REGIONE LAZIO

REGIONE LAZIO

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

Area: AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G07930 **del** 20/06/2025 **Proposta n.** 4899 **del** 10/02/2025

Oggetto:

VVAS-2023_26 Comune di Palombara Sabina (Rm). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa al "Piano Particolareggiato in variante al PRG, Comparto C3/B, località Marzolanella, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987 e art. 14 della L. 1150/1942". Rinvio alla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.

Richiesta di pubblicazione sul BUR: NO

OGGETTO: **VVAS-2023_26 Comune di Palombara Sabina (Rm).** Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa al "*Piano Particolareggiato in variante al PRG, Comparto C3/B, località Marzolanella, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987 e art. 14 della L. 1150/1942".*
Rinvio alla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.

Autorità Procedente: **Comune di Palombara Sabina (Rm)**

IL DIRETTORE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VISTO che:

- il Comune di Palombara Sabina in qualità di Autorità Procedente, con nota acquisita al prot. regionale n. 0906195 del 11/08/2023ed integrata con note acquisite con prot. n.1295910, 1295920, 1295927, 1295930 del 13/11/2023, ha presentato richiesta di attivazione della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per il Piano in oggetto;
- il Comune di Palombara Sabina con nota acquisita con prot. n. 1319251 del 25/10/2024 ha perfezionato l'istanza;

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

RITENUTO di dover procedere all'emissione del provvedimento di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, assoggettando il Piano in oggetto alla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, sulla base dell'istruttoria tecnica sopracitata;

DETERMINA

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

di assoggettare il Piano denominato "*Piano Particolareggiato in variante al PRG, Comparto C3/B, località Marzolanella, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987 e art. 14 della L. 1150/1942"*, del Comune di Palombara Sabina (RM), **alla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006**, secondo le risultanze di cui alla Relazione Istruttoria formulata dall'Area "*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*", da considerarsi parte integrante della presente determinazione.

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

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

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

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

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

il Direttore

ing. Emanuele Calcagni

REGIONE LAZIO

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 Valutazione Ambientale Strategica (VAS), *ex* art.12 del D.Lgs. n.152/2006
Codice Pratica:	**VVAS-2023_26**
Piano:	*"Piano Particolareggiato in variante al PRG, Comparto C3/B, località Marzolanella, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987 e art. 14 della L. 1150/1942"*
Autorità Procedente:	Comune di Palombara Sabina (RM)

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che con nota acquisita al prot. regionale n. 0906195 del 11/08/2023, ed integrata con note acquisite con prot. n.1295910, 1295920, 1295927, 1295930 del 13/11/2023, il Comune di Palombara Sabina, in qualità di *Autorità Procedente* (di seguito AP), ha trasmesso alla scrivente Autorità Competente (di seguito AC) l'Istanza per l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano in oggetto;

DATO ATTO che:

- Con nota prot. n. 0078806 del 18/01/2024 la AC ha richiesto alla AP integrazioni all'istanza, in particolare:

Tenuto conto delle previsioni del PRG sopra richiamate, al fine di inquadrare correttamente l'oggetto della verifica, si chiede preliminarmente all'Autorità Procedente di chiarire:

A) se l'area di intervento interessi una variante speciale ex LR 28/80 già approvata sulla quale poter disporre il piano attuativo (Piano di Recupero per il nucleo abusivo già perimetrato),

B) le motivazioni alla base della scelta di ricorso alla procedura di cui all'art 4 della LR 36/87, senza alcun riferimento a quella prevista dall'art 9 della LR 28/80.

Per quanto concerne il Rapporto Preliminare, si richiede inoltre di fornire le seguenti integrazioni e approfondimenti:

1. impatti derivanti dall'attuazione del piano, tenendo conto delle altre previsioni pianificatorie nell'ambito territoriale di riferimento, al fine di valutare l'eventuale carattere cumulativo, considerando l'assetto del presente Piano Particolareggiato nell'ambito della pianificazione comunale in generale, e in modo più specifico relativamente alle Varianti e/o Piani previsti, realizzati e/o in programma nel territorio comunale e/o comuni limitrofi,

2. aspetti inerenti al quadro esigenziale, evidenziando eventuali problematiche di carattere economico, sociale e ambientale insistenti sul territorio che la proposta di piano si prefigge di risolvere, anche attraverso analisi demografiche;

3. analisi sul flusso del traffico previsto, tenendo in considerazione le ricadute sulla viabilità nelle aree circostanti e facendo particolare riferimento al flusso di traffico determinato sulla Strada della NEVE SP 35 e conseguente traffico di immissione sulla via Salaria verso la Capitale;

4. Analisi di coerenza esterna con il PTPR, attestando con i necessari accertamenti se le aree interessate dal Piano siano gravate da diritti collettivi derivanti da diritti di uso civico o di demanio collettivo che costituiscono vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice.

