



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_07

Denominazione Piano: *“Variante al vigente P.R.G. in adeguamento al P.T.P.R. denominata ‘Bel Poggio’ ”*

Ai sensi dell’art.10, comma 9 della Legge 17 agosto 1942, n.1150

Autorità Procedente: Comune di San Cesareo

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che Con nota acquisita al protocollo regionale al n. 0403933 del 22/03/2024, il Comune di San Cesareo, 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.

DATO ATTO che con nota prot. n. 0884686 del 10/07/2024, la AC 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 la variante, 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 per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica
 - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, 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 ATO 2**
- **ACEA ATO 2 S.p.A.**
- **ASL Roma 5**

Con la sopra richiamata nota 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:

- Con nota prot. n.0922078 del 18/07/2024 la Regione Lazio Direzione regionale lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato ha richiesto integrazioni ai fini della formulazione del proprio parere di competenza;
- Con nota prot. n.22801 del 8/10/2024, acquisita in pari data con prot.n. 1230334, in riscontro alla sopra richiamata nota, ha trasmesso documentazione integrativa;
- Con nota prot. n.1449831 del 25/11/2024 la AC ha sollecitato la formulazione del parere di competenza alla Regione Lazio Direzione regionale lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica - area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato.
- Con nota prot. n.0027375 del 10/01/2025 la AP ha trasmesso alla AC la Det. n.G15911 del 27/11/2024 della Regione Lazio Direzione regionale lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato avente ad oggetto "*Comune di San Cesareo (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art.12 del D.lgs. n.152/2006 e ss. mm. e ii., relativa alla "Variante al vigente P.R.G. in adeguamento al P.T.P.R. denominata "Bel Poggio" Ai sensi dell'art.10, comma 9 della Legge 17 agosto 1942, n.1150". Parere ai sensi della DGR 445 del 16.06.2009.*"

PRESO ATTO che da parte dei SCA sono pervenuti i seguenti pareri:

1	ARPA Lazio: Nota prot.56617 del 2/08/2024, acquisita con prot.n. n. 0988602 del 02/08/2024
2	Città metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento IV pianificazione strategica e governo del territorio - Servizio 1 "urbanistica e attuazione del PTMG": nota prot. n.136717 del 8/8/2024, acquisita con prot.n. 1011729 del 09/08/2024
3	ACEA ATO 2 - Direzione Generale – Investimenti e Servizi per l'Ambiente - Permitting, Patrimonio e Nuovi Asset: Nota prot. n.848675 del 22/11/2024, acquisita con prot.n. 1439893 del 22/11/2024



4	Regione Lazio - Direzione regionale lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato: nota prot.n. 1474352 del 29/11/2024, con la quale viene trasmessa la Determina n. G15911 del 27/11/2024.
----------	---

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

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

- ✓ ... La presente variante, di iniziativa privata, predisposta ai sensi della L.R. 1150 del 1942 e s.m.i. consiste nel modificare la destinazione d'uso urbanistico con trasferimento della volumetria già assentita dal Programma Integrato denominato "Strada Provinciale della Pietrara Via della Resistenza", di cui, in premessa si è ripercorso l'iter procedurale, insistente sul mappale ...omissis... del NTC comunale, ai mappali ...omissis... ..;
- ✓ ... La Variante Urbanistica denominata "Bel Poggio", viene proposta dalla proprietà in quanto intende realizzare la stessa cubatura già approvata con il Programma Integrato denominato "Strada Provinciale della Pietrara Via della Resistenza", la cui edificazione è stata interdetta successivamente per disposizione della Soprintendenza Archeologica...;
- ✓ Con l'attuazione della nuova variante proposta denominata "Bel Poggio", la proprietà si fa carico delle opere di urbanizzazione primaria, inerenti la cubatura già assentita di circa 5.491 mc, (Programma Integrato "Strada Provinciale della Pietrara Via della Resistenza") nonché della gestione delle stesse per un periodo iniziale da concordare con l'Amministrazione, mediante atto di convenzione...;
- ✓ ... la proposta di variante ha come obiettivo principale, quello di ricucire l'area che attualmente ha destinazione agricola "E", inserita in un contesto circostante fortemente urbanizzato e costituire una connessione, tra la parte di territorio inserito nella perimetrazione dei nuclei abusivi come edilizia residenziale sparsa, la zona industriale – artigianale e la zona servita dagli impianti sportivi...;

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

1	ARPA Lazio Nota prot.56617 del 2/08/2024
	La Variante in oggetto è relativa al cambiamento della destinazione d'uso per la realizzazione di un Piano di Lottizzazione. Come riportato nel R.P. pag 40 "L'area oggetto di variante, oggetto di Proposta di Piano di Lottizzazione, come già detto in premessa, ricade, in località "Campo Gillaro" Bel Poggio, costeggia la Sp. 216 Maremmana, a poca distanza dal casello autostradale di San Cesareo, pertanto, facilmente accessibile. Tutto il territorio limitrofo all'area, ad eccezione di pochi lotti di terreno liberi, incolti o interessati da modeste coltivazioni, è frazionato in lotti di piccole dimensioni sui quali insistono innumerevoli case sparse, perlopiù, sorte spontaneamente, tanto è che, il territorio rientra nella perimetrazione dei nuclei abusivi, inoltre, a pochissima distanza, sulla strada provinciale Maremmana, vi è il nucleo di edilizia residenziale convenzionata 167".... "Per quanto riguarda il carico insediativo apportato dal Piano di lottizzazione, si stabilisce un totale di 69 abitanti distribuiti su una superficie catastale di 16.860,00 mq, anche l'uso del suolo previsto è irrilevante rispetto all'attuale stato delle cose." Dal R.P. (rif. pag. 51) si rilevano altri 11 abitanti per i "Servizi strettamente connessi alla residenza". (...) Scopo del piano è costruire uno o più fabbricati per un insediamento edilizio, nel caso specifico residenziale con servizi connessi alla residenza. La proposta di variante in oggetto, come già sopra



riportato, in sostanza è la modifica della destinazione d'uso urbanistica dell'area, da area a destinazione agricola ad area destinata ad insediamenti residenziali e servizi connessi alla residenza. Si riportano nelle tabelle seguenti Tab.1 e tab. 2 le informazioni sul Piano.

