

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

Area: AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G01003 del 28/01/2025

Proposta n. 2946 del 24/01/2025

Oggetto:

VER-2024_29. Comune di Bracciano (Rm). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa alla "Piano di Lottizzazione Convenzionato della zona "Borgo degli Ulivi"". Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.

OGGETTO: VER-2024_29. Comune di Bracciano (Rm). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa alla *“Piano di Lottizzazione Convenzionato della zona “Borgo degli Ulivi””*.

Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.

Autorità Procedente: **Comune di Bracciano (Rm)**

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

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

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

VISTO il D.Lgs. n.152/2006 *“Norme in materia ambientale”* e s.m.i.;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VISTA la D.G.R. 18 luglio 2024, n. 543, con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore della Direzione Regionale "Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare" all'Ing. Emanuele Calcagni;

VISTO che:

- il Comune di Bracciano, in qualità di Autorità Procedente, con note prott. nn. 26797, 26801 e 26805, acquisite rispettivamente al protocollo regionale n.994024, 994034 e 994043 del 05/08/2024 ha presentato richiesta di attivazione della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per il Piano in oggetto;
- Con nota prot.n. 32383 del 30/09/2024, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 1188139, L'AP ha perfezionato l'istanza

CONSIDERATO che la competente Area "*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*" ha redatto la Relazione Istruttoria relativa al Piano indicato in oggetto, da considerarsi parte integrante della presente determinazione;

RITENUTO di dover procedere all'emissione del provvedimento di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, con l'esclusione del Piano suddetto alla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, sulla base dell'istruttoria tecnica sopracitata e con le raccomandazioni ai sensi dell'art.12 co.3-*bis* del D.Lgs. n.152/2006 ivi contenute;

DETERMINA

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

di escludere il "Piano di Lottizzazione Convenzionato della zona "Borgo degli Ulivi"" nel Comune di Bracciano (Rm), **dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006**, secondo le risultanze e con le raccomandazioni di cui alla Relazione Istruttoria formulata dall'Area "*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*", da considerarsi parte integrante della presente determinazione.

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

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

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

Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di 60 giorni dal ricevimento secondo modalità di cui

al D.Lgs. n.104 del 2/7/2010, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di 120 giorni.

il Direttore

Ing. Emanuele Calcagni



DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE
AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

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

Codice Pratica: VER-2024_29

Denominazione Piano: Piano di Lottizzazione Convenzionato della zona "Borgo degli Ulivi"

Rif.Leg.Piano art. 28 della L. 1150/1942 – art.1bis L.R: n. 36/1987

Autorità Procedente: Comune di Bracciano (Rm)

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con note prott. nn. 26797, 26801 e 26805, acquisite rispettivamente al protocollo regionale n.994024, 994034 e 994043 del 05/08/2024, il Comune di Bracciano in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Autorità Competente (di seguito AC) 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. 1054135 del 29/08/2024 l'AC ha richiesto alla AP il perfezionamento dell'istanza.
- Con nota prot.n. 32383 del 30/09/2024, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 1188139, L'AP ha perfezionato l'istanza.

DATO ATTO che con nota prot. n. 1207875 del 29/08/2024, 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:

- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica
 - Area Pareri geologici e sismici, Suolo e Invasi
 - Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti climatici, Transizione energetica e Sostenibilità, Parchi
 - Area Protezione e Gestione della Biodiversità
 - Area Qualità dell'Ambiente
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti
- **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 Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste
 - Area Affari Generali e Usi Civici

- **Regione Lazio** - Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale
- **Ministero della Cultura**
 - Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio
 - Soprintendenza speciale archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti
- **ARPA Lazio - Area Informazione e Reporting Ambientale**
- **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"
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale**
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale**
- **Autorità ATO 2**
- **ACEA ATO 2 S.p.A.**
- **ASL Roma 4**
- **Parco Naturale Regionale Bracciano-Martignano**

Con PEC del 03/10/2024, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 1211053, la Soprintendenza speciale archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e la Provincia di Rieti ha comunicato alla scrivente AC che per la procedura in oggetto la competenza è della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Viterbo e per l'Etruria Meridionale.

Con nota prot. n.1217426 del 04/10/2024 la AC ha rettificato ed integrato l'elenco dei SCA di cui alla nota prot. n.1207875 del 02/10/2024 includendo la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Viterbo e per l'Etruria Meridionale.

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 **Città Metropolitana di Roma Capitale**
Dipartimento IV, Pianificazione strategica e Governo del territorio, Servizio 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG"
Nota acquisita con prot. n. 1342189 del 30/10/2024
- 2 **ARPA Lazio**
Nota acquisita con prot. n. 1351898 del 04/11/2024
- 3 **Regione Lazio**
Direzione regionale urbanistica e le politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare Area urbanistica copianificazione e programmazione negoziata: Roma capitale e città metropolitana di Roma Capitale
Nota prot. n.1558840 del 19/12/2024

- Con nota prot. n. 1218295 del 04/10/2024, la Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione Tecnologica - Area regionale Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche, ha comunicato che *“VISTA la natura e l’ubicazione del programma, la scrivente Area, non essendo interessato l’Ambito di Applicazione definito con D.G.R. n°445 del 16.06.2009 “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. Per le motivazioni di cui sopra, quest’Area, provvederà ad archiviare la presente istanza senza ulteriori atti”*.

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.

