

Oggetto: Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006

Codice Pratica: **VVAS-2023_41**

Denominazione Piano: *“Piano di lottizzazione convenzionata per l’attuazione della zona F2 di P.R.G. in località “Sambuco”*

Rif.Leg.Piano Art.1 bis L.r. 36/1987

Autorità Procedente: Comune di Bracciano

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con nota prot. n. 43277 del 13/12/2023, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 1446892, il Comune di Bracciano, in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di Autorità Competente (di seguito AC), la documentazione ai fini dell’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all’oggetto.
- Con nota prot.n. 10812 del 25/03/2024, acquisita in pari data con prot. n.0411757 la AP ha perfezionato l’istanza;

DATO ATTO che

- con nota prot. n. 556717 del 24/4/2024, l’Autorità Competente ha comunicato e integrato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente il Piano, in formato digitale:
 - **Ministero della Cultura**
 - Segretariato Regionale del Ministero della Cultura per il Lazio
 - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Viterbo e per l’Etruria meridionale
 - **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 Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica**
 - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche
 - **Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti climatici, Transizione energetica e sostenibilità, Parchi**

- Area “Protezione e gestione della biodiversità”
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti**
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del Cibo, Caccia e Pesca**
 - Area Affari Generali
 - Area Usi Civici
- **Direzione Regionale Trasporti, Mobilità, Tutela del Territorio, Demanio e Patrimonio**
 - Area Tutela del Territorio
- **Regione Lazio - Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario**
- **CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE**
 - Dipartimento IV, “Pianificazione, Strategica e Governo del territorio”
 - Dipartimento III, “Ambiente e Tutela del territorio: acqua, rifiuti, energia, aree protette”
 - Dipartimento II, “Viabilità e Mobilità”
- **ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio**
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Centrale**
- **SEGRETERIA TECNICA OPERATIVA ATO2, LAZIO CENTRALE**
- **ACEA ATO2 S.p.A.**
- **ASL ROMA 4, DIPARTIMENTO PREVENZIONE**

DATO ATTO che con nota prot.n. 1001240 del 6/08/2024 l’AC ha integrato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale individuando l’Ente Parco Naturale Regionale di Bracciano -Martignano;

- Con le sopra richiamate note la AC ha contestualmente richiesto alla AP, a seguito della conclusione della fase di consultazione, di fornire riscontro dell'elenco dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale acquisiti ai sensi dell’art.12, comma 2 del D.Lgs. n.152/2006, la trasmissione di eventuali pareri in possesso della stessa, ed eventuali ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria, incluse le modalità di recepimento delle indicazioni fornite e/o condizioni impartite da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006;

PRESO ATTO che

- da parte dei SCA sono pervenuti i seguenti pareri:

1	Segreteria Tecnico Operativa ATO2 Lazio Centrale: nota prot.n. 793 del 3/5/2024, acquisita in pari data al prot.n. 585727
2	Città Metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento IV: nota prot.n. 91683 del 24/05/2024, acquisita in pari data al prot.n. 685589
3	Regione Lazio -Area Protezione e Gestione della Biodiversità: nota prot. n. 1362993 del 6/11/2024, con allegato il parere prot.n. 491491 del 8/5/2023
4	ARPALAZIO: nota prot. n.1545707 del 16/12/2024

- Con nota prot. n. 563542 del 29/04/2024, la Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione Tecnologica - Area regionale Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche, ha comunicato che “non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo”;

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 trasmesso dall'AP sono stati estrapolati e riportati in corsivo i seguenti elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

La procedura riguarda un "...Piano di Lottizzazione (P.d.L.) convenzionata per l'attuazione delle zone F2 di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) in località "Sambuco" per attività turistico-ricettive, redatto in conformità al P.R.G. (di seguito il PIANO) su aree di proprietà della Soc. "Elementa Società Agricola S.R.L."

La Soc. "Elementa Società Agricola S.R.L." è infatti proprietaria di aree con destinazione di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) a zona F2 "Servizi Privati di Uso Pubblico". Tali aree sono ubicate a ridosso dell'area con destinazione di P.R.G. zona G1 "Verde Privato", per la quale la stessa Società Elementa ha presentato in data 16/01/2019 al Comune di Bracciano – Sportello Unico per l'Edilizia – con prot. 0001945 del 17/01/2019 la richiesta per l'approvazione del Piano Attuativo relativo al Complesso Ippico denominato "Tenuta Santa Barbara".

La zona G1 è stata oggetto di proposta di ampliamento del Complesso Ippico su cui insiste, formulata ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, per farne un centro d'eccellenza per la pratica degli sport equestri. Al riguardo tale procedura risulta definita ed approvata con la ratifica da parte del Consiglio comunale intervenuta con la Delibera n° 50 del 15/09/2020 avente ad oggetto: "Conferenza dei Servizi decisoria ex art.14, comma2, Legge241/90: Ampliamento, in variante al P.R.G., ai sensi dell'art.8 del D.P.R. n.160/2010, di Centro Ippico in Località Sambuco di proprietà della Elementa Società Agricola S.r.l. - Ratifica della conclusione positiva del procedimento unico".

La proposta di ampliamento del Complesso Ippico era finalizzata al potenziamento dell'attività esistente anche in vista della candidatura italiana ai World Equestrian Games (WEG) del 2022, la più importante competizione di sport equestri a livello mondiale che si svolge con cadenza quadriennale; conseguentemente è scaturita l'esigenza di dare pieno sviluppo all'ambito in cui ricade il Complesso Ippico prevedendo funzioni complementari allo stesso, ed in particolar modo di tipo turistico-ricettive, dando attuazione ad una previsione di P.R.G., tramite un Piano di Lottizzazione Convenzionata per attività turistico-ricettive contemplate dalla zona F2 di P.R.G.

I "possibili impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale", ai sensi del D.Lgs. 152/2006, sono valutati per il presente PIANO, con particolare riferimento agli effetti derivanti dalla sua natura di attuazione della pianificazione vigente.

Il Comune di Bracciano è dotato di una Variante Generale al P.R.G. approvata con D.G.R.L. n° 789 del 22/10/2009 pubblicato sul B.U.R.L. n° 45 del 07/12/2009. Nell'ambito della Variante Generale al P.R.G. approvata, come già detto, con D.G.R.L. n° 78/2009, l'Amministrazione Comunale in sede di controdeduzioni ha accolto un'osservazione la n° 117 del 23/02/2000, prot. 4473 alla variante stessa, adottata con D.C.C. n° 96/1999, in quanto finalizzata al miglioramento di un'attività compatibile con le zone limitrofe ed ha stabilito comunque che la cubatura massima consentita dovesse essere contenuta entro 8.000 mc destinando parte della proprietà di stretta pertinenza del Centro Ippico a "Verde Privato"- G1 e l'area distinta al foglio ...omissis..., a "Servizi privati di uso pubblico" -F2.

