

**Oggetto:** Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006  
**Codice Pratica:** **VER-2025\_05**  
**Piano:** Piano di zona Santa Severa 2  
**Rif.Leg.Piano** L.167/1962, L.r. 36/87  
**Autorità Procedente:** Comune di Santa Marinella (Rm)

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

### **PREMESSO che:**

- Con nota acquisita al protocollo regionale al n. 0033737 del 13/01/2025, il comune di Santa Marinella, in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di Autorità Competente (di seguito AC), la documentazione ai fini dell'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'oggetto.
- Con nota prot. 0065943 del 20/01/2025, l'AC ha richiesto documentazione integrativa per la corretta attivazione dell'istanza.
- Con note acquisite al protocollo regionale n.0111808, 0111857, 0111883 del 29/01/2025 e 0116903 del 30/01/2025, l'AP ha provveduto a trasmettere la documentazione richiesta.

**DATO ATTO che** con nota prot. n. 0134742 del 03/02/2025, l'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 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 Usi Civici
- Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione

**Regione Lazio**

Direzione Regionale Salute e Integrazione Socio Sanitaria

- Area Promozione della Salute e Prevenzione

**Regione Lazio**

Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale

**Ministero della Cultura**

- Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale

**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 4**

**Consorzio Bonifica Litorale Nord**

**RFI – rete Ferrovie Italiane – autorizzazioni**

**ANAS – servizio autorizzazioni passi carrabili**

**Comune di Tolfa**

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 da parte dei SCA sono pervenuti i seguenti pareri:

**2 - Ministero della Cultura**

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA PROVINCIA DI VITERBO E L'ETRURIA MERIDIONALE

*Nota prot. n. 16853.5 del 10/02/2025*

**3 - Rete Ferroviaria Italiana**

Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane - Vice Direzione Generale Operation - Direzione Operativa Infrastrutture - Direzione Operativa Infrastrutture Territoriale Roma - SO Ingegneria

*Nota prot. n. 175675 del 11/02/2025*

**4 - Regione Lazio**

DIREZIONE REGIONALE AGRICOLTURA E SOVRANITA' ALIMENTARE, CACCIA E PESCA, FORESTE - Area Governo del Territorio, Multifunzionalità e Forestazione

*Nota prot. n. 226280 del 21/02/2025*

**5 - Regione Lazio**

Direzione Regionale Agricoltura e Sovranità Alimentare, Caccia e Pesca, Foreste Area Usi Civici

*Nota prot. n. 226319 del 21/02/2025*

**6 . ARPALAZIO**

*Nota prot. n. 278783 del 05/03/2025*

**7 - Città Metropolitana di Roma Capitale - DIPARTIMENTO IV - Pianificazione strategica e Governo del territorio - SERVIZIO 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG"**

*Nota prot. n. 280611 del 06/03/2025*

**8 – Comune di Tolfa**

*Nota prot. n. 299352 del 10/03/2025*

**9 – Arsiat - Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio**

*Nota prot. n. 359881 del 24/03/2025*

**10 - Regione Lazio**

DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA - AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA: ROMA CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

*Nota prot. n. 394282 del 02/04/2025*

**PRESO ATTO altresì che:**

- con nota prot. n. 150508 del 06/02/2025 la DIREZIONE REGIONALE LAVORI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE, INNOVAZIONE TECNOLOGICA - AREA CICLO DELLE ACQUE, CONCESSIONI IDRICHE E SERVIZIO IDRICO INTEGRATO ha comunicato:

*VISTA la nota assunta al protocollo regionale con n. 134742 del 3 febbraio 2025, nella quale Codesta Area coinvolge la scrivente nella procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, art.12 del D.lgs. n.152/2006 relativo al Piano di zona Santa Severa 2;*

*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.*

- Con nota prot. n. 226319 del 21/02/2025 la Direzione Regionale Agricoltura e Sovranità Alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Usi Civici ha comunicato:

*Con nota acquisita al prot. reg. n. 134742 del 03-02-2025 la Direzione Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica ha comunicato l'avvio della fase di consultazione in relazione all'intervento di cui in oggetto, ai fini dell'espressione del parere in materia di usi civici ai sensi dell'articolo 2 comma 2 della l.r. 1/1986.*

*Al riguardo, si rappresenta che l'art. 8 della L.R. 22 del 30 dicembre 2024, entrata in vigore il 01 gennaio 2025, ha modificato le competenze in ordine all'espressione dei pareri in materia di usi civici.*

*Infatti, l'art. 8 della L.R. 22 del 30 dicembre 2024 ha modificato la L.R. 10 gennaio 1995 n. 2, istitutiva dell'Agenzia regionale per lo sviluppo e l'innovazione dell'agricoltura del Lazio – ARSIAL e ha conferito a quest'ultima, tra l'altro:*

*- il rilascio dei pareri, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, della legge regionale 3 gennaio 1986, n. 1 (Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie) e successive modifiche, in sede di formazione degli strumenti urbanistici generali e loro varianti e, anche in sede di conferenza di servizi, per opere in variante agli strumenti urbanistici (art. 2 bis comma 1 lett. c) della L.R. 2/95 come modificata dalla L.R. 22/2024).*

*Pertanto, a far data dal 1° gennaio 2025 le competenze in ordine all'espressione dei pareri in CDS relativi ai procedimenti amministrativi in materia di usi civici ai sensi dell'articolo 2 comma 2 della l.r. 1/1986, in precedenza di competenza regionale, sono state conferite all'ARSIAL. Conseguentemente, a decorrere dal 1° gennaio 2025, la Direzione scrivente non è più competente ad esercitare le funzioni indicate dall'art.2 bis della l.r.2/1995 introdotto dall'art 8 della l.r. 22/24.*

*Ciò premesso, si trasmette la nota in oggetto ad ARSIAL per il seguito di competenza.*

**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:

- ✓ *Il **Piano di Zona 167** in località "**Santa Severa**" ha una superficie complessiva di **mq. 36.930,00** con la previsione di insediamento di 344 abitanti con densità territoriale di 93,15 Ab/Ha. L'area è situata lungo il tratto urbano della via Aurelia, in località Santa Severa, distinta in catasto al **foglio ...omissis...** per una superficie complessiva di circa **36.930 mq**. Il vigente strumento urbanistico destina l'area come sottozona di espansione residenziale **E1**, di cui all'**art.4 delle N.T.A.**, edilizia ad uso civile abitazione. L'area oggetto dell'intervento di Piano di Zona è interessata dal vincolo paesaggistico, ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, nello specifico è soggetta alle norme del P.T.P.R. approvato con **DCC n° 5 del 21.04.2021**. L'area risulta inoltre interessata in parte dal **vincolo archeologico**, ai sensi degli artt.10, 13 e 15 del D.Lgs. n. 42/2004 (già L. 1089/39) per cui continua ad applicarsi per l'**art. 134 c.1 lett. c)** del Codice.*
- ✓ *L'area è ubicata lungo la SS.1 Aurelia in prossimità dell'agglomerato urbanistico già consolidato della Frazione di S. Severa . Inoltre l'area è altresì delimitata a nord dalla linea ferroviaria Roma – Pisa , mentre a sud est confina già con il vecchio Piano di Zona già completamente concluso ed edificato all'anno 2004 .*
- ✓ *La VIPA (Valutazione Impatto Preliminare Archeologico) (all.3) allegata al presente Rapporto , evidenzia la presenza dalla Carta Archeologica la vicinanza di un modesto insediamento di rinvenimento "materiale archeologico" , per cui recita la VIPA ".....alte sono le possibilità che l'area possa restituire materiali archeologici..... pertanto si può affermare che il POTENZIALE archeologico dell'area qui analizzata può essere definito ALTO; il RISCHIO, ossia le probabilità che vengano effettivamente rinvenute preesistenze, può definirsi ALTO per ciò che riguarda i materiali, e MEDIO ALTO per ciò che riguarda strutture in posto..... "*
- ✓ *Sarà cura prima del rilascio dell'art. 146 (autorizzazione paesaggistica ) conseguire preventivo parere di idoneità archeologia solo ad avvenuta "campagna di indagine archeologia" ed in conseguenza valutare la presenza o meno della applicabilità dell'art. 142 Dlgs 42/2004 .*
- ✓ *... Ne consegue che l'indagine da condurre tesa alla mitigazione dell'impatto archeologico sull'ambiente – suolo almeno ad una profondità di 100 cm dal piano campagna, costituisce fase prodromica ad ogni opera di urbanizzazione primaria.*



## DATI GENERALI DEL PIANO DI ZONA

Superficie totale	Ha 3,693
Volumetria max mq. 36.930 * 0.75	mc. 27.697
Volume di progetto	mc. 27.540
Abitanti	N° 344
Densita' territoriale	Ab/Ha 93
Superficie fondiaria	Ha 1,779

DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE	QUANTITA'	MQ/AB.
Servizi scolastici	Mq 0,00	Mq/Ab 0.00
Servizi sociali (eliporto)	Mq 1.225	Mq/Ab 3,56
Parcheggi	Mq 1061	Mq/Ab 3.08
Verde attrezzato	Mq 1296	Mq/Ab 3.76
Verde sportivo	Mq 1665	Mq/Ab 4.84
Verde naturale	Mq 4.707	Mq/Ab 13.68
Verde di arredo stradale	Mq 1.576	Mq/Ab 4.58
Viabilita'	Mq 5.563	Mq/Ab 16.17
Piazze e percorsi pedonali	Mq 1.960	Mq/Ab 5.69
<b>TOTALE</b>	<b>Mq 19.053</b>	<b>Mq/Ab 55.38</b>