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:

Superficie territoriale di Convenzione: mq 26.532

Volume edificabile: 7.959,60 mc di cui 6367,68 mc residenziale, 1591,92 mc non residenziale

Abitanti insediabili: n.80

Parametri urbanistici: [...]

b) riferito a comparti con $I_t 0,30 = I_f \text{ max: } 0.60 \text{ mc/mq}$;

- lotto minimo mq 5.000;
- Indice di permeabilità $IP = 50\%$;
- Superficie coperta massima: $Sc\text{-max} = 50\%$
- Altezza massima: $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$
- Distacco dai confini = m 7,50;
- Distacco dalle strade = m 10,00

- ✓ ... In relazione alle valutazioni dimensionali, la superficie territoriale dell’area risulta essere pari a 26.532 mq che, con un indice I_t di 0,30 mc/mq, determina un volume massimo edificabile di 7.959,60 mc. Il calcolo volumetrico adottato prevede 100 mc per abitante, di cui 80 mc adibiti a scopo residenziale e 20 mc destinati ad attività non residenziali correlate alla residenza. Il totale previsto di abitanti insediabili, conformemente alle proiezioni del piano, si attesta a 79,5, approssimativamente 80 abitanti.
- ✓ ... La porzione di territorio oggetto del presente Piano di lottizzazione convenzionata è situata in Via delle Pantanelle, all’interno del Comprensorio 5, nella località “Vigna di Valle” nel comune di Bracciano. L’area di intervento è delimitata ad est dalla lottizzazione convenzionata “Il Rillo”, ad ovest dalla lottizzazione convenzionata “Le Pantanelle 2”, a sud dalla lottizzazione convenzionata “Le Pantanelle” e, a nord dalla Zona B – sottozona B3 del vigente PRG. Quindi, l’area si colloca all’interno di un contesto territoriale caratterizzato da interventi di lottizzazione convenzionata che prevedono numerose unità a carattere residenziale, con tipologie costituite principalmente da edifici isolati, ubicati per lo più lungo le locali direttrici stradali.
- ✓ ... Le aree a servizi sono state raggruppate all’interno di un anello viario per assicurare spazi non frammentati, facilmente accessibili e distribuiti in verde pubblico, parcheggi e zone per servizi collettivi, superando le previsioni minime stabilite dalla 1444 del D.M. del 1968;
- ✓ ...In un’unica operazione edilizia, si è progettata la realizzazione di 20 unità immobiliari tramite un intervento unitario a schiera con destinazione mista, 80% residenziale e 20% non residenziale, rispettando le indicazioni del PRG.
- ✓ ...Considerato il tipo di Piano che si sta analizzando, avendo ad oggetto un aumento del carico antropico, appare importante prendere in considerazione il monitoraggio idrologico in vista dei futuri consumi, valutando i livelli idrometrici. Dagli studi effettuati negli anni, si evince la fragilità del sistema idrico ricadente nell’area del lago di Bracciano. Il suo equilibrio risulta infatti soggetto a forti variazioni annuali derivanti dai cambiamenti climatici che in certi periodi dell’anno determinano maggiori prelievi da una

parte, e dall'altra dei bassi input di ingresso dovuti alla scarsa pioggia, motivo per cui sono stati bloccati i prelievi da parte di ACEA ATO2. Il lago di Bracciano, inoltre, ricadente nel bacino n.9 Arrone Sud, è sottoposto a monitoraggio, sia rispetto gli obiettivi di qualità ambientale, sia in funzione della verifica di idoneità delle acque utilizzate per la produzione di acqua potabile. Dai monitoraggi si evince un buono stato delle acque se pur sottoposte a un certo carico civile.

- ✓ ...Per ottimizzare ed armonizzare l'intervento con la pianificazione generale, viene spostata verso l'alto la strada trasversale prevista dal PRG. Questa modifica non solo permetterà di servire in futuro la zona "B" sottozona "B3" confinante con l'area coinvolta, ma garantirà anche un'integrazione più organica con il progetto. Inoltre, vengono rispettate le indicazioni e le previsioni dello strumento urbanistico generale, inclusi gli adeguamenti necessari all'ampliamento di Via delle Pantanelle.
- ✓ ... Lo scopo del Piano, in definitiva, è la lottizzazione dei terreni a fini edilizi e l'attuazione delle previsioni previste dal Piano Regolatore Generale – PRG.
- ✓ ... Il Piano si sviluppa in un ambito che, se pur non vincolato o interessato da aree ricadenti nella rete Natura 2000, si trova al confine con l'area protetta del Parco Naturale Regionale, Complesso lacuale Bracciano – Martignano. In linea con ciò il Piano prevede uno sviluppo urbano che non generi impatti sulla biodiversità presente, prevedendo il mantenimento dell'unità geomorfologica e le caratteristiche esistenti del sito.
- ✓ Riguardo invece l'aspetto vegetazionale va segnalata, nell'area di progetto, la presenza di ulivi e di una *Quercus pubescens*, entrambe specie protette...

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

1 **Città Metropolitana di Roma Capitale**

Dipartimento IV, Pianificazione strategica e Governo del territorio, Servizio 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG"

Nota acquisita con prot. n. 1342189 del 30/10/2024

Come si evince dal RP in esame, l'intervento riguarda il "Piano di Lottizzazione convenzionato della zona "Borgo degli Ulivi", (di seguito per brevità anche "Piano di Lottizzazione"), che ha per oggetto la costituzione di n. 20 unità immobiliari a schiera destinate a civile abitazione e studio, del Comparto "C2/34" ricadente nel Comune di Bracciano in "Via delle Pantanelle".