REGIONE LAZIO

5. Dati relativi alle volumetrie esistenti nel Comparto di Marzolanella, non specificati nel Rapporto preliminare.

- Con successiva nota prot. n.1178094 del 26/09/2024 la AC ha sollecitato la AP ad ottemperare a quanto richiesto con la sopra richiamata nota.
- Con nota acquisita con prot. n. 1319251 del 25/10/2024 la AP ha fornito riscontro alla AC in ordine alle integrazioni richieste evidenziando quanto segue:
  - In ordine al quesito A): "*L'area non è soggetta ad alcuna variante speciale ex art.28/80*";
  - In ordine al quesito B): "*Il PRG approvato con DGR 757 del 13/12/2016 ha classificato l'intera zona di Marzolanella come zona C3/B disciplinandola all'art. 12 delle NTA, norma che riguarda anche altre Zone di espansione del territorio libere da edificato. Non ha, quindi, disciplinato la Zona ai sensi dell'art. 7 Recupero dei nuclei abusivi in sede di formazione dello strumento urbanistico generale della LR 28/80 attivando le procedure dell'art. 4 Variante speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi delle legge stessa e per tale motivo non si è proceduto ai sensi dell'art. 9 Attuazione immediata delle previsioni concernenti il recupero dei nuclei abusivi della citata legge. Il ricorso all'art. 4 della LR 36/87, quindi di un Piano in variante al PRG, e non di un Piano Particolareggiato conforme al PRG - come disposto dall'art. 12 delle NTA - è motivato dal fatto che gli indici e parametri della Zona C3/B previsti dalle norme di PRG erano, nei fatti, inadeguati alla realtà fortemente compromessa dei luoghi. Sempre l'art. 12 delle NTA per l'attuazione del Comparto di Marzolanella recita: "per la località Marzolanella ad un Piano Particolareggiato unitario della zona C3/B con possibilità di redigere separatamente un Piano di recupero per il nucleo abusivo già perimetrato, qualora le forme organizzative locali lo ritenessero più adeguato. Tale evenienza, ovvero proposte o richieste specifiche in tal senso da parte di "forme organizzative locali", non sono pervenute e, in più, anche la partecipazione dei proprietari alle diverse assemblee in cui veniva presentato il Piano per raccogliere proposte è stata ridottissima.*
- Con nota prot. n.1341051 del 30/10/2024, l'AC ha comunicato l'elenco, di seguito riportato, dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento rendendo disponibile, tramite un apposito link, il Rapporto Preliminare e la documentazione inerente al Piano, in formato digitale:

Regione Lazio
Direzione Regionale 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

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 n.3 Lazio Centrale - Rieti

Acqua Pubblica Sabina S.p.A.

ASL RM 5
Dipartimento Prevenzione

Comune di Monterotondo

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;

- Con nota acquisita con prot. n. 1346803 del 31/10/2024 la AP, ad integrazione della precedente nota acquisita con prot. n. 1319251 del 25/10/2024, ha trasmesso "… *nota di chiarimenti e riscontro del tecnico incaricato*" dalla stessa.
- Con nota prot. n.1361458 del 05/11/2024, l'AC ha comunicato ai SCA coinvolti nel procedimento di aver messo a disposizione la sopra richiamata nota al link indicato.

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

1	**Regione Lazio -** Direzione regionale ambiente, cambiamenti climatici, transizione energetica e sostenibilità, parchi - Area protezione e gestione della biodiversità *Nota prot. n.1405711 del 15/11/2024*
2	**Regione Lazio -** Direzione Regionale Agricoltura e Sovranità Alimentare, Caccia E Pesca, Foreste Area Governo del Territorio, Multifunzionalità e Foreste *Nota prot. n.1420092 del 19/11/2024*
3	**Ministero della Cultura -** Direzione generale archeologia belle arti e paesaggio Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti *Nota prot. n.25789 del 20/11/2024, acquisita con prot.n. 1433471 del 21/11/2024*
4	**ARPALazio** *Nota prot. n.85322 del 22/11/2024, acquisita con prot.n. 1439888 de3l 22/11/2024*
5	**Città Metropolitana di Roma Capitale -** DIPARTIMENTO IV Pianificazione strategica e Governo del territorio - SERVIZIO 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG" *Nota prot. n.199683 del 26/11/2024, acquisita con prot.n. 1455219 del 26/11/2024*
6	**ASL ROMA 5** *Nota prot. n.1361458 del 5/11/2024, acquisita con prot.n. 1459699 del 27/11/2024*

REGIONE LAZIO

PRESO ATTO che con nota prot. n.1370028 del 07/11/2024 Direzione regionale lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica - Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato ha comunicato: "*VISTA la natura e l'ubicazione del programma, la scrivente Area, non essendo interessato l'Ambito di Applicazione definito con D.G.R. n°445 del 16.06.2009 "Provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano, di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani, modifica alla Deliberazione di Giunta Regionale n° 1317 del 05 dicembre 2003", non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo.*
Per le motivazioni di cui sopra, quest'Area, provvederà ad archiviare la presente istanza senza ulteriori atti".