Dati urbanistici proposta di Variante e Piano di Lottizzazione		OBIETTIVO SPECIFICO DI PIANO	AZIONI DI PIANO
	Indici		
Superficie area catastale	16.860,00 mq	La Lottizzazione, di iniziativa privata, dovrà rispettare le norme previste dalla variante urbanistica, nonché le norme tecniche specifiche del Piano di Lottizzazione, le Norme di attuazione previste dal P.R.G. vigente e tutte le altre norme, non contrastanti, vigenti in materia.	Il Piano rispetta tutte le norme di carattere storico artistico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico.
Superficie area reale	15.874,90 mq		
Indice di fabbricabilità territoriale mc/mq, considerato su tutta la superficie Mq 16.860,00	0,326 mc/mq		
Cubatura edificabile	5.491,00 mc		
Cubatura destinata a residenza	4.393,00 mc		
Cubatura per servizi connessi alla residenza massimo 20% della cubatura totale	1.098,00 mc	Le aree da cedere al Comune ai sensi di questo articolo sono indicate nel progetto del Piano di Lottizzazione.	Le aree sono definite ed indicate negli elaborati prescrittivi che compongono il PIANO
Calcolo abitanti insediabili		Distribuzione di cubature di nuova edificazione	Previsione di due comparti suddivisi in: - lotti, destinati alla residenza - lotti destinati a servizi connessi alla residenza
Abitanti insediabili 1ab ogni 80 mc edificabili mc 5.491,00/80 mc/ab	69 abitanti	Localizzazione di superfici per standards	Nel piano sono localizzate le aree a verde pubblico Nel piano sono localizzate le aree destinate a parcheggi pubblici
Calcolo aree destinate a Standard Urbanistici D.M. 1444/68 smi.		80 mc/ab. - max. 69 abitanti	L'indice di fabbricabilità territoriale prevista piano è pari a 0,326 mc/mq
Aree a parcheggio pubblico	Min. 69 ab.x 2,5 mq/ab = 172,50 mq		
Aree a verde pubblico	Min. 69 ab. x 9 mq/ab = 621,00 mq		
Totale superficie a standard	69 ab. X 11,5 mq/ab. = 793,50 mq		

Tabella 1- dati del Piano (Fonte R.P)
tabella 2 - obiettivi e azioni (Fonte R.P.)

La scrivente Agenzia preliminarmente evidenzia che il Comune di San Cesareo in passato ha già presentato diverse istanze di Verifica di assoggettabilità a VAS e più precisamente:

- VVAS-2020_12. San Cesareo (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa al "Piano Integrato di Intervento - La Pietrara". Escluso dalla VAS (G11024 del 17/09/2021).

- VVAS 2019_42 - VAS Regione - Procedura di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) - ex art. 12 del D. Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. - relativa all'ampliamento centro sportivo in variante al vigente P.R.G., nel comune di San Cesareo (RM). Escluso dalla VAS (G04442 del 21/04/2021).
- VVAS 2019_36 - VAS Regione - Procedura di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) - ex art. 12 del D. Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. - relativa alla "Piano di Lottizzazione Complesso Parrocchiale Evangelico" nel Comune di San Cesareo (RM). Escluso dalla VAS (G02503 del 08/03/2021)

Si rimanda all'Autorità Competente ogni valutazione in merito alla necessità di non frazionare la Valutazione Ambientale Strategica di una variante parcellizzandola in singole varianti, 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 che l'amministrazione intende approvare sull'area e non solo la variante, singolarmente presa, al fine di valutarne gli impatti complessivi come ad esempio il consumo di suolo e/o il potenziale carico inquinante riferito alle diverse matrici ambientali. Infatti, secondo la giurisprudenza, a fronte di una variante unitaria



iniziale al PRGC, non può che essere unitaria anche la valutazione circa la necessità o meno di sottoporre le varianti, complessivamente considerate, a Valutazione Ambientale Strategica: la valutazione delle conseguenze ambientali derivanti dalle varianti che l'amministrazione ha intenzione di approvare necessita di un'unica procedura con cui vengano valutati i complessivi effetti sull'ambiente.

Pertanto si ritiene opportuno premettere che, in linea generale, la valutazione della significatività degli impatti ambientali su alcune componenti, quali ad esempio le risorse idriche e l'atmosfera, sarebbe valutata con maggiore efficacia non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto. È infatti possibile che impatti ambientali valutati come poco significativi, contribuiscano, cumulandosi ad analoghi impatti generati dall'attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, a determinare rischi per l'ambiente. Questa possibilità necessita di attenzione in aree caratterizzate da bassi livelli di qualità ambientale ovvero in aree sulle quali insistono numerosi piani e/o programmi. La valutazione ambientale della significatività degli impatti sarebbe svolta, in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerasse gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso.