- ✓ *L'area è organizzata per lotti funzionali e sagome edilizie in tipologie "a schiera" disposti su 2 livelli e con piccoli edifici "in linea" disposti sempre su 2 livelli . Le aree a verde pubblico nelle dimensioni maggiori al fabbisogno del DM 1444/68 sono disposte a rispetto delle infrastrutture principali : la SS.1 Aurelia e la Ferrovia Roma – Pisa . Internamente è prevista quale urbanizzazione secondaria la realizzazione di un piccolo plesso scolastico (asilo nido) quale attrezzatura scolastica di prossimità. Inoltre l'area a verde pubblico è prevista di tipo "attrezzato" con funzione ludiche paesaggistiche.*
- ✓ *Gli standard a parcheggio collettivo sono reperiti in funzione delle aree pubbliche , quindi di facile accesso dalla viabilità primaria della SS.1 . Particolare attenzione riveste la organizzazione del PdZ il dimensionamento aggiuntivo delle aree giardinate – private , quale zone di ulteriore dotazione di aree verdi . Completo le opere di sostenibilità nella qualità di vita interna al comparto, la realizzazione di un piccolo teatro aperto e di una pista ciclabile che collega l'impianto urbanistico con l'attuale percorso ciclopedonale costeggiante la v. Aurelia.*

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

### 1 - Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA PROVINCIA DI VITERBO E L'ETRURIA MERIDIONALE (di seguito MIC)

Nota prot. n.2108 del 10/02/2025, acquisita con prot. n. 168535 del 10/02/2025

(...)

*Premesso che l'area d'intervento per il PTPR:*

- ✓ *È classificata quale Paesaggio naturale agrario (tavola A e art. 23 NTA del PTPR);*
- ✓ *E' tutelata ex art. 134, comma 1, lett. b), c) e art. 142, comma 1, lett. m), protezione delle aree di interesse archeologico (tavola B e artt. 42-46 NTA del PTPR);*
- ✓ *Potrebbe essere inclusa in aree di uso civico (si richiede puntuale ricognizione e verifica);*
- ✓ *Ricade in percorsi panoramici (tav. C del PTPR).*

*Considerato che a seguito dell'approvazione del PTPR, le classificazioni dei paesaggi devono essere prese in considerazione per verificare la coerenza della pianificazione comunale sotto-ordinata e che il territorio classificato come paesaggio naturale agrario è costituito dalle porzioni di territorio che conservano i caratteri tradizionali propri del paesaggio agrario, e sono caratterizzati anche dalla presenza di componenti naturali di elevato valore paesistico.*

*Tali paesaggi sono prevalentemente costituiti da vasti territori a conduzione agricola collocati in aree naturali protette o nelle unità geografiche delle zone costiere e delle vallifluviali. La tutela è volta alla conservazione integrale degli inquadramenti paesistici mediante l'inibizione di iniziative di trasformazione territoriale e in linea subordinata alla conservazione dei modi d'uso agricoli tradizionali".*

*Considerato il contesto archeologico, che vede la presenza del tracciato dell'antica via Aurelia, come graficizzata nella tav B18 del PTPR della Regione Lazio, e la bibliografia scientifica di settore, che colloca proprio in corrispondenza dell'area in oggetto una vasta necropoli monumentale di epoca romana che ha in passato restituito pregevoli esempi di sculture (G.M. De Rossi, P.G. Di Domenico, L. Quilici, La via Aurelia da Roma a Civitavecchia, QuadTopAnt IV, 1968, p. 56, n. 93; P.A. Gianfrotta, Castrum Novum, Roma 1972, p. 72, n. 2).*

*Vista la nota del 17 febbraio 2021, prot. SABAP-VT-EM n. 2130-P, con la quale questa Soprintendenza restituiva la pratica del 23 dicembre 2021, prot. n. 48215, per improcedibilità e contestualmente chiedeva la verifica di assoggettabilità a VAS del piano proposto (che si allega).*

*Ritenendo che l'intervento "Piano di zona 167", che prevede in zona non edificata di estensione di circa 37 ha e classificata quale paesaggio naturale agrario, la realizzazione di un agglomerato di edifici residenziali con relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria possa avere effetti significativi sul contesto paesaggistico e storico in esame.*

*Tutto ciò premesso e considerato, per quanto di competenza, la scrivente Soprintendenza ritiene che l'intervento debba essere assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS).*

## **2 - Rete Ferroviaria Italiana**

Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane

Vice Direzione Generale Operation

Direzione Operativa Infrastrutture

Direzione Operativa Infrastrutture Territoriale Roma

SO Ingegneria

Nota prot. n. 175675 del 11/02/2025

*Facendo seguito alla vostra PEC di cui al Rif. 1., questa Direzione Operativa, esaminata la documentazione fornitaci tramite il link, non ha evidenziato, in questa fase, elementi ostativi alla fattibilità del piano di zona indicato in oggetto.*

*A ogni buon conto, si informa che le opere da realizzare entro la fascia di rispetto di m. 30 dalla rotaia più vicina, prevista nel DPR 753/80 "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto", se non pregiudizievoli per la sicurezza e regolarità dell'esercizio ferroviario, dovranno essere oggetto di apposito provvedimento autorizzativo in deroga al citato DPR, che questa Direzione Operativa potrà rilasciare, a seguito di istanza da parte del richiedente e secondo le procedure interne.*

*Si evidenzia, inoltre, che, nel caso siano interessate da procedura acquisitiva aree di proprietà FS, ai sensi dell'art. 15 della Legge 210/85 e dell'art. 4 del DPR 327/01, gli immobili ferroviari, essendo destinati a pubblico servizio, non possono essere sottratti alla loro destinazione senza il consenso della Società FS.*

### **3 - Regione Lazio**

DIREZIONE REGIONALE AGRICOLTURA E SOVRANITA' ALIMENTARE, CACCIA E PESCA, FORESTE

Area Governo del Territorio, Multifunzionalità e Forestazione

Nota prot. n. 226280 del 21/02/2025

*Con la presente si riscontra la comunicazione pervenuta in data 3 febbraio us, iscritta agli atti con prot. n. 134742, relativa all'avvio della fase di consultazione ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS del Piano di zona in argomento.*

*Da quanto esaminato nell'ambito dell'attività istruttoria, si prende atto che nel lotto, identificato al foglio ...omissis... e, secondo i dati consultabili nel collegamento WMS dell'Agenzia dell'Entrate, presumibilmente alle partt. ...omissis...del CT del Comune di Santa Marinella, non risulterebbero presenti formazioni riconducibili agli ambiti oggetto di tutela, ascrivibili alla categoria bosco o aree assimilate a bosco, così come identificabili ai sensi del combinato disposto degli art. 4 della LR 39/02 e art. 3 del Dlgs 34/18.*

*Tanto si comunica per il seguito delle valutazioni di competenza.*

### **4 - ARPALAZIO**

Nota prot. n. 278783 del 05/03/2025

*Con riferimento all'istanza di pari oggetto trasmessa dall'Autorità Competente Regione Lazio, corrispondente al protocollo n. 134742 del 04/02/2025 e acquisita da ARPA Lazio con il protocollo n. 7537 del 03/02/2025, osservati la documentazione e il "Rapporto Preliminare di Impatto Ambientale", di seguito RP, messi a disposizione telematicamente dal comune di Santa Marinella in qualità di Autorità Procedente, ai fini dell'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., relativa al Piano in oggetto, la scrivente Agenzia, in qualità di Soggetto Competente in materia Ambientale (SCA), rappresenta quanto segue.*

*Il proponente evidenzia che il Piano di Zona 167 in località "Santa Severa" ha una superficie complessiva di mq. 36.930 con la previsione di insediamento di 344 abitanti con densità territoriale di 93,15 Ab/Ha.*

*L'area è situata lungo il tratto urbano della via Aurelia, in località Santa Severa, distinta in catasto al foglio ...omissis... .*

*L'area è ubicata in prossimità dell'agglomerato urbanistico già consolidato della Frazione di S. Severa, delimitata a nord dalla linea ferroviaria Roma – Pisa, mentre a sud est confina con il vecchio Piano di Zona già completamente concluso ed edificato all'anno 2004. (...)*

*Il vigente strumento urbanistico destina l'area come sottozona di espansione residenziale E1, di cui all'art.4 delle N.T.A., edilizia ad uso civile abitazione.*

*L'area oggetto dell'intervento di Piano di Zona è interessata dal vincolo paesaggistico, ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, nello specifico è soggetta alle norme del P.T.P.R. approvato con DCC n° 5 del 21.04.2021.*

**Obiettivi del Piano di zona**

*il piano prevede:*

- ✓ la costruzione di tipologie edilizie a 2 piani (97 abitazioni come riportato nel RPA a pag.20) con criteri di approvvigionamento di energia da fonti rinnovabili;*
- ✓ la realizzazione di un parco urbano pubblico attrezzato nei limiti di reperimento degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68;*
- ✓ la piantumazione di filari compatti di essenze di alto fusto;*
- ✓ internamente è prevista quale urbanizzazione secondaria la realizzazione di un piccolo plesso scolastico (asilo nido) quale attrezzatura scolastica di prossimità;*
- ✓ la realizzazione di un'area a verde pubblico di tipo "attrezzato" con funzione ludiche paesaggistiche;*
- ✓ il dimensionamento aggiuntivo delle aree giardinate – private, quali zone di ulteriore dotazione di aree verdi;*
- ✓ la realizzazione di un piccolo teatro aperto*

- ✓ la realizzazione di una pista ciclabile che collega l'impianto urbanistico con l'attuale percorso ciclopedonale costeggiante la v. Aurelia.