La cubatura massima di 8.000 mc. sopra individuata, è stata utilizzata per la sola zona F2 (attrezzature turistiche a servizio del centro ippico), in conformità al P.R.G. in quanto fra le destinazioni consentite in tale zona sono ricomprese anche quelle turistico coabitative (alberghi, pensioni, motel, ostelli).

L'adiacente zona G1, è stata oggetto, come già detto, di intervento tramite il D.P.R. n° 160/2010, in quanto assimilata ad una struttura di tipo produttivo o meglio di servizi, e per la quale è stata prevista l'attivazione della procedura dell'art. 8 (raccordi procedurali con gli strumenti urbanistici) del citato Decreto Ministeriale in variante rispetto al P.R.G. esclusivamente per gli indici edificatori. (procedimento conclusosi nel sett.2020).

La proprietà della Soc. "Società Agricola S.R.L." interessata dal presente P.d.L. catastalmente è così individuata: al foglio ...omissis... per una superficie complessiva di mq 96.083.

La conformazione longitudinale dell'ambito disegna una configurazione dei lotti a losanga serviti da una strada interna privata.

Il numero dei lotti e quindi delle unità ricettive è pari a 22 che potranno essere, sempre nell'ambito della destinazione turistica, costituiti da una o due unità ricettive.

Di seguito si riporta la tabella nelle quale sono state quantificate le superfici delle aree pubbliche rispetto a quelle destinate all'edificazione e quelle costituenti le aree per i parcheggi privati e le aree per il verde naturale privato.

Il progetto prevede, trattandosi di una struttura ricettiva di tipo turistico, la realizzazione di una Club House che caratterizza la funzione socializzante e l'offerta dei servizi, e, al contempo assicura e garantisce la gestione unitaria dell'intero impianto.

Destinazione d'uso delle aree del P.d.L.		
Superficie territoriale del P.d.L.	mq	96.083
Aree pubbliche		
Viabilità pubblica	mq	3.935
<i>Standard urbanistici:</i>		
Parcheggi pubblici (PP)	mq	1.707
Verde pubblico (VP)	mq	1.371
Sub totale	mq	3.078
Verde di rispetto stradale (VR)	mq	726
Totale Aree pubbliche	mq	7.739
Aree fondiarie		
<i>Aree fondiarie per l'edificazione privata</i>		
Lotti R1+R22 - Unità ricettive	mq	27.066
Lotto CH - Club House	mq	3.601
Sub totale	mq	30.667
Parcheggi privati L. 122/89		
PR1	mq	552
PR2	mq	291
Sub totale	mq	843
Viabilità privata	mq	3.075
Verde naturale-privato	mq	33.579
Totale Aree fondiarie	mq	68.164
Aree private a verde vincolato (zone boscate)	mq	20.180

Tav. 3.1: destinazione d'uso delle aree del P.d.L.

Verifica Superficie massima copribile (Art. 65 NTA)		
Superficie coperta max ammissibile (max 20% S.F. =mq. 68.164*20%)	mq	13.633
Superficie coperta di progetto di cui: Unità ricettive mq 7.590 Club House mq 1.066	mq	8.656
Superficie coperta di progetto mq 8.656 < mq 13.633 Superficie max copribile		

Tav. 3.2: verifica Superficie massima copribile

Verifica parcheggi privati L. 122/89 (Art. 65 NTA)		
Superficie parcheggi privati L. 122/89 (mq 1/10 mc V max)	mq	800
Superficie parcheggi privati di progetto	mq	843
Superficie di progetto mq 843 > mq 800 minimi di legge		

Tav. 3.3: verifica parcheggi privati L. n. 122/89

Verifica Standard Urbanistici del P.d.L. Art. 5 D.M. 1444/68		
Volume max ammissibile (Osservazione accolta n°117 del 23/02/00 Prot. 4473, alla Variante al PRG adottata con Del. Cons. n°96 del 04/12/1999).	mc	8.000
S.U.L. max realizzabile (Vol/3,20)	mq	2.500
Standards urbanistici minimi di legge Art. 5 D.M. 1444/68 - 80% S.U.L.	mq	2.000
Standard Urbanistici di Progetto	mq	3.078
PP - Parcheggio Pubblico	mq	1.707
VP - Verde Pubblico	mq	1.371
Standard di Progetto mq 3.078 > mq 2.000 standard minimi di legge		

Tav. 3.4: verifica Standard Urbanistici

• **Obiettivi ed azioni di Piano:**

<i>OBIETTIVO SPECIFICO DI PIANO (STRATEGIA)</i>		<i>AZIONI DI PIANO</i>	
<i>Indicazione della rete stradale</i>	1	<i>Idoneo tracciato viario a servizio delle strutture di P.d.L.</i>	1
<i>Determinazione delle masse e delle altezze lungo le principali strade e piazze</i>	2	<i>Inserimento di nuove strutture, nel rispetto della potenzialità edificatoria ammissibile, realizzate con interventi edilizi di qualità caratterizzati dall'uso di tecniche e materiali ecocompatibili e indirizzati al risparmio energetico</i>	2
<i>Indicazione degli spazi destinati ad opere o impianti di interesse pubblico</i>	3	<i>Dotazione di aree pubbliche a standard urbanistico</i>	3
<i>Suddivisione degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel PIANO</i>	4	<i>Rispetto delle prescrizioni normative di P.R.G.</i>	4
<i>Organizzazione più razionale e sostenibile del territorio</i>	5	<i>Corrivazione delle acque meteoriche, depurazione delle acque di prima pioggia</i>	5
<i>Realizzazione di un ambiente urbano ed urbanizzato di qualità ambientale, architettonica e di arredo urbano superiore rispetto all'esistente</i>	6	<i>Utilizzo di tipologie edilizie: tetti a capanna, a padiglione o monofalda con manto di copertura con monocoppo o pannelli tipo sandwich colore verde</i>	6
<i>Tipi edilizi tipici della zona</i>	7	<i>Utilizzo di materiali costruttivi tradizionali locali</i>	7
<i>Osservanza delle distanze e delle fasce di rispetto prescritte</i>	8	<i>8 Rispetto delle prescrizioni normative di P.R.G.</i>	4
<i>Attuazione delle previsioni di P.R.G.</i>	9	<i>Salvaguardia dell'andamento naturale del terreno e dei luoghi, riducendo al minimo sbancamenti e rinterri, contenuti come previsto dalle varie normative di tutela</i>	8

		<i>Riduzione dell'impatto dell'edificato sul contesto ambientale con valorizzazione soprattutto degli spazi aperti</i>	9
<i>Realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria</i>	10	<i>Previsione di viabilità e parcheggi pubblici e privati, di rete fognaria nera e bianca, di rete di adduzione idrica, di rete elettrica, di rete del gas, di rete per la telefonia e telecomunicazioni</i>	10
<i>Dotazione degli standard urbanistici necessari</i>	11	<i>Dotazione di aree pubbliche a standard urbanistico</i>	3
		<i>Mantenimento delle alberature esistenti e piantumazione di nuove essenze compatibili con la vegetazione locale</i>	11