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

- ✓ *L'area, collocata nel Comune di Palombara Sabina, dista circa 10 km dal capoluogo ed è situata nella frangia ovest del territorio, al confine con i comuni di Monterotondo e Montelibretti, ed affaccia sulla SP35d che permette un collegamento diretto con la SS4.*
- ✓ *Il sito, la cui superficie territoriale da PRG è pari a 484.635 mq, è delimitato a nord dalla SP35d, dove quest'ultima si innesta nella SS4, a sud dal fosso denominato "Pradaroni" o "Fiora", ad ovest con il comune di Monterotondo e ad est con altre proprietà sempre nel comune di Palombara Sabina. La condizione di adiacenza all'A1 rende l'area direttamente accessibile dai flussi di traffico provenienti sia da nord che da sud e la pone a circa 15 minuti dalla città di Roma.*
- ✓ *L'ambito oggetto di intervento risulta ad oggi come una "lottizzazione" definita per viabilità ed individuazione dei lotti, risultato di interventi succedutisi negli anni in maniera spontanea e, quindi, senza un disegno pianificatorio o una disciplina precisa.*
- ✓ *La maglia stradale, fortunatamente ben distribuita sia per dimensioni sia per funzionalità, ha dato luogo ad una scacchiera relativamente semplice e rigida sulla quale, poi, sono sorti gli edifici che oggi conosciamo. La maggior parte di questi sono stati realizzati senza titolo edilizio e solo successivamente alla loro realizzazione sono state presentate le domande di condono edilizio, relative sia alla Legge 47/85 che 724/94 che 326/2003, molte delle quali ancora in itinere.*
- ✓ *Come quasi sempre accade in queste situazioni, la criticità maggiore è legata ai servizi, opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nello specifico, Marzolanella, come detto, ha la qualità di avere una rete stradale razionale e ben dimensionata, cosa questa che ha reso possibile progettare delle strade comode e di qualità nel rispetto delle norme vigenti in materia senza necessità di dovere allargare le sedi, con conseguente esproprio ai danni dei privati.*
- ✓ *Corre l'obbligo evidenziare che il fabbricato edificato sulla particella …omissis… (individuato come Lotto C12 nella Tavola di Zonizzazione) alla redazione del presente Piano risultava oggetto di una "procedura di verifica" sulla legittimità del medesimo.*
- ✓ *La frazione è dotata di acquedotto, gestito dalla società APS, che distribuisce tutta l'area mentre l'impianto fognario è assente. Questo, però, rientra all'interno della Convenzione stipulata tra il Proponente del Programma Integrato di Intervento denominato "Marzolano" ed il Comune di Palombara tra le opere da realizzare per il riconoscimento della "pubblica utilità" del Programma stesso, insieme al nuovo depuratore. Esiste di tale impianto un progetto esecutivo (cfr. Tav. 12 del P.P.).*
- ✓ *Sempre il citato PII prevede la realizzazione dell'impianto di illuminazione di via Auriga, unica strada, insieme a Via Centauro, ad esserne sprovvista. Via Centauro presenta una forte problematica per l'istallazione dell'impianto di illuminazione poiché si trova subito sotto i tralicci dell'alta tensione gestiti da Terna S.p.A. Questa, interpellata in occasione della redazione del presente PP, ha fornito indicazioni sia sulla Distanza di Prima Approssimazione, attraverso un elaborato grafico che è stato riportato sulle tavole del Piano Particolareggiato, sia sulle distanze da mantenere dai conduttori (solo*

REGIONE LAZIO

indicazioni preliminari). Sulla nota si legge che tale distanza deve essere non inferiore a ml. 7. In fase di progettazione dell'impianto di illuminazione su Via Centauro, sui parcheggi e sulla strada da realizzarsi che collegherà via Centauro con via Andromeda, dovrà essere interpellata la stessa Terna S.p.A. per le prescrizioni del caso.