Il contesto territoriale circostante è caratterizzato da varie lottizzazioni convenzionate, prevalentemente a uso residenziale, con edifici isolati distribuiti lungo le principali direttrici stradali locali.

L'area in questione gode di una buona accessibilità infrastrutturale, con la strada provinciale SP493 "Via Braccianese Claudia" a nord e la SP5c "Strada di Bonifica n.93" a ovest, oltre alla linea ferroviaria Roma-Viterbo e la fermata "Vigna di Valle" situata a nord.

Il PRG vigente, all'articolo 47 della normativa tecnica di attuazione relativa alla sottozona C2 – Zona di espansione da sottoporre a pianificazione attuativa consente di incrementare l'indice di edificabilità territoriale da 0,15 mc/mq fino a un massimo di 0,30 mc/mq per specifici comparti, a condizione che il consorzio dei proprietari del comparto (inclusivo almeno del 75% del valore catastale degli immobili) ceda al Comune il 50% della superficie territoriale del comparto stesso. Tale superficie include le aree destinate agli standard e le strade pubbliche. Inoltre, si richiede che, in luogo di edifici singoli, vengano realizzati complessi di case a schiera secondo un progetto unitario incluso in un Piano di Lottizzazione convenzionato, rispettando le ulteriori prescrizioni della sottozona C2.

In linea con quanto stabilito, si è scelto di concentrare la volumetria consentita in un unico intervento integrato, accrescendo così l'indice di cubatura territoriale da 0,15 mc/mq a 0,30 mc/mq mediante la cessione del 50% della superficie al Comune.

L'art. 47 specifica inoltre i parametri urbanistici per i calcoli relativi alla sottozona C2:

- superficie minima del lotto: 5.000 mq;
- indice di permeabilità IP: 50%;
- superficie coperta massima Sc-max: 50%;
- altezza massima Hmax: 7,50 m;
- distanza minima dai confini: 7,50 m;
- distanza minima dalle strade: 10,00 m [...]"

La superficie territoriale dell'area è pari a 26.532 mq, la quale, applicando un indice It di 0,30 mc/mq, consente di ottenere un volume massimo edificabile di 7.959,60 mc. Il calcolo volumetrico adottato prevede 100 mc per abitante, suddivisi in 80 mc per uso residenziale e 20 mc per attività non residenziali connesse. Il numero di abitanti previsto dal piano è quindi di circa 80.

Per quanto attiene agli aspetti urbanistici, dal RP risulta che il "Piano Regolatore Generale, approvato da ultimo (in variante generale) con DGR 22 ottobre 2009, n. 789 (...) classifica l'area, come da tav. 30.G, in zona C2, area destinata a nuova edificazione, adiacente a una zona B3, di completamento - disciplinata dalle NTA all'art. 47 Sottozona C2 - Zona di espansione da sottoporre a pianificazione attuativa". (...) Il Piano di lottizzazione è conforme al PRG.

Per quanto concerne il quadro vincolistico, relativamente al P.T.P.R., l'area dell'intervento è compresa nel "Paesaggio Agrario di Continuità", senza interessamento di Beni paesaggistici D. Lgs. 42/2004.

L'area d'intervento non risulta compresa in ambiti di "Rete Natura 2000", né in aree Naturali Protette e non presenta interferenze dirette con strade provinciali (pur essendo l'area d'intervento poco distante a nord dalla strada provinciale SP493 e a ovest dalla SP5c) e istituti scolastici provinciali, né con il patrimonio immobiliare della Città metropolitana di Roma Capitale.

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, 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". Poiché l'intervento in argomento è stato dichiarato conforme al vigente PRG, 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.

Circa le valutazioni di merito, si evidenzia che il PTPG, nella Tavola Tp2, individua l'area d'intervento nell'ambito del "Sistema Insediativo Morfologico – Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti" (art. 42 delle N.A.). Il Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti: "è l'ambito all'interno del quale i Comuni organizzano di preferenza nei loro strumenti urbanistici le operazioni di trasformazione e crescita insediativa. Comprende gran parte dell'edificazione esistente e delle previsioni dei PRG vigenti e una quota di aree di riserva per le future espansioni. Il Campo preferenziale, indica il limite entro cui va organizzato il disegno della struttura insediativa coerente con le regole storiche e morfologiche delle costruzioni urbane componenti e con il contesto ambientale e paesistico".

Si rileva, inoltre, che l'area corrispondente all'intervento esaminato risulta graficizzata nella tavola TP2 del PTPG quale previsione di "Principali insediamenti prevalentemente residenziali" del vigente PRG Comunale, approvato precedentemente alla data di adozione del PTPG e pertanto fatta salva ai sensi dell'art. 3 comma 7 delle NA del PTPG.

Infine, l'intervento proposto non interessa componenti della Rete Ecologica Provinciale e, pertanto, non assume implicazioni rilevanti per la funzionalità ecosistemica del contesto.

Si rileva, inoltre, che, con riferimento al Sistema della Mobilità, l'intervento proposto si localizza in prossimità dell'ambito "Stazioni rete nazionale regionale e interregionale" della Rete Ferroviaria, essendo presente, a nord dell'area in esame, il tracciato ferroviario della linea Roma Viterbo, con la

fermata della stazione "Vigna di Valle", mentre a sud della stessa vi è la proposta di un nuovo tratto viario della Rete di primo livello metropolitano.