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

1	<p>Città Metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento IV: nota prot.n. 91683 del 24/05/2024</p> <p>(...)</p> <p><i>In relazione alle valutazioni condotte rispetto al Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.), approvato mediante 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".</i></p> <p><i>Per l'intervento in argomento, pertanto, poiché il Rapporto Preliminare precisa che "(...) il PIANO è stato redatto ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. n. 36/1987", non sembrano sussistere al momento i presupposti di cui al succitato art. 3, c. 8, per il rilascio del parere di compatibilità al PTPG.</i></p> <p><i>- Occorre comunque rilevare che dalla Tavola Tp2 del P.T.P.G., circa le valutazioni riguardanti il Sistema Ambientale, si osserva che l'area interessata dall'intervento è compresa nell'Unità Territoriale Ambientale (UTA) n. dei Monti Sabatini, per la quale l'Appendice normativa II.1: direttive per le UTA (Rif. art. 29) indica tra le varie azioni di:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- tutelare, conservare e monitorare le cenosi della connessione primaria, delle aree buffer e delle aree core in quanto questa UTA è una delle aree più importanti per la funzionalità della REP;</i> <i>- individuare, mediante l'analisi diacronica, ambiti forestali con caratteristiche di "boschi vetusti" ed in particolare verificare il dinamismo delle "aree aperte";</i> <i>- verificare la funzionalità della REP a livello di rete specie-specifica per elementi di particolare interesse faunistico quali lupo, orso, aquila reale, ecc. (Rete Ecologica Locale);</i> <i>- monitorare il contatto tra la zona buffer con la vasta area di connessione primaria dell'UTA dei Monti Prenestini-Ruffi;</i> <i>- tutelare e monitorare l'intera area in quanto nodo essenziale della REP;</i> <i>- definire un sistema di monitoraggio mediante l'individuazione di aree significative per ciascuna tipologia di Vegetazione Naturale Potenziale;</i> <i>- integrare la tradizionale attività agro-silvo-pastorale con attività di eccellenza e laboratori collegati con convenzioni internazionali (Kyoto, Habitat, CBD, Desertificazione, ecc.);</i> <i>- definire un sistema di aree umide collegate al tratto montano del Fiume Aniene;</i>
---	---



- definire il progetto "Sentiero naturalistico della Provincia di Roma", tenendo presente che nel loro insieme il sistema Simbruini-Ernici rappresenta una delle aree che sicuramente entrerà nella rete delle Aree Importanti per le Piante (IPAs) e dei Boschi vetusti a scala nazionale;
 - tutelare e monitorare l'evoluzione del paesaggio rurale;
 - verificare la coerenza tra obiettivi del piano della REP con gli obiettivi del Parco dei Monti Simbruini;
 - tutelare e conservare le cenosi erbacee dei pianori carsici e dei complessi rupestri.
- L'area interessata dall'intervento è compresa nella ZPS IT6030005, Comprensorio Tolfetano-Cerite-Manziate, ed è posto in adiacenza al SIC IT6030007-Monte Papparano, che non è interessato direttamente dal progetto.

- l'area dell'intervento è inoltre compresa entro il perimetro della proposta di Area Protetta Regionale "Complesso Tolfetano Cerite", APR 36.

- Per quanto concerne la Rete Ecologica Provinciale (REP), l'area interessata dall'intervento è interamente compresa nell'ambito della "Connessione primaria", di cui agli artt. 25, 27 e 28 delle NA del PTPG, componente primaria della Rete Ecologica, che "prevede azioni di tutela ed interventi volti al contenimento od alla ricostituzione di valori ambientali e del paesaggio rurale in territori prevalentemente agricoli dove detti valori, pur residuali o compromessi, sono ancora presenti ed in condizioni favorevoli al ripristino; consente interventi orientati a questi fini, nel miglioramento delle attività e residenzialità agricole e con l'introduzione di usi integrativi compatibili". Gli usi del suolo ammessi per tale porzione di territorio prevedono, sotto il profilo insediativo, unicamente costruzioni per la conduzione agricola e la residenza rurale e in tale componente della REP non è previsto lo sviluppo di altra tipologia insediativa che non sia comunque destinato a Servizi (U.S.) Attività di servizio pubblico o d'interesse pubblico [...omissis] ... usi Ricreativi (U.R.) Attività sportive [...omissis] nonché usi Turistico-ricettivi (U.T.) Attività turistiche-ricettive [...omissis]. Inoltre l'area di connessione primaria consente "le previsioni insediative dei PUCG prevalentemente orientate al riordino e completamento degli insediamenti esistenti, favorendo i modelli insediativi aggregati e valutando la possibilità di rilocalizzare le previsioni di nuove superfici residenziali o produttive non ancora attuate che risultassero isolate o di carattere diffuso o in contrasto con i valori ambientali e paesistici rilevanti, con eventuale ricorso alla verifica della funzionalità della Rete Ecologica Locale."

(...)

sulla base di quanto premesso, ferme restando le competenze comunali circa la verifica di eventuali preesistenze edilizie nell'area dell'intervento e la loro legittimità nonché la sussistenza delle condizioni per il ricorso alla variante urbanistica ex art. 1 bis della L.R. 36/1987, per quanto di specifica competenza e limitatamente alla compatibilità dell'intervento con il PTPG, si ritiene che la variante in oggetto possa considerarsi compatibile con le direttive e prescrizioni del PTPG solo alle seguenti condizioni che occorre verificare quali elementi di approfondimento nel Rapporto Ambientale:

- l'Amministrazione Comunale confermi sia l'inquadramento procedurale della variante urbanistica ai sensi dell'art. 1bis della L.R. 36/1987, sia l'interesse pubblico da attribuire al progetto in argomento, in coerenza con le direttive e prescrizioni del PTPG per le trasformazioni urbanistiche in REP;

- poiché il percorso stradale di accesso all'area dell'intervento attraversa l'area boscata inclusa tra le "Aree Core" di PTPG, risultando incompatibile con la stessa, è necessario valutare la possibilità di ridefinire il percorso stesso utilizzando il tracciato viario che si evidenzia dalle immagini satellitari;

- le funzioni ricettive previste nel progetto possono essere considerate ammissibili nella componente primaria "Connessione primaria" della REP, purché siano attinenti ad "Attività turistiche-ricettive connesse con l'attività agricola, se compatibili, finalizzate alla fruizione dei territori tutelati", ai sensi dell'art. 27, c. 2 delle N.A. del PTPG;