- ✓ *Per quanto riguarda le aree a standard, la Frazione ne è totalmente priva.*
- ✓ *Infine, sul tessuto edilizio e sulle destinazioni troviamo – come sempre in queste realtà – una forte disomogeneità di stili, architetture, forme ed uso dei materiali. Non vi è alcun elemento ricorrente né uno stile che possa, in qualche modo, far percepire l'unitarietà del tessuto edilizio. Le tipologie più ricorrenti sono quelle unifamiliari, di forme e dimensioni sempre diverse, bifamiliari, anche qui senza un criterio ben definito, o plurifamiliari in numerose varianti. Accanto ad edifici di qualità, soprattutto i più recenti, si accostano fabbricati che tradiscono la spontaneità dell'esecuzione.*
- ✓ *Sulle destinazioni d'uso si è riscontrata una prevalenza di residenziale con pochi e specifici casi di attività diverse.*
- ✓ *La Variante Generale al PRG vigente detta norme per la disciplina delle Zone C e, nella relazione Generale allegata, riporta anche una serie di dati relativi ai diversi Comparti. Così anche nel caso di Marzolanella la citata Relazione evidenzia una serie di informazioni tra le quali, però, manca la consistenza delle volumetrie esistenti. Dopo un esame di questo dato, effettuato tramite i dati riportati nelle visure catastali e confrontando questi con i relativi titoli edilizi presenti negli archivi del Comune (per la quasi totalità domande di Condono edilizio molte delle quali ancora in itinere) è emerso che l'indice di densità territoriale stabilito dal PRG è di fatto inattuabile, in quanto la volumetria assentita da questo è per la maggior parte assorbita dall'edificato esistente. Ciò comporterebbe che i numerosi lotti ancora liberi non avrebbero alcuna capacità edificatoria.*
- ✓ *Altra questione è quella degli standard. Il PRG stabilisce per il Comparto di Marzolanella una quantità di standard di 24mq/ab e li calcola sulla somma degli abitanti insediati e di quelli insediabili, ovvero per un totale di 942 abitati. Ma, come detto, il reperimento degli standard avverrebbe sui terreni ancora liberi senza che i proprietari di tali terreni si vadano riconosciuta, per il principio della perequazione, la corretta capacità edificatoria.*
- ✓ *Il Comune, a fronte di tale problematica, ha inteso procedere non con un Piano Particolareggiato conforme al PRG ma attraverso l'istituto del Piano Particolareggiato in variante al PRG.*
- ✓ *Ovviamente lo scopo della "variante" non è quello di stravolgere le previsioni del PRG quanto piuttosto di adottare una pianificazione omogenea ed ugualitaria che rispetti le aspettative legittime dei proprietari delle aree ricomprese nel Comparto. Per cui sono stati mantenuti nella redazione del Piano tutti gli indici e parametri dettati dall'art. 12 delle NTA con la sola esclusione della densità territoriale. In luogo di questa è stato utilizzato un indice fondiario così che ciascun lotto avesse ben stabilita una capacità edificatoria. Nel caso di specie, poi, va ricordato che l'individuazione dei lotti fondiari è già "determinata" nella frazione poiché per la conformazione delle strade e per i frazionamenti avvenuti (sebbene ricordiamolo senza alcuna pianificazione legittima) sono stati già individuati dei lotti. Il Piano ha per lo più mantenuto questa suddivisione poiché, nonostante tutto, può essere considerata coerente sia alle norme vigenti sia ad uno sviluppo urbano del Comparto.*
- ✓ *Per i lotti edificati ricadenti interamente nella fascia di rispetto degli elettrodotti il Piano ha previsto la classificazione in "Verde privato vincolato" ove è consentito il solo mantenimento delle volumetrie realizzate legittime senza possibilità di ampliamenti. Ogni intervento, anche di demolizione e ricostruzione dovrà essere subordinato al parere rilasciato da Terna S.p.A.*
- ✓ *gli obiettivi principali e le relative azioni del Piano Particolareggiato sono:*

  Obiettivo: stabilire una relazione funzionale all'interno dell'area realizzando proposte progettuali per la valorizzazione del tessuto urbano esistente;
  - **Azione:** localizzazione delle aree a verde e servizi pubblici non concentrata ma in diverse zone del Piano collegate tra loro da una viabilità che sarà dotata di marciapiedi, illuminazione pubblica, filari alberati, aree a parcheggio e pista ciclabile, quest'ultima sulla via Centauro.

  Obiettivo: assicurare la diretta connessione alla viabilità esistente e a quella programmata al fine di assicurare l'accessibilità e la fruizione alle funzioni previste anche dall'esterno;

REGIONE LAZIO

- **Azione:** riqualificazione della viabilità esistente attraverso la dotazione di marciapiedi, illuminazione pubblica, filari alberati e aree a parcheggi e realizzazione della nuova viabilità che collegherà via Centauro a via Andromeda e via Borrea con via Andromeda.

Obiettivo: contribuire alla formazione della "rete ecologica locale";

- **Azioni**:
- - realizzazione di una vasta area a verde pubblico (di mq 14.650) sulla via Centauro, filari alberati lungo via Borea, via Andromeda:
- - obbligo nelle Aree a Verde pertinenziale di mantenere e potenziare la vegetazione esistente, nonché mantenere l'area in condizioni decorose evitando l'aspetto incolto. Tali spazi potranno essere adeguatamente piantumati e sistemati a giardino avendo cura di scegliere esclusivamente essenze arboree locali.
- Ai fini della sistemazione a giardino dovrà essere messo a dimora al minimo un albero di alto fusto ogni 250 mq di superficie scoperta del lotto (cfr. art. 8.1 NTA);
- - piantumazione e sistemazione a giardino delle aree interne ai lotti non interessate da edificazione (cfr. art. 8.2 NTA).

Obiettivo: caratterizzare l'intervento con spazi e funzioni pubbliche nell'ambito delle quantità stabilite dalla Variante Generale al PRG vigente e dalle norme sovraordinate;

- **Azione**: dotazione di 6.200 mq di aree a parcheggi pubblici; 14.650 mq di aree a verde pubblico; 8.390 mq di aree a servizi pubblici/istruzione.