(...)

tenuto conto che il parere di compatibilità ex art. 20, c. 5 del D.Lgs. 267/2000 non è dovuto e che, inoltre, non si evidenziano elementi di contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG, ferma restando la competenza dell'Ente Regionale in ordine alla valutazione dell'ex art. 12 del D. Lgs. 152/06, non si rilevano elementi da approfondire in un eventuale Rapporto Ambientale o comunque da garantire nel prosieguo dell'iter urbanistico.

2 ARPA Lazio

Nota acquisita con prot. n. 1351898 del 04/11/2024

Il comune di Bracciano ha una popolazione residente pari a 18.516 abitanti (Istat al 01/01/2024), una Superficie di 142,73 km², e una Densità pari a 129,73 ab./km², con un Piano Regolatore Generale Comunale, adottato con D.C.C. n. 96 del 04/12/1999 ed approvato con D.G.R. n.789 del 22/10/2009. on riferimento al Rapporto Preliminare (di eseguito RP) di Verifica di Assoggettabilità a VAS redatto a Marzo 2024 relativo al Piano di Lottizzazione Borgo degli Ulivi, ricadente in Bracciano, loc. Vigna di Valle, via delle Pantanelle, che ha per oggetto la costruzione di n. 20 unità immobiliari a schiera destinate a civile abitazione e studio, con circa 80 abitanti insediabili.

Nello specifico, il PRG classifica l'area, come da tav. 30.G, in zona C2, area destinata a nuova edificazione, adiacente a una zona B3, di completamento - disciplinata dalle NTA all'art. 47 "Sottozona C2 - Zona di espansione da sottoporre a pianificazione attuativa".

La superficie territoriale del Piano di lottizzazione in esame risulta essere pari a 26.532 mq , con volume massimo edificabile di 7.959,60 mc. Il calcolo volumetrico adottato prevede 100 mc per abitante, di cui 80 mc adibiti a scopo residenziale e 20 mc destinati ad attività non residenziali correlate alla residenza. Il totale previsto di abitanti insediabili è pari a 80 abitanti.

DATI GENERALI DI P.R.G. E DI PROGETTO				
SOTTOZONA C2 : Zona di espansione da sottoporre a pianificazione attuativa				
COMPARTO C2/34				
SUPERFICIE TERRITORIALE DI CONVENZIONE				mq 26.532,00
VOLUME EDIFICABILE		residenziale	non residenziale	
Mq 26.532 x lf 0,30 mc/mq	MC 7.959,60	mc 8367,68	mc 1591,92	
ABITANTI 1x 100 Mc				
MC 7.959,60/100 MC		= N°80		
SUPERFICIE LORDA EDIFICABILE		residenziale	non residenziale	
MC 7.959,60/h 3,20= MQ 2.487,38		mq 1989,90	mq 497,47	
STANDARDS D.M. 1444/88 Art.3 - Art.5				
Art.3 per residenziale				
DA D.M.	Istruzione 4,50 mq/Ab	Attrezz Comuni 2,00 mq/Ab	Verde Pubblico 9,00 mq/Ab	Parcheggi 2,50 mq/Ab
80 Abitanti	mq 360,00	mq 160,00	mq 720,00	mq 200,00
DA PROGETTO	mq 850,00	mq 850,00	mq 720,00	mq 275,00
Art.5 per NON residenziale				
DA D.M.			Verde Pubblico 40 MQ/100MQ	Parcheggi 40 MQ/100MQ
mq 80/100 mq edificati			mq 199,00	mq 199,00
DA PROGETTO			mq 200,00	mq 200,00
TOTALE SUPERFICIE A STANDARDS DA PROGETTO				
	mq 850,00	mq 850,00	mq 920,00	mq 475,00

In premessa, si evidenzia, che nel territorio comunale di Bracciano sono stati realizzati o in corso di programmazione la seguente pianificazione:

Determinazione n. G12594 del 24/09/2019: verifica di assoggettabilità a Vas ex art. 12 del d.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. relativa alla "Piano attuativo zona f2 in localita "vigna di valle", nel comune di Bracciano (RM);

Per quanto sopra rappresentato si rimanda all'Autorità Competente ogni valutazione in merito alla necessità di non frazionare la Valutazione Ambientale Strategica di una pianificazione parcellizzandola in singole pianificazioni, non in linea con il dettato normativo. Infatti la valutazione, come prescritta dall'art. 6 del D.lgs. 152/2006, dei piani che determinano l'uso di "piccole aree a livello locale" e della produzione o meno di "impatti significativi sull'ambiente" dovrebbe essere condotta prendendo in considerazione tutte le varianti/pianificazioni che l'amministrazione intende approvare sull'area e non solo quella singolarmente presa, al fine di valutarne gli impatti complessivi come ad esempio il consumo di suolo o il carico antropico connesso. Secondo la giurisprudenza infatti la valutazione delle conseguenze ambientali derivanti dalle pianificazioni che l'amministrazione ha intenzione di approvare necessita di un'unica procedura con cui vengano valutati i complessivi effetti sull'ambiente.

ARIA (ATMOSFERA)

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.

(...)

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.

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.

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).