(...)

Si evidenzia che l'intervento, visto che consiste nella realizzazione di 97 abitazioni su una superficie ad oggi agricola, libera quindi da ogni superficie edificata, sarebbe stato opportuno riportare nel RPA il conteggio delle superfici di intervento: in particolare nei dati generali del Piano in Figura 2 non è riportata la voce della superficie occupata dagli edifici residenziali, inoltre non è ben chiaro perché l'aumento della superficie occupata dal plesso scolastico sia pari a zero.

Si evidenzia, che nel territorio comunale di Santa Marinella sono stati realizzati o in corso di programmazione la seguente pianificazione:

Determinazione n. G11021 del 17/09/2021 Comune di Santa Marinella Variante al P.R.G. in località "Le Volpelle", esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.

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.

Alla luce di quanto premesso e delle competenze dell'Agenzia e delle informazioni contenute nella documentazione in esame, tenuto conto dei limiti sopra esposti, si esprime il seguente contributo.

#### 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 Santa Marinella è stato assegnato il codice univoco IT1218- zona Litoranea 2021, con qualità dell'aria attribuita in classe complessiva 3 per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene.

Tabella 1 classificazione comunale stralcio DGR 119/2022

Codice ISTAT	Comune	Codice zona	Area (km <sup>2</sup> )	Popolazione	Dominio	Classificazione in base al valore massimo delle celle sul Comune							
						C <sub>6</sub> H <sub>6</sub>		NO <sub>2</sub>		PM		Totale	
						DGR 536/16	2020	DGR 536/16	2020	DGR 536/16	2020	DGR 536/16	2020
12058097	Santa Marinella	IT1218	48.9	18933	Lazio	4	4	3	4	3	3	3	3

La Classe 3: comprende i comuni per i quali si osserva un basso rischio di superamento dei limiti di legge e in cui sono previsti provvedimenti tesi al mantenimento della qualità dell'aria previsti dalla sezione III della Deliberazione del 5 ottobre 2022, n. 8. (...).

Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'aria nel comune di Santa Marinella si riportano in Tabella 2 dati di concentrazione dei principali inquinanti atmosferici, mediati sull'intero territorio comunale, riferiti al triennio 2021-2023 ed i valori limite normati dal D.lgs.

155/2010 per la protezione della salute umana.

Tabella 2 - Comune Santa Marinella - Stato qualità aria 2021– 2023

Inquinante	Indicatore normativo	Valore 2021	Valore 2022	Valore 2023	Valore limite previsto dalla normativa
NO2	Numero di superamenti orari di 200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (max della media mobile su 8 ore)	0	0	0	18
	Media annua ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) MAX	11	13	14	40
PM10	Media annua ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) MAX	18	20	18	40
	Numero di superamenti giornalieri del Valore Limite di 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0	0	0	35
PM2.5	Media annua ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) MAX	9	9	9	25
C6H6	Media annua ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) MAX	0	0,4	1,2	5
CO	Numero di superamenti di 10 $\text{mg}/\text{m}^3$ (max della media mobile su 8 ore)	0	0	0,3	0
SO2	Numero di superamenti giornalieri di 125 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (max della media mobile su 8 ore)	0	0	0	3

La determinazione della distribuzione spaziale e temporale delle concentrazioni degli inquinanti normati dal D.lgs. n. 155/2010 è fornita dal sistema modellistico operativo presso il Centro Regionale della Qualità dell'Aria (CRQA) di ARPA Lazio (<http://www.arpalazio.net/main/aria/>).

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

Dal RPA si evince che per quanto riguarda l'uso di fonti fossili per produzione di energia, la rete di riscaldamento e ventilazione esclude totalmente l'impiego di gas metano o altro combustibile sia liquido che solido. Tutte le unità alloggiative sono dotate di autonomo impianto di produzione ed accumulo di energie rinnovabili sia geotermiche che solari.

L'intervento urbanistico soddisfa completamente i requisiti di cui il D.l.gvo 199/2021, ovvero teso all'autosufficienza energetica ed alla ottimizzazione passiva delle dispersioni termiche, per cui tutte le 97 abitazioni, compreso il servizio primario didattico dell'asilo nido/primaria saranno dotate di ogni intervento strumentale in tale obiettivo oggi fissato dalla DIRETTIVA (UE) 2018/2001. Infine si segnala che tutte le unità alloggiative risponderanno ai principi e coefficienti di cui alla L. n° 10/1991 per il contenimento delle dispersioni termiche, garantendo una classe energetica tipo A

In considerazione di quanto sopra esposto e atteso che il PDZ in esame prevede la realizzazione di tipologie edilizie, ovvero 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 previsti per il mantenimento della qualità dell'aria previsti dalla sezione III della Deliberazione del 5 ottobre 2022, n. 8. Si ricorda infine che nelle fasi di esecuzione del PDZ in esame si dovrà rispettare:

- ✓ l'art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6 "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 includa l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento.

**RISORSE IDRICHE**

In base all'Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018, n. 18, l'area oggetto del Piano in esame ricade all'interno del BACINO 8- MIGNONE ARNONE SUD, sottobacino Rio Fiume 1 Figura 4.

(...)

Specificatamente il PTAR 2018 vigente, assegna al sottobacino Rio Fiume 1, in cui ricade l'area della variante in esame, il seguente giudizio di qualità riferiti al sessennio 2015-2020:

Tab. 3 stato di qualità del bacino idrico

BACINO	Tratto Afferente	Stato Ecologico	Stato Chimico
8-MIGNONE ARNONE SUD	Rio Fiume 1	SUFFICIENTE	BUONO

Dai monitoraggi eseguiti dall'agenzia scrivente per il triennio 2021-2023 tali valutazioni sono state confermate per lo stato ecologico e lo stato chimico per il corso d'acqua Rio Fiume 1.

Nell'area in esame è quindi presente una criticità ambientale inerente le risorse idriche che necessita di attenzione. Infatti 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.

I giudizi sulla qualità dei corpi idrici sono consultabili sul Sistema informativo Regionale Ambientale, (SIRA) all'indirizzo <https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi/#/> e sul sito di Arpa Lazio al seguente link: <https://www.arpalazio.it/ambiente/acqua/dati-acqua>.

Per quanto attiene agli 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'area in esame risulta inserita nell'agglomerato urbano AGG – 016 Santa Severa, afferente al Servizio idrico integrato AC - ATO 2, avente una capacità depurativa pari a 25.700 AE e con 4.895 AETU serviti.

Dalla cartografia di seguito rappresentata, si rileva che l'area del PDZ in esame è in parte compresa nell'agglomerato rappresentato in Figura 5.

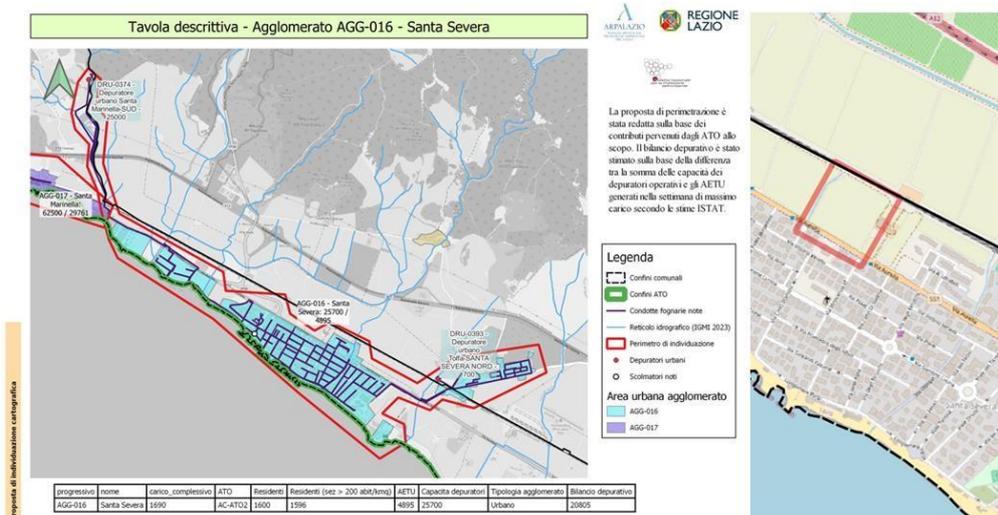


Figura 5 Agglomerato AGG – 016 Santa Severa (D.G.R. del 07/12/2023)

Per quanto concerne la rete di raccolta e trattamento delle acque nere, come riportato nell'RPA, si fa riferimento ad un impianto di depurazione primaria a doppia vasca del tipo MBR, in grado di assolvere completamente alle fasi di depurazione prima della immissione nella rete comunale e quindi nel depuratore ACEA per la frazione di S. Severa (loc. Le Fondacce); si richiede di specificare le motivazioni della scelta di costruzione dell'impianto vista la confluenza delle suddette acque nel sistema depurativo della rete comunale ACEA che già assolve alle funzioni di raccolta e trattamento delle acque reflue ad uso urbano. Infine si evidenzia infine che le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi a quanto stabilito dal 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 (vedi Figura 6) che il Comune di Santa Marinella ha raggiunto nel 2023 una percentuale di raccolta differenziata pari a circa il 53% inferiore all'obiettivo del 65% stabilito dall'art. 205 del D.lgs. 152/06.