	<p>- visto il sensibile quadro ambientale sopra descritto e tenuto conto dell'inclusione della struttura ricettiva nell'ambito della REP, si ritiene necessario che le strutture previste abbiano un carattere di amovibilità che consenta di minimizzare gli impatti ambientali;</p> <p>- poiché il Rapporto Preliminare non ne fa cenno, si rammenta la necessità di effettuare la Valutazione d'Incidenza per il progetto in questione, atteso l'interessamento di aree "Natura 2000".</p> <p>Si ritiene utile rammentare, con particolare riferimento alla Rete Ecologica Locale, gli indirizzi delle Linee Guida di cui alla Deliberazione di G.P. n. 1013/43 del 21/12/2011 "Atto di indirizzi ed istruzioni tecniche per il recepimento della Rete Ecologica Provinciale (REP) e per l'elaborazione delle Reti Ecologiche Locali (REL)" rinvenibile alla seguente pagina web: https://static.cittametropolitanaroma.it/uploads/Delibera_1013-43_21_12_2011_1.pdf.</p> <p>(...)</p>
2	<p>Segreteria Tecnico Operativa ATO2 Lazio Centrale: nota prot.n. 793 del 3/5/2024</p> <p>Con riferimento alla nota prot. 556717 del 24/04/2024, acquisita al prot. della STO ATO 2 n. 702-24 in data 29/04/2024, la scrivente comunica di non avere osservazioni al riguardo richiamando, al contempo, la necessità che il Gestore del S.I.I. ACEA ATO2 S.p.A., tra i destinatari della nota di cui sopra, esprima un parere sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa nelle zone interessate dalla proposta in questione.</p> <p>Il coinvolgimento del Gestore del S.I.I. appare opportuno per quanto previsto dall'art. 21 "Modalità di realizzazione di nuove opere ed impianti" /comma 5 /della Convenzione di Gestione sottoscritta il 6 agosto 2002 dai Comuni dell'ATO2: "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".</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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".</p>
3	<p>Regione Lazio -Area Protezione e Gestione della Biodiversità: parere prot.n. 491491 del 8/5/2023</p> <p>Come sopra evidenziato, l'Area Protezione e Gestione della Biodiversità ha trasmesso il proprio parere prot.n. 491491 del 8/5/2023, da quale si evince che:</p> <p>(...)</p> <p>sulla scorta della documentazione trasmessa, effettuata la procedura di valutazione d'incidenza ex art. 5 del DPR n. 357/1997 e s.m.i., in relazione all'entità dell'intervento e alle situazioni ambientali e</p>



	<p><i>territoriali descritte, fatti salvi i diritti di terzi, si esprime parere favorevole sull'intervento denominato: "Piano di Lottizzazione convenzionata per attività Turistico-ricettive zona F2 di PRG" in località " Sambuco" nel Comune di Bracciano. Richiedente: Società Agricola Elementa srl nel rispetto delle sottoelencate prescrizioni:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>L'intervento deve essere realizzato nel rispetto della DGR 612/2011;</i>- <i>Le aree presenti nelle particelle, non coinvolte direttamente dall'intervento devono essere lasciate inerbite e deve essere previsto esclusivamente lo sfalcio della vegetazione erbacea naturale;</i>- <i>Deve essere piantumata una siepe arbustiva nella parte N-NW-O della particella ...omissis... con le specie indicate nello Studio di Incidenza;</i>- <i>Gli impianti di illuminazione devono avere fascio luminoso schermato verso il basso e essere dotati di sensori di movimento;</i>- <i>La sistemazione degli spazi esterni alle singole strutture deve avvenire limitando al massimo l'impermeabilizzazione del suolo e nessuna specie vegetale non autoctona e caratteristica del luogo deve essere utilizzata a fini ornamentali;</i>- <i>Le fasi più rumorose di cantiere, in particolare gli scavi per le fondamenta delle strutture e il trasporto dei materiali della club house devono essere svolti al di fuori del periodo critico per la fenologia delle specie segnalate, in particolare da metà Febbraio a metà Giugno, periodo importante per il Nibbio reale.</i> <p><i>Il presente parere, rilasciato a norma dell'art. 5 del DPR n. 357/1997 e s.m.i., prescinde da qualsiasi norma e materia diverse da quelle afferenti alle competenze relative alla procedura di valutazione di incidenza assegnate all'Area Protezione e Gestione della Biodiversità con la Determinazione regionale citata nelle premesse e non esime il proponente dall'acquisire eventuali ulteriori pareri, nulla-osta e autorizzazioni prescritti ai sensi della normativa vigente sulle specifiche materie</i></p>
4	<p><i>ARPALAZIO: nota prot. n.1545707 del 16/12/2024</i></p> <p><i>...Il Rapporto Preliminare Ambientale esaminato (di eseguito RP) redatto a Ottobre 2023, relativo al Piano in oggetto, descrive la realizzazione di un Club House con sala cucina e 3 camere ospiti, e di n. 22 Unità ricettive, tutti dotati di piscina propria, con una capacità ricettiva complessiva di circa 100 abitanti equivalenti.</i></p> <p><i>...Si prende atto di quanto riportato nel RP pag 25 e seguenti, ovvero: che la somma delle superfici coperte delle Unità Ricettive e della Club House, pari a mq 8.656, sono inferiore alla superficie massima copribile da PRG pari mq 13.633.</i></p> <p><i>...L'attuazione del PIANO sarà di iniziativa privata, secondo le modalità stabilite nello Schema di Convenzione allegato al PIANO medesimo. La Convenzione pone a carico del Soggetto Attuatore la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che nella fattispecie consistono nella realizzazione delle strade e dei parcheggi, del sistema fognante, e della rete idrica oltre all'attrezzatura del verde pubblico, come di seguito specificato, per quanto riguarda:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Le Strade pubbliche, parcheggi pubblici e pubblica illuminazione, il tratto viario a servizio dei parcheggi pubblici sarà realizzato con:</i>- <i>sbanramento e livellamento del terreno;</i>- <i>riempimento del cassonetto con materiale arido;</i>- <i>pozzolanico dello spessore medio di cm. 35,00;</i>- <i>rullatura, bagnatura e compattatura del materiale;</i>- <i>posa in opera del bynder su tutta la sede stradale dello spessore di cm. 12,00 compattato con sovrastante tappetino di usura in asfalto drenante dello spessore di cm. 3,00 compattato.</i> <p><i>La viabilità privata sarà in terra stabilizzata.</i></p>



L'illuminazione stradale e dei parcheggi pubblici sarà eseguita con corpi illuminanti che saranno ad una distanza massima di ml 20,00 e di una altezza di ml 8,00.

I pali saranno posti in sito su plinti di conglomerato cementizio, mentre i corpi illuminanti saranno a vapore di sodio completi di reattore ..

- L'Approvvigionamento idrico potabile

L'approvvigionamento idrico avverrà dalla condotta esistente che già serve il complesso ippico esistente della contigua Zona G1. Il materiale previsto per la costruzione della rete sarà, salvo diverse indicazioni fornite dal gestore della rete, in PEAD, in quanto ideale sia per la facilità di posa in opera, specialmente per i piccoli diametri, sia per la resistenza alla corrosione. La quota di interrimento si prevede fra i 70 e 80 cm dalla quota della pavimentazione stradale finita, e comunque sempre a una quota superiore a quella della eventuale fognatura bianca e nera. Sono previsti, infine, pozzetti di scarico nei punti di livello minimo, e pozzetti di sfiato nei punti di massimo.