Si ricorda infine che nelle fasi di esecuzione della variante in esame si dovranno rispettare:

- *L'art. 5 della L.R. 27/05, n. 6//2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia);*
- *L'art. 26 del D.lg. 199/2021, prevede dal 13/06/2022, ovvero 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.*

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, (...)in particolare l'area ricade in due sottobacini Fosso Sanguinaria 1 per la parte del lotto di terreno a destra (Uliveto) e Fosso delle cadute 1 per la parte del lotto di terreno a sinistra (lato quercia). Specificatamente il PTAR 2018 vigente, assegna ai 2 sottobacini i seguenti giudizi di qualità:

Tab. 4 stato qualità sottobacini idrico

BACINO	Tratto Afferente	Stato Ecologico	Stato Chimico
8 MIGNONE - ARNONE SUD	Fosso Sanguinaria 1	SUFFICIENTE	BUONO
8 MIGNONE - ARNONE SUD	Fosso delle cadute 1	BUONO	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. Si segnala inoltre che il monitoraggio triennio 2018-2020 effettuato dalla scrivente Agenzia, come di seguito riportato, 2, confermano tali giudizi.

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 "ARL05-027 Bracciano", risulta gestito dal Servizio idrico integrato ACEA ATO 5, 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, risulta inserita nella rete fognaria a servizio della località di Viogna di Valle. In base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, visionabili all'indirizzo [https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/,](https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/) - carta dei giudizi Macro attività –PTAR – Analisi delle pressioni – Deficit depurativo agglomerati di acque reflue urbane set dati PTAR 2021-2027, il comune di Bracciano, risulta: NON in DEFICIT depurativo. (...)

Si rimanda alle Autorità Competenti (Comune e Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 5), la verifica in fase di attuazione del piano in esame, della possibilità di allaccio delle previste opere alla rete fognaria 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 piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06

RIFIUTI

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 Bracciano ha raggiunto nel 2022 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 72,49, tale percentuale risulta in linea con l'obiettivo normativo del 65% ai sensi dell'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i.; (...)

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 attiene gli aspetti relativi al Rumore in base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, il comune di Bracciano risulta aver approvato il Piano di Classificazione Acustica (Legge Quadro n. 447/95 e della L.R. 18/2001). Inoltre si prende atto di quanto riportato a pag. 53 del RP: "Il Piano di Zonizzazione Acustica, adottato con Dcc n. 84 del 17/11/2009. Rispetto tale analisi, l'area di progetto, risulta classificata dal Piano in classe II - prevalentemente residenziale- nella sottozona:

• G5 – frazione "Vigna di Valle" per la quale i valori dei limiti massimi del Livello Equivalente in dB(A) relativi alla classe di destinazione d'uso nel periodo di riferimento diurno (ore 6.00-22.00) e notturno (ore 22.00-6.00) sono i seguenti:

Classe	Tipologia di zona	Diurno	Notturmo
II	Prevalentemente residenziale	55	45

Atteso che il Piano in esame prevede la realizzazione di tipologie edilizie residenziali, 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. Le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno inoltre assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, e 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 dovrà essere progettato e realizzato nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997.

SUOLO

Il consumo di suolo è un fenomeno associato alla perdita di una risorsa ambientale fondamentale, dovuta all'occupazione di superficie originariamente agricola, naturale o semi-naturale. Il fenomeno si riferisce, quindi, a un incremento della copertura artificiale di terreno, e quindi del grado di impermeabilizzazione che è strettamente legato alle dinamiche insediative e infrastrutturali. A tal fine si informa che il 17 novembre 2021 la Commissione Europea ha approvato la "Strategia del Suolo per il 2030" andando a definire le misure per proteggere e ripristinare i suoli e garantire che siano utilizzati in modo sostenibile. L'obiettivo principale che si propone la Commissione è che, entro il 2050, tutti gli stati membri della Comunità Europea evitino di consumare suolo (zero net land take) e facciano in modo di avere i propri suoli "sani" attraverso azioni concrete. In attesa del quadro legislativo sulla salute dei suoli, a livello nazionale, lo strumento di riferimento per la messa a sistema dell'attuazione dell'Agenda 2030 è rappresentato dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, (SNSvS 2022), approvata dal Comitato interministeriale per la transizione ecologica (Cite), visionabile sul sito del Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica al Link: https://www.mase.gov.it/sites/default/files/archivio/allegati/sviluppo_sostenibile/SNSvS_2022.pdf I dati sul consumo di suolo sono consultabili sul portale del consumo di suolo del SNPA al seguente indirizzo : <https://www.consumosuolo.it/indicatori>. Per l'annualità 2022 il comune di Bracciano ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 4,01 %, corrispondente a ettari 573 ha, e rispetto al 2021, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 5,4 ettaro. (...)

Alla luce di quanto sopra detto, sarebbe opportuno 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 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.

3 Regione Lazio

Direzione regionale urbanistica e le politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare
Area urbanistica copianificazione e programmazione negoziata: Roma capitale e città metropolitana di Roma Capitale

Nota prot. n.1558840 del 19/12/2024

Aspetti urbanistici

Il Comune di Bracciano è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con delibera di Giunta Regionale del Lazio n. 789 del 22/10/2009; all'interno dello stesso, l'ambito relativo al Piano di Lottizzazione è classificato in Zona C Sottozona C2/34 "Zona di Espansione da sottoporre a pianificazione attuativa", disciplinata all'art. 47 delle relative Norme.