ARIA

Con riferimento alla matrice aria si evidenzia come riportato nel R.P. che il Comune è in classe 1. La classe 1 comprende Comuni per i quali si osserva il superamento dei valori limite, per almeno un inquinante, e per i quali è prevista l'adozione di provvedimenti specifici.

Nel R.P. non vengono riportati informazioni quantitative sulle emissioni da traffico veicolare. Alla luce degli interventi che dovranno essere fatti, se da una parte portano ad una riqualificazione dall'altra portano elementi permanenti che potrebbero incidere negativamente sulla qualità dell'aria, anche con effetti cumulativi.

Tuttavia sulla base di quanto riportato nel R.P., si ritiene che, la Variante non sia tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria, nel dominio di interesse, se verranno seguiti i provvedimenti per il risanamento della qualità dell'aria indicati nel PRQA vigente.

Dovranno essere inoltre effettuate azioni di mitigazione che garantiscono la massima riduzione del fabbisogno energetico con i conseguenti benefici in termini di emissioni e di sostenibilità ambientale, ed una minore richiesta di energia e di potenza riducendo l'impiego di fonti inquinanti e relativi sprechi a favore di un maggiore sfruttamento di quelle rinnovabili pulite, come l'apporto solare, nonché in fase di cantiere, azioni che riducano le emissioni in atmosfera, dovute a dispersione delle polveri, movimentazione di terra, trasporto di materiale, nonché al funzionamento dei veicoli e macchinari di cantiere. Si evidenzia infine che gli edifici dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 27 maggio 2008, n. 6.

ACQUA

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 20 –ANIENE - sottobacino Fiume Tevere 5. Come esplicitato nelle tavole del PTAR (Figura 2) i sottobacini idrografici afferenti, ricadenti nel territorio in esame, presentano la classificazione inserita nella tabella sottostante:

Bacino Idrografico	Sottobacino Afferente	Stato Ecologico 2011-2014	Stato Chimico 2011-2014
Aniene	Fiume Aniene 5	Sufficiente	Buono

Tab.3 - Classificazione della qualità dei sottobacini idrografici.



I dati sui monitoraggi dei corpi idrici superficiali, effettuati dalla scrivente Agenzia, riferiti al sessennio 2015- 2020 evidenziano un peggioramento ed uno stato ecologico CATTIVO e uno stato chimico NON BUONO.

Bacino Idrografico	Sottobacino Afferente	Stato Ecologico 2015-2020	Stato Chimico 2015-2020
20 - ANIENE	FIUME ANIENE 5	CATTIVO	NON BUONO

Tab.4 - Classificazione della qualità dei sottobacini idrografici.

Nell'area in esame è quindi presente una criticità ambientale inerente le risorse idriche che necessita di specifica attenzione in quanto l'obiettivo di qualità da perseguire è il raggiungimento del "Buono" stato di qualità delle acque entro il 2015 (2000/60/CE).

Dovranno essere attuate tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le NTA del Piano di Tutela delle acque.

Nel RP, per quanto riguarda il sistema fognario/depurativo del progetto in esame, è riportato a pag. 60: "Le urbanizzazioni previste si collegheranno al collettore esistente che trasferisce attraverso l'adduttrice primaria le acque reflue." E ancora a pag. 6 del R.P. si evidenzia "L'area in oggetto risulta collegabile a tutte le reti tecnologiche ed infrastrutturali in quanto è localizzata in un contesto già ampiamente urbanizzato".

Sarebbe stato necessario, specialmente in considerazione della criticità sopra evidenziata, che il R.P. avesse fornito informazioni dettagliate sul sistema di depurazione nella zona interessata dall'intervento (come anche gli aspetti riguardanti l'approvvigionamento idrico). Al riguardo si evidenzia 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.

Per quanto concerne l'infrastrutturazione del sistema di depurazione del territorio comunale (Fig .4), l'area in oggetto ricade nell'agglomerato urbano San Cesareo-Zagarolo-Colli Albani Centro che risulta avere una capacità depurativa complessiva sufficiente a coprire gli AETU (abitanti equivalenti urbani totali) generati dal Piano.

In riferimento alla sostenibilità idrica, i vari interventi edilizi previsti dal Piano dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6. Per le finalità di risparmio idrico inoltre si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.).

SUOLO

In riferimento a questa matrice è disponibile il quadro conoscitivo aggiornato sul consumo di suolo, in particolare, la cartografia prodotta dalla rete dei referenti per il monitoraggio del territorio e del consumo di suolo del SNPA, costituita da ISPRA e dalle Agenzie per la Protezione. Per questa matrice si riportano i dati aggiornati al 2022 relativamente al Comune di San Cesareo, e si evidenzia che ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 19,57 %, (fonte: <https://www.consumosuolo.it/indicatori>) che corrisponde ad una superficie di 461,9 ettari di suolo consumato fino al 2022, ed ha un incremento di consumo di suolo netto 2021-2022 pari a 1,2 ettari. (...)

Gli interventi della Variante prevedono quindi un'impermeabilizzazione del suolo che comporta un'alterazione della natura del territorio che andrebbe analizzata anche alla luce degli altri piani in essere che insistono nel comune.

Si evidenzia che a pag 115 del R.P. è riportato che "si sceglie di ricorrere a soluzioni progettuali e tecniche che consentano di ridurre le superfici impermeabili e/o di aumentare le superfici di scambio tra suolo e sottosuolo nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica ".