- Smaltimento acque bianche

Le acque pluviali relative al P.d.L. saranno convogliate in apposite fognature secondo gli schemi indicati negli elaborati urbanistici di PIANO e saranno convogliate nell'adiacente Fosso Mozzica Porco. La fognatura sarà dotata di pozzetti ispezionabili ad una distanza massima di ml. 25,00 l'uno dall'altro. Ogni edificio sarà allacciato mediante pozzetti sifonati.

- Smaltimento acque reflue

Così come per la contigua Zona G1 anche per quanto concerne la Zona F2 il sistema di smaltimento delle reflue prevede l'utilizzo di una sub irrigazione per la Club House, con una condotta disperdente di lunghezza totale pari a ml. 60,00 (5,00 ml./a.e.) e capienza non inferiore a litri 3,000 (l. 250/a.e.) e per le n. 22 unità ricettive si prevede l'impiego di un sistema di depurazione con esito finale nel sopraccitato fosso esistente.

- Aree verdi attrezzate L'attrezzatura delle aree di verde pubblico, previo stradossamento del terreno, colmature degli avvallamenti e formazione di rilevati, prevede la formazione di zone pedonali pavimentate con masselli autobloccanti in cemento, l'illuminazione pubblica di tali zone con pali H mt. 4. La fornitura e posa in opera di giochi inclusivi per bambini, la formazione del prato e la messa a dimora di essenze arboree tipiche della zona.

Nel prendere atto della stima della capacità ricettiva complessiva pari a 100 abitanti equivalenti riportata nel RA, si segnala che non vengono specificati per il Club House il dimensionamento dei posti della sala di ristorazione, e per le 22 Unità ricettive la capacità ricettiva in posti letto.

Inoltre per quanto riportato nel RP a pag 39 cap 4.1.10 Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Zone a Protezione Speciale (ZPS): "Nell'area di PIANO è presente nell'Ambito dei Beni del Patrimonio Naturale un SIC (Sito di Interesse Comunitario) Cod. IT 603000 denominato "Monte Papparano", sostanzialmente coincidente per l'area oggetto di intervento con la zona boscata individuata, mentre l'intera area ricade nella ZPS (Zone a Protezione Speciale) IT 603005 Comprensorio Tolfatano Cerite Manziate Direttiva Comunitaria ZPS/429/CEE (Conservazione uccelli selvatici)". Il sito si caratterizza in particolare per la presenza dell'habitat prioritario 6220 e di ben 61 specie protette a vario grado di conservazione. Si rimanda alla Autorità Competente per le relative valutazioni dell'impatto della lottizzazione in esame rispetto al Piano Regionale per le Aree Naturali Protette, della Rete Ecologica Regionale, Rete Natura 2000, e l'individuazione delle eventuali misure di conservazione compensative.

ARIA: Con riferimento alla matrice aria, si evidenzia che la Regione Lazio con D.C.R. del 5 ottobre 2022, n. 8 ha approvato l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) ai sensi dell'articolo 9 e art. 10 del d.lgs. 155/2010; che con DGR 28 maggio 2021, n. 305 ha aggiornato l'Allegato 4 - classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana, che con DGR 15 marzo 2022, n. 119 ha aggiornato la denominazione dei codici delle zone. Per gli effetti del combinato disposto dalle norme sopra specificate, al Comune di Bracciano è stato assegnato il codice univoco IT1218 - Zona Litoranea 2021, con qualità dell'aria attribuita in classe complessiva 4 per gli inquinanti



biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene.

La Classe 4 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 Bracciano 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.

... Il comune di Bracciano, nel triennio preso in considerazione (2021-2023), non mostra criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla norma e mostrati nella tabella sovrastante.

In considerazione di quanto sopra esposto e atteso che la Variante Urbanistica in esame, prevede la realizzazione di 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 attuati i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria (artt. da 4 a 9 della sezione III dell'Aggiornamento PdQA, a tal fine nelle fasi di esecuzione del piano in esame si dovranno rispettare:

- L'art. 26 del D.lg. 199/2021, che prevede l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includano l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di elettricità e di riscaldamento e raffrescamento. 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.
- L'art. 5 della L.R. 27/05, n. 6//2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia).

RISORSE IDRICHE: 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 oggetto del Piano in esame ricade all'interno del "BACINO 8 – MIGNONE - ARNONE SUD, sottobacino Fosso Vaccina 2.

Specificatamente il PTAR 2018 vigente, assegna al sottobacino il seguenti giudizi di qualità:

Tab. 4 stato qualità sottobacini idrico

BACINO 8	Tratto Afferente	Stato Ecologico	Stato Chimico
MIGNONE - ARNONE SUD	Fosso Vaccina 2	SCARSO	BUONO

Si segnala inoltre che il monitoraggio triennio 2018-2020 effettuato dalla scrivente Agenzia nel tratto del Fiume Aniene 5, confermano tali giudizi.

... Per quanto concerne i corpi idrici sotterranei, l'area di intervento ricade all'interno del Corpo Idrico Sotterraneo IT12VU-002 il cui stato chimico è "NON BUONO".

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTAR) vigente, all'articolo 10, dispongono l'obiettivo del raggiungimento dello stato di qualità 'buono' dei corpi idrici, secondo il programma di misure identificate nel PTAR compatibilmente con le risorse tecnico-economiche disponibili, ovvero l'adozione di tutte le misure atte: a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati; e/o a ridurre progressivamente l'inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie.

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.

Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico, si segnala che la Regione Lazio per i centri urbani con popolazione superiore ai 2000 A.E. (abitanti equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 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. L'agglomerato urbano più prossimo, "ARL02-



033 Lago Sabatino - Cesano”, risulta gestito dal Servizio idrico integrato ACEA ATO 2, con una capacità depurativa complessiva pari a 90.000 AE, e con 63.926 AETU serviti...

Dalla cartografia sopra rappresentata, l'area del Piano di lottizzazione in esame, non fa parte dell'agglomerato urbano distando da quest'ultimo circa 6,5km in linea d'aria.

Si prende atto di quanto riportato a pag. 27 del RP, per quanto riguarda: - lo smaltimento acque bianche:“ Le acque pluviali relative al P.d.L. saranno convogliate in apposite fognature secondo gli schemi indicati negli elaborati urbanistici di PIANO e saranno convogliate nell'adiacente Fosso Mozzica Porco. La fognatura sarà dotata di pozzetti ispezionabili ad una distanza massima di ml. 25,00 l'uno dall'altro.” - Smaltimento acque reflue:“ Il sistema di smaltimento delle reflue prevede l'utilizzo di una sub irrigazione e di un depuratore rispettivamente annessi alla Club House e delle n. 22 unità ricettive. I criteri seguiti per la progettazione della rete di smaltimento delle acque reflue sono analoghe per la Zona F2 turistico ricettiva e per la Zona G1 relativa al complesso ippico; l'unica variabile, relativa al dimensionamento degli impianti, consiste nella stima del numero degli a.e..