Le vigenti Norme Tecniche di Attuazione prevedono che:

"Art. 47 - Sottozona C2 - Zona di espansione da sottoporre a pianificazione attuativa

Con l.t.0,15 e possibilità di accorpamento delle volumetrie per complessi unitari con innalzamento dell'indice fino a 0,3 mc/mq. Potrà essere consentito l'incremento dell'indice di edificabilità territoriale da 0,15 mc/mq ad un massimo di 0,30 mc/mq, da attuare su specifici comparti, a condizione che il consorzio dei vari proprietari del comparto (formato almeno dal 75% dei valori catastali degli immobili di proprietà) cedano al Comune il 50% della superficie territoriale del comparto stesso, comprensivo delle aree dovute a standard e delle sedi stradali pubbliche, con l'ulteriore prescrizione che vengano realizzati in luogo di singoli villini, complessi di case a schiera secondo un progetto unitario, contenuto in un Piano di Lottizzazione convenzionato e che vengano comunque rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni, relative a tutte le sottozone C2 [...]"

Emerge dal Rapporto Preliminare che, per effetto della citata norma, la previsione di Piano è attuata attraverso la cessione del 50% delle superfici d'intervento al comune e quindi con la possibilità di raddoppiare l'indice di cubatura territoriale, portandolo da 0,15 mc/mq a 0,30 mc/mq, secondo quanto stabilito nella normativa in questione.

In relazione alle valutazioni dimensionali, la superficie territoriale dell'area risulta essere pari a 26.532 mq che, con un indice It di 0,30 mc/mq, determina un volume massimo edificabile di 7.959,60 mc, parte da destinare a residenziale e parte a studi professionali, rispettivamente per l'80% ed il 20%.

Complessivamente la proposta prevede la realizzazione di n. 20 unità immobiliari progettate a "schiera"; il calcolo volumetrico adottato prevede 100 mc per abitante, di cui 80 mc adibiti a scopo residenziale e 20 mc destinati ad attività non residenziali correlate alla residenza.

Il totale previsto di abitanti insediabili, conformemente alle proiezioni del piano, si attesta approssimativamente ad 80 abitanti (7.959,6 mc/100mc/ab = 79,60)

In merito alle aree da destinare a standard urbanistici, secondo la normativa dettata dal Decreto Interministeriale 1444/1968, per 80 abitanti insediabili dovranno essere garantite non meno di 1.440 mq di spazi pubblici (80 ab X 18 mq/ab = 1.440 mq), da ripartire secondo gli indici contenuti nel medesimo Decreto, oltre a quelli relativi alla porzione "non residenziale" da calcolare in funzione dell'indice 0,80 mq/mq di SUL (497,47 x 0,80 = 398 mq).

Complessivamente, secondo la norma nazionale, dovranno essere garantite complessivamente aree per 1.838 mq. Come sopra accennato l'applicazione dell'indice 0,30 mc/mq, previsto dalla norma di Piano Regolatore Generale, comporta la cessione del 50% della superficie territoriale, comprensiva delle aree a standard e viabilità.

Le previsioni attuative del PdL prevedono di spostare verso l'alto la strada trasversale prevista dal PRG; tale modifica, da come rappresentata, permetterà migliorare il collegamento della limitrofa zona "B" sottozona "B3" con Via delle Pantanelle.

Aspetti paesaggistici

L'ambito d'intervento non è sottoposto a vincolo di natura paesaggistica e sullo stesso non sono presenti beni ex art. 134 comma1 del DLgs 42/2004; pertanto il piano non dovrà essere oggetto di parere paesaggistico ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/1942 e dell'art. 11 delle Norme del vigente PTPR.

Seppur di natura propositiva e non prescrittiva, in quanto l'ambito non risulta interessato dalla presenza di un provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico, nella Tavola A del vigente PTPR la stessa area è identificata nel Paesaggio Agrario di Continuità nel quale si riscontra che è consentita la realizzazione di interventi residenziali.

In merito agli aspetti paesaggistici, in particolare riferimento ai beni ex art. 142 comma 1 lett. "h" del Codice (Usi Civici), il Rapporto Preliminare riporta che (...):

L'area esaminata è distinta in catasto al foglio ...omissis... del Comune di Bracciano. Come emerge dalla ricerca storico giuridica sugli usi civici, firmata dal dr. Tundo, su tali particelle venivano esercitati gli usi civici di semina e pascolo, quando la proprietà ricadeva ai principi Odescalchi, poi successivamente affrancate dall'uso civico di pascolo con sentenza del 1883. Rimane la quota della locale Università Agraria, risetto la quale, la particella ...omissis..., è stata affrancata con atto notorio del 3 giugno 2004, e risulta attualmente intestata a ...omissis...; le particelle ...omissis..., sono state affrancate, con atto notorio, in data 22 aprile 2014, e risultano attualmente intestate ...omissis... Riguardo le particelle ...omissis..., non si evincono vincoli gravanti, e risultano rispettivamente intestate a ...omissis... Su quest'ultima, dall'atto di acquisto, emerge un parziale diritto di Usufrutto a favore di ...omissis..., cessato il 30 aprile 2002.

(...) Alla luce delle analisi condotte e degli esiti ottenuti, si può affermare che i fondi oggetto d'esame sono privi di vincoli d'Uso Civico.

(...)

Ai fini del completamento della ricognizione dei vincoli non cartografati nel PTPR, nella successiva fase di approvazione dovrà comunque essere fornita, per l'area d'intervento, l'attestazione in materia di Usi civici ai sensi dell'art. 3 della LR n. 1/1986, per gli effetti di cui all'art. 142, c. 1, lett. h)

del D.Lgs 42/04, derivanti anche dall'assetto normativo delineato dall'art. 3 comma 6 della Legge n. 168/2017 (3).