Obiettivo: conformare gli spazi in coerenza con le funzioni che accolgono;

- **Azione**: individuazione dei lotti destinati a servizi pubblici con superfici e dimensioni tali da ben accogliere le funzioni ivi previste.

Obiettivo: caratterizzare e rendere riconoscibile l'insediamento dal punto di vista dell'assetto e della qualità;

- **Azioni**:
- - realizzazione delle facciate degli edifici in pietra naturale e/o mattoni a vista e/o intonaco tradizionale, con caratteri simili a quelli delle costruzioni tradizionali esistenti. Analogamente le coloriture e gli infissi dovranno essere adeguati alla tradizione dei luoghi (cfr. art. 9 NTA);
- - prescrizioni relative alle recinzioni e agli arredi volte a garantire uniformità e qualità nella percezione degli spazi aperti (cfr. art. 10 NTA).

Obiettivo: definire una disciplina urbanistica attuativa che assicuri la progettazione secondo principi e criteri di sostenibilità ambientale e efficienza energetica;

- **Azioni**:
- - realizzazione di una dotazione di spazi aperti pubblici (verde, viabilità, parcheggi), caratterizzati da attenzioni ecologico-ambientali (definizione funzionale e formale della tipologia stradale e ciclopedonale stabilendo per essa caratteristiche e materiali, sistemazioni ambientali e relative specie vegetazionali, permeabilità del suolo, ecc.);
- - rispetto di requisiti tecnici che garantiscano la qualità architettonica e dell'insediamento;
- - incentivo alla demolizione e ricostruzione, nel rispetto di indici e parametri dettati dal Piano, nonché in ottica di una uniformità delle nuove costruzioni e delle c.d. "ristrutturazioni pesanti".

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

1	**Regione Lazio -** Direzione regionale ambiente, cambiamenti climatici, transizione energetica e sostenibilità, parchi - Area protezione e gestione della biodiversità *Nota prot. n.1405711 del 15/11/2024*
	Vista la DGR 938/2022 e le competenze della scrivente Area in materia di Valutazione di Incidenza; Verificato che l'area di progetto, come risulta anche da quanto riportato nel Rapporto Preliminare al Cap.5.1, nel Comune di Palombara Sabina è presente la Zona di Protezione Speciale (Z.P.S.) Monti

REGIONE LAZIO

	Lucretili identificato dal codice Natura 2000 IT6030029 e il Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.) Monte Gennaro (versante SW) identificato dal codice Natura 2000 IT6030030, e l'area oggetto del Piano Particolareggiato non è interessata dai suddetti siti, né è limitrofa alla Z.P.S poiché dista dalla stessa circa 11,00 km; *Ritenuto che la tipologia di interventi esclude la possibilità che si possano generare potenziali incidenze negative anche sui Siti RN 2000 più prossimi;* *Ciò premesso si ritiene che non sia necessaria l'attivazione di alcuna forma di procedura di Valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/1997, e per quanto di competenza, l'assoggettabilità alla procedura di VAS, art. 13 del D.Lgs 152/200.6*
2	**Regione Lazio -** Direzione Regionale Agricoltura e Sovranità Alimentare, Caccia E Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio, Multifunzionalità e Foreste *Nota prot. n.1420092 del 19/11/2024*
	Per quanto attiene alla materia attribuita alle competenze della scrivente, è opportuno, al fine di valutare le potenziali interferenze con gli habitat oggetto di tutela da parte della normativa forestale vigente, che venga approfondito il quadro delle informazioni inerenti agli assetti vegetazionali, con riguardo alle componenti di interesse forestale, presenti all'interno delle aree di intervento ed eventualmente oggetto di azioni comportanti eliminazione di superfice boscata. *Si ricorda che ai fini della classificazione e descrizione delle formazioni forestali dovrà essere fatto riferimento ai requisiti di legge stabiliti dal combinato disposto dell'art. 4 della LR n. 39/02 e dell'art. 3 del D lgs n. 34/18.* *In particolare, ai fini della identificazione degli habitat forestali, e delle comunità vegetali ivi presenti edificate da specie arboree e/o arbustive, dovranno essere tenute in considerazione le seguenti specifiche:* *Bosco:* *aree, occupate da specie arboree associate o meno ad arbustive, di 2.000 m2 di estensione, con grado di copertura maggiore del 20% e larghezza media superiore a 20 ml;* *aree ripariali di qualsiasi estensione, edificate da specie allegato A1 + A2 + A3 exLR n. 39/02;* *arbusteti, edificati da specie Allegato 3 con specie allegato A1 + A2 exLR n. 39/02, prescindendo da termini di estensione e copertura;* *aree già boscate in cui l'assenza della copertura arborea è da intendersi a carattere temporaneo (periodo di tempo pari al turno minimo previsto da RR n. 7/05;* *Aree assimilate:* *nuclei isolati di specie allegato A3 ex LR n. 39/02 aventi estensione di 5.000 m2, copertura del 50% e larghezza media di 20 ml;* *nuclei isolati di specie allegato A3 ex LR n. 39/02 in aree con pendenza maggiore del 30%.* *Inoltre, ai fini della quantificazione delle superfici occupate da habitat forestale, dovrà essere tenuta in considerazione la presenza di popolamenti aventi i requisiti di legge per essere identificati bosco, anche se esterni alle aree oggetto di studio ma comunque in diretta continuazione o ad essi contigui (distanza tra punti vicini non superiore 20 ml o infrastrutture di larghezza non superiore a 10 ml).* *Nell'ambito degli approfondimenti è pertinente, a parere della scrivente, che venga stimata la superfice occupata da ambiti classificati bosco o aree assimilata a bosco, potenzialmente oggetto di trasformazione ad altra destinazione o forma d'uso, al fine di valutare i conseguenti oneri compensativi da porre in atto in fase di realizzazione.*
3	**Ministero della Cultura -** Direzione generale archeologia belle arti e paesaggio Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti *Nota prot. n.25789 del 20/11/2024*
	Con riferimento alla richiesta di parere sulla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs 152/2006, per la variante di cui all'oggetto, trasmessa da codesto Ente con la nota richiamata a margine, pervenuta in data 30.10.2024 e protocollata in data 31/10/2024 al prot. 24072