L'orientamento normativo e progettuale è pertanto analogo tra progetto della zona G1 adiacente e P.d.L. della zona F2; si progetta, nel presente caso, una condotta disperdente di lunghezza totale pari a ml. 60,00 (5,00 ml./a.e.) e capienza non inferiore a litri 3,000 (l. 250/a.e.) ed un l'impiego di un sistema di depurazione (anch'esso ad ossidazione totale o fanghi attivi) con esito finale nel sopraccitato fosso esistente.”.

Atteso che dall'esame del RP non si evince il numero dei posti letto nè della capacità ricettiva del Club House, si rimanda alle Autorità Competenti (Città metropolitana di Roma Capitale, Comune e Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 2), la verifica della capacità depurativa e della fornitura idrica, segnalando però che il calcolo degli abitanti equivalenti serviti dall'impianto di depurazione dovrebbe essere effettuato tenendo conto dell'afflusso turistico nella settimana di massimo carico.

A tal fine, si rammenta che le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Tutela delle Acque all'art. 28 comma C dispone che: “le acque reflue domestiche e assimilate provenienti da insediamenti, installazioni o edifici isolati maggiori di 50 A.E. e inferiori a 300 A.E., se non allacciabili a reti fognarie, possono recapitare in acque superficiali. In tal caso i reflui devono essere trattati con idonei sistemi di depurazione che conseguano un abbattimento non inferiore al 70% del carico inquinante in entrata, in riferimento ai parametri BOD, COD, solidi sospesi e ammoniaca.

La percentuale di abbattimento è riconducibile ad una concentrazione definita di inquinanti allo scarico riportata in Tabella 1 dell'Allegato 2 alle presenti norme di attuazione. Per tali impianti si ritiene auspicabile il ricorso a sistemi di trattamento naturale dei reflui (fitodepurazione), preceduti da sistemi di trattamento primario (Imhoff o simili), come disciplinati dalla deliberazione della Giunta regionale 219/2011;”.

Per quanto riguarda le acque cosiddette grige provenienti dal locale cucina della Club House si rammenta l'obbligo, in conformità del D.Lgs. n. 152/06, del trattamento di degrassazione/disoleazione prima dell'immissione nella rete di sub irrigazione, e del relativo smaltimento di tali grassi/oli presso centri autorizzati.

Inoltre per quanto riguarda le acque di scarico provenienti dalle piscine, queste in conformità all'art. 3 comma 7 del Regolamento Regione Lazio n. 8 del 23 aprile 2021, possono essere utilizzate per l'irrigazione dei terreni aziendali, ivi compresi quelli utilizzati per l'esercizio di attività di diversificazione agricola e i giardini, previa dechlorazione naturale, in vasca per una settimana, ovvero artificiale, mediante apposito impianto di dechlorazione.

Le operazioni di svuotamento della vasca e il metodo per esse adottato sono registrate nel manuale di autocontrollo. Infine si evidenzia infine che le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06.

RIFIUTI: ... La significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti a regime dal Piano in esame, si prevede che sia poco significativa effettuando una corretta gestione per i rifiuti e



adottando delle modalità di intervento (raccolta rifiuti porta a porta) 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. Si rammenta che nel caso di riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, tale attività deve esplicitamente risultare dall'atto autorizzativo dell'opera di scavo. In caso di altre destinazioni, le terre e rocce da scavo sono classificati come rifiuti speciali e soggette alle procedure di qualificazione ed istradamento ai centri di recupero/smaltimento previsti dalle norme vigenti (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120).

RUMORE: Per quanto sopra rappresentato risulta importante evidenziare che il piano di zonizzazione acustica comunale non definisce solamente i limiti acustici sul territorio (particolarmente restrittivi nella classe I), ma bensì introduce anche specifici vincoli di utilizzo del territorio. A tal riguardo, sulla base di quanto evidenziato dal proponente, all'area di interesse è attribuita la classe I (aree particolarmente protette) classe acustica nella quale possono essere ospitate destinazioni d'uso per cui la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: in essa possono essere previste esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc. Si rimanda alla A.C. la valutazione in merito ai vincoli urbanistici definiti dalla classificazione acustica comunale atteso che il Piano in esame prevede la realizzazione di tipologie edilizie turistiche. Si rammenta pertanto che alla richiesta delle relative concessioni edilizie, il proponente dovrà predisporre la documentazione di previsione di clima acustico ai sensi dell'art. 19 della L.R. 18/01 di cui alla legge quadro 447/93 art. 8 comma 3.

Le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno comunque assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, della Classe I di seguito riportati:

Tab. 5 dei limiti di emissione e di immissione

Classe	Valori limite emissione		Valori limite immissione		
	diurno	notturno	diurno	notturno	
		Leq in dB(A)		Leq in dB(A)	
I	45	35	50	40	

Dovrà altresì garantito da parte delle sorgenti acustiche il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno.

Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite sopra riportati, in fase di realizzazione del Piano in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee). Il Piano inoltre dovrà essere progettato e realizzato nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997.

SUOLO: ... Per l'annualità 2023 il comune di Bracciano ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 3,99 %, corrispondente a ettari 570,8 ha, e rispetto al 2022, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 4,8 ettari.

Alla luce di quanto sopra detto, sarebbe opportuno in fase di attuazione del Piano di lottizzazione 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.



Per quanto concerne la presenza, in zona, di siti potenzialmente oggetto di bonifica (d.lgs 152/06, parte IV), si segnala in zona la presenza del sito con procedimento 12058A0879 (cabina di trasformazione), ad oggi in stato di "caratterizzazione conclusa", che risulta situato in adiacenza a un punto di captazione della rete idropotabile.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO Nel caso in cui, il Piano di Lottizzazione 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: Si ritiene opportuno segnalare, che con DPCM 11 gennaio 2024 è stato adottato il Piano Nazionale di Azione per il Radon 2023 – 2032 (PNAR), concernente i rischi di lungo termine dovuti all'esposizione al radon. L'art. 12 specifica che "I livelli massimi di riferimento per le abitazioni e i luoghi di lavoro, espressi in termini di valore medio annuo della concentrazione di attività di radon in aria, sono: a) 300 Bq m-3 in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per le abitazioni esistenti; b) 200 Bq m-3 in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024. In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che in fase di esecuzione della Piano di Lottizzazione 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..