Con Determina n. G0595 del 29/03/2024 l'Area Decentrata Agricoltura Lazio Centro della Direzione Regionale Agricoltura e Sovranità Alimentare, Caccia e Pesca, Foreste ha autorizzato (...) l'attività di espianto e contemporaneo spostamento di n. 64 piante di olivo ricadenti nel Comune di Bracciano, Località Pratigliolo – Vigna di Valle, al foglio ...omissis... e contemporaneo spostamento nel comune censuario di Bracciano, Località Pratigliolo – Vigna di , al foglio n...omissis... come meglio specificato nella documentazione prodotta.

Conclusioni

Per quanto sopra premesso e considerato, la scrivente Direzione non rileva criticità sia per il profilo urbanistico che paesaggistico e pertanto si ritiene che la proposta di Piano di Lottizzazione convenzionata "Borgo degli Ulivi" non comporti significativi impatti dal punto di vista ambientale, tuttavia, in riferimento alle modifiche apportate nel PdL al tracciato della sede stradale ed alle aree con destinazione pubblica (verde e parcheggi) previste da PRG nell'elaborato "Comparti C2", nel prosieguo dell'iter approvativo, il Comune dovrà accertare se tali previsioni siano a carattere prescrittivo o meramente indicativo e formulare la proposta in base a tale esito.

Inoltre, dovrà essere chiarito l'utilizzo pubblico delle aree individuate in progetto come area serbatoio centralizzato e area impianti irrigazione", comprese tra le aree pubbliche in cessione.

DATO ATTO che con la sopra richiamata nota acquisita con prot. n.0994024 del 05/08/2024 la AP ha trasmesso alla AC, allegata alla stessa:

- la nota prot. n.0455444 del 04/04/2024 della Regione Lazio, Direzione regionale agricoltura e sovranità alimentare, caccia e pesca, foreste, Area decentrata agricoltura Lazio Centro avente ad oggetto "Trasmissione procedimento autorizzativo attività di espianto e spostamento piante di olivo afferenti alla Ditta ...omissis..., ai sensi della L.r. 1/2009, art.3".
- la nota prot. n.0010775 del 25/03/2024 avente ad oggetto "Ricerca storico giuridica sugli usi civici in territorio di Bracciano – Foglio ...omissis..." con la quale il professionista incaricato, nelle conclusioni, premettendo che la suddetta ricerca è da intendersi quale "...parere storico" e "...non è pertanto inoppugnabile" nel concludere lo studio in argomento indica che "...i fondi oggetto d'esame sono privi di vincoli d'uso civico".

VISTA la Determinazione n.G03595 del 29/03/2024, allegata alla sopra richiamata nota, avente ad oggetto "Procedimento autorizzativo attività di espianto e spostamento di alberi di olivi afferenti alla ditta ...omissis..." Con la quale la Regione Lazio, Direzione regionale Agricoltura e sovranità alimentare, caccia e pesca, foreste, Area Decentrata agricoltura Lazio Centro autorizza "l'attività di espianto e contemporaneo spostamento di n.64 piante di olivo".

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:

Piano di Assetto Idrogeologico	<i>Relazioni con l'area oggetto di Piano Come emerso dall'analisi del PAI, si può affermare che all'interno del territorio in parola non è presente alcuna area a rischio frana o a rischio inondazione. Inoltre si evidenzia come il tipo di intervento previsto dal Piano di lottizzazione non comporta impatti a livello idrogeologico.</i>
Piano Territoriale Paesaggistico Regionale	<i>Tavola A – Sistemi di Paesaggio</i>

<p><i>D.C.R. n.5 del 21/04/2021</i></p>	<p><i>A scopo ricognitivo è stata esaminata la Tavola "A 19 – 364 Sistemi ed Ambiti di paesaggio" dove, l'area in oggetto, è classificata nel Sistema del Paesaggio agrario come Paesaggio agrario di continuità.</i></p> <p><i>- Sistema del Paesaggio agrario</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Paesaggio agrario di continuità (art. 27 delle NTA);</i> • <i>Obiettivo di qualità paesaggistica PTPR-A:</i> <p><i>La tutela è volta alla riqualificazione e recupero di paesaggi degradati da varie attività umane anche mediante ricoltivazione e riconduzione a metodi di coltura tradizionali o a metodi innovativi e di sperimentazione nonché alla riqualificazione e al recupero dei tessuti urbani di cui costituiscono margine con funzione di miglioramento del rapporto città campagna. Si possono realizzare infrastrutture, servizi e adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti nonché attività produttive compatibili con i valori paesistici.</i></p> <p><i>Tavola B – Tutele e vincoli</i></p> <p><i>Dalla consultazione dell'elaborato si ricava che l'area di intervento non è sottoposta ad alcun vincolo ai sensi dell'art. 134, co. 1, lett. a), b) e c) D.Lgs. 42/2004.</i></p> <p><i>Relazioni con l'area oggetto di Piano</i></p> <p><i>Come evidenziato dall'analisi, l'area di intervento non risulta essere sottoposta ad alcun vincolo. Riguardo la sua classificazione nel Paesaggio agrario di continuità si ricorda che l'area attualmente è destinata in parte a seminativo, in forma di terreno incolto con prato spontaneo sottoposto a periodici sfalci di pulizia e in parte ad uliveto, dove si prevede l'inserimento delle residenze. Per consentire ciò, il Piano prevede un temporaneo espianto di una parte degli ulivi presenti, e un successivo reimpianto, con conseguente modifica del sesto. Alla luce del fatto che gli ulivi risultano piante protette, si rimanda alla domanda di autorizzazione per l'espianto rilasciata dagli Enti competenti (allegato n.3) e alla relazione paesaggistica e a quella agronomica, allegate al Piano di lottizzazione (allegato n.1).</i></p>
---	---