REGIONE LAZIO

	Esaminata la documentazione inviata relativa al procedimento in oggetto; *Esaminato il Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS allegato alla nota richiamata a margine;* *Premesso che l'assetto di tutela paesaggistica vigente per l'area in esame è, in minima parte, quello di ambito sottoposto a tutela ex artt. 134 co.1 lett b e 142 c.1 lett c del D. Lgs n. 42/2004 (protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua).* *Considerato che l'area interessata dall'intervento in questione è classificata nel PTPR (Tav A), in parte come Paesaggio degli insediamenti urbani e in parte come "Paesaggio agrario di valore" e che l'art. 26 prevede che "La tutela è volta al mantenimento della qualità del paesaggio rurale mediante la conservazione e la valorizzazione dell'uso agricolo e di quello produttivo compatibile" e che tra i fattori di rischio sono presenti le "modificazioni dei caratteri strutturanti il territorio agricolo" e "Riduzione di suolo agricolo dovuto a espansioni urbane o progressivo abbandono dell'uso agricolo";* *Considerato che nel PRG del Comune di palombara Sabina, l'area è classificata come Zona territoriale C3/B – espansione* *Considerato che l'intervento appartiene all'insieme delle previsioni di trasformazioni per insediamenti di nuove zone di espansione contenute nella vigente Variante Generale al PRG di Palombara Sabina, che classifica l'area come Zona territoriale C3/B - espansione. La progettazione dell'intervento mira a creare un insediamento unitario definito.*
	Considerato che Il Piano Particolareggiato ha ad oggetto un'area di circa mq 522.000, attualmente occupata da zone edificate, il totale delle superfici realizzate sulla base delle visure catastali ammonta per l'intero Piano a 27.015mq. *Considerato che il progetto prevede la sistemazione a verde di una porzione dell'area.* *Considerato che la conservazione del paesaggio si persegue in primis attraverso la limitazione di consumo di prezioso suolo agricolo e quindi con la conservazione fisica, morfologica e ambientale degli elementi costitutivi il settore naturalistico e che l'intervento proposto si configura come una modificazione di un ambito che, pur caratterizzato dalla presenza di lotti edificati, si presenta ancora con molte porzioni ad evidente carattere agricolo e tutta l'area è immersa nella campagna e delimitata a sud da un corso d'acqua;* *Atteso che compito della tutela è garantire il più possibile il contenimento del consumo del suolo e la salvaguardia dei valori paesaggistici presenti nell'area, l'intervento proposto pur adeguatamente ed esaustivamente progettato in dettaglio comporta una forte edificazione e la trasformazione quasi totale del lotto da area verde ad area cementificata;* *Considerato che il progetto inoltrato, così come proposto, non mostra particolare sensibilità nel cercare di limitare il consumo del suolo agricolo, cementificando una percentuale alta del lotto.* *Premesso che obiettivo della tutela è garantire il più possibile il contenimento del consumo del suolo e la salvaguardia dei valori paesaggistici presenti nell'area e che qualsiasi intervento sull'area in esame è comunque soggetto a preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del citato Codice, provvedimento autonomo e preordinato a qualsiasi titolo abilitativo urbanistico-edilizio;* *Atteso che, l'intervento comporterebbe la trasformazione totale del comparto paesaggistico in un nuovo assetto caratterizzato da un considerevole impatto percettivo, visti anche tutti gli annessi ritenuti necessari alla funzionalità dell'area, quali gli accessi stradali, le aree pavimentate, i parcheggi, l'edificio ad uso commerciale, ecc., che, inevitabilmente, comporterebbero una destrutturazione dei luoghi e un'ulteriore perdita dell'identità paesaggistica del luogo;* *Questo Ufficio ritiene indispensabile assoggettare a VAS la presente variate per le considerazioni sopra esposte e per le motivazioni di seguito riportate:* *- La scelta nel perimetro dell'area di intervento di considerare edificabili quasi la totalità dei lotti, non tiene sufficientemente in considerazione che alcune frazioni dell'area sono inedificate e l'area appartiene al paesaggio agrario di valore. La valorizzazione dell'area andrebbe interpretata secondo criteri di sviluppo sostenibili che non sono esclusivamente quelli insediativi;* *- Una buona parte dell'area in questione in questione subirebbe, nel cambio di destinazione d'uso, una sensibile trasformazione sia fisica, sia percettiva, con ricadute notevoli dal punto di vista*