	<i>Nella fase di attuazione della Variante, dovranno essere previste opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione e soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità.</i>
	RIFIUTI <i>In riferimento a questa matrice considerando le informazioni riportate nel R.P, in particolare quelle a pag. 71 "L'isola ecologica di San Cesareo è un'area attrezzata che si trova in Via Maremmana III sul lato opposto all'area oggetto d'intervento, è dotata di contenitori di diverse tipologie destinati alla raccolta differenziata di rifiuti ingombranti a disposizione del cittadino per un corretto scarico e smistamento dei rifiuti nei diversi contenitori. Gli interventi previsti dal PIANO, l'attuale livello percentuale della raccolta differenziata, il quadro della dotazione impiantistica per la gestione dei rifiuti urbani determinano un contesto territoriale all'interno del quale si ritiene che un incremento della produzione dei rifiuti costituisca un impatto scarsamente significativo rispetto alla produzione totale comunale". Si considera che in relazione all'impatto generato dall'aumento della produzione di rifiuti urbani previsto dal Piano, visto che lo stesso può essere mitigato estendendo alle aree oggetto della Variante il servizio inerente alla raccolta differenziata già in atto nel comune (R.P. a pag. 71), e tenuto conto del livello di raccolta differenziata inferiore, ma vicino al limite normativo, e della tipologia di rifiuti prodotti (pag. 72 del R.P.), si ritiene che l'impatto possa essere considerato poco significativo prevedendo anche per le nuove aree un efficiente sistema di gestione dei rifiuti urbani e gestendo i rifiuti prodotti nella fase di cantiere secondo la normativa vigente. I dati della raccolta differenziata comunale sono consultabili sul catasto nazionale di Ispra al seguente link: http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it e sul rapporto rifiuti dell'Arpa Lazio al sito https://www.arpalazio.it/ambiente/rifiuti/pubblicazioni-rifiuti. Come da Determinazione regionale n. G04229 del 07/04/2022, il Comune di san Cesareo fornisce ogni anno i dati sui rifiuti attraverso l'Osservatorio rifiuti O.R.So. gestito dall' ARPA Lazio.</i>
	INQUINAMENTO ACUSTICO <i>In riferimento a tale matrice si evidenzia dal R.P. quanto riportato a pag. 73. "Per quanto concerne il rumore, il Comune di San Cesareo ha adottato una classificazione acustica comunale con atto deliberativo n.42/2010. Dal Piano di Zonizzazione Acustica, si evince che l'area di intervento del PIANO ricade, nella classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale ed in parte nella classe IV – Aree di intensa attività umana." Nel R,P. non sono presenti informazioni in relazione al clima acustico dell'area e all'impatto acustico previsionale generato dalla nuova pianificazione e pertanto non è possibile eseguire valutazioni di merito. Visto che il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di edifici residenziali si rammenta l'obbligo (per il rilascio delle concessioni edilizie) di redigere una specifica documentazione di previsione di clima acustico (di cui alla all'art. 19 della L.R. 18/01) per valutare la compatibilità acustica del territorio ad accogliere la nuova lottizzazione residenziale. Inoltre le sorgenti acustiche comprese nella progettazione (servizi, esercizi commerciali, parcheggi, ecc.) dovranno inoltre assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, previsti dalla Classificazione Acustica comunale 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 di cui al DPCM 14/11/97, in fase di realizzazione del PdL 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 PdL dovrà essere progettato e realizzato nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997.</i>
	INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO <i>Nel caso in cui, il PdL 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</i>

	2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore.
	RADON A seguito dell'emanazione del d.lgs. 31 luglio 2020, n. 101 sono state introdotte nella legislazione italiana le soglie di 300 Bq/m³, in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria nei luoghi di lavoro e nelle abitazioni esistenti, con una ulteriore restrizione a 200 Bq/m³ per le abitazioni costruite dopo il 2024. In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che in fase di esecuzione del Programma in esame si introducano idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020.
2	Città metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento IV pianificazione strategica e governo del territorio Servizio 1 "urbanistica e attuazione del ptmg" Nota prot. n.136717 del 8/8/2024
	L'intervento in oggetto consiste in un Piano di Lottizzazione (PdL denominato "Bel Poggio") a scopo residenziale (zona "C") con servizi annessi alla residenza (zona "D"). Come si evince dal Rapporto Preliminare (RP) "(...) la proposta del Piano Attuativo in variante ai sensi dell'art. 4 della L.R. n.36/87 ss.mm.ii. e dell'art. 28 L. 1150/42 denominato "Bel Poggio" in località "Colle Noce" (...) prevede un Piano di Lottizzazione (PdL) a scopo residenziale con servizi annessi alla residenza", questi ultimi comprendenti attività industriali, artigianali e commerciali. "(...) la proposta di variante ha come obiettivo principale, quello di ricucire l'area che attualmente ha destinazione agricola "E", inserita in un contesto circostante fortemente urbanizzato e costituire una connessione, tra la parte di territorio inserito nella perimetrazione dei nuclei abusivi come edilizia residenziale sparsa, la zona industriale – artigianale e la zona servita dagli impianti sportivi."
	"Con la proposta di variante si mira a recuperare la cubatura di cui al Programma Integrato di Intervento denominato "Strada Provinciale della Pietrara – Via della Resistenza", approvato con D.C.C. n.38 del 21/10/2010, la cui edificazione è stata interdetta per disposizione della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio con prot. MIBAC-SABAP-RM-ME Class 34.34.01/101.1-11.747 del 19.11.2018 a revoca di tutte le autorizzazioni in precedenza rilasciate". "La presente variante al PRG vigente, di iniziativa privata, predisposta ai sensi della L. 1150 del 1942 e s.m.i. consiste nel modificare la destinazione d'uso urbanistico con trasferimento della volumetria già assentita dal Programma Integrato denominato 'Strada Provinciale della Pietrara Via della Resistenza', per la realizzazione di un Piano di lottizzazione". Si prevede inoltre la cessione gratuita di un terreno da parte dei proprietari, ubicato in adiacenza al Piano Integrato "La Pietrara - Comparti A e B" (rif. CMRC Sipa 2023-01831), da destinarsi a parco archeologico: "In considerazione del grande valore storico e culturale dei ritrovamenti archeologici dei resti della Villa di Cesare e Massenzio, l'area oggetto di concessione del Programma Integrato "Strada Provinciale della Pietrara Via della Resistenza", i proprietari proponenti intendono cedere a titolo gratuito al Comune di San Cesario l'intera area archeologica, individuata catastalmente al foglio ...omissis... per far sì che il sito possa diventare un punto di riferimento culturale non solo per la comunità di San Cesario, diventando un parco urbano, con scopi ricreativi e didattici. Con l'attuazione della nuova variante proposta denominata "Bel Poggio", la proprietà si fa carico delle opere di urbanizzazione primaria, inerenti la cubatura già assentita di circa 5.491 mc, (Programma Integrato "Strada Provinciale della Pietrara Via della Resistenza") nonché della gestione delle stesse per un periodo iniziale da concordare con l'Amministrazione, mediante atto di convenzione."
	In base a quanto è possibile evincere dalla planimetria riportata alla pag. 55 del R.P., si rileva come il Piano preveda la realizzazione di 19 villini residenziali e di 2 edifici a destinazione mista (industriale/artigianale/commerciale). Il Rapporto Preliminare riporta il seguente calcolo degli abitanti insediabili e degli standard: Destinazione esclusivamente residenziale:



	- Mc totali da realizzare 5.491,00 / 80 mc/ab = 69 abitanti Destinazione mista (massimo il 20% della cubatura per servizi strettamente connessi alla residenza) - Mc totali da realizzare 5.491,00 – 1.098,00 mc = 4.393,00 / 80 mc/ab = 55 abitanti Servizi strettamente connessi alla residenza (abitanti insediabili pari a 1 ogni 100 mc edificabili) - Mc 1.098,00 mc /100 mc/ab = 11 abitanti Aree per spazi pubblici: non inferiore a 11,50 mq/ab. - di cui 2,5 mq/ab per parcheggi pubblici, - 9,00 mq/ab per aree per verde pubblico La superficie complessiva catastale del lotto oggetto di variante urbanistica risulta di mq 16.860 (ma si precisa che la superficie complessiva reale oggetto di variante urbanistica sarebbe di mq 15.874,90). Dal momento che l'intervento in esame comporta variante al vigente strumento urbanistico, si rammenta che a valle della presente procedura, nell'eventuale prosieguo dell'iter approvativo/autorizzativo, dovrà essere successivamente acquisita ai sensi dell'art. 3 comma 8 delle N.A. del PTPG la verifica di compatibilità da parte della scrivente CMRC.
	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 osserva quanto segue. Per quanto attiene al Sistema Insediativo Morfologico ed al Sistema Insediativo Funzionale, l'intervento proposto ricade entro un ambito definito "Ambito di diffusione insediativa secondo la regola della viabilità podereale" di cui all'art. 41 delle N.A. PTPG. Si osserva pertanto che l'intervento proposto non si pone in coerenza con le direttive di Piano per quanto attiene il Sistema Insediativo Morfologico ed il Sistema Insediativo Funzionale, essendo localizzato esternamente agli ambiti destinati preferenzialmente all'insediamento di attività produttive, commerciali e riconducibili a servizi.
	Con riferimento al sistema della mobilità non si rilevano programmi connessi al PTPG che possano potenzialmente subire l'interferenza dell'intervento in esame; si rileva comunque come l'intervento risulti ubicato in adiacenza alla S.P. 216 "Maremmana III" localmente denominata "Via della Resistenza", rendendo pertanto necessaria una puntuale verifica della compatibilità viabilistica da effettuarsi nelle opportune sedi con i competenti Uffici della CMRC. Con riferimento al Sistema Ambientale ed al quadro generale descritto nella Tavola Tp2 del PTPG, l'area in esame è inclusa nella Unità Territoriale Ambientale (UTA) n. 12, "Unità dei Colli Albani", per la quale vigono le specifiche direttive di cui all'Appendice normativa II.1 delle Norme di Piano (art. 29 N.A. del PTPG), tra cui le seguenti: - realizzare un piano/progetto per la riqualificazione ambientale del sistema agricolo; - mantenere la piena funzionalità ecologica degli elementi lineari della connessione primaria e secondaria (ex Legge Galasso e elementi di discontinuità). Conservare la destinazione agricola tramite la realizzazione di un piano/progetto (progetto ambientale) volto alla riqualificazione ambientale dei nastri verdi; L'area oggetto della proposta di intervento non risulta ricadere all'interno di aree naturali protette né di aree afferenti alla Rete Natura 2000. Per quanto attiene alla localizzazione rispetto alla Rete Ecologica Provinciale (REP), si osserva che l'area in esame ricade per intero nell'ambito della componente secondaria della REP, nell'ambito del "Territorio Agricolo Tutelato" (art. 25 c. 4 N.A. PTPG). Nell'ambito della suddetta componente della REP, come deriva dal combinato disposto degli artt. 27, 28 e 60 delle N.A. del PTPG, non è contemplata la possibilità di realizzare l'intervento proposto, non ricadendo quest'ultimo in alcuna delle fattispecie previste all'art. 60 delle N.A. del PTPG.
	Anche per quanto concerne il Sistema ambientale si rileva come l'intervento proposto non si ponga in coerenza con la disciplina della REP e con le direttive di Piano, rendendo necessario che sia approfondita l'analisi delle alternative localizzative del PdL.



	Con riferimento all'individuazione dei Paesaggi rurali di cui alle tavv. RT.saa 8.1, RT.saa 8.2 e RT.saa 8.3 del PTPG, alla tutela e valorizzazione dei caratteri del territorio rurale di cui agli artt. 32 e 33 delle N.A. del PTPG ed alle collegate "Direttive specifiche per tipologie di paesaggio rurale" di cui all'Appendice normativa II.2, si segnala che l'intervento in oggetto risulta ricadere all'interno del "Paesaggio agricolo collinare con prevalenza di vigneti" (Scheda n. 6 - appendice normativa II.2 N.A. PTPG). Si osserva pertanto che, pur riconoscendo come l'intervento venga a collocarsi nell'ambito di un contesto parzialmente urbanizzato, cionondimeno nell'area individuata per la realizzazione del PdL permangano i caratteri distintivi di un paesaggio agricolo ancora sostanzialmente non compromesso, come risulta dalla consultazione delle informazioni territoriali derivanti dalla piattaforma webgis della scrivente Città metropolitana e come riconosciuto anche dal vigente PTPR, che classifica l'area interessata quale "Paesaggio Agrario di Valore". Preso atto del parere non favorevole espresso dal responsabile del procedimento sulla base della documentazione acquisita, è verificata l'assenza di conflitto d'interesse, anche potenziale, del responsabile del procedimento e dell'istruttoria con il destinatario del presente documento mediante acquisizione agli atti di dichiarazione sostitutiva di certificazione resa nei termini e alle condizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 445/2000 ed attestata, inoltre, l'assenza di proprio conflitto d'interesse, anche potenziale, che comporti obbligo di astensione ai sensi dell'art. 6-bis della L.241/90, degli artt. 5, 6, 7 e 13 del D.P.R. 62/2013 e degli artt. 5 e 6 del vigente Codice di Comportamento dei dipendenti della Città metropolitana di Roma Capitale, tenuto conto che 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, si rilevano i seguenti elementi di approfondimento da specificare in un eventuale Rapporto Ambientale e, comunque, da garantire in fase di eventuale prosieguo dell'iter urbanistico: - siano valutate ipotesi localizzative di progetto alternative, che salvaguardino l'integrità del paesaggio agrario locale e la funzionalità della REP, privilegiando l'ubicazione delle previsioni edificatorie a margine dell'impronta urbana.
3	ACEA ATO 2 - Direzione Generale – Investimenti e Servizi per l'Ambiente - Permitting, Patrimonio e Nuovi Asset Nota prot. n.848675 del 22/11/2024
	Piano di Lottizzazione che prevede la costruzione di immobili a destinazione varia (residenziale e uffici) in località "Bel Poggio" del Comune di San Cesareo. La Relazione Tecnica trasmessa, riporta per un numero di componenti previsti pari a 66 unità che con una dotazione idrica giornaliera di 250 l/abitante, determina un fabbisogno pari a 14,750 l/giorno (circa 0,004 l/s) per l'idrico potabile. In riferimento all'approvvigionamento idropotabile, la Scrivente, avendo effettuato le opportune verifiche, dichiara ai sensi dell'art 1, lett. c) del DGR 445/2009 l'effettiva possibilità di soddisfare i fabbisogni idrici previsti con la rete acquedottistica idropotabile in gestione. Al riguardo, si evidenziano le prescrizioni per le future utenze del nuovo comparto: - prevedere a cura e spese delle utenze delle nuove unità immobiliari ad uso residenziale un volume di accumulo di almeno un terzo del fabbisogno giornaliero, con relativo impianto di sollevamento; - prevedere per insediamenti ad uso ufficio un volume di accumulo almeno pari a metà del fabbisogno giornaliero, con relativo impianto di sollevamento; - prevedere il posizionamento di ogni utenza (misuratore) al limite della proprietà pubblica in maniera tale da essere verificabile in ogni momento dal gestore; - prevedere la completa separazione, tecnico idraulica, della eventuale rete ad uso irrigazione con la rete idrica potabile;



	- per eventuali utenze specifiche antincendio, dovrà essere realizzato idoneo impianto di accumulo e sollevamento, da installare a cura e spese del proponente, atto a garantire la portata e la pressione richiesta e con capacità di assicurare i tempi di intervento previsti. Si ricorda che l'acqua potabile distribuita attraverso la rete idrica gestita dalla Scrivente è somministrata prioritariamente per il consumo umano e che gli usi diversi sono consentiti nei limiti in cui le risorse idriche siano sufficienti e a condizione che non ne pregiudichino la qualità (paragrafo A.8 del Regolamento di utenza del servizio idrico integrato nell'ATO 2 Lazio Centrale – Roma). Pertanto, per ogni esigenza idrica diversa da quella “potabile” dovrà essere soddisfatta attraverso impianti dedicati alimentati da utenze di natura specifica, distinta da quella destinata al consumo umano. Si ricorda, infine, che: - al fine di ridurre la richiesta idrica, il Gestore potrà prevedere l'installazione di dispositivi per la limitazione del consumo d'acqua in corrispondenza dei misuratori per i quali riceverà richiesta di preventivo; - è necessario prevedere sistemi di raccolta e filtraggio delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, per usi diversi dal consumo umano, secondo quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque Regionale (art. 24 c. 13).
4	Regione Lazio - Direzione regionale lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica - Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato Det. n. G15911 del 27/11/2024
	1. Di esprimere, ai sensi della D.G.R. n°445 del 16.06.2009 “D.C.R. 27 settembre 2007, n°42 - art. 19, comma 2 - Provvedimenti per la Tutela dei Laghi Albano e di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani. Modifica alla D.G.R. 1317 del 5 dicembre 2003”, parere favorevole sulla documentazione progettuale trasmessa dal Comune di San Cesareo, relativa alla “Variante al vigente P.R.G. in adeguamento al P.T.P.R. denominata “Bel Poggio” Ai sensi dell’art.10, comma 9 della Legge 17 agosto 1942, n.1150”; 2. Di vincolare il Comune di San Cesareo, al rispetto degli impegni progettuali di cui in premessa e delle prescrizioni dettate con certificazione n° 0848675 del 22 novembre 2024 dal Gestore del Servizio Idrico Integrato ACEA - ATO 2 e ai contenuti tecnici progettuali vincolanti ai fini della tutela e atti a garantire l'uso razionale delle risorse idriche fornite dal Gestore del Servizio Idrico Integrato ACEA - ATO 2; 3. Il presente parere è da ritenersi confermato solo se, all'atto dell'approvazione della Progettazione Esecutiva della proposta di cui in oggetto da realizzarsi nel Comune di San Cesareo (RM), nessuna modificazione varierà la documentazione progettuale esaminata dalla Scrivente; Il presente atto è riferito alle sole competenze dell'Area Ciclo delle acque, concessioni idriche e Servizio Idrico Integrato, relativamente all'applicazione di quanto disposto dalla Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 445 del 16.06.2009, restano ferme le competenze degli altri Enti ed Uffici connessi con l'autorizzazione della proposta attuativa esaminata e non costituisce, altresì, sanatoria per eventuali opere realizzate in assenza dei titoli abilitativi previsti dalle normative vigenti.

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

Piano di Assetto Idrogeologico	Nel Piano Stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce – P.S.5, nella Tavola P1-b1 (2 di 2) denominata Bacini Idrogeologici ed aree a regime idraulico alterato, il comune viene individuato nel bacino idrogeologico San Cesareo – Colonna, e non rientrando nelle aree critiche a regime idraulico alterato.
Piano Territoriale Paesaggistico Regionale	- Tavola A) n. 25 N. 375 “sistema ed ambiti del paesaggio” il lotto in oggetto ricade in:



D.C.R. n.5 del 21/04/2021	<i>“Sistema del Paesaggio Agrario.”, e precisamente in “Paesaggio Agrario di Valore”.</i> <i>Normato dall’art. n. 26 delle NTA</i> <i>- Tavola B) n. 25 n. 375, “beni paesaggistici” ricade in:</i> <i>Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 c., 1 lett.b art. 142 c. 1 D.l.gs 42/04</i> <i>M058_ protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto art. 42</i> <i>- Tavola C) n. 25 n. 375, “beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR” ricade in:</i> <i>“Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale”. Art. 143 DLgs. 42/2004. pac_0672– Area connotazione specifica – “Parchi Archeologici e culturali” – Art. 31 ter L.R. 24/1998.</i> <i>Sistema Agrario a carattere permanente - art. 31 bis, 31 bis 1 L.R. 24/98 “Beni del Patrimonio Culturale”</i> <i>Sistema dell’Insediamento Archeologico</i> <i>Va_ 1086 – viabilità antica - fascia di rispetto 50 mt</i> <i>(Forma Italiae – Unione Accademica Nazionale – Istituto di Topografia Antica dell’Università di Roma “Carta Archeologica” – prof. Giuseppe Lugli)</i>
---------------------------	---

DATO ATTO che la AP non ha fornito riscontro ai sensi dell’art.12, comma 2 e comma 4 del decreto, come richiesto dalla AC con nota prot.n. 0884686 del 10/07/2024;

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;
- Scopo della proposta di variante in oggetto è la variazione di destinazione d’uso urbanistica da area a destinazione agricola ad area destinata ad insediamenti residenziali e servizi connessi alla residenza;
- la variante in argomento interessa una limitata estensione territoriale e comporta un limitato incremento dei carichi insediativi;
- Quanto detto al punto precedente anche in ordine ai possibili cumuli derivanti dalla pianificazione vigente operante nel contesto territoriale ed ambientale di riferimento;
- I Soggetti Competenti in Materia Ambientale non hanno individuato impatti significativi derivanti dall’attuazione della variante;
- I Soggetti Competenti in Materia Ambientale hanno individuato delle criticità che possono essere superate mediate l’attuazione di specifiche misure;
- L’area di intervento, come descritto nel RP, risulta interessata, nella tavola B “Beni Paesaggistici” del P.T.P.R. Piano Territoriale Paesaggistico da un vincolo paesaggistico di interesse archeologico: “Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 c., 1 lett.b art. 142 c. 1 D.l.gs 42/04” e M058_ protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto art. 42;
- In ordine all’interessamento del bene sopra evidenziato non risultano pervenuti i pareri dei Soggetti Competenti in Materia Ambientale;

Il SCA CMRC ha evidenziato che:

