs. n. 42/2004; e come dichiarato nell'attestazione rilasciata dal Comune di Guidonia con prot. n. 0115108 del 16/12/2021, <<con Decreto del Presidente Regione Lazio n. T00013 del 22-01-15 trasmesso con nota Regionale n. 50372 GR/04/19 del 30-01-15 acclarata al protocollo Comunale al n. 9969 del 05-02-15>> è stata dichiarata <<la chiusura delle operazioni demaniali per l'inesistenza di beni collettivi o diritti di uso civico e come da DCC di presa d'Atto n°33 del 29-11-17 il terreno del [...] CDU non è gravato da uso civico>>;
- l'area interessata dalla Variante non ricade nella Rete Ecologica Provinciale (REP) delle aree di tutela ambientale individuate nel PTPG;
- la variante puntuale proposta comporta un aumento degli abitanti insediati di 6 unità (tot. 5.406) e una contestuale riduzione degli standard di mq 955 (1.060 mq – 105 mq) che tuttavia, considerata l'esiguità dell'incremento, riescono ad essere comunque compensati dai maggiori standard previsti dal piano vigente;
- la fascia di circa 105 mq interamente destinata a parcheggi pubblici è riservata alla dotazione degli standard (DM 1444/1968), la cui superficie è calcolata in coerenza delle NTA della variante n. 1 del 1991, in base alla superficie fondiaria e agli abitanti insediabili (5.406);
- la variante puntuale prevede il completamento edilizio di un lotto posto in continuità con aree urbanizzate già edificate;
- l'impatto inerente al consumo di suolo può essere considerato non significativo, in quanto la variante interessa un areale di limitate dimensioni;
- L'incremento insediativo di lieve entità, previsto dalla variante in analisi, non mostra elementi significativi di impatto sulla componente rifiuti;
- La zonizzazione acustica dell'area, seppur nell'ambito di una zonizzazione acustica non ancora approvata, risulta essere compatibile con la destinazione residenziale proposta;
- le analisi di coerenza esterna, condotte nel Rapporto Preliminare in riferimento alla pianificazione sovraordinata e di coerenza interna tra obiettivi e azioni del piano, evidenziano una sostanziale coerenza della variante proposta con gli obiettivi di sostenibilità ambientale posti dalla normativa;
- la localizzazione nell'ambito di intervento, il suo dimensionamento e le trasformazioni previste non comportano una significativa modifica del quadro ambientale esistente;

RITENUTO di dovere raccomandare alla Autorità Procedente, ai sensi dell'art. 12 co. 3 bis, del D.Lgs. n. 152 del 2006, quanto segue:

1. siano rispettate tutte le prescrizioni ed indicazioni di cui al parere reso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 dall'ex Direzione *"Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, Difesa del Suolo e Bonifiche"* con Determinazione G06394 del 25/05/2015, seppur al di fuori della presente procedura di verifica;
2. dovrà essere rispettato quanto indicato nel parere della ASL Roma G prot. 005700 del 22.01.2014;
3. nel proseguimento dell'iter approvativo urbanistico, dovrà essere tenuto in debito conto quanto indicato dall'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata ovvero che *<<la ripermetrazione della nuova zona B4 proposta, sia limitata alla sola zona F1, escludendo sia le strade che gli standard previsti>>* in coerenza con le previsioni vigenti;
4. preventivamente all'attuazione dovranno essere verificate con gli enti competenti la potenzialità residua degli impianti di depurazione e della rete fognaria e la capacità dell'acquedotto esistente; indicando i dati relativi ai consumi previsti e alle modalità di smaltimento della risorsa idrica, *<<anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti previsti da altri piani>>*;
5. siano attuate tutte le misure necessarie per la tutela delle acque in coerenza con le norme tecniche di attuazione del PTAR, al fine di garantire l'obiettivo fissato dall'art. 10, di mantenere lo stato di qualità ambientale "BUONO" ed "ELEVATO" nei corpi idrici che già si trovano in queste condizioni", con specifico riferimento al Bacino idrografico n. 20 ANIENE e il sottobacino afferente al corpo idrico FIUME ANIENE 5>>;
6. siano adottate azioni di salvaguardia tese al risparmio e al recupero della risorsa idrica; dovrà essere verificato che l'aumento del fabbisogno idrico potabile indotto sia coerente con le disponibilità e in conformità al D. Lgs. 31/2001 per le acque destinate al consumo umano, acquisendo preventivamente le attestazioni degli enti gestori; dovrà essere valutata la possibilità di prevedere reti separate per acque nere e meteoriche al fine di consentire il riutilizzo delle acque bianche a scopi irrigui, anche in considerazione delle esigenze di innaffiamento delle aree destinate a verde;
7. la produzione dei rifiuti urbani venga gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente, tenendo conto degli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n.4 del 5/8/2020 e pubblicato sul Suppl. n.1 al BURL 22/9/2020, n.116, sia per quanto concerne la gestione della raccolta differenziata sia per la gestione dei rifiuti speciali;
8. vengano rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici", ponendo particolare attenzione durante la fase di costruzione alle misure di mitigazione in fase di cantiere;
9. al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da eventuali elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003; in caso di installazione di sistemi ed impianti radioelettrici, per telefonia mobile, radiodiffusione, ecc., si dovrà fare riferimento alle seguenti normative: Legge n. 36 del 2001 e D.Lgs. n. 259 del 2003;
10. relativamente agli aspetti vegetazionali e inerenti alla biodiversità, vengano rispettate le prescrizioni vegetazionali di cui all'art. 6 delle NTA della Variante proposta, adottando le misure di mitigazione indicate, esplicitamente richiamate nell'Indagine vegetazionale redatta, relativamente alla subordinazione del permesso di costruire alla presentazione di un progetto di arredo del verde per ridurre l'impatto paesaggistico conseguente all'edificazione, di aumentare la captazione dell'acqua meteorica, di favorire l'ombreggiamento e di interferire positivamente sul microclima"; mettendo a dimora le specie più idonee, quali leccio, roverella, cerro, acero, olmo, frassino, e arbusti come ginestra, alloro, cisto, rosa, biancospino e prugnolo;
11. gli spazi verdi dovranno essere attrezzati, anche con idonei impianti di irrigazione e adeguatamente mantenuti, per garantire una decorosa conservazione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali;

12. relativamente alla viabilità, si tenga conto delle prescrizioni della vigente normativa in materia, con particolare riferimento al D.lgs. 285/1992, al DM del 05/11/2001 ed al DM del 19/04/2006;
13. vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon;
14. in fase attuativa venga rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico vengano adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; D.Lgs. 199/2021, etc.);
15. nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
16. nella fase di cantiere vengano rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente alla riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;

TUTTO CIÒ PREMESSO

si ritiene che la variante 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.

il Responsabile del Procedimento

Arch. Rossella Ongaretto
(firmato digitalmente)

il Dirigente

Ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)