REGIONE LAZIO

	paesaggistico e con una sostanziale alterazione della percezione visiva lungo la strada provinciale 35d.
4	**ARPALazio** *Nota prot. n.85322 del 22/11/2024*
	Il comune di Palombara Sabina ha una popolazione residente pari a 13.178 abitanti (Istat al 01/01/2024), una Superficie di 76 km², e una Densità abitativa pari a 160,51 ab/km². Con riferimento al Rapporto Preliminare (di eseguito RP) di verifica di Assoggettabilità a VAS redatto a Maggio 2023 relativo Piano Particolareggiato di cui in oggetto, si rileva sinteticamente che il Piano in esame prevede una variazione degli abitanti insediabili dagli attuali 942 a 1.215; l'area in esame, situata al confine con i comuni di Monterotondo e Montelibretti, delimitata a nord dalla SP35d, a sud dal fosso denominato "Pradaroni" o "Fiora", ad ovest con il comune di Monterotondo, ha una superficie territoriale da PRG pari a 484.635 mq.
	Il RP evidenzia che L'ambito oggetto di intervento risulta ad oggi come una "lottizzazione" definita per viabilità ed individuazione dei lotti, risultato di interventi succedutisi negli anni in maniera spontanea e, quindi, senza un disegno pianificatorio o una disciplina precisa. La maglia stradale, fortunatamente ben distribuita sia per dimensioni sia per funzionalità, ha dato luogo ad una scacchiera relativamente semplice e rigida sulla quale, poi, sono sorti gli edifici che oggi conosciamo. La maggior parte di questi sono stati realizzati senza titolo edilizio e solo successivamente alla loro realizzazione sono state presentate le domande di condono edilizio, relative sia alla Legge 47/85 che 724/94 che 326/2003, molte delle quali ancora in itinere di cui una in procedura di verifica" sulla legittimità. La criticità maggiore è legata ai servizi, opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nello specifico, Marzolanella, ha una rete stradale razionale e ben dimensionata, nel rispetto delle norme vigenti in materia. La frazione è dotata di acquedotto, gestito dalla società APS, che distribuisce tutta l'area mentre l'impianto fognario è assente. Questo, però, rientra all'interno della Convenzione stipulata tra il Proponente del Programma Integrato di Intervento denominato "Marzolano" ed il Comune di Palombara tra le opere da realizzare per il riconoscimento della "pubblica utilità" del Programma stesso, insieme al nuovo depuratore. Esiste di tale impianto un progetto esecutivo (cfr. Tav. 12). (…)
	A tal fine si evidenzia che la citata tav. 12 riporta solo la rete fognaria e l'impianto di sollevamento, senza alcuna specifica sul depuratore, nè viene riportato il progetto esecutivo. Inoltre Sempre il citato PII prevede la realizzazione dell'impianto di illuminazione di via Auriga, unica strada, insieme a Via Centauro, ad esserne sprovvista. Via Centauro presenta una forte problematica per l'istallazione dell'impianto di illuminazione poiché si trova subito sotto i tralicci dell'alta tensione gestiti da Terna S.p.A. Questa, interpellata in occasione della redazione del presente PP, ha fornito indicazioni sia sulla Distanza di Prima Approssimazione, attraverso un elaborato grafico che è stato riportato sulle tavole del Piano Particolareggiato, sia sulle distanze da mantenere dai conduttori (solo indicazioni preliminari). Sulla nota si legge che tale distanza deve essere non inferiore a ml. 7. In fase di progettazione dell'impianto di illuminazione su Via Centauro, sui parcheggi e sulla strada da realizzarsi che collegherà via Centauro con via Andromeda, dovrà essere interpellata la stessa Terna S.p.A. per le prescrizioni del caso. Per quanto riguarda le aree a standard, la Frazione ne è totalmente priva. Infine, sul tessuto edilizio e sulle destinazioni troviamo – come sempre in queste realtà – una forte disomogeneità di stili, architetture, forme ed uso dei materiali. Non vi è alcun elemento ricorrente né uno stile che possa, in qualche modo, far percepire l'unitarietà del tessuto edilizio. Le tipologie più ricorrenti sono quelle unifamiliari, di forme e dimensioni sempre diverse, bifamiliari, anche qui senza un criterio ben definito, o plurifamiliari in numerose varianti. Accanto ad edifici di qualità, soprattutto i più recenti, si accostano fabbricati che tradiscono la spontaneità dell'esecuzione. *Sulle destinazioni d'uso si è riscontrata una prevalenza di residenziale con pochi e specifici casi di attività diverse. I terreni ricompresi nella frazione denominata Marzolanella sono distinti al Nuovo Catasto di Palombara Sabina al …omissis…. L'elenco delle particelle interessate è riportato nella Tavola 6.1. La superficie catastale complessiva è pari a circa mq 522.000.*