- ... *l'intervento proposto non si pone in coerenza con le direttive di Piano per quanto attiene il Sistema Insediativo Morfologico ed il Sistema Insediativo Funzionale (...);*
- ... *Per quanto attiene alla localizzazione rispetto alla Rete Ecologica Provinciale (REP), si osserva che l'area in esame ricade per intero nell'ambito della componente secondaria della REP, nell'ambito del "Territorio Agricolo Tutelato" (art. 25 c. 4 N.A. PTPG). Nell'ambito della suddetta componente della REP, come deriva dal combinato disposto degli artt. 27, 28 e 60 delle N.A. del PTPG, non è contemplata la possibilità di realizzare l'intervento proposto, non ricadendo quest'ultimo in alcuna delle fattispecie previste all'art. 60 delle N.A. del PTPG (...);*
- ✓ ... *"... il piano in oggetto è sottoposto alla verifica di compatibilità ai sensi dell'art. 3 comma 8 delle N.A. del PTPG..."* ed ha richiesto che *"siano valutate ipotesi localizzative di progetto alternative, che salvaguardino l'integrità del paesaggio agrario locale e la funzionalità della REP, privilegiando l'ubicazione delle previsioni edificatorie a margine dell'impronta urbana";*
- ACEA ATO 2 - Direzione Generale – Investimenti e Servizi per l'Ambiente - Permitting, Patrimonio e Nuovi Asset (Nota prot. n.848675 del 22/11/2024), ha rilasciato parere positivo con prescrizioni;
- Regione Lazio - Direzione regionale lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica - Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato (Det. n. G15911 del 27/11/2024), ha rilasciato parere positivo con prescrizioni;

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

- la variante 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 territoriale ed ambientale di ricaduta della variante presenta elementi di valore e/o vulnerabilità sottoposti a specifica disciplina finalizzata a garantirne la tutela;
- Le modificazioni apportate dalla variante 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 della variante, 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 dalla variante 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:

- Preliminarmente alla approvazione della variante, con riferimento al sistema della mobilità, dovrà essere effettuata una puntuale verifica della compatibilità viabilistica con i competenti Uffici della CMRC;
- Dovranno essere valutate ipotesi localizzative di progetto alternative, che salvaguardino l'integrità del paesaggio agrario locale e la funzionalità della REP, privilegiando l'ubicazione delle previsioni edificatorie a margine dell'impronta urbana;
- Quanto detto al punto precedente ai fini dell'acquisizione del parere di compatibilità ai sensi dell'art. 3 comma 8 delle N.A. del PTPG;
- Dovranno essere previste azioni di mitigazione che garantiscano la massima riduzione del fabbisogno energetico con i conseguenti benefici in termini di emissioni e di sostenibilità ambientale, ed una minore

richiesta di energia e di potenza riducendo l'impiego di fonti inquinanti e relativi sprechi a favore di un maggiore sfruttamento di quelle rinnovabili pulite, come l'apporto solare;

- In fase di cantiere si dovranno prevedere azioni che riducano le emissioni in atmosfera, dovute a dispersione delle polveri, movimentazione di terra, trasporto di materiale, nonché al funzionamento dei veicoli e macchinari di cantiere;
- Gli edifici dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 27 maggio 2008, n. 6;
- Dovranno essere attuate tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le NTA del Piano di Tutela delle acque al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi di qualità previsti;
- Gli interventi edilizi previsti dalla variante dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6 nonché quanto previsto, in ordine al risparmio idrico, dall'art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.);
- Nella fase di attuazione della Variante, dovranno essere previste opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione e soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità;
- Dovrà essere garantito un efficiente sistema di gestione dei rifiuti urbani e dei rifiuti prodotti nella fase di cantiere secondo la normativa vigente;
- Ai fini del rilascio delle concessioni edilizie, le relative istanze dovranno essere provviste di specifica documentazione di previsione di clima acustico (di cui alla all'art. 19 della L.R. 18/01);
- Le sorgenti acustiche comprese nella progettazione (servizi, esercizi commerciali, parcheggi, ecc.) dovranno assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, previsti dalla Classificazione Acustica comunale e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno;
- In fase di realizzazione della variante 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);
- Le previsioni della variante dovranno essere progettate e realizzate nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997;
- In ottemperanza alle disposizioni di cui alla Legge 36/2001 e al DPCM 08 luglio 2003, dovrà essere preliminarmente verificata la eventuale presenza di elettrodotti, al fine di considerarne i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico ed ottemperare alle richiamate disposizioni;
- Si dovranno prevedere specifiche prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020;
- Dovranno essere attuate tutte le prescrizioni di cui al:
 - ✓ Parere di ACEA ATO 2 - Direzione Generale – Investimenti e Servizi per l'Ambiente - Permitting, Patrimonio e Nuovi Asset (Nota prot. n.848675 del 22/11/2024);
 - ✓ Parere di Regione Lazio - Direzione regionale lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica - Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato (Det. n. G15911 del 27/11/2024);
- Con riferimento ai beni paesaggistici interessati dalla variante dovranno essere acquisiti, preliminarmente all'approvazione della stessa, i pareri degli enti competenti;
- Dovrà essere, preliminarmente all'approvazione, 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";
- Dovrà essere preliminarmente all'approvazione acquisito il parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e della D.G.R. n. 2649/99;
- Al fine di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi anche nel rispetto di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica, venga garantita la sostenibilità economica della variante, anche in applicazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001;
- Siano rispettate le ulteriori prescrizioni indicate dai SCA nel presente provvedimento;

TUTTO CIÒ PREMESSO

si ritiene che la variante in oggetto sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, con le raccomandazioni ai sensi dell'art. 12 c.3-bis, del D.Lgs. n. 152/2006, indicate in premessa.

L'istruttore

Marco Stradella
(firmato digitalmente)

il Responsabile del Procedimento

Arch. Roberto Brunotti
(firmato digitalmente)

il Dirigente

Ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)