DATO ATTO che sulla base delle informazioni fornite dal Rapporto Preliminare, il Piano oggetto di procedura secondo la pianificazione sovraordinata, non riscontrata dai SCA, risulta inquadrato come segue:

<p>Piano di Assetto Idrogeologico</p>	<p><i>A seguito dell'analisi del P.A.I. e nello specifico della Tavola: 2.09 Nord è possibile desumere che l'area oggetto del PIANO non presenta criticità né ambiti sottoposti a particolare tutela.</i></p>
<p>Piano Territoriale Paesaggistico Regionale D.C.R. n.5 del 21/04/2021</p>	<p><i>Dall'esame della Tav. B "Beni Paesaggistici" del P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, l'area in esame oggetto dell'intervento risulta in modesta parte interessata da una zona boscata Art. 142 c. 1 lett. g) Cod. G058 (Art. 10 LR 24/98) È presente altresì nell'Ambito dei Beni del Patrimonio Naturale un SIC (Sito di Interesse Comunitario) Cod. IT 6030007 denominato "Monte Papparano", sostanzialmente coincidente per l'area oggetto di intervento con la zona boscata individuata dal P.T.P.R., mentre l'intera area ricade nella ZPS (Zone a Protezione Speciale) IT 603005 Comprensorio Tolfatano Cerite Manziate, Direttiva Comunitaria ZPS/429/CEE (Conservazione uccelli selvatici).</i></p> <p><i>Per tale ambito sulla base delle prescrizioni della D.G.R.L. n° 612 del 16/12/2011 avente ad oggetto: Rete Europea Natura 2000 " Misure di conservazione da applicarsi nelle Zone di Protezione Speciale (ZPS) e nelle zone (ZSC)" è stato acquisito "Parere Favorevole Vinca" espresso dalla Direzione Ambiente Regionale con provvedimento del 08.05.2023 prot. U.0491491 Nell'ambito della Pianificazione sovraordinata si richiamano le prescrizioni del P.T.P.G. (Piano Territoriale Provinciale Generale) approvato con D.C.P. n. 1 del 18/01/2010. Nella Tav. TP2 – Disegno Programmatico di struttura: Sistema Ambientale – Sistema Insediativo Morfologico –</i></p>



	<p><i>Sistema Insediativo Funzionale – Sistema della Mobilità -, l’area in esame ricade all’interno di “Aree di connessione primaria” e nelle “Aree protette regionali proposte”.</i></p> <p><i>Le aree inibite pertanto alla trasformazione, ancorché ricomprese parzialmente nel perimetro della zona F2 “Servizi privati di uso pubblico” secondo le prescrizioni del P.R.G., sono sostanzialmente quelle costituite dalle aree marginali alla proprietà in presenza del bosco, classificato ai fini della tutela paesaggistica come “Paesaggio Naturale” e pertanto escluso da qualsiasi intervento di trasformazione.</i></p> <p><i>L’Art. 39 delle N.T.A. del citato PTPR per tali beni stabilisce, fra l’altro, che “... la superficie delle aree boscate non concorre ai fini del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse e non contribuisce alla determinazione del lotto minimo previsto dagli strumenti urbanistici”. Al riguardo sono state escluse le aree boscate; la superficie interessata dall’intervento ed oggetto del Piano attuativo ammonta a mq 96.083 (rispetto ad un totale catastale di proprietà di mq 99.849); sottraendo le zone boscate pari a 20.180, rimangono aree fondiarie, standard e viabilità pubblica pari a 75.903 mq (cfr. tav. 3 di P.d.L.).</i></p> <p><i>Il Piano di lottizzazione convenzionata risulta pertanto compatibile con la tutela paesaggistica in quanto la maggior parte della superficie interessata dal progetto non è ricompresa nel vincolo di natura paesaggistica (cfr. tav. 1) e pertanto non è sottoposta al regime di cui all’Art.146 del citato D.Lgs. n° 42/2004.</i></p> <p><i>Si individuano dunque, gli obiettivi del PTPR sia generali, sia specifici per l’area oggetto di PIANO:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>- Valorizzazione dei beni e conservazione del loro valore mediante l’inibizione di iniziative di trasformazione territoriale pregiudizievoli alla salvaguardia;</i><i>- Individuazione delle misure necessarie al corretto inserimento degli interventi di trasformazione del territorio nel contesto paesaggistico, alle quali debbono riferirsi le azioni e gli investimenti finalizzati allo sviluppo sostenibile delle aree interessate;</i><i>- Trasformazione del territorio compatibile con la disciplina di tutela paesaggistica.</i>
Piano Regolatore Comunale (PRG)	<p><i>Il Comune di Bracciano è dotato di una Variante Generale al P.R.G. approvata con D.G.R.L. n. 789 del 22/10/2009 pubblicato sul BURL n. 45 del 07/12/2009.</i></p> <p><i>Le N.T.A. della Variante Generale classificano, come già detto, la zona sulla quale viene presentato il Piano Attuativo come F2 “Servizi Privati di uso Pubblico”.</i></p>
Rete Natura 2000	<p><i>Nell’area di PIANO è presente nell’Ambito dei Beni del Patrimonio Naturale un SIC (Sito di Interesse Comunitario) Cod. IT 603000 denominato “Monte Papparano”, sostanzialmente coincidente per l’area oggetto di intervento con la zona boscata individuata, mentre l’intera area ricade nella ZPS (Zona a Protezione Speciale) IT 603005 Comprensorio Tolfatano Cerite Manziate Direttiva Comunitaria ZPS/429/CEE (Conservazione uccelli selvatici).</i></p>

RICHIAMATO l'allegato I del D.Lgs. 152/06 il quale, nello stabilire i criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS, fornisce, al comma 2, gli elementi di cui il Rapporto Preliminare deve fornire riscontro ai fini della valutazione degli impatti;

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;
- L'area ricade nella ZPS (Zone a Protezione Speciale) IT 603005 Comprensorio Tolfetano Cerite Manziate, Direttiva Comunitaria ZPS/429/CEE (Conservazione uccelli selvatici);
- La competente struttura in materia di Valutazione di incidenza ha trasmesso, nell'ambito della presente procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, il parere favorevole con prescrizioni prot.n. 491491 del 8/5/2023 relativo all'intervento denominato: *“Piano di Lottizzazione convenzionata per attività Turistico-ricettive zona F2 di PRG” in località “Sambuco” nel Comune di Bracciano. Richiedente: Società Agricola Elementa srl;*
- I SCA non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- Come evidenziato da ARPALAZIO, il rapporto preliminare stima una capacità ricettiva complessiva pari a 100 abitanti equivalenti ma non specifica il dimensionamento dei posti della sala di ristorazione del Club House e la capacità ricettiva in posti letto per le 22 Unità ricettive;
- ARPALAZIO segnala in zona la presenza del sito con procedimento 12058A0879 (cabina di trasformazione), ad oggi in stato di “caratterizzazione conclusa”, che risulta situato in adiacenza a un punto di captazione della rete idropotabile
- ARPA LAZIO ha evidenziato che il piano di zonizzazione acustica comunale oltre a definire i limiti acustici sul territorio (classe I), introduce anche specifici vincoli di utilizzo del territorio.
- ARPALAZIO, per quanto concerne la qualità dell'aria, non rileva criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla norma;
- Il SCA CMRC ha ritenuto le funzioni ricettive previste nel progetto ammissibili nella componente primaria “Connessione primaria” della REP, purché siano attinenti ad “Attività turistiche-ricettive connesse con l'attività agricola, se compatibili, finalizzate alla fruizione dei territori tutelati”, ai sensi dell'art. 27, c. 2 delle N.A. del PTPG;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- I SCA hanno evidenziato delle criticità ambientali che non comportano impatti significativi;
- Le criticità ambientali evidenziate dai SCA sono mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure dagli stessi indicate;