REGIONE LAZIO

	In premessa, si evidenzia, che nel territorio comunale di Palombara Sabina sono stati realizzati o in corso di programmazione la seguente pianificazione: *- Determinazione n. G15566 del 15/12/2021: VVAS-2020_15 relativa alla " "Piano di Lottizzazione del Comparto 13 - Sub Comparto 13.1";* *- Determinazione n. G09196 del 09/07/2024 VVAS-2022_09, relativa alla "Piano di Lottizzazione Comparto 9 - Zona C3/A conforme al P.R.G.";*
	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. Conseguentemente la valutazione della significatività degli impatti ambientali, sarebbe valutata in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso e non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto. in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso.
	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 Palombara Sabina è stato assegnato il codice univoco IT1216 - Zona Appenninica 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. Tab. 4- classificazione comunale stralcio DGR 119/2022* *(…)*
	La Classe 3 comprende i Comuni a basso rischio di superamento dei valori e per i quali sono previsti provvedimenti tesi al mantenimento della qualità dell'aria, nello specifico per il Comune di Palombara Sabina sono previsti i provvedimenti di cui alla sezione III dell'Aggiornamento del Piano di Qualità dell'Aria (D.G.R 4 agosto 2020, n. 539) artt. da 4 a 9. Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'aria nel comune di Palombara Sabina si riportano di seguito i dati di concentrazione dei principali inquinanti atmosferici, mediati sull'intero territorio comunale, riferiti al triennio 2019-2022.
	Il comune di Palombara Sabina, nel triennio preso in considerazione (2021-2023), non mostra criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla norma e mostrati nella tabella sovrastante. Le informazioni sulle concentrazioni degli inquinanti atmosferici, nei comuni del Lazio, sono disponibili sul sito https://qa.arpalazio.net//index.php del Centro Regionale della Qualità dell'Aria e sia nel sito istituzionale dell'Agenzia: https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/aria; In considerazione di quanto sopra esposto e atteso che il Piano in esame, prevede tra la realizzazione di tipologie edilizie varie, 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 tesi al mantenimento della qualità dell'aria, previsti alla Sezioni III, dell'aggiornamento PRQA (DGR 539/2020).
	RISORSE IDRICHE

REGIONE LAZIO

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 14 – TEVERE BASSO CORSO, sottobacino Fiume Tevere 3

Tab. 6 stato qualità bacino idrico

BACINO 14	Tratto Afferente	Stato Ecologico	Stato Chimico
TEVERE BASSO CORSO	Fiume Tevere 3	**SUFFICIENTE**	**BUONO**

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTAR) vigente, all'articolo 10, dispongono l'obiettivo del raggiungimento dello stato di qualità 'buono' dei corpi idrici, secondo il programma di misure identificate nel PTAR compatibilmente con le risorse tecnico-economiche disponibili, ovvero l'adozione di tutte le misure atte: a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati; e/o a ridurre progressivamente l'inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie. A tal fine gli Enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per il raggiungimento di tale stato in coerenza con le vigenti Norme. Si segnala inoltre che il monitoraggio triennio 2018-2020 effettuato dalla scrivente Agenzia, come di seguito riportato, nel tratto del Fiume Tevere 3, confermano tale giudizio.

Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico, si segnala che la Regione Lazio per i centri urbani con popolazione superiore ai 2000 A.E. (abitanti equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 ha approvato le delimitazioni e le perimetrazioni degli agglomerati urbani regionali di cui alla Direttiva n. 91/271/CEE "Concernente il trattamento delle acque reflue urbane", e alla parte terza del D.Lgs. n. 152/2006.

L'agglomerato urbano"ARL03-013 - Palombara Sabina", fa parte del Servizio idrico integrato ATO 3 Rieti, gestito da Acqua Pubblica Sabina Spa, con una capacità depurativa complessiva pari a 8.500 AE, e con 6.643 AETU serviti.
(…)

Dalla cartografia sopra rappresentata, e come dichiarato nel RP a pag 9, l'area del Piano in esame, non fa parte dell'agglomerato urbano di Palombara Sabina, nè risulta servita da fognatura.

Tenuto che il Piano Particolareggiato in esame prevede una variazione degli abitanti insediabili da 942 a 1215, e che tale insediamento attualmente non è servito da una rete fognaria depurata, e che la documentazione esaminata (tav. 12) riporta solo la realizzazione della rete fognaria e dell'impianto di sollevamento, senza riportare alcuna specifica sull'impianto di depuratore di cui viene solo citata l'esistenza di un progetto esecutivo, senza ulteriori informazioni, non si è nelle condizioni di valutare gli effetti complessivi del Piano