Le informazioni sulla produzione e raccolta dei rifiuti sono consultabili sia nel Catasto Nazionale Rifiuti (<http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it>) e sia nel rapporto rifiuti di Arpa Lazio <https://www.arpalazio.it/ambiente/rifiuti/pubblicazioni-rifiuti>, redatto per gli effetti della Determinazione Regionale n. G04229 del 07/04/2022, in cui la Regione Lazio ha disposto l'obbligo per tutti i Comuni di fornire i dati dei rifiuti prodotti e gestiti nel proprio territorio attraverso la compilazione dell'applicativo web O.R.So. (Osservatorio Rifiuti Sovraregionale).



Figura 6 Andamento della percentuale di raccolta differenziata – Santa Marinella



Figura 7 Andamento della produzione totale e della RD - Comune di Santa Marinella



*Figura 8 Andamento del pro capite di produzione e RD - Comune di Santa Marinella*

*È bene tenere in considerazione che, l'aumento della superficie edificata, e l'aumento del carico antropico, dichiarato nel RPA a pag. 21 di 344 abitanti porta ad un aumento dell'apporto di rifiuti.*

*La significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti, si prevede che sia poco significativa effettuando una corretta gestione dei rifiuti e adottando delle modalità di intervento (raccolta rifiuti porta a porta) mirate a ridurre la produzione rifiuti e le azioni che favoriscano il recupero e il riciclo.*

*La produzione dei rifiuti nelle fasi di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente.*

*Si rammenta inoltre 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 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).*

#### **RUMORE**

*Il proponente non riporta informazioni relativamente alla classificazione acustica comunale e in base alle informazioni in possesso di ARPA Lazio, il Comune di Santa Marinella non risulta essere dotato di una Classificazione Acustica come prescritto dalla Legge Quadro n. 447/95 e della L.R. 18/2001, visto che lo stesso è stato solo adottato preliminarmente. Si evidenzia dunque l'urgenza da parte dell'amministrazione comunale di adempiere all'obbligo di approvazione della classificazione acustica sancito dalla legge quadro 447/95 e dalla L.R. 18/01. Si evidenzia infatti che la Classificazione Acustica è uno strumento tecnico-politico di governo del territorio comunale, in quanto ne disciplina l'uso e vincola le modalità di sviluppo delle attività; esso è il risultato della suddivisione del territorio urbanizzato in aree acustiche omogenee. L'obiettivo della Classificazione Acustica infatti è quello di prevenire il deterioramento di zone non inquinate e di fornire un indispensabile strumento di pianificazione, di prevenzione e di risanamento dello sviluppo urbanistico, commerciale, artigianale e industriale.*

*Visto che la pianificazione in esame oggetto della valutazione prevede la realizzazione di tipologie edilizie abitative, si rammenta pertanto che, il proponente dovrà predisporre la documentazione di previsione di clima acustico ai sensi dell'art. 19 della L.R. 18/01.*

*Inoltre 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.*

*Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite di cui al DPCM 14/11/97, 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).*

Per quanto riguarda la matrice rumore, dal RPA si evidenzia che l'area di intervento è lambita a nord ed a sud rispettivamente dalla Linea Ferroviaria Roma-Pisa a medio alta velocità e dalla SS.1 Aurelia quale traffico extraurbano, che costituiscono due importanti sorgenti di inquinamento acustico; risulta della massima importanza che gli edifici vengano progettati e realizzati nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997.

#### SUOLO

Il suolo svolge numerose funzioni primarie partecipando al ciclo del carbonio, rivestendo un ruolo fondamentale nel bilancio idrologico, costituendo l'habitat di numerosi esseri viventi, contribuendo alla biodiversità ed alla diversità paesaggistica, fornendo importanti materie prime, ecc. Esso è una risorsa di fatto non rinnovabile che è sottoposta a vari processi di degrado e a diverse tipologie di minacce tra le quali l'impermeabilizzazione, la compattazione, la perdita di biodiversità, la contaminazione, la diminuzione di materia organica; per questo è fondamentale conoscerne lo stato e monitorare i processi di trasformazione degli usi e delle coperture.

L'uso del suolo descrive come lo stesso venga impiegato in attività antropiche.

La Commissione europea il 17 novembre 2021 ha approvato "la Strategia del suolo per il 2030" ribadendo come la salute del suolo sia essenziale per conseguire gli obiettivi in materia di clima e di biodiversità del Green Deal europeo. La strategia definisce le misure per proteggere e ripristinare i suoli, garantendo che siano utilizzati in modo sostenibile. L'obiettivo principale è far sì che, entro il 2050, tutti gli Stati membri della comunità europea evitino di consumare suolo e facciano in modo di avere i propri suoli "sani" attraverso azioni concrete, molte delle quali dovranno essere attuate già entro il 2030. In attesa di una nuova legge sulla salute dei suoli, da approvare entro il 2023, 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, presentata al Consiglio dei Ministri a ottobre 2017 e approvata dal CIPE a dicembre dello stesso anno. La strategia costituisce il quadro di riferimento nazionale per i processi di pianificazione, programmazione e valutazione di tipo ambientale e territoriale ed ha, tra i tanti obiettivi, l'arresto del consumo del suolo e il contrasto alla desertificazione.

Il comune di Santa Marinella ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 11,97% (dato 2023 - fonte: <https://www.consumosuolo.it/indicatori>), che corrisponde a circa 588,3 ettari di superficie di suolo consumato per l'anno 2022 Figura 9, e un incremento di suolo consumato nel 2023 rispetto al 2022 di 1,7 ettari Figura 10.

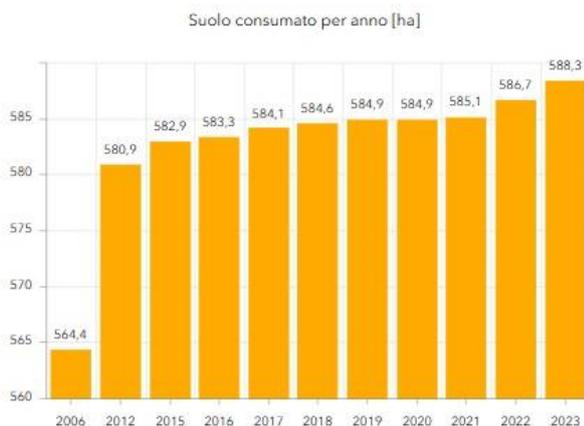
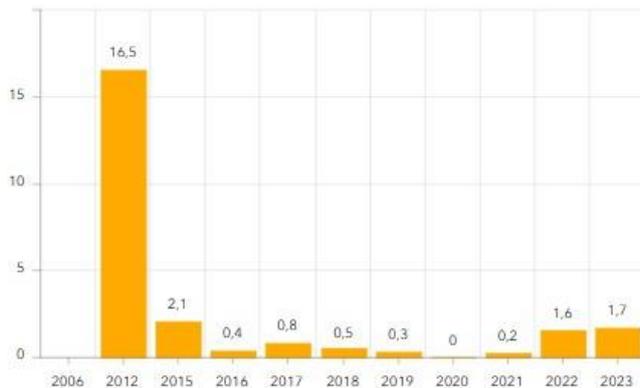


Figura 9 Trend di suolo consumato in ettari nel comune di Santa Marinella dal 2006 al 2023



Consumo di suolo netto per anno rispetto al periodo precedente [ha]



Il valore di incremento del 2015 è riferito rispetto al triennio 2012-2014  
Il valore del 2012 è riferito al sessennio 2006-2011

**Figura 10 Trend variazione annuale di suolo consumato dal 2006 al 2023 nel comune di Santa Marinella**

Si sottolinea che gli interventi proposti dal PDZ, come riportato nel RPA a pag.22 quali i lotti funzionali, le sagome edilizie in tipologie “a schiera” disposte su 2 livelli, con piccoli edifici “in linea” disposti su 2 livelli, l’urbanizzazione secondaria, la realizzazione di un piccolo plesso scolastico, il parcheggio collettivo e il teatro aperto determinano un aumento del consumo del suolo. Alla luce di quanto sopra detto, sarà necessario, in fase di attuazione del Piano 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 preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l’eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull’uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all’interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore.

#### RADON

A seguito dell’emanazione del d.lgs. 31 luglio 2020, n. 101 sono state introdotte nella legislazione italiana le soglie di 300 Bq/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup> per le abitazioni costruite dopo il 2024.

In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che in fase di esecuzione del Piano 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.

## 5 - Città Metropolitana di Roma Capitale

### DIPARTIMENTO IV

Pianificazione strategica e Governo del territorio

SERVIZIO 1 “Urbanistica e attuazione del PTMG”

Nota prot. n. 280611 del 06/03/2025

In relazione all’argomento in oggetto, esaminato il Rapporto Preliminare e la documentazione tecnica presente sul sito dedicato dall’Autorità regionale competente in indirizzo, il cui link è stato trasmesso con nota prot. n. 0134742 del 03/02/2025, in atti presso questo Servizio con prot. CMRC-2025-0019719 del 03/02/2025, al fine esclusivo dell’espressione del parere in sede di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), si osserva quanto segue.