VALUTATO che, in relazione ai criteri elencati nell'allegato I Parte II del D Lgs 152/2006:

- Il piano comporta delle modificazioni permanenti alle destinazioni d'uso dei suoli ed alle correlate specifiche di utilizzo;
- Le modificazioni apportate dal piano sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta del piano presenta particolari elementi di valore e/o vulnerabilità;
- Le sopra richiamate sensibilità, con particolare riferimento alla Rete Natura 2000, risultano assorbite dal parere di competenza acquisito;
- Le modificazioni apportate dal piano non determinano significativi incrementi dei carichi sulle componenti ambientali interessate;

- Quanto detto al punto precedente anche tenuto conto delle sensibilità/criticità rilevate nel contesto ambientale di riferimento;
- Le limitate ricadute del piano, in ordine all'interessamento delle componenti ambientali interessate, non risulta essere significativo anche tenuto conto dei possibili cumuli con i carichi incidenti presenti e previsti dal quadro pianificatorio vigente;
- I limitati impatti derivanti dal piano risultano mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure;

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

1. Dovrà essere effettuato il calcolo del dimensionamento complessivo tenendo conto della totalità delle funzioni previste nelle situazioni di massimo carico;
2. Tutte le valutazioni preventive, con particolare riferimento alla idroesigenza ed alla capacità depurativa, dovranno essere correlate con le sopra richiamate valutazioni;
3. Sia acquisito, preliminarmente alla approvazione, il parere del Gestore del S.I.I.;
4. Siano attuati 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;
5. Siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 26 del D.lg. 199/2021, all'art. 5 della L.R. 27/05 ed alla L.r. n.6/2008, laddove applicabili;
6. Siano rispettate le disposizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Tutela delle Acque, ed in particolare di cui all'art. 28 comma c il quale dispone che: *“le acque reflue domestiche e assimilate provenienti da insediamenti, installazioni o edifici isolati maggiori di 50 A.E. e inferiori a 300 A.E., se non allacciabili a reti fognarie, possono recapitare in acque superficiali. In tal caso i reflui devono essere trattati con idonei sistemi di depurazione che conseguano un abbattimento non inferiore al 70% del carico inquinante in entrata, in riferimento ai parametri BOD, COD, solidi sospesi e ammoniacali”*;
7. Per quanto riguarda le acque cosiddette grige provenienti dal locale cucina della Club House si rammenta l'obbligo, in conformità del D.Lgs. n. 152/06, del trattamento di degrassazione/disoleazione prima dell'immissione nella rete di sub irrigazione, e del relativo smaltimento di tali grassi/oli presso centri autorizzati;
8. Le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06;
9. In fase di attuazione del Piano di lottizzazione in esame si dovranno 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.
10. 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.
11. Sia preliminarmente verificato che il piano non abbia correlazioni con il sito oggetto di procedimento n.2058A0879 (cabina di trasformazione);
12. Il piano dovrà essere reso conforme alle prescrizioni di zonazione acustica;
13. In fase attuativa dovrà essere predisposta la documentazione di previsione di clima acustico ai sensi dell'art. 19 della L.R. 18/01 di cui alla legge quadro 447/93 art. 8 comma 3;
14. Dovrà essere garantita una corretta gestione dei rifiuti anche mediante l'adozione di misure volte alla riduzione della produzione, nonché al recupero e riciclo degli stessi.
15. In fase di cantiere, la produzione dei rifiuti (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente. Si rammenta che nel caso di riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, tale attività deve esplicitamente risultare dall'atto autorizzativo dell'opera di scavo. In caso di altre destinazioni, le terre e rocce da scavo sono classificati come rifiuti speciali e soggette alle procedure di qualificazione ed istradamento ai centri di

- recupero/smaltimento previsti dalle norme vigenti (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120);
16. Nel caso in cui il Piano di Lottizzazione 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 17 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;
 17. La AP dovrà preliminarmente verificare e confermare l'inquadramento procedurale della variante urbanistica ai sensi dell'art. 1bis della L.R. 36/1987 nonché l'interesse pubblico da attribuire al progetto in argomento, in coerenza con le direttive e prescrizioni del PTPG per le trasformazioni urbanistiche in REP;
 18. Dovrà essere riconsiderato il percorso stradale di accesso all'area dell'intervento in modo tale da renderlo compatibile con le "Aree Core" di PTPG;
 19. Le funzioni ricettive previste dovranno essere congruenti con quanto previsto dall'art. 27, c. 2 delle N.A. del PTPG ("Attività turistiche-ricettive connesse con l'attività agricola, se compatibili, finalizzate alla fruizione dei territori tutelati"), tenuto conto degli indirizzi delle Linee Guida di cui alla Deliberazione di G.P. n. 1013/43 del 21/12/2011 "Atto di indirizzi ed istruzioni tecniche per il recepimento della Rete Ecologica Provinciale (REP) e per l'elaborazione delle Reti Ecologiche Locali (REL)";
 20. Le strutture previste dovranno avere un carattere di amovibilità;
 21. Le aree presenti nelle particelle non coinvolte direttamente dall'intervento devono essere lasciate inerbita e deve essere previsto esclusivamente lo sfalcio della vegetazione erbacea naturale;
 22. Deve essere piantumata una siepe arbustiva nella parte N-NW-O della particella ...*omissis*... con le specie indicate nello Studio di Incidenza;
 23. Gli impianti di illuminazione devono avere fascio luminoso schermato verso il basso e essere dotati di sensori di movimento;
 24. La sistemazione degli spazi esterni alle singole strutture deve avvenire limitando al massimo l'impermeabilizzazione del suolo e nessuna specie vegetale non autoctona e caratteristica del luogo deve essere utilizzata a fini ornamentali;
 25. Le fasi più rumorose di cantiere, in particolare gli scavi per le fondamenta delle strutture e il trasporto dei materiali della club house devono essere svolti al di fuori del periodo critico per la fenologia delle specie segnalate, in particolare da metà Febbraio a metà Giugno, periodo importante per il Nibbio reale;
 26. La AP dovrà rispettare tutte le indicazioni e prescrizioni impartite dai SCA ed ottemperare a tutti gli impegni assunti nel Rapporto Preliminare.
 27. Dovrà essere acquisito il parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e della D.G.R. n. 2649/99;

TUTTO CIO' 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.

L'Istruttore
Marco Stradella
(firmato digitalmente)

il Responsabile del Procedimento
Arch. Roberto Brunotti
(firmato digitalmente)

il Dirigente
Ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)