VERIFICATO ulteriormente che l'area interessata dalla variante *si trova al confine con l'area protetta del Parco Naturale Regionale, Complesso lacuale Bracciano – Martignano* e non risulta compresa nel perimetro 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;

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;

PREMESSO che la AC, in conformità alle disposizioni del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii, formula le proprie valutazioni sulla base dei contenuti del Rapporto Ambientale e tenuto conto dei pareri dei Soggetti Competenti in Materia Ambientale.

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 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;
- L'ambito d'intervento non è sottoposto a vincolo di natura paesaggistica e sullo stesso non sono presenti beni ex art. 134 comma1 del DLgs 42/2004;
- I SCA non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- 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;
- Il Rapporto Preliminare ha evidenziato criticità che non comportano impatti significativi;
- Le criticità ambientali evidenziate dai SCA sono mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure dagli stessi indicate;
- Le criticità ambientali evidenziate dal Rapporto Preliminare sono mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure;
- In ordine alle valutazioni relative al possibile cumulo di impatti evidenziate dal SCA ARPALAZIO si ritiene che il piano in esame, in ordine alla sua estensione territoriale, nonché ai carichi dallo stesso derivanti ed alle componenti interessate non comporti impatti significativi;

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 non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente;
- Le modificazioni apportate dal piano sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Il contesto ambientale di ricaduta del piano presenta elementi di valore vegetazionale sottoposti a specifica tutela per i quali la struttura competente ne ha autorizzato l'espianto;
- 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 acquisito il parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e della D.G.R. n. 2649/99 e rispettate le eventuali prescrizioni ivi contenute;
2. Siano attuati i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria di cui agli artt. da 4 a 9 della sezione III dell'Aggiornamento PdQA;
3. Sia data attuazione alle prescrizioni di cui:
 - 3.1. all'art. 5 della L.R. 27/05, n. 6/2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia);
 - 3.2. all'art. 26 del D.lg. 199/2021.
4. In ottemperanza alle disposizioni del PTAR dovranno essere adottate tutte le misure atte ad 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.

5. Le acque di acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06;
6. Sia attuata una corretta gestione dei rifiuti e siano adottate modalità di intervento (raccolta rifiuti porta a porta) mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che ne favoriscano il recupero e il riciclo.
7. 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.
8. 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 classificate 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);
9. Le richieste di rilascio di concessione edilizia dovranno essere corredate della documentazione di previsione di clima acustico ai sensi dell'art. 19 della L.R. 18/01;
10. Le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno;
11. 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).
12. Il Piano dovrà essere progettato e realizzato nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997;
13. Dovranno essere previste 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;
14. 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;
15. Il piano dovrà garantire il rispetto delle disposizioni di cui alla Legge 36/2001 e al DPCM 08 luglio 2003. A tal scopo, preliminarmente alla sua approvazione dovrà essere verificata la eventuale presenza di elettrodotti al fine di considerarne i relativi valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico;
16. Il Piano dovrà prevedere specifiche prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020;
17. Sia rispettato l'Indice di permeabilità come previsto dalle Norme del P.R.G.;
18. Dovrà essere preliminarmente accertata l'osservanza delle disposizioni di cui alla D.G.R. n.117 del 24/03/2020 "Linee Guida sulla invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali";
19. Sia preliminarmente verificata la capacità di carico del sistema di adduzione idrica nonché di smaltimento dei reflui e acquisito il parere del gestore;
20. Sia preliminarmente analizzata la capacità di carico del sistema infrastrutturale, tenuto conto degli attuali carichi gravanti sulla stessa nonché del quadro pianificatorio nel quale il piano si inserisce;
21. Siano mantenute le essenze vegetazionali di rilievo con particolare riferimento alla Quercus Pubescens;
22. Venga accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, attraverso idonea attestazione comunale ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, pertanto in tal caso si raccomanda di verificare la conformità e compatibilità dell'intervento alle norme di tutela paesaggistica relative agli usi civici contenute nel PTPR;
23. Siano rispettate le ulteriori prescrizioni indicate dai SCA nel presente provvedimento con particolare riferimento a quelle urbanistiche;
24. Sia data attuazione a tutte le misure mitigative indicate nel Rapporto Preliminare;
25. Con riferimento alle modifiche apportate nel PdL al tracciato della sede stradale ed alle aree con destinazione pubblica (verde e parcheggi) previste da PRG nell'elaborato "Comparti C2", nel prosieguo

dell'iter approvativo, il Comune dovrà accertare se tali previsioni siano a carattere prescrittivo o meramente indicativo e formulare la proposta in base a tale esito;

26. Dovrà essere chiarito l'utilizzo pubblico delle aree individuate in progetto come *area serbatoio centralizzato e area impianti irrigazione*", comprese tra le aree pubbliche in cessione;
27. Siano attuati tutti gli impegni assunti nel Rapporto Preliminare, con particolare riferimento al *temporaneo espianto di una parte degli ulivi presenti, e successivo reimpianto, con conseguente modifica del sesto*, e rispettate tutte le indicazioni fornite dai SCA;

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)