Come si evince dal RP in esame, l'intervento riguarda il Piano di Zona 167 in località "Santa Severa": il suddetto piano ha una superficie complessiva di mq. 36.930,00 e una previsione di insediamento di 344 abitanti con densità territoriale di 93,15 Ab/Ha. L'area è ubicata lungo la SS.1 Aurelia in prossimità dell'agglomerato urbanistico già consolidato della Frazione di S. Severa. Inoltre, l'area è altresì delimitata a nord dalla linea ferroviaria Roma – Pisa, mentre a sud est confina già con il vecchio Piano di Zona già completamente concluso ed edificato all'anno 2004.

Il PdZ Santa Severa 2 si inserisce nel Programma di Edilizia Economico e Popolare (PEEP) obbligatorio ai sensi della L. 167/62 e L. 865/78 nel fabbisogno abitativo per il decennio 2021-2031.

L'area è organizzata per lotti funzionali e sagome edilizie in tipologie "a schiera" disposti su 2 livelli e con piccoli edifici "in linea" disposti sempre su 2 livelli. Le aree a verde pubblico nelle dimensioni maggiori al fabbisogno del DM 1444/68 sono disposte a rispetto delle infrastrutture principali: la SS.1 Aurelia e la Ferrovia Roma – Pisa. Internamente è prevista, quale urbanizzazione secondaria, la realizzazione di un piccolo plesso scolastico (asilo nido) quale attrezzatura scolastica di prossimità. Inoltre, l'area a verde pubblico è prevista di tipo "attrezzato" con funzione ludiche paesaggistiche.

Gli standard a parcheggio collettivo sono reperiti in funzione delle aree pubbliche, quindi di facile accesso dalla viabilità primaria della SS.1. Particolare attenzione riveste nell'organizzazione del PdZ, il dimensionamento aggiuntivo delle aree giardinate – private, quali zone di ulteriore dotazione di aree verdi. Completa le opere di sostenibilità nella qualità di vita interna al comparto, la realizzazione di un piccolo teatro aperto e di una pista ciclabile che collega l'impianto urbanistico con l'attuale percorso ciclopedonale costeggiante la v. Aurelia.

Per quanto attiene agli aspetti urbanistici, dal RP risulta che l'area interessata dall'intervento è classificata dal vigente PRG come "Zona E" Espansione residenziale, sottozona E1, di cui all'art.4 delle N.T.A., edilizia ad uso civile abitazione. Il PdZ "S. Severa 2" è stato adottato con DCC n° 62 del 21.04.2021 ai sensi dell'art. 1 bis L.R. 36/87 in quanto strumento urbanistico attuativo conforme alle previsioni di PRG.

Per quanto concerne il quadro vincolistico, relativamente al P.T.P.R. Tavola A, l'area dell'intervento è compresa nel "Paesaggio naturale agrario", con interessamento di beni vincolati di cui alla Tavola B (vincolo archeologico, fascia di rispetto linee archeologiche tipizzate)

L'area d'intervento non risulta compresa in ambiti di "Rete Natura 2000", non ricade in "Aree Naturali Protette" e non presenta interferenze dirette con strade provinciali 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".

Infine, l'intervento proposto non interessa componenti della Rete Ecologica Provinciale e, pertanto, non assume implicazioni rilevanti per la funzionalità ecosistemica del contesto. Infine, non si rilevano impatti significativi con gli altri Sistemi descritti nel PTPG.

Preso atto del parere 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 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, non si rilevano ulteriori elementi da approfondire in un eventuale Rapporto Ambientale o comunque da garantire nel prosieguo dell'iter urbanistico.*

## **6 – Comune di Tolfa**

*Nota prot. n. 299352 del 10/03/2025*

*Con la presente, acquisita nota prot. 1497 del 03.02.2025 Regione lazio-area VAS, in merito al parere di competenza avente ad oggetto: Verifica di assoggettabilità a VAS Pieno di Zona S. Severa 2, questo ufficio DICHIARA Proprio Nulla Osta all'intervento, non rilevando per quanto di competenza nessuna interferenza di impatti ambientali o ricadute negative sul paesaggio del territorio comunale di Tolfa.*

## **7 – Arsiál**

Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio

*Nota prot. n. 359881 del 24/03/2025*

*In relazione alla VS nota n. 134742 del 03/02/2025 acquisita con prot. ARSIAL n. 2262 del 21/02/2025, con la quale codesta Autorità Competente ha invitato i Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) a fornire il proprio parere in conformità a quanto disposto dal comma 2 dell'art.12 del D.Lgs. n. 152/2006, questa Amministrazione, preliminarmente all'espressione del parere di competenza relativo a procedimenti amministrativi in materia di usi civici ai sensi dell'articolo 2 comma 2 della l.r. 1/1986, ritiene opportuno segnalare quanto segue.*

*A seguito della consultazione della documentazione di progetto disponibile su piattaforma al link dedicato, si comunica che risulta necessario acquisire da parte di codesta Amministrazione l'Analisi del Territorio di cui all'art. 3 del c. 1 della L.R. 03 Gennaio 1986, n. 1 (Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie) debitamente approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale, integrata da apposita attestazione comunale sulla eventuale esistenza di gravami di usi civici.*

*Qualora l'Amministrazione comunale non disponga dell'Analisi del Territorio generale approvata in sede di formazione dello strumento urbanistico generale, il richiedente l'autorizzazione dovrà provvedere, nel rispetto della LR 1/1986, alla redazione di una Analisi del Territorio puntuale, limitatamente alle superfici oggetto di intervento, debitamente approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale di Santa Marinella, alla quale deve far seguito l'attestazione comunale.*

*Si precisa inoltre che, ai sensi del comma 2 dell'art. 2 della l.r. 1/86, si prescinde dal rilascio del parere di cui sopra, qualora i Comuni, alla luce delle risultanze delle Analisi del Territorio, attestano l'inesistenza di diritti collettivi sulle terre interessate da strumento urbanistico programmatorio.*

## **8 - Regione Lazio**

DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA: ROMA CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE (di seguito URB)

*Nota prot. n. 394282 del 02/04/2025*

*Con nota n. 134742 del giorno 03/02/2025, l'Area Valutazione Ambientale Strategica, ha trasmesso il Rapporto Preliminare ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006 per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a*

VAS e ha contestualmente comunicato l'elenco dei soggetti competenti in materia ambientale (SCA) coinvolti nel procedimento in oggetto, invitando gli stessi a comunicare i propri contributi di competenza.

**PREMESSO**

Il Comune di Santa Marinella è dotato di P.R.G., adottato con Deliberazione Consiliare n° 106 del 12 luglio 1971 ed approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 305 dell'11 febbraio 1975.

In data 01.04.2014 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 è stata adottata una Variante alle Norme Tecniche del P.R.G., approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n° 76 del 07.05.2019, pubblicata sul B.U.R.L. del 21.05.2019, n° 41, supplemento n° 2.

**PREMESSO INOLTRE**

che in esecuzione delle DGR n. 207/2019 e n. 871/2019, con DGR n. 730 del 10.10.2019 è stato approvato "protocollo quadro", tra la R.L. ed il Comune di Santa Marinella, sottoscritto in data 13.11.2019 per avviare le fasi di cooperazione e coordinamento volte alla valorizzazione ed eventuale alienazione delle aree del patrimonio regionale in loc. Santa Severa inserito nelle previsioni del vigente PRG;

che con DD G1 7889 17.12.2019 è stato approvato il primo schema di accordo procedimentale/ convenzionale sottoscritto in data 4.2.2020 tra la R.L. ed il Comune di Santa Marinella, finalizzato ad istituire un Tavolo Operativo necessario alla definizione dei valori e dei parametri di programmazione e stima dei terreni interessati da suddetti indirizzi di utilizzazione o alienazione;

che nel suddetto accordo sono state individuate le schede programmatiche da A1 a A7, tra le quali le schede A3 e A4 prevedono interventi di edilizia residenziale L.167/62- servizi sportivi- verde pubblico;

in particolare, nel comparto A4, il Comune di Santa Marinella ha concluso l'attuazione di un programma P.E.E.P di cui alla L.167/62 approvato con Del. CC 116/1984 e pubblicato sul BURL n° 24 del 24.10.1984;

il Comune di Santa Marinella, e la Regione Lazio, in data 20 maggio 2020 hanno sottoscritto l'Accordo Procedimentale finalizzato alla definizione di un programma unitario di valorizzazione territoriale, ai sensi dell'art. 3ter del D.L. 351/2001 e ss.mm.ii.;

l'art. 2 comma dell'Accordo Procedimentale sopra citato riprende quanto stabilito all'art. 6 delle Linee guida approvate con D.G.R. 16 aprile 2019, n. 207 in merito all' acquisizione da parte del Comune, previa pianificazione, dei lotti di terreno da destinarsi alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, convenzionata, sovvenzionata ed economico popolare;

**CONSIDERATO**

che con DGC n. 164 del 23-12-2020 il Comune di Santa Marinella ha inteso quindi dare esecuzione agli accordi procedimentali e partecipativi di cui alla L.241/90 art. 11, procedendo alla esecuzione della pianificazione urbanistica del nuovo Piano di Zona Santa Severa 2 nelle aree di cui alla scheda A4 dell'accordo procedimentale sottoscritto;

che oggetto delle valutazioni di natura paesaggistica nell'ambito della procedura di Verifica di valutazione ambientale strategica, è la proposta di Piano di Zona S. Severa 2 adottato dal Comune di S. Marinella ai sensi dell'art. 1 L.R. 36/87 con DCC n° 62/2021;

che l'area in esame è ubicata lungo la SS.1 Aurelia, in prossimità dell'agglomerato urbanistico già consolidato della frazione di S. Severa, risulta distinta in catasto al foglio ...omissis... e delimitata a nord dalla linea ferroviaria Roma-Pisa, e a sud est confina con il vecchio Piano di Zona già concluso e edificato nel 2004.

**Aspetti urbanistici**

Il Piano di Zona 167 in località "Santa Severa" ha una superficie complessiva di mq. 36.930,00 con la previsione di insediamento di 344 abitanti con densità territoriale di 93,15 Ab/ha,

L'area oggetto dell'intervento di P.d.Z. è disciplinata dall'art. n. 4 delle N.T.A. del vigente P.R.G. il quale prevede per le zone E - Espansione -, sottozona E1 quanto di seguito:

1) Sottozona «E1»: -Intervallo diagonali mm. 10 – In questa sottozona si applicano le seguenti disposizioni:

l'indice di edificabilità territoriale non deve superare 0,75 mc/mq.;

l'area del lotto non deve essere inferiore a mq. 1.500;

la superficie copribile non deve superare 1/6 dell'area del lotto e comunque non superare mq. 250;

l'altezza massima non deve superare mt. 7,50;

*i distacchi dal filo delle strade pubbliche e private ad uso pubblico devono essere pari almeno a mt. 8,00; - i distacchi dai confini devono essere pari almeno a mt. 7,00;*

*Aspetti paesaggistici*

*Il PTPR - Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, redatto ai sensi della LR 6 luglio 1998, n. 24, è lo strumento di pianificazione attraverso cui, nel Lazio, la Pubblica Amministrazione attua la tutela e valorizzazione del paesaggio.*

*Il PTPR è stato approvato con la Delibera di Consiglio Regionale n. 5, successivamente pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021. Ai sensi dell'art. 5 delle NTA, il PTPR esplica efficacia diretta limitatamente alla parte del territorio interessato dai beni paesaggistici, immobili ed aree, indicati nell'art. 134, lettere a), b), c) del D.lgs. 142/06 e smi. individuati nella Tavola B "Beni paesaggistici".*

*(...)*

*L'area in oggetto è classificata nel Sistema del Paesaggio Naturale come Paesaggio Naturale Agrario (art. 23 delle NTA), tuttavia non essendo interessata da beni dichiarativi di cui all'art. 136 lett. a), b), c) e d) ne discende che, ai sensi dell'art. 6 delle NTA del PTPR, la classificazione dell'area all'interno del Paesaggio Naturale Agrario non assume carattere prescrittivo ma costituisce un mero contributo conoscitivo con valenza propositiva e di indirizzo. Pertanto, non trova applicazione l'art. 23 delle NTA.*

*Risulta invece interessata dalla presenza di un'area tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004 come zona di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto e l'autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della sovrintendenza archeologica di stato;*

*Dal rapporto preliminare risulta inoltre che l'area è stata sottoposta alla VIPA valutazione impatto preliminare archeologica dalla quale è emerso che: "...vista la vicinanza di un modesto insediamento oggetto di rinvenimento di materiale archeologico si può affermare che il potenziale archeologico dell'area qui analizzata può essere definito ALTO, ossia le probabilità che vengano effettivamente rinvenute preesistenze, può definirsi ALTO per ciò che riguarda i materiali, e MEDIO ALTO per ciò che riguarda strutture in posto.....".*

*Sarà pertanto obbligatorio, prima del rilascio della conformità paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004, conseguire il preventivo parere archeologico ad esito della campagna di indagine archeologica.*

**CONCLUSIONI**

*Come enunciato in premessa, le considerazioni di competenza di questa Area in qualità di SCA attengono agli elementi urbanistici nella misura in cui questi comportano un impatto rilevante sulla componente paesaggio, che costituisce l'elemento ambientale d'interesse.*

*Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene che gli interventi descritti nel Documento Preliminare relativi alla adozione del Piano di Zona denominato Santa Severa 2 da realizzarsi nel comune di Santa Marinella, sull'area distinta al NCT Foglio ...omissis... non comportino impatti significativi sul paesaggio e che il piano adottato ai sensi ai sensi degli artt. 1 e LR 36/87, possa proseguire il suo iter di formazione.*

*Tuttavia, l'amministrazione procedente nelle successive fasi procedurali dovrà tenere conto delle seguenti osservazioni e raccomandazioni:*

- ✓ gli interventi previsti dovranno acquisire il preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato, anche nel caso in cui preveda l'obbligo dello svolgimento di indagini archeologiche preventive;*
- ✓ al fine di mitigare l'impatto acustico e visivo derivante dalla linea ferroviaria, si raccomanda di prevedere una idonea schermatura arborea/arbustiva lungo il lato nord ovest dell'intervento ed in particolare in adiacenza all'edificio scolastico;*
- ✓ particolare attenzione dovrà essere posta agli ingressi e alle uscite carrabili e pedonali per garantire l'immissione e l'uscita lungo la strada statale Aurelia;*

*Le presenti considerazioni preliminari non anticipano nel merito e non esauriscono le eventuali specifiche valutazioni da effettuare in sede di parere urbanistico e paesaggistico nel corso delle successive fasi procedurali.*

**DATO ATTO** che con nota prot. n.11105 del 02/04/2025, acquisita al prot. n.0396520 del 02/04/2025 l'AP ha trasmesso "Analisi Territoriale L.R. 1/86. – L.R. 6/2005 – L. 1766/27 - sull'accertamento di gravami di uso civico" con la quale ha attestato che "... per quanto in atti dello scrivente e reperiti presso la Regione Lazio –

Direzione Demani e Patrimoni - Il terreno distinto in catasto al fg. ...omissis... di c.a 36390 mq , assoggettato alla previsione di un Piano di Edilizia residenziale Pubblica – convenzionata ai sensi della L. 167/62 denominato PdZ S. Severa 2 adottato con DGC n° 62 del 27.10.2021 non risulta gravato da vincoli servitù o diritti di uso civico così come classificabili ai sensi dell'art. 1 L. 1766/27 ss.mm.ii , L.R. 1/86 ss.mm.ii. , L.R. n° 6/2006 ss.mm.ii.”.

**DATO ATTO** che l'AP con nota prot. n.14708 del 05/05/2025, acquisita con prot. n.0489621 del 05/05/2025, ha fornito riscontro alla nota prot. n.2108 del 10/02/2025 del MIC, evidenziando quanto segue:

La Soprintendenza in oggetto (ndr. SABAP), attraverso la nota di cui sopra, ritiene che lo strumento attuativo del Piano di Zona S. Severa 2 del Comune di S. Marinella adottato con DGC n° 5/201, seppur in conformità alle previsioni urbanistiche del vigente PRG del Comune, debba essere assoggettato comunque a procedura di VAS . SABAP adduce quali riferimenti normativi a supporto della propria valutazione i seguenti:

✓ Tav. A art. 23 delle NTA “paesaggio naturale agrario “

✓ Art. 134 co. 1 lett.b) c) ed art. 142 co.1.lett.m “protezione delle aree di interesse archeologico” (Tav. B artt. 42 46 NTA di PTPR)

✓ Percorsi panoramici Tav. C PTPR

Inoltre SABAP, allude ad una seppur potenziale ipotetica presenza di demani civici , non attestandone nel merito la consistenza . Infatti recita:“..... potrebbe essere inclusa .... Si richiede ricognizione e verifica..... “sostanzialmente SABAP solo ipotizza presenza di Usi Civici, ma non produce riscontri oggettivi a riguardo. L'analisi del territorio ai sensi della L.R. 1/86 – L.R. 59/96 L.R. 6/2005 dello scrivente, consegnata già a codesta Direzione Regionale nel procedimento di cui all'art. 12 Dlgs 152/06, nonché per tutti gli atti e documenti in possesso della R.L. quale soggetto espropriato, esclude totalmente tale destinazione di demanio collettivo.

Nel merito, si citano nell'Analisi del Territorio, ogni documento ricognitivo e Libro 11 di Inventario R.L. trascritto presso al Conservatoria dei Beni Immobiliari di Civitavecchia. Detto aspetto pertanto risulta già trattato da questo Ente, con chiara valutazione escludente ogni vincolo ricognito ai sensi della ex L.1766/27 s.m.i.

Infine altresì SABAP adduce testualmente:” .... il contesto archeologico che vede la presenza del tracciato dell'antica Aurelia come graficizzato nella Tav. B18 PTPR, e la bibliografia scientifica di settore che colloca proprio in corrispondenza dell'area in oggetto una vasta necropoli monumentale di epoca romana ..... “

Questo Comune quale Autorità Procedente, nella unita nota, riprendendo quanto già descritto nel RPA , con la presente, osserverà tali affermazioni assunte nella nota in oggetto da parte di SABP, rese in un chiaro e manifesto contrasto Legislativo Nazionale nonché Normativo Regionale di riferimento. Vedremo perché.

1. Tav. A art. 23 NTA PTPR

Come evidenziato nel RPA ai sensi dell'art. 3 – elaborati - c) Sistemi ed Ambiti di Paesaggio - Tavole A da 1 a 42 redatte sulla Carta Tecnica Regionale alla scala 1:10.000 e rappresentate alla scala 1: 5.000 aggiornata 2014., le Tavole A di PTPR hanno natura prescrittiva esclusivamente per le aree sottoposte a vincolo ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice.

Nella sostanza il limite potrebbe ricadere (ma non ricade come vedremo) nella fascia di rispetto del vincolo lineare archeologico, in quanto l'art. 134 lett. b) – beni paesaggistici – rimanda a quelli ricompresi nell'art. 142 aree tutelate per legge alla lett. m) zone di interesse archeologico.

Nello specifico dimostreremo così come sostenuto dall'area legislativa di codesta RL che l'art. 142 del Codice si applica “ ope legis”, ovvero in reale presenza del vincolo e quindi solo ed esclusivamente in presenza del requisito identificativo del Bene Archeologico nella fascia di rispetto archeologica la quale recita:

• all' Art. 42 Protezione zone di interesse archeologico testualmente definisce: “...1. Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera m), del Codice sono sottoposte a vincolo paesaggistico le zone di interesse archeologico.

2. Sono qualificate zone di interesse archeologico quelle aree in cui siano presenti resti archeologici o paleontologici anche non emergenti .....

Quindi evidente che il vincolo assunto di “aree tutelate per legge”, ricorre nella circostanza accertata a seguito di ricognizione oggettiva dei c.d. “.....resti archeologici anche non emergenti..”

La contraddizione della SABAP appare quando:

1- Il Comune di SM trasmette alla Soprintendenza con prot. 23100/2024 del 10/07/2024 (all.0) progetto del Piano di Zona S. Severa 2 (allegando relazione di VIPA), chiedendo parere archeologico preliminare ed eventuale campagna di indagine nel suolo, da effettuare prima del rilascio del parere definitivo sui Titoli Edilizi.

La Soprintendenza a far distanza da quasi 1 anno neanche risponde. Nella nota del parere reso al 10.2.2025, la stessa fa riferimento esclusivamente ad una precedente richiesta del Comune di S.M del 23.12. 2021 prot. 48215 già avanzata per 3 anni prima del 2024 per le medesime motivazioni, per la quale SABAP ha ritenuto letteralmente: “..... restituire la pratica per improcedibilità e contestualmente chiedeva verifica di assoggettabilità a VAS .....”.

Nella sostanza dal 23.12.2021 al 10.7.2024, per il MIC – SABAP rimanendo silente, permaneva l’istanza di improcedibilità di richiesta di un parere archeologico, da emettere su di un Piano di Zona Pubblico adottato nelle forme di Legge. A latere, la stessa Autorità Competente (SCA) chiedeva di avviare il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS. Ma nonostante ciò sia avvento SABAP ha ritenuto non escludente l’assoggettabilità a tale procedure di Valutazione.

La contraddizione si rinviene nella motivazione resa: ovvero di una dichiarata istanza improcedibile, assunto che era carente un procedimento di VAS ,procedimento assolutamente non interferente con il parere archeologico preliminare richiesto , altresì non interferente per verificare la presenza di “resti archeologici anche non emergenti” .

Il parere preliminare reso e richiesto sia nel 2021 che nel 2024, sarebbe stato atto dovuto in quanto supportato da una opportuna “campagna di scavo e di indagine “e quindi fondamentale per accertare la presenza del vincolo ex art. 142 co.1 .

2. La Soprintendenza già in precedenza nel Piano di Zona S. Severa 1 (2011 ) ovvero adiacente e confinante con il Piano di Zona 2 ,nella stessa area dove si reclama una “vasta necropoli monumentale ... “ arriva con nota prot.10933 del 24.10.2011 (all.00) a contraddirsi addirittura rilasciando un parere FAVOREVOLE che testualmente recita :

“... Tenuto conto che l’area su cui si intendono realizzare le opere è stata sottoposta ad indagini di scavo .....che hanno avuto esito negativo come la documentazione in atti di questo ufficio .....”

Ovvero SABAP dice che ha già eseguito gli scavi nell’area perfettamente confinante al quella oggi di intervento (v. foto goole map), ed ha documentazione fotografica che attesta la assoluta inesistenza di materiale archeologico , quando invece 14 anni dopo (2025 ) sostiene nella stessa area la presenza di un “vasta necropoli monumentale “.

(...)

Nella sostanza, SABAP afferma che non vi siano “resti archeologici anche non emergenti “così come prescritto dall’art. 42 di PTPR per assumere la presenza del vincolo “ope legis” .

Tale affermazione confligge oggi con l’atteggiamento assolutamente inerziale laddove il comune in data 10.7.2024 richiedeva parere archeologico preliminare, il quale sarebbe stato opportuno confermare con quello reso favorevolmente già nell’anno 2011.

2. art. 142 co. 1 lett. m) del Codice - vincolo “ope legis”

Le contraddizioni della Soprintendenza si rinvergono altresì, anche nella formulazione di assunzione della definizione di vincolo paesaggistico, secondo il presupposto ad oggi non rinvenuto che siamo in presenza di “... protezione di aree di interesse archeologico...”.

Ma se ripercorriamo alcuni preziosi e condivisibili parere della R.L. area legislativa, comprendiamo che il vincolo ex legge art. 142 co. 1 opera solo in presenza oggettiva ed accertata del vincolo.

• Parere Comune di Tolfa art. 142 co.1 lett. g) aree boscate 2017 (all.1) si riporta:

“..... in riferimento alla effettiva esistenza del bene contenuto nell’art. 15 PTPR individuazione cartografica dei beni paesaggistici art. 142 ...rappresentata nella Tav. B ..ha valore ricognitivo e non costitutivo , in quanto il vincolo opere “ope legis” ossia in dipendenza della effettiva esistenza del bene e non della sua ricognizione ubicazionale di PTPR .....” Quindi conclude il parere “ ..... ne consegue che laddove l’Amm.ne nelle forme corrette di legge abbia accertato ....l’insussistenza del bene paesaggistico art. 142 co.1 .....seppur riportato nella tav. B,.. non è necessaria l’acquisizione della autorizzazione paesaggistica .....”

In sostanza se pur riferito alle aree boscate codesta Autorità Regionale Competente, ben chiarisce coerentemente il presupposto della sussistenza del vincolo correlato strettamente alla reale presenza del “bene da tutelare”. SABAP, non solo non emette parere preliminare nel 2024 demandando opportuni e nuovi indagini anche se già eseguiti nel sito a confine, ma addirittura esprime un parere neanche pertinente con la Norma adottata in quanto non è applicabile l’art. 23 della TAV A di PTPR, la quale come richiamato se non in presenza di vincolo accertato per legge, ha solo valore indicativo e non prescrittivo . Infatti riportano le NTA di PTPR:

- NTA di PTPR art. 3 co. 4 lett.c) che riporta: “.....- Sistemi ed Ambiti di Paesaggio – Tavole A da 1 a 42 redatte sulla Carta Tecnica Regionale alla scala 1:10.000 e rappresentate alla scala 1:5.000 aggiornata 2014. Le Tavole A hanno natura prescrittiva esclusivamente per le aree sottoposte a vincolo ai sensi dell’articolo 134, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice....”

Medesima fattispecie la ritroviamo nella B18 di PTPR in quanto riferita alla presenza della “antica Aurelia” , si assume solo un bene indicativo nel “tracciato” e certo non individuato in sito.

### 3. Art. 142 co. 2 – ante 1985

Ulteriore contraddizione di SABAP si accerta quando quest’ultima non esamina attentamente circostanza già descritta nel RPA laddove, riprende la condizione che il vincolo dell’ex art. 142 del Codice al co. 2 lett. b) non si applica, nella condizione in cui aree delimitate da strumenti urbanistici (diverse da zone omogenee A e B) come del caso (zona C) siano state perimetrare ante 1985, e che siano state oggetto di PPA attuati .

Il Comune di S. Marinella è dotato di strumento urbanistico generale approvato DGR n. 305 del 11/02/1975, il quale contemplava la attuazione di Piani e Programmi in conformità al PRG ai sensi dell’art. 13 della L. 10/1977. Il Piano /Programma dei entrambi i Piani di Zona PDZ 1 (2011) PDZ 2 /2021 costituiscono lo stesso perimetro omogeneo dove già il 1° intervento si è concluso e quello in oggetto ne costituisce mero completamento in un ambito urbanistico già perimetrato ed urbanizzato nel rispetto del PPA fin dal 1977.

Quindi il PDZ 2 non è nient’altro che la definizione di un’area residua di un PPA già realizzata in totalmente con il PdZ 1 al 2011.

L’Autorità Competente della SABAP se avesse letto il RPA avrebbe compreso che non siamo nella fattispecie dell’art. 142 co. 1 ma bensì nel successivo co.2, per cui non poteva certo esprimere un parere il 10.2.2025 di rimando a VAS di un Piano Attuativo Pubblico conforme al PRG ma soprattutto nel PPA dal 1977, con la medesima destinazione d’uso . Recentemente l’Area Legislativa Regionale con parere prot. 1566145 del 2012.2024 (all.2) ha definitivamente accertato tale condizione.

### 4. Conclusioni

Per quanto fin qui argomentato, appare chiaro e palese, oggettivare che allo stato attuale del procedimento non si applicano le prescrizioni dell’art. 23 TAV A di PTPR per il semplice fatto che non si rinviene il vincolo ex art. 142 co.1 il quale opera per legge ovvero solo in presenza accertata del Bene Archeologico.

A maggior tutela della ricognizione del presupposto di vincolo, sarà opportuno, ma solo prima del rilascio dei singoli Titoli Edilizi , eseguire una campagna di indagine nella fascia di rispetto del vincolo archeologico ex art. 42 di PTPR.

