



OGGETTO: **VVAS-2022_09 - Comune di Palombara Sabina (RM).** Procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa al “Piano di Lottizzazione Comparto 9 - Zona C3/A conforme al P.R.G.”

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con nota prot. n.4335 del 17/2/2022, acquisita in pari data al protocollo regionale n.162547, il Comune di Palombara Sabina, in qualità di Autorità Procedente, ha trasmesso alla scrivente Area l’istanza e il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per l’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano in oggetto.
- Con nota prot.n. 661069 del 5/7/2022 e, successivo sollecito prot.n. 306371 del 5/03/2024, la scrivente Autorità Competente ha rappresentato all’Autorità Procedente la necessità di perfezionamento dell’istanza per l’avvio della procedura.
- Con nota prot.n. 6693 del 7/03/2024, acquisita in pari data con prot.n. 327427 del 8/3/2024, l’Autorità Procedente ha perfezionato quanto richiesto con le sopra citate note del 5/7/2022 e del 5/3/2024.

DATO ATTO che con nota prot. n.366964 del 15/03/2024, l’AC ha comunicato l’elenco, di seguito riportato, dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento rendendo disponibile, tramite un apposito link, il Rapporto Preliminare e la documentazione inerente al Piano, in formato digitale:

- **Regione lazio - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del mare**
 - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale;
- **Regione lazio - Direzione Regionale Trasporti, Mobilità, Tutela del territorio, Demanio e Patrimonio**
 - Area Tutela del Territorio
- **Regione Lazio – Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica**
 - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche
- **Ambiente, Cambiamenti climatici, Transizione energetica e sostenibilità, Parchi**
 - Area Qualità dell’Ambiente
 - Area Protezione e Gestione della Biodiversità
- **Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti**
- **Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del Cibo, Caccia e Pesca**
 - Usi Civici
 - Area Governo del Territorio e Foreste
- **Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale**
- **Città Metropolitana di Roma Capitale**



- Dipartimento III “Ambiente e Tutela del territorio: acqua, rifiuti, energia, aree protette”
- Dipartimento IV “Pianificazione, sviluppo e governo del territorio”
- **Ministero della Cultura**
 - Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio
 - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e la Provincia di Rieti
- **Parco Naturale Regionale Monti Lucretili**
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale**
- **ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio**
- **Autorità ATO n.3 Lazio Centrale - Rieti**
- **Acqua Pubblica Sabina S.p.A.**
- **ASL RM 5**

PRESO ATTO che:

- da parte dei SCA sono pervenuti i seguenti pareri e comunicazioni:
 - **ARPA Lazio:** nota prot. n.24913 del 10/04/2024, acquisita al prot. n. 486984 del 10/04/2024;
 - **Regione Lazio** – Direzione Regionale Agricoltura e Sovranità Alimentare, Caccia e Pesca, Foreste – Area Governo del Territorio e Foreste: nota prot.n. 514058 del 16/04/2024 e nota prot.n. 769146 del 13/06/2024;
 - **Città Metropolitana di Roma Capitale** – Dipartimento IV: nota prot.n. 116566 del 3/07/2024, acquisita in pari data al prot.n. 859017;
 - **Regione Lazio** – Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare – Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale: nota prot.n. 870897 del 5/7/2024;

PRESO ATTO altresì della nota prot.n. 371739 del 18/03/2024 della Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione Tecnologica – Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche con la quale si evidenzia che (...) *VISTA la natura e l'ubicazione del programma, la scrivente Area, non essendo interessato l'Ambito di Applicazione definito con D.G.R. n°445 del 16.06.2009 “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”, non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo.*

DATO ATTO che

- Con nota prot.n. 12696 del 9/05/2024, acquisita in pari data al prot. n. 613878 del 9/05/2024, L'Autorità Procedente ha trasmesso la Nota prot.n. 30560 del 30/11/2023 di aggiornamento dell'indagine vegetazionale.
- l'Autorità Competente con nota prot.n. 626264 del 13/05/2024 ha trasmesso all'Area Governo del Territorio e Foreste la sopra citata documentazione integrativa trasmessa dall'Autorità Procedente con nota del 9/05/2024;
- l'Area Governo del Territorio e Foreste con nota prot.n. 769146 del 13/06/2024 ha trasmesso un ulteriore parere in riscontro alla sopra citata nota prot.n. 626264 del 13/05/2024;

RILEVATO preliminarmente che l'art.12, comma 1 del decreto prevede che il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS comprenda una descrizione del Piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del decreto.



DATO ATTO che dal Rapporto Preliminare e dalla Relazione Tecnica Illustrativa sono stati estrapolati e riportati in corsivo i seguenti elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

- *Il Piano di Lottizzazione Convenzionato è stato redatto ai sensi dell'art. 28 della Legge 1150/1942 e dell'art. 1 bis della L.R. 36/87, ovvero in conformità alla Variante Generale al PRG vigente.;*
- *a seguito dell'approvazione della variante generale al P.R.G., avvenuta con delibera di giunta regionale n.757 del 13/12/2016, l'area individuata come "comparto 9" è stata definitivamente classificata come: zona c3/A di espansione.*
- *Il terreno oggetto di lottizzazione è situato in località S. Maria, ed è immediatamente accessibile dalla Strada dei Colli e via dei Cinque Sassi/via delle Lame.*
- *L'area attualmente risulta incolta e, ad eccezione di una villa esistente sulla particella (omissis), libera da edificato. Il Comparto ha un'estensione di 28.067 mq (come dimensionato sulle Tavole della Variante al PRG vigente) ed ha accesso sia dalla Strada dei Colli che da via dei Cinque Sassi/via delle Lame.*
- *L'area si presenta frazionata, oltre che per le proprietà catastali, anche per le viabilità che si trovano al suo interno, come la stessa via delle Lame – tra l'altro non riportata sulle mappe catastali – ed una viabilità non praticabile, ma esistente, che connette via dei Cinque Sassi con via dei Colli; inoltre a sud est è presente un corso d'acqua che separa una piccola porzione dal resto del Comparto.*
- *Altro elemento condizionante nella stesura del progetto è stato il vincolo dato dalla fascia di rispetto del depuratore, il quale occupa una larga parte della superficie territoriale del Comparto (vedasi le Tavole del Piano di Lottizzazione).*
- *Sovrapponendo il perimetro del Comparto individuato dalla Variante al P.R.G. approvato alla mappa catastale è stato verificato che esso comprende anche due piccole porzioni di due particelle molto ampie, (omissis). Mentre il proprietario della prima particella ha comunque aderito alla redazione del Piano di Lottizzazione, il proprietario della (omissis), più volte contattato anche per mezzo di Raccomandata con Ricevuta di Ritorno, non ha dato alcuna notizia in merito al suo interessamento a partecipare; per tale motivo è stato escluso dal presente PdL.*
- *Gli interventi di sviluppo fondamentali dell'intervento di pianificazione sono:*
 - o *La valorizzazione delle continuità spaziali naturali;*
 - o *Il contenimento della dispersione insediativa e del consumo del suolo;*
 - o *L'interconnessione con le aree di recente e consolidata urbanizzazione;*
 - o *La ricerca e la sperimentazione di soluzioni progettuali in grado di garantire maggiore sostenibilità ambientale, paesaggistica e sociale.*
- *Il Comparto avrà accesso sia dalla Strada dei Colli che da via dei Cinque Sassi/via delle Lame e sarà suddiviso in 20 lotti, di cui 19 lotti liberi edificabili ed uno già edificato, come visto precedentemente, classificato come Verde privato. Per ciascun lotto è stata definita la volumetria massima ammissibile sulla base degli indici di PRG; (...).*
- *L'intervento prevede la realizzazione di n.8 unità immobiliari del tipo villa bifamiliare, n.3 ville unifamiliari, n.1 edificio plurifamiliare, n.1 edificio unifamiliare, tutti con giardino di proprietà (vedasi Tavola 5). Tutti gli edifici potranno essere dotati di parcheggio privato situato all'esterno dell'involucro abitativo o nei locali terra/seminterrato/interrato.*
- *Il presente piano di lottizzazione, inoltre, prevede la realizzazione delle seguenti opere:*
 - o *Realizzazione della rete fognaria, prolungata fino alla rete comunale esistente; sarà di tipo separato tra acque nere ed acque bianche che seguirà lo stesso percorso. Entrambe si immetteranno nei punti di recapito individuati in accordo con l'ente gestore. Per il dettaglio dell'organizzazione della rete fognaria, si rimanda all'elaborato dedicato. Per quanto riguarda il dimensionamento, il posizionamento e quant'altro, saranno meglio definiti dai successivi progetti esecutivi da concordare con i gestori delle reti interessati.*



- Realizzazione della rete di adduzione dell'acqua potabile dall'acquedotto comunale; sarà allacciata sul collettore esistente lungo la strada comunale e seguirà a cascata tutti i lotti.
 - Distribuzione della rete energia elettrica; dovranno essere alimentati tutti gli edifici mediante la cabina elettrica esistente nelle immediate vicinanze.
 - Per metano e fibra ottica, la predisposizione per gli allacciamenti saranno eseguite contestualmente all'edificazione di ciascun lotto. La posizione e la dimensione degli accessi saranno definiti all'atto della richiesta di ciascuno dei singoli Permessi di Costruire o titoli edilizi equivalenti.
 - L'impianto di illuminazione pubblica distingue la linea di illuminazione stradale da quella per le aree a fruizione pedonale. La prima prevede l'installazione di pali di altezza di circa 10 metri fuori terra con armatura stradale e corpo illuminante a risparmio energetico. I punti luce sono posizionati ad intervalli logici e rapportati all'altezza di installazione discendenti anche dalle verifiche illuminotecniche per la rispondenza alla normativa vigente. Per l'illuminazione delle aree pedonali si ipotizzano, in questa fase, dei pali bassi con armatura pedonale e corpo illuminante a risparmio energetico. In considerazione tuttavia della tipologia di intervento sarà opportuno, in fase di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, affinare la scelta della disposizione dei punti luce e della tipologia di armatura in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale affinché essi assolvano oltre alla funzione di illuminazione anche alla funzione di arredo degli spazi di pubblica fruizione che caratterizzano l'intervento.
 - Per quanto riguarda il verde pubblico e l'arredo urbano, il progetto prevede due ampie aree verdi collegate da un percorso pedonale alberato che perimetra tutto il Comparto. Si sottolinea tuttavia, analogamente ai ragionamenti espressi sull'illuminazione pubblica, che, vista l'importante fruizione del verde quale elemento qualificante di arredo dell'intervento, un più dettagliato studio sulla disposizione delle essenze e sulla loro tipologia viene rimandato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. A tale fase si rimanda anche la progettazione esecutiva della "area attrezzata" in termini di pavimentazione, disposizione dei punti luce e più in generale degli elementi di arredo.
 - Realizzazione delle aree a parcheggio interne ai lotti fondiari (posti auto privati) e lungo la via pubblica (posti auto pubblici). Al fine di mantenere un'elevata permeabilità del suolo si è deciso di utilizzare come pavimentazione dei posti auto e degli spazi di manovra dei masselli di calcestruzzo drenanti tali da consentire un naturale smaltimento delle acque meteoriche. Le superfici a verde saranno adeguatamente piantumate con alberature d'alto fusto a foglia caduca e siepi sempreverdi al fine di creare una vera e propria barriera acustica e visiva.
- La Variante Generale prevede per il Comparto 9 i seguenti indici e parametri:
- Superficie territoriale: mq 28.067;
 - Densità territoriale (DT): 31,25 abitanti/Ha;
 - Sa (superficie utile abitabile): 40 mq per abitante;
 - Coefficiente di maggiorazione per tamponature: 10% della Sa;
 - Aree standard: mq 8.425; di cui a Verde Pubblico mq 8.425;
- Nel dimensionare il Piano di Lottizzazione si è tenuto conto dello stralcio della (omissis) che ha ridotto la superficie dell'intervento a mq 27.804.
- Inoltre, per l'edificio esistente ricompreso nel Comparto è stato individuato un lotto di pertinenza (lotto 22) ed è stato trattato come previsto dalla norma di Piano regolatore, ovvero classificato come "Verde privato" ed è stato escluso dal calcolo delle nuove edificazioni.
- Di conseguenza anche le aree da destinare a standard sono state proporzionalmente adeguate, ovvero stralciando dagli 8.425mq previsti per l'intero comparto le quote parti afferenti alle particelle non aderenti al PdL e quelle riclassificate come Verde Privato. Tale nuovo valore del Verde pubblico risulta essere pari a 7.706 mq.
- Stralciando la (omissis) e sottraendo la capacità edificatoria del lotto 22, si riassume di seguito il dimensionamento del Piano di Lottizzazione:
- Superficie Piano di Lottizzazione mq 27.804;
 - Superficie territoriale (ST) PdL: mq 25.3404;
 - Superficie utile abitabile (Sa): mq 3.167,55;
 - Superficie utile lorda (Sa+10%): mq 3.484



- Aree a standard da PdL: mq 8.905 di cui a Verde Pubblico mq 8.055; a Parcheggi pubblici mq 850.
- Palombara è un comune della provincia di Roma di 13.218 abitanti (dato Istat 2017). Il Piano di Lottizzazione prevede l'insediamento di n. 80 abitanti.
- Obiettivi ed azioni di Piano:
 - Obiettivi:
 1. Salvaguardare i valori paesaggistici del contesto dell'area d'intervento attuando le trasformazioni in un'ottica di sostenibilità non solo ambientale ma anche architettonica e sociale
 2. Valorizzare le continuità spaziali naturali
 3. Contenimento della dispersione insediativa e del consumo del suolo
 4. Interconnessione con le aree di recente e consolidata urbanizzazione
 5. Ricerca e la sperimentazione di soluzioni progettuali in grado di garantire maggiore sostenibilità ambientale, paesaggistica e sociale.
 - Azioni di Piano:
 1. Realizzazione di n. 20 lotti, di cui 19 edificabili ed 1 edificato
 2. Le aree adibite a verde pubblico (standard), sono state suddivise nelle varie proprietà per creare diverse "oasi" e vengono messe in connessione da "percorsi verdi" che costeggiano il nuovo marciapiede di progetto lungo le strade esistenti
 3. Realizzazione di due aree a verde di ampie dimensioni, una nell'area vincolata dalla fascia del depuratore, quindi inedificabile, l'altra al centro del Comparto
 4. Realizzazione di un'area a parcheggi (standard) localizzata lungo tutta la strada pubblica dei Colli in modo da essere a diretto servizio delle abitazioni e comunque nella zona limitrofa all'area a verde pubblico
 5. Tutte le tipologie edilizie proposte hanno forma regolare e compatta sia in pianta che in alzata e con prevalenza del pieno sul vuoto: ciò permetterà di ottenere edifici a vulnerabilità sismica ridotta e dispersione termica bassa grazie ad un ottimo orientamento ed al minimo rapporto tra volume e superficie esposta, che abbinate all'impiantistica di nuova generazione, faranno rientrare gli edifici in classe energetica A.
 6. Nella disposizione degli edifici ci si è ispirati ai principi della progettazione bioclimatica, orientando gli edifici previsti in maniera tale da garantire la ventilazione trasversale naturale e permettere il posizionamento della zona giorno degli alloggi a sud per godere degli apporti solari gratuiti nella stagione invernale, quando il sole è più basso sull'orizzonte. Per controllare invece l'irraggiamento solare diretto durante la stagione estiva, si prevedranno sistemi di protezione delle superfici vetrate quali logge e sistemi oscuranti scorrevoli e a ciò contribuiranno anche le chiome delle essenze arboree a foglie caduca presenti negli spazi verdi.
 7. L'involucro edilizio dovrà essere studiato per essere conforme alla normativa vigente in materia energetica e per garantire il miglior risultato in termini di contenimento delle dispersioni e qualità dell'abitare, privilegiando l'utilizzo dei materiali naturali e a basso impatto ambientale.
 8. Le soluzioni tecnico-impiantistiche saranno invece improntate all'efficienza e al risparmio energetico tramite l'utilizzo di impianti fotovoltaici, solari termici, caldaie a condensazione, e impianti a gas con pompe di calore.

VERIFICATO CHE sulla base delle informazioni fornite dal Rapporto Preliminare e dall'analisi effettuata dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, il Piano oggetto di procedura secondo la pianificazione sovraordinata risulta inquadrato come segue:

Piano Territoriale Paesaggistico Regionale <i>D.C.R. n.5 del 21/04/2021</i>	parere prot.n. 870897 del 5/7/2024 - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale <i>Nel RP è riportato che la verifica della conformità paesaggistica dell'intervento è stata condotta analizzando il PTP ed il PTPR "adottato", dal quale emerge che l'area</i>
---	--



	<p><i>interessata dal progetto del PdL in esame non è interessata dalla presenza di beni paesaggistici di cui alla Parte terza del D. Lgs 42/2004.</i></p> <p><i>Come noto, con DCR n. 5 del 21.04.2021 è stato approvato il PTPR, entrato in vigore con la pubblicazione sul BURL n. 56 del 10.06.2021 s. n. 2, pertanto le verifiche sulla conformità paesaggistica devono essere condotte sulla base del PTPR approvato.</i></p> <p><i>Per quanto rilevato – Tav. B21 del PTPR approvato- l’area d’intervento non risulta interessata da beni paesaggistici di cui alla parte terza del D. Lgs 42/04.</i></p> <p><i>Tuttavia, si evidenzia che nel PTPR “Le Tavole B non individuano le aree tutelate per legge di cui al comma 1, lettera h), dell’articolo 142 del Codice -“le aree interessate dalle università agrarie e le zone gravate da usi civici”; in tali aree, ancorché non cartografate, si applica la relativa modalità di tutela” di cui all’art. 40 delle Norme e, in particolare, in caso di accertata presenza di gravami di uso civico trovano applicazione le norme di tutela dei Paesaggi secondo le disposizioni della Tab B della Norme del PTPR vigente. Pertanto, ai fini del completamento della ricognizione dei vincoli non cartografati nel PTPR, per consentire una compiuta valutazione di conformità paesaggistica il Comune dovrà fornire:</i></p> <p><i>- attestazione comunale in materia di Usi civici ai sensi dell’art. 3, c. 3 della legge regionale n. 1/1986, per gli effetti di cui all’art. 142, c. 1, lett h) del D. Lgs 42/04.</i></p> <p><i>Il PTPR approvato classifica l’area di intervento (Tav. A 21) in parte nel Sistema del Paesaggio Insediativo ed in particolare nel Paesaggio degli insediamenti in evoluzione disciplinato all’art. 29 delle Norme, ed in parte nel Sistema del Paesaggio Agrario ed in particolare nel Paesaggio Agrario di Valore disciplinato all’art. 26 delle Norme, nel quale, in linea generale, gli interventi di nuova costruzione residenziale non sono consentiti.</i></p> <p><i>Al riguardo si evidenzia che le norme di tutela del paesaggio non trovano applicazione laddove l’area sia priva di vincoli paesaggistici ex art. 136 del D.lgs. 42/2004 e di ulteriori vincoli ex art. 134 del D.lgs. 42/2004 per i quali le Norme del PTPR rendono cogenti le norme di tutela dei paesaggi. Ciò, fermo restando quanto sopra evidenziato in relazione all’eventuale gravame di usi civici.</i></p>
<p>Piano Risanamento Qualità dell’Aria</p>	<p>Parere prot.n. 24913 del 10/04/2024 – ARPA LAZIO</p> <p><i>Con riferimento alla matrice aria, si evidenzia che la Regione Lazio con Deliberazione del Consiglio Regionale 5 ottobre 2022, n. 8, ha approvato l’Aggiornamento del PRQA ai sensi degli artt. 9 e 10 del D.lgs. 155/2010. Inoltre la Regione Lazio, attraverso la D.G.R. 15 marzo 2022, n. 119 ha revisionato la D.G.R. 28 maggio 2021, n. 305, che aggiornava l’allegato 4 della D.G.R. 217/2012, ossia la suddivisione del territorio regionale finalizzata all’adozione dei provvedimenti del Piano di Risanamento per la Qualità dell’Aria. Secondo il suddetto l’aggiornamento il comune di Palombara Sabina ricade nella zona IT1216 - Zona Appenninica 2021 - per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene, e gli è stata attribuita una qualità dell’aria in classe complessiva 3.</i></p> <p><i>(...)</i></p> <p><i>La Classe 3 comprende i Comuni a basso rischio di superamento dei valori e per i quali sono previsti provvedimenti tesi al mantenimento della qualità dell’aria. Nello specifico per il Comune di Palombara Sabina sono previsti i provvedimenti di cui alla sezione III dell’Aggiornamento del Piano di Qualità dell’Aria (D.G.R 4 agosto 2020, n. 539) artt. da 4 a 9.</i></p>



<p>Piano Regionale di Tutela delle Acque <i>D.C.R. n.18 del 23/11/2018</i></p>	<p>Parere prot.n. 24913 del 10/04/2024 – ARPA LAZIO</p> <p><i>In base all'Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018, n. 18, l'area della Variante in esame ricade all'interno del "BACINO 20 – ANIENE - sottobacino afferente Fiume Aniene 4.</i></p> <p><i>(...)</i></p> <p><i>con il seguente giudizio di qualità:</i></p> <table border="1" data-bbox="435 521 1442 667"> <thead> <tr> <th data-bbox="435 521 687 595">BACINO</th> <th data-bbox="687 521 1007 595">Tratto Afferente sotto bacino</th> <th data-bbox="1007 521 1233 595">Stato Ecologico</th> <th data-bbox="1233 521 1442 595">Stato Chimico</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="435 595 687 667">26 MOSCARELLO</td> <td data-bbox="687 595 1007 667">Canale Acque Alte Moscarello 2</td> <td data-bbox="1007 595 1233 667">SUFFICIENTE</td> <td data-bbox="1233 595 1442 667">BUONO</td> </tr> </tbody> </table>	BACINO	Tratto Afferente sotto bacino	Stato Ecologico	Stato Chimico	26 MOSCARELLO	Canale Acque Alte Moscarello 2	SUFFICIENTE	BUONO
BACINO	Tratto Afferente sotto bacino	Stato Ecologico	Stato Chimico						
26 MOSCARELLO	Canale Acque Alte Moscarello 2	SUFFICIENTE	BUONO						
<p>Piano di Gestione dei Rifiuti Regionale</p>	<p>Parere prot.n. 24913 del 10/04/2024 – ARPA LAZIO</p> <p><i>Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si evidenzia che la Regione Lazio ha approvato il Piano di Gestione dei Rifiuti (D.C.R. n. 4 del 05/08/2020 e s.m.i.); al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione si evidenzia che il Comune di Palombara Sabina ha raggiunto nel 2022 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 69,21 %, in linea con l'obiettivo normativo (si ricorda difatti che l'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. fissava già al 31/12/2012: l'obiettivo quantitativo di raccolta differenziata al 65%).</i></p>								
<p>Piano Territoriale Provinciale Generale</p>	<p>Parere prot.n. 0116566 del 3/07/2024 – Città Metropolitana di Roma Capitale</p> <p><i>(...) per quanto attiene al Sistema Ambientale, la Tavola Tp2 del P.T.P.G. individua in buona parte l'area interessata dal Piano attuativo nell'ambito della Componente Secondaria (CS) della Rete Ecologica Provinciale (REP) e specificatamente nel "territorio agricolo tutelato" di cui agli artt. 25, 27, 28 e 60 delle N.A.</i></p> <p><i>La restante parte dell'area d'intervento è invece inclusa nell'ambito del "Territorio Agricolo" per il quale l'art. 60 della N.A. del PTPG prevede 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 LR n. 24/98, e dalla disciplina relativa al Sistema ambientale di cui al Titolo II delle presenti norme».</i></p> <p><i>Riguardo al Sistema della Mobilità, dalla consultazione della Tavola Tp2 risulta che l'area del Piano attuativo è attraversata da una previsione di collegamento di 2° livello metropolitano, la cui attuale realizzabilità risulta tuttavia compromessa dalla presenza di edifici nella zona interessata, come risulta dalle immagini satellitari aggiornate.</i></p>								
<p>Piano Regolatore Comunale (PRG)</p>	<p>Rapporto Preliminare:</p> <p><i>Il Comune di Palombara Sabina è dotato di una Variante Generale al P.R.G. approvata con D.G.R. n. 757 del 13.12.2016 e pubblicata sul BURL n. 102 del 22.12.2016, Suppl. Ord. n. 1.</i></p> <p><i>Secondo la Variante Generale al P.R.G. l'area in oggetto ricade in Zona C, Sottozona C3/A Espansione, Comparto 9.</i></p> <p><i>Il Piano di Lottizzazione è conforme alla Variante Generale al P.R.G. ed è dimensionato in base agli indici e parametri indicati dallo strumento urbanistico generale.</i></p>								
<p>Classificazione Acustica</p>	<p>Parere prot.n. 24913 del 10/04/2024 – ARPA LAZIO</p> <p><i>Per quanto attiene gli aspetti relativi al Rumore, in base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio e come riportato nel R.P., il comune di Palombara Sabina ha adottato solo preliminarmente il Piano di Classificazione Acustica comunale con D.C.C. n. 58 del 24.11.2009.</i></p>								



VERIFICATO ulteriormente che l'area interessata dal Piano non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;

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

- **Arpa Lazio**

ARIA: (...) Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'aria nel comune di Palombara Sabina si riportano di seguito i dati di concentrazione dei principali inquinanti atmosferici, mediati sull'intero territorio comunale, riferiti al triennio 2019-2022.

(...)

comune di Palombara Sabina, nel quadriennio preso in considerazione (2019-2022), non mostra criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla norma e mostrati nella tabella sovrastante Informazioni utili alla descrizione del quadro ambientale sono disponibili sul sito del Centro Regionale della Qualità dell'Aria di ARPA Lazio e nel sito istituzionale dell'Agenzia: <https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/aria>.

In considerazione di quanto sopra esposto e atteso che la variante in esame, prevede elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria, anche con effetti cumulativi, per la matrice aria si ritiene che l'impatto possa essere considerato non rilevante se verranno rispettati l'art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia" e l'art. 26 del D.Lgs. 199/2021 del 13/06/2022, e mantenuto quanto riportato a pag. 16 del RP (principi della progettazione bioclimatica e le soluzioni tecnico-impiantistiche improntate all'efficienza e al risparmio energetico tramite l'utilizzo di impianti fotovoltaici, solari termici, caldaie a condensazione, e impianti a gas con pompe di calore.

RISORSE IDRICHE: (...) l'area in esame dal punto di vista dello Stato ecologico presenta una criticità in quanto non realizza l'obiettivo di qualità fissato dalla norma ovvero il raggiungimento dello stato ecologico di "Buono". A tal fine gli Enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per il raggiungimento di tale stato in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque. Si segnala che i dati sui monitoraggi effettuati dalla scrivente Agenzia e riferiti al triennio di monitoraggio 2018-2020, confermano tali giudizi.

(...)

Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico si prende atto di quanto riportato nel RP pag 28: "la zona in cui ricade l'area oggetto di Piano è servita dalla rete fognaria che viene collettata al depuratore sito in località Fonte Vecchia avente una potenzialità residua di 1200 AE". A tal riguardo si evidenzia che per i centri urbani con popolazione superiore ai 2000 A.E. (abitanti equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 la Regione Lazio ha approvato le delimitazioni e le perimetrazioni degli agglomerati urbani regionali di cui alla Direttiva n. 91/271/CEE "Concernente il trattamento delle acque reflue urbane", e alla parte terza del D.Lgs. n. 152/2006. In base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, l'area in esame risulta inserita nell'agglomerato urbano" ARL03-013 Palombara Sabina", gestito dal Servizio idrico integrato ACEA ATO 2 con capacità depurativa totale pari a 8.500 AE.

(...l'area di edificazione del Piano in esame, risulta adiacente al depuratore Fonte Vecchia, pertanto si rimanda alle Autorità Competenti (Comune e Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 2), la verifica dell'allaccio delle previste opere di urbanizzazione alla rete esistente, e sia della verifica della potenzialità residua dell'impianto di depurazione e della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto.

Infine si evidenzia infine che le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei circuiti per motoveicoli e dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06.

RIFIUTI: (...) Nel RP a pag 30 è riportato che: "il Comune di Palombara Sabina effettua il servizio di raccolta porta a porta per le utenze domestiche e non domestiche su tutto il territorio comunale ed organizza la raccolta gratuita dei rifiuti ingombranti un sabato al mese nelle frazioni di Cretone e Marzolanella e due sabati al mese a Palombara.

La significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti derivante dalla realizzazione del piano di lottizzazione in esame si prevede che sia poco significativa, effettuando una corretta gestione per i rifiuti e



adottando delle modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo. La produzione dei rifiuti in fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente .

RUMORE: (...) Si rammenta pertanto l'obbligo di procedere all'approvazione 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.

Ad ogni buon fine in previsione di una successiva approvazione del PCA, considerato che il RP a pag 51 specifica: "L'area in oggetto è stata quindi correttamente inserita nella Classe acustica III Aree di tipo misto" si ritiene necessario valutare se l'attuazione della variante sia compatibile con il clima acustico dell'area interessata, in ottemperanza alla L.R. 18/2001 art. 19. Fatto salvo il rispetto dei limiti di zonizzazione acustica applicabili nell'area in esame, di cui al DPCM 14 novembre 1997, nella fase di realizzazione della variante in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche.

Il progetto edilizio dovrà rispettare quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici".

SUOLO: (...)Per l'annualità 2022 il comune di Palombara Sabina ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 6,59 %, corrispondente a ettari 498,5 ha, e rispetto al 2021, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 2 ettari.

(...)

Alla luce di quanto sopra detto, sarà necessario in fase di attuazione del Programma in esame prevedere misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo, quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO: Nel caso in cui il Piano in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore.

RADON: A seguito dell'emanazione del d.lgs. 31 luglio 2020, n. 101 sono state introdotte nella legislazione italiana le soglie di 300 Bq/m³, in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria nei luoghi di lavoro e nelle abitazioni esistenti, con una ulteriore restrizione a 200 Bq/m³ per le abitazioni costruite dopo il 2024.

In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che in fase di esecuzione del Programma in esame si introducano idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020.

- **Direzione Regionale Agricoltura e Sovranità Alimentare, Caccia e Pesca, Foreste – Area Governo del Territorio e Foreste: nota prot.n. 514058 del 16/04/2024 e nota prot.n. 769146 del 13/06/2024**

L'esame della documentazione resa disponibile ha evidenziato criticità che non consentono di escludere o confermare l'effettivo coinvolgimento della scrivente nella presente procedura.

Si fa riferimento in particolare a quanto dichiarato nell'elaborato Indagine vegetazionale relativamente alla descrizione della copertura vegetale caratterizzante gli ambiti oggetto di lottizzazione.

Difatti, nell'elaborato, per quanto venga dichiarata l'assenza di copertura arborea nonché di elementi arborei ed arbustivi, è richiamata la presenza di arbusteti lungo i confini del comparto e dei singoli lotti.

Si ricorda che, secondo quanto stabilito dall'art. 4 co. 1 lettera c) della LR n. 39/02, gli arbusteti, ovvero le aree ricoperte da vegetazione arbustiva di specie di cui all'allegato A3 associate ad esemplari di specie di cui agli allegati A1 ed A2, sono di fatto classificate bosco. Nel merito si tratta di habitat che la norma sottopone al medesimo regime di tutela previsto per la categoria Bosco, prescindendo da ogni requisito inerente estensione, grado di copertura e larghezza media.

Tanto si comunica ritenendo opportuno, per quanto attiene alla materia di competenza, acquisire



approfondimenti a chiarimento della criticità rappresentata.

A seguito della Nota prot.n. 30560 del 30/11/2023 di aggiornamento dell'indagine vegetazionale, trasmessa dall'Autorità Procedente con nota prot.n. 12696 del 9/05/2024, inoltrata dall'Autorità Competente con nota prot.n. 626264 del 13/05/2024 all'Area Governo del Territorio e Foreste, quest'ultima ha rilasciato il parere prot.n. 769146 del 13/06/2024, nel quale si evidenzia quanto segue:

Con la presente si riscontra la comunicazione pervenuta in data 13 maggio, ed acquisita agli atti con prot. n. 0626264, inerente alla trasmissione delle integrazioni prodotte dal Comune di Palombara Sabina.

A riguardo, si informa che, a parere della scrivente struttura, la documentazione non fornisce idonei chiarimenti utili alla corretta individuazione di eventuali ambiti sottoposti a tutela dalla normativa forestale. Si fa riferimento in particolare alla presenza di cespuglieti e/o arbusteti che, secondo quanto stabilito all'art. 4 co. 1 lettera c) della L.R. n. 39/02, potrebbero configurarsi quali ambiti equiparabili alla categoria bosco.

Tutto ciò premesso, e considerato che il piano di lottizzazione dovrà essere sottoposto alle relative procedure di approvazione nell'ambito delle quali la scrivente sarà comunque chiamata ad esprimersi, si fa presente che al momento del rilascio del parere sarà richiesta adeguata relazione vegetazionale. In esito all'esame della documentazione tecnica prodotta, potrebbe essere prevista l'applicazione di misure di rimboschimento compensativo. In ogni caso si rimette a codesta Struttura l'onere di stabilire se tali approfondimenti possono essere rinviati alla successiva fase di approvazione stessa dello strumento urbanistico.

• **Città Metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento IV:**

(...)

Circa il quadro vincolistico, l'area interessata non risulta compresa in ambiti di "Rete Natura 2000" né in aree Naturali Protette; per quanto riguarda invece il P.T.P.R. (Tav. A) la stessa area è parzialmente inclusa nell'ambito del "Paesaggio Agrario di Valore" e per la parte restante nel "Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione" non risultando interessata da Beni paesaggistici descritti nella Tavola B.

Non risultano interferenze con istituti scolastici provinciali, né con il patrimonio immobiliare della Città metropolitana di Roma Capitale, ma l'area d'intervento è posta lungo un tratto della SP 44/B, via dei Cinque Sassi.

Per quanto riguarda le valutazioni condotte sull'area d'intervento in relazione al P.T.P.G. (Piano Territoriale Provinciale Generale), approvato con D.C.P. n. 1 del 18 gennaio 2010 e pubblicato il 6 marzo 2010 sul B.U.R. Lazio n. 9, si rammenta che, ai sensi dell'art. 3 comma 8 delle N.A. del PTPG "La compatibilità al PTPG è richiesta nel caso di varianti ai PRG vigenti, escluse quelle di cui ai punti 1 e 1 bis della LR n. 36/ 87, limitatamente alle aree oggetto delle varianti medesime". Precisato che è competenza dell'Amministrazione Comunale l'accertamento della conformità urbanistica, per la realizzazione dell'intervento in argomento è stata dichiarata la sua conformità allo strumento urbanistico vigente, pertanto, non sussistono le condizioni per l'espressione del parere di compatibilità al P.T.P.G. ai sensi dell'art. 20, c. 5 del D.Lgs. 267/2000.

Nel merito, per quanto attiene al Sistema Ambientale, la Tavola Tp2 del P.T.P.G. individua in buona parte l'area interessata dal Piano attuativo nell'ambito della Componente Secondaria (CS) della Rete Ecologica Provinciale (REP) e specificatamente nel "territorio agricolo tutelato" di cui agli artt. 25, 27, 28 e 60 delle N.A.

La restante parte dell'area d'intervento è invece inclusa nell'ambito del "Territorio Agricolo" per il quale l'art. 60 della N.A. del PTPG prevede 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 LR n. 24/98, e dalla disciplina relativa al Sistema ambientale di cui al Titolo II delle presenti norme».

Riguardo al Sistema della Mobilità, dalla consultazione della Tavola Tp2 risulta che l'area del Piano attuativo è attraversata da una previsione di collegamento di 2° livello metropolitano, la cui attuale realizzabilità risulta tuttavia compromessa dalla presenza di edifici nella zona interessata, come risulta dalle immagini satellitari aggiornate.

Infine, non si rilevano impatti significativi con gli altri Sistemi descritti nel PTPG.



tenuto conto che il Piano attuativo in oggetto risulta conforme al PRG e che, di conseguenza come già chiarito, non è dovuto il parere di compatibilità al PTPG, poiché risultano interessati ambiti appartenenti alla componente secondaria della REP e si rileva l'interferenza con una previsione programmatica di PTPG, ferma restando la competenza dell'Ente Regionale in ordine alla valutazione ex art. 12 del D. Lgs. 152/06, si rilevano i seguenti ulteriori elementi di approfondimento da specificare in un eventuale Rapporto Ambientale e, comunque, da garantire in fase di eventuale prosieguo dell'iter urbanistico:

- fatta salva la competenza Comunale in ordine alla verifica della legittimità delle preesistenze edilizie, si ritiene opportuno che nel Rapporto Ambientale siano considerate soluzioni alternative che, nel rispetto dei vincoli ambientali esposti in premessa, addensino maggiormente la compente edificata verso l'attuale perimetro urbanizzato liberando maggiormente le aree in agricolo tutelato incluse nel Paesaggio Agrario di Valore;

- le soluzioni progettuali alternative sopra richiamate tengano conto del possibile inserimento del tratto di viabilità proposta dal PTPG, eventualmente mediante un confronto con il Dipartimento II, Servizio 2, "Viabilità Nord" di questo Ente, che legge per conoscenza.

- **Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale: nota prot.n. 870897 del 5/7/2024**

Aspetti Urbanistici:

Nel PRG vigente del Comune di Palombara Sabina (Variante Generale), approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 757 del 13.02.2016, l'area d'intervento è classificata in Zona C3/A – Espansione disciplinata all'art. 12 delle relative NTA, nel quale emerge che:

"La zona riguarda le aree destinate alla nuova edificazione prevalentemente residenziale, sottoposte ad intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata. Le zone C sono costituite in parte da zone derivanti dal precedente PRG ed in parte da nuove zone di espansione. [...]"

Le nuove zone di espansione sono costituite da zone territoriali di tipo C3, [...] suddivise in sottozone C3/A, C3/B e C3/C diverse tra loro per una diversa densità abitativa prevista.

Per le zone C3 le singole normative sono le seguenti: C3/A densità territoriale prevista 31,25abitanti /Ha [...]"

In tutte le nuove zone C3 si attribuisce ad ogni abitante una quantità di Sa (Utile abitabile) di 40 mq con il riferimento al taglio di alloggio medio di 120 mq e stabilendo che il taglio di alloggio minimo non può essere inferiore ai 40 mq.

Per tutte le zone di tipo C3 il numero massimo dei piani è di tre piani fuori terra, l'altezza massima alla gronda è di 10 mt, il distacco dai confini e dalle strade interne al Comparto è di 5 mt e tra edifici è di 10 mt., il parcheggio privato non può essere inferiore ad 1 mq ogni 3 mq di Sa.

Non rientrano nella superficie utile abitabile le tamponature esterne dell'alloggio in maniera da favorire una maggior coibentazione e conseguente risparmio energetico. Per una valutazione in termini di mc dell'edificabilità in zona C3, la Sa (superficie utile abitabile) va maggiorata di un 10% per considerare le tamponature e va moltiplicata per l'altezza virtuale di mt. 3,20 fissata dal DM 1444/68.

L'attuazione delle previsioni delle zone C3 è demandata:

- a piani di lottizzazione del Comparto o sub-Comparto con obbligo di reperire le aree a standard e di viabilità come definite e quantificate nei commi del presente articolo;
- per la località Colle Ciollo a Cretone (omissis).
- per la località Marzolanella (omissis).
- ad un piano quadro di iniziativa comunale, qualora per comparti limitrofi fosse necessaria e possibile una diversa suddivisione tra gli stessi comparti, tale da attuare la nuova ripartizione senza che ciò costituisca variante al PRG, in quanto restano fermi i parametri applicati a ciascun Comparto e riportati nei tabulati allegati alla relazione generale.

I comparti sono definiti negli appositi elaborati grafici, specifici di ciascun centro o frazione e possono essere composti o da territori contigui o da territori fisicamente distanti ma appartenenti allo stesso Comparto di PRG.

Nella generalità le zone di tipo C3/A e C3/B devono essere pianificate a mezzo di un P.U.A. che:



- *rispetti le quantità di aree a standard (servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici) quantizzate nei tabulati allegati alla relazione generale*
- *disponga la più idonea previsione di viabilità locale e la più idonea utilizzazione di aree fondiarie per l'edilizia residenziale privata definendone anche le tipologie edilizie relative.*

Qualora all'interno delle zone di tipo C3/A si riscontri la presenza di edifici residenziali già esistenti, gli stessi potranno essere esclusi dal calcolo delle nuove edificazioni e destinati a Verde privato in sede di pianificazione attuativa del Comparto."

La scheda riportata nei "tabulati allegati alla relazione generale" del PRG vigente, nella quale sono riportati i parametri fissati dal PRG vigente per il comparto 9, da quanto rilevato, risulta la seguente:

Palombara Centro a valle della Maremmana													
Parametri: densità territoriale = 31,25 ab/ettaro totale abitanti insediabili = 1.507 rapporto ed. pubblica = 0,456281													
comparto	superficie	aree per	abitanti	abitanti	abitanti	mq totali	alloggi	alloggi	alloggi	superficie fond.	superficie fond.	superficie	indice fond.
N°	territoriale	standards	insediabili	ed. privata	ed. pubblica	residenziali	totali	ed. privata	ed. pubblica	ed. privata	ed. pubblica	viabilità	ed. privata
	mq	mq	n°	n°	n°	mq	n°	n°	n°	mq	mq	mq	mq/mq
1	36.647,00	10.981,00	114,52	62,27	52,25	4.580,88	38,17	20,76	17,42	15.312,77	6.688,53	3.664,70	0,52
2	64.644,00	19.406,00	202,01	109,84	92,17	8.080,50	67,34	36,61	30,72	26.975,27	11.798,33	6.464,40	0,52
3	36.453,00	10.976,00	113,92	61,94	51,98	4.556,63	37,97	20,65	17,33	15.178,58	6.653,12	3.645,30	0,52
4	25.253,00	7.661,00	79,78	43,38	36,40	3.191,25	26,59	14,46	12,13	10.656,46	4.659,54	2.553,00	0,52
5	108.008,00	32.411,00	337,53	183,52	154,01	13.501,00	112,51	61,17	51,34	45.083,40	19.712,00	10.800,80	-
7	49.696,00	15.038,00	155,30	84,44	70,86	6.212,00	51,77	28,15	23,62	20.618,26	9.070,14	4.969,60	0,52
8	47.699,00	14.294,00	149,06	81,05	68,01	5.962,38	49,69	27,02	22,67	19.929,44	8.705,66	4.769,90	0,52
9	28.067,00	8.425,00	87,71	47,69	40,02	3.508,38	29,24	15,90	13,34	11.712,72	5.122,58	2.806,70	0,52
6	7.898,00	592,35	24,68	24,68	-	987,25	8,23	8,23	-	6.515,85	-	789,80	0,48
10 (a+b)	77.555,00	25.000,00	242,36	131,78	110,58	9.694,38	80,79	43,93	36,86	30.644,75	14.154,75	7.755,50	0,55
totale	482.197,00	144.784,35	1.506,87	830,57	676,29	60.274,63	502,29	276,86	225,43	202.627,50	86.565,45	48.219,70	

Il dimensionamento del PdL in esame è stato effettuato stralciando (omissis) di 263 mq con la conseguente riduzione della Superficie territoriale da 28.067 mq a 27.804 mq.

Inoltre, per l'edificio esistente ricompreso nel Comparto è stato individuato un lotto di pertinenza (lotto 22) che è stato classificato come "Verde privato" ed escluso dal calcolo delle nuove edificazioni, come previsto dalla norma di PRG.

In relazione alla quantificazione delle aree pubbliche a standard nell'elaborato Relazione tecnica è riportato: "Le aree da destinare a standard sono state proporzionalmente ridotte, ovvero stralciando dagli 8.425mq previsti per l'intero comparto le quote parti afferenti alle particelle non aderenti al PdL e quelle riclassificate come Verde Privato. Tale nuovo valore del Verde pubblico risulta essere pari a 7.706 mq."

Stralciando la (omissis) e sottraendo la capacità edificatoria del lotto 22, si riassume di seguito il dimensionamento del Piano di Lottizzazione:

- Superficie Piano di Lottizzazione: mq 27.804
- Superficie territoriale (ST) PdL: mq 25.3401
- Superficie utile abitabile (Sa): mq 3.167,52²
- Superficie utile lorda (Sa+10%): mq 3.484
- Aree a standard da PdL: mq 8.905 (di cui mq 8.055 a Verde Pubbl e mq 850 a Parch pubbl).

Nel dimensionamento finale, quindi, il totale delle aree a standard risulta pari a 8.905mq, superiore anche agli 8.425mq previsti."

$$^2 (S.T.) 25.340mq/10.000 = 2,534ha; 2,534ha * (DT) 31,25ab/ha = 79,19ab; 79,19ab * 40mq/ab = 3.167,5mq$$

Si rileva che il PdL non riporta l'articolazione del residenziale in "alloggi ed. privata" e "alloggi ed. pubblica" secondo il rapporto percentuale (rapp ed. pubblica = 0,456281) riportato nella sopra indicata scheda dei "tabulati allegati alla relazione generale"

Aspetti Paesaggistici:

(...).

In merito agli aspetti paesaggistici, resta fermo quanto sopra evidenziato in relazione al gravame di uso civico, che, ove accertato, renderebbe applicabile la disciplina di tutela disposta all'art. 40 delle Norme e renderebbe necessario procedere alle dovute valutazioni in merito alla ammissibilità delle opere proposte.



Conclusioni

Tutto ciò premesso e considerato, per quanto di competenza, si ritiene che l'intervento relativo al "Piano di Lottizzazione Comparto 9 - Zona C3/A conforme al P.R.G." non comporti significativi impatti dal punto di vista ambientale e pertanto si ritiene che possa proseguire l'iter di formazione, con le seguenti raccomandazioni, le cui verifiche sono rinviate alla fase approvativa del PdL:

- *Dovrà essere chiarita la mancata individuazione in progetto della edilizia "pubblica" nella quantità indicata nella scheda dei "tabulati allegati alla relazione generale" richiamata nelle NTA di PRG vigente (art. 12), anche ai fini della conformità del PdL al PRG vigente;*
- *Il comune dovrà verificare e accertare la conformità del PdL proposto al PRG vigente anche in relazione alla riduzione dell'area individuata nel PRG come "comparto 9" ed alla rimodulazione e dei pesi insediativi, ed individuare l'idonea procedura per l'approvazione del Piano in oggetto;*
- *Dovrà essere accertata la legittimità degli edifici e manufatti esistenti all'interno dell'area del Comparto 9, ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/01.*
- *Dovrà essere prodotto il progetto delle opere di urbanizzazione e delle aree pubbliche in cessione (verde e parcheggi pubblici) per le quali dovrà essere garantita l'accessibilità da area pubblica, senza soluzione di continuità, e l'accessibilità alle persone con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali.*
- *dovrà essere definito e approvato unitamente al piano lo schema di convenzione;*
- *Ai fini del completamento della ricognizione dei vincoli non cartografati nel PTPR, per consentire una compiuta valutazione di conformità paesaggistica, il Comune dovrà fornire l'attestazione ufficiale in materia di Usi civici ai sensi dell'art. 3, c. 3 della legge regionale n. 1/1986, per gli effetti di cui all'art. 142, c. 1, lett h) del D. Lgs 42/04, anche in riferimento dall'assetto normativo delineato dall'art. 3 comma 6 della Legge n. 168/2017.*
- *Sia accertata la compatibilità della destinazione a verde pubblico attrezzato con la presenza della fascia di rispetto del Depuratore.*

Le presenti considerazioni preliminari non anticipano nel merito e non esauriscono le valutazioni urbanistiche e paesaggistiche di competenza che potranno essere effettuate nel corso delle successive fasi procedurali di approvazione della proposta.

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;
- i pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale formano parte integrante del presente provvedimento;
- il presente provvedimento non costituisce sanatoria per eventuali opere realizzate in difformità e/o senza titolo abilitativo e non sostituisce eventuali ulteriori pareri e/o nulla osta previsti dalla normativa vigente;
- Il Piano di Lottizzazione in oggetto è stato redatto ai sensi dell'art. 28 della Legge 1150/1942 e dell'art. 1 bis della L.R. 36/87, ovvero in conformità alla Variante Generale al PRG vigente;
- La Variante Generale al P.R.G., approvata con DGR n.757 del 13/12/2016, classifica l'area oggetto di Piano di Lottizzazione ZONA C3/A di ESPANSIONE.
- il Comparto ha un'estensione di 28.067 mq prevede la suddivisione in 20 lotti, di cui 19 lotti liberi edificabili ed uno già edificato. Pertanto, il dimensionamento del Piano è stato effettuato tenuto conto dello stralcio della (*omissis*) già edificata, che ha ridotto la superficie dell'intervento a mq 27.804.
- una porzione a sud dell'area di intervento è interessata dalla fascia di rispetto del depuratore;
- Come rilevato da CMRC, secondo l'elaborato TP2 Disegno programmatico di struttura: Sistema ambientale – Sistema insediativo morfologico - Sistema insediativo funzionale - Sistema della mobilità



(Riquadro 2) l'area nord del Piano in oggetto è interessata dal Sistema Ambientale, territorio agricolo mentre l'area sud è interessata dal Sistema Ambientale, Rete Ecologica Provinciale, Componente Secondaria (territorio agricolo tutelato);

- L'Area Governo del Territorio, Multifunzionalità e Foreste rileva la presenza di cespuglieti e/o arbusteti che, secondo quanto stabilito all'art. 4 co. 1 lettera c) della L.R. n. 39/02, potrebbero configurarsi quali ambiti equiparabili alla categoria bosco;
- L'Area Urbanistica Regionale rileva che il piano *“non comporti significativi impatti dal punto di vista ambientale e pertanto si ritiene che possa proseguire l'iter di formazione”*, ma tuttavia fornisce alcune specifiche raccomandazioni da garantire nelle successive fasi di approvazione urbanistica del Piano;
- Città Metropolitana ha evidenziato che *non sussistono le condizioni per l'espressione del parere di compatibilità al P.T.P.G. ai sensi dell'art. 20, c. 5 del D.Lgs. 267/2000* secondo quanto stabilito dall'art.3 comma 8 delle NA del PTPG, in quanto il Piano in argomento risulta conforme allo strumento urbanistico comunale vigente;

VALUTATO che:

- Il Rapporto Preliminare non ha rilevato impatti significativi derivanti dall'attuazione del Piano;
- 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;
- Il piano in esame attua le previsioni del PRG vigente in completa conformità ad esso, introducendo un incremento insediativo (80 abitanti) pari al 0,6% rispetto all'attuale popolazione comunale (pari a 12.997 abitanti¹);
- l'area interessata dal Piano non ricade nel perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria e Zone Speciali di Conservazione di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- l'Area non è interessata da vincoli paesaggistici di cui alla Tavola B del PTPR;
- Il RP non fornisce riscontro della eventuale presenza di diritti collettivi derivanti da diritti di uso civico o di demanio collettivo, che renderebbero cogenti le norme di tutela paesaggistica relative al Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione ed al Paesaggio Agrario di Valore, come individuato sulla tavola A del PTPR e nelle relative NTA;
- Gli eventuali impatti derivanti dall'attuazione del Piano sulle componenti paesaggistiche risultano assorbiti dalla conformazione dello stesso alle norme del PTPR;
- La parte del Piano ricadente nella *“Componente Secondaria”* della REP e più precisamente nel *“Territorio Agricolo Tutelato”* è sottoposta a specifica tutela da parte del Piano Territoriale Provinciale Generale ai sensi degli artt. 25, 27, 28 e 60 delle N.A;
- Gli eventuali impatti derivanti dall'attuazione del piano sulla componente sopra richiamata sono assorbiti dalla conformazione dello stesso al PTPG;
- Città Metropolitana evidenzia alcuni elementi di approfondimento da garantire nel prosieguo dell'iter approvativo in relazione all'interferenza del Piano con la componente secondaria della REP;
- la redazione del Piano di lottizzazione è stata effettuata tenuto conto della fascia di rispetto del depuratore;
- ARPA Lazio ha evidenziato che l'area in esame risulta inserita nell'*“agglomerato urbano” ARL03-013 Palombara Sabina*”, gestito dal Servizio idrico integrato ACEA ATO 2 con capacità depurativa totale pari a 8.500 AE, rimandando tuttavia alle Autorità Competenti (Comune e Servizio Idrico Integrato ACEA ATO

¹ Popolazione residente al 1° gennaio 2024 - <http://dati.istat.it/index.aspx?queryid=18544>



- 2), la verifica dell'allaccio delle previste opere di urbanizzazione alla rete esistente e della potenzialità residua dell'impianto di depurazione e della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto;
- come evidenziato da ARPA LAZIO l'impatto sulla matrice Aria può essere considerato non rilevante se verranno rispettati l'art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia" e l'art. 26 del D.Lgs. 199/2021 del 13/06/2022, e mantenuto quanto riportato a pag. 16 del RP (principi della progettazione bioclimatica e le soluzioni tecnico-impiantistiche improntate all'efficienza e al risparmio energetico tramite l'utilizzo di impianti fotovoltaici, solari termici, caldaie a condensazione, e impianti a gas con pompe di calore;
 - la significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti derivante dalla realizzazione del piano di lottizzazione in esame è stata ritenuta poco significativa se effettuata mediante una corretta gestione degli stessi;
 - I possibili impatti in ordine all'interessamento della eventuale presenza di cespuglieti e/o arbusteti, anche tenuto conto della estensione areale degli interessamenti stessi, che, secondo quanto stabilito all'art. 4 co. 1 lettera c) della L.R. n. 39/02, potrebbero configurarsi quali ambiti equiparabili alla categoria bosco, dal piano, sono assorbiti dalle valutazioni che la sopra citata Area Governo del Territorio è chiamata a formulare, anche mediante specifici approfondimenti, come dalla stessa indicato, nell'iter di approvazione del piano

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

1. dovrà essere verificata preliminarmente, al fine di garantire la conformità del piano alle norme di tutela del PTPR, la presenza o meno di Usi civici ai sensi dell'art. 3, c. 3 della legge regionale n. 1/1986, per gli effetti di cui all'art. 142, c. 1, lett h) del D. Lgs 42/04,
2. Con riferimento alla presenza di arbusteti e/o cespuglieti nell'area di intervento, nel prosieguo dell'iter e, comunque, prima dell'approvazione del Piano dovrà essere acquisito il parere di competenza presso l'Area Governo del Territorio e Foreste della Regione Lazio come indicato nella nota prot. n. 769146 del 13/06/2024, anche al fine di individuare eventuali misure compensative;
3. Con riferimento all'interferenza del Piano con la componente secondaria della REP, come indicato da Città Metropolitana di Roma Capitale, si raccomanda di considerare *"soluzioni alternative che, nel rispetto dei vincoli ambientali esposti in premessa, addensino maggiormente la compente edificata verso l'attuale perimetro urbanizzato liberando maggiormente le aree in agricolo tutelato incluse nel Paesaggio Agrario di Valore"*, anche al fine di garantire la funzionalità della rete ecologica locale, come previsto dall'art. 27 co. 5 delle NA. Fermo restando la conformità del Piano al PTPG in ottemperanza alle disposizioni dello stesso, come richiamate da Città Metropolitana di Roma Capitale;
4. le soluzioni progettuali alternative sopra richiamate tengano conto del possibile inserimento del tratto di viabilità proposta dal PTPG, eventualmente mediante un confronto con il Dipartimento II, Servizio 2, "Viabilità Nord" di CMRC;
5. Le soluzioni alternative sopra richiamate dovranno tenere conto anche degli esiti del parere dell'Area Governo del Territorio e Foreste della Regione Lazio relativo all'eventuale presenza di arbusteti e/o cespuglieti, comprensivo di eventuali misure compensative;
6. in riferimento agli aspetti geomorfologici e vegetazionali sia acquisito il parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2011 e della D.G.R. n.2649/1999;
7. Vengano attuati tutti i provvedimenti di risanamento della qualità dell'aria di cui alla DGR 539/2020 (Adozione aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) ai sensi dell'art. 9 e art. 10 del D.Lgs 155/2010);
8. si raccomanda l'adozione di misure volte alla mitigazione degli effetti sulla componente aria, in particolare con la previsione di servizi di trasporto alternativi da e per l'area interessata al fine di limitare l'incremento di traffico e promuovere la mobilità sostenibile;
9. Preventivamente all'approvazione del Piano, venga verificato con gli enti competenti se la rete idrica, la rete fognaria e di depurazione siano opportunamente dimensionate per le previsioni insediative generate dalla proposta di Piano;



10. Sia garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale, anche secondo quanto disciplinato dall'art.4, co.2 lett. a, b, c e dall'art.5 della L.R. n.6/2008 e dall'art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.;
11. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, venga rispettato in fase progettuale quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 ed adottate idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo;
12. La gestione dei rifiuti dovrà essere effettuata 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;
13. Dovrà essere verificato se le previsioni del Piano siano coerenti con la classificazione acustica comunale e nel caso emergano scostamenti con i limiti normativi dovrà essere aggiornata la relativa classificazione;
14. 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;
15. 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;
16. nelle fasi di progettazione il sistema verde sia funzionale e finalizzato ad assicurare non solo azioni più ampiamente riconosciute e valorizzate (sociali, ricreative, paesaggistiche, idrogeologiche, ecc.), ma anche quelle di valenza tipicamente igienico-sanitaria, quali: il contenimento dell'inquinamento acustico ed atmosferico; l'influenza sugli aspetti microclimatici; la regolazione dell'equilibrio ossigeno-anidride carbonica; si raccomanda l'utilizzo di specie arboree ed arbustive da selezionarsi tra le specie autoctone indicate agli Allegati A1 e A3 della L.R. n. 39/2002 "Norme in materia di gestione delle risorse forestali", che risultino coerenti con il contesto fitoclimatico ed edafico locale (rif. "Fitoclimatologia del Lazio". Blasi, 1994), oltre alla salvaguardia delle alberature esistenti;
17. In fase attuativa venga rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico vengano adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);
18. In fase di cantiere vengano adottate opportune azioni al fine di mitigare gli ulteriori possibili impatti per rumori, polveri e traffico di mezzi pesanti;
19. Siano adottate tutte le misure di mitigazione in fase progettuale, esecutiva e di esercizio indicati nel RP e nei contributi SCA acquisiti;
20. Nel prosieguo dell'iter di approvazione urbanistica dovranno essere forniti i chiarimenti e rispettato quanto indicato dall'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale con la nota prot.n. 870897 del 5/7/2024, ed in particolare:
 - Dovrà essere chiarita la mancata individuazione in progetto della edilizia "pubblica" nella quantità indicata nella scheda dei "tabulati allegati alla relazione generale" richiamata nelle NTA di PRG vigente (art. 12), anche ai fini della conformità del PdL al PRG vigente;
 - Il comune dovrà verificare e accertare la conformità del PdL proposto al PRG vigente anche in relazione alla riduzione dell'area individuata nel PRG come "comparto 9" ed alla rimodulazione e dei pesi insediativi, ed individuare l'idonea procedura per l'approvazione del Piano in oggetto;
 - Dovrà essere accertata la legittimità degli edifici e manufatti esistenti all'interno dell'area del Comparto 9, ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/01.
 - Dovrà essere prodotto il progetto delle opere di urbanizzazione e delle aree pubbliche in cessione (verde e parcheggi pubblici) per le quali dovrà essere garantita l'accessibilità da area pubblica, senza soluzione di continuità, e l'accessibilità alle persone con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali.



- *dovrà essere definito e approvato unitamente al piano lo schema di convenzione;*
- *Ai fini del completamento della ricognizione dei vincoli non cartografati nel PTPR, per consentire una compiuta valutazione di conformità paesaggistica, il Comune dovrà fornire l'attestazione ufficiale in materia di Usi civici ai sensi dell'art. 3, c. 3 della legge regionale n. 1/1986, per gli effetti di cui all'art. 142, c. 1, lett h) del D. Lgs 42/04, anche in riferimento dall'assetto normativo delineato dall'art. 3 comma 6 della Legge n. 168/2017.*
- *Sia accertata la compatibilità della destinazione a verde pubblico attrezzato con la presenza della fascia di rispetto del Depuratore.*

TUTTO CIO' PREMESSO

si ritiene che il Piano denominato "*Piano di Lottizzazione Comparto 9 - Zona C3/A conforme al P.R.G.*" 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.

I'Istruttore

Marco Stradella
(firmato digitalmente)

il Dirigente

ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)