**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:

<b>Piano di Assetto Idrogeologico</b>	<p>Il PAI Regionale approvato con DCC n° 17 del 04.04.2012 , come da cartografia allegata non evidenzia c.d. Aree di Pericolo nelle varie fasce A-B-C né tantomeno nelle aree R4-R3-R2 - , per cui permangono quali raccomandazioni e valutazioni le indicazioni progettuali accluse nella Relazione Idrogeologica (studio GTS geologia) (all.1) nella quale non si evidenziano particolari elementi inibitori alla nuova urbanizzazione , ma bensì indicazioni per la progettazione esecutiva sullo strato delle fondazioni e smaltimento delle acque superficiali . La trasposizione cartografica su CTR ne evidenzia la mancata interferenza di elementi naturalistici di consistenza e valore.</p>
---------------------------------------	--

**VERIFICATO** ulteriormente che l'area interessata dalla variante 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;

**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;
- Il piano in argomento è afferente ad un'area di limitata estensione territoriale;
- Le ricadute del piano, sia in ordine alla sua estensione ambientale nonché ai carichi ad esso correlati sono da considerarsi di limitata entità;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- I SCA hanno evidenziato delle criticità ambientali che non comportano impatti significativi;
- Le criticità ambientali evidenziate dai SCA sono mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure dagli stessi indicate;
- Il SCA MIC ha evidenziato possibili impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano sul contesto paesaggistico e storico in esame, considerati gli interessamenti della componente paesaggio, anche nella sua declinazione derivante dalla possibile presenza di usi civici nonché della componente archeologia;
- Il SCA URB, evidenziando preliminarmente che le proprie considerazioni di competenza in qualità di SCA attengono agli elementi urbanistici nella misura in cui questi comportano un impatto rilevante sulla componente paesaggio, che costituisce l'elemento ambientale d'interesse, ha rappresentato quanto segue:
  - ✓ *L'area in oggetto è classificata nel Sistema del Paesaggio Naturale come Paesaggio Naturale Agrario (art. 23 delle NTA), tuttavia non essendo interessata da beni dichiarativi di cui all'art. 136 lett. a), b), c) e d) ne discende che, ai sensi dell'art. 6 delle NTA del PTPR, la classificazione dell'area all'interno del Paesaggio Naturale Agrario non assume carattere prescrittivo ma costituisce un mero contributo conoscitivo con valenza propositiva e di indirizzo. Pertanto, non trova applicazione l'art. 23 delle NTA;*
  - ✓ *Risulta invece interessata dalla presenza di un'area tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004 come zona di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto e l'autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della sovrintendenza archeologica di stato;*
  - ✓ *Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene che gli interventi descritti nel Documento Preliminare relativi alla adozione del Piano di Zona denominato Santa Severa 2 da realizzarsi nel comune di Santa Marinella, sull'area distinta al NCT Foglio ...omissis... non comportino impatti significativi sul paesaggio e che il piano adottato ai sensi ai sensi degli artt. 1 e LR 36/87, possa proseguire il suo iter di formazione;*
- Il SCA URB ha inoltre evidenziato che *"... gli interventi previsti dovranno acquisire il preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato, anche nel caso in cui preveda l'obbligo dello svolgimento di indagini archeologiche preventive";*
- Il SCA MIC, con riferimento alla eventuale presenza di usi civici ne ha richiesto *"...puntuale ricognizione e verifica";*
- La AP, con nota prot. n.11105 del 02/04/2025 ha attestato che l'area in argomento *"...non risulta gravato da vincoli servitù o diritti di uso civico";*

- Il SCA MIC, nelle sue premesse conclusive ha indicato il piano in argomento quale incidente su 37 ha di zona non edificata, a fronte di 3,693 ha come indicati nel Rapporto Preliminare;
- Il piano è sottoposto alla preventiva acquisizione del parere paesaggistico;
- Il rilascio del sopra richiamato parere prevede il coinvolgimento dello SCA MIC;
- Come rappresentato nel Rapporto Preliminare, “... Sarà cura prima del rilascio dell’art. 146 (autorizzazione paesaggistica) conseguire preventivo parere di idoneità archeologia solo ad avvenuta “campagna di indagine archeologia” ed in conseguenza valutare la presenza o meno della applicabilità dell’art. 142 Dlgs 42/2004.”;
- In ordine ai possibili cumuli con il piano oggetto di Determinazione n. G11021 del 17/09/2021 Comune di Santa Marinella Variante al P.R.G.in località “Le Volpelle”, si evidenzia che lo stesso si colloca a circa 10km dal piano oggetto di procedura e pertanto afferente ad altro contesto territoriale ed ambientale;
- Il piano non risulta in contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG.

**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;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta del piano può presentare elementi di valore e/o vulnerabilità;
- Quanto detto al punto precedente con particolare riferimento alla componente archeologia;
- L’espletamento di sondaggi in via preventiva alla approvazione del piano, con conseguente eventuale riformulazione dello stesso in considerazione degli eventuali ritrovamenti, garantisce l’assorbimento dei possibili impatti significativi derivanti dall’attuazione del piano;
- 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. Siano concordati ed effettuati, preliminarmente alla approvazione del piano, tutti gli accertamenti tecnico-scientifici ritenuti necessari dal MIC ai fini della verifica della eventuale presenza di valenze culturali, paesaggistiche e archeologiche;
2. Tutte le operazioni di scavo e/o movimentazione terra dovranno essere preventivamente autorizzate e condotte sotto la direzione scientifica del MIC;
3. Gli eventuali interessamenti di valenze culturali, paesaggistiche e archeologiche dovranno comportare, ai fini della loro tutela, riformulazioni del piano da sottoporre al MIC al fine di consentire alla stessa di esprimere ulteriori valutazioni di compatibilità delle opere rispetto agli eventuali beni presenti;
4. La definizione planimetrica del piano dovrà essere effettuata, oltre che in considerazione di quanto sopra esposto, e delle indicazioni derivanti dalle classificazioni dei paesaggi nonché derivanti dalla TAV.C di P.T.P.R.;
5. Quanto esposto ai precedenti punti anche con riferimento alle opere necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse con l’intervento;

6. La configurazione di dettaglio del piano dovrà essere determinata, oltre che tenendo conto di tutto quanto sopra esposto, anche in applicazione del principio del minor consumo di suolo;
7. Al fine di mitigare l'impatto acustico e visivo derivante dalla linea ferroviaria, si raccomanda di prevedere una idonea schermatura arborea/arbustiva lungo il lato nord ovest dell'intervento ed in particolare in adiacenza all'edificio scolastico;
8. La progettazione degli edifici e la loro realizzazione dovrà essere effettuata nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997;
9. Si invita la AP ad adempiere all'obbligo di approvazione della classificazione acustica sancito dalla legge quadro 447/95 e dalla L.R. 18/01;
10. Dovrà essere predisposta la documentazione di previsione di clima acustico ai sensi dell'art. 19 della L.R. 18/01;
11. 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;
12. In fase di realizzazione dovranno essere attuate 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);
13. Particolare attenzione dovrà essere posta agli ingressi e alle uscite carrabili e pedonali per garantire l'immissione e l'uscita lungo la strada statale Aurelia;
14. Le opere da realizzare entro la fascia di rispetto di m.30 dalla rotaia più vicina, dovranno acquisire, preventivamente alla approvazione del piano, apposito provvedimento autorizzativo da parte della struttura competente;
15. Nel caso siano interessate da procedura acquisitiva aree di proprietà FS, ai sensi dell'art. 15 della Legge 210/85 e dell'art. 4 del DPR 327/01, preliminarmente alla approvazione del piano, dovrà essere acquisito il parere di competenza della Società FS;
16. Dovranno essere attuati tutti i provvedimenti previsti per il mantenimento della qualità dell'aria previsti dalla sezione III della Deliberazione del 5 ottobre 2022, n. 8;
17. Nelle fasi di esecuzione dovrà essere garantito il rispetto:
  - ✓ dell'art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia;
  - ✓ dell'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 includa l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento;
18. Dovranno essere attuate tutte le misure previste dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTAR) vigente, al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi dallo stesso indicati;
19. Per quanto concerne la rete di raccolta e trattamento delle acque nere, dovrà essere verificata la capacità residua del sistema di raccolta di depurazione derivante dai carichi previsti dal piano, nonché da quelli derivanti dalla pianificazione vigente. In tale sede si dovrà verificare, propedeuticamente alla acquisizione del relativo parere di competenza la congruità delle scelte impiantistiche effettuate;
20. Le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.Lgs. n. 152/06;
21. Dovrà essere garantita una corretta gestione dei rifiuti e dovranno essere attuate modalità di intervento (raccolta rifiuti porta a porta) mirate a ridurre la produzione e azioni che ne favoriscano il recupero e il riciclo;
22. La produzione dei rifiuti nelle fasi di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente;
23. 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);

24. Dovranno essere attuate 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;
25. Dovrà essere garantito il rispetto di quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6;
26. Nel caso in cui il piano 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;
27. Dovranno essere previste idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020;
28. 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;
29. 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";
30. Dovranno essere rispettati tutti gli impegni presi nel Rapporto Preliminare;
31. Siano rispettate le ulteriori prescrizioni indicate dai SCA nel presente provvedimento con particolare riferimento a quelle urbanistiche.

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

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

il Responsabile del Procedimento

*Arch. Roberto Brunotti*

(firmato digitalmente)

il Dirigente

*Ing. Ilaria Scarso*

(firmato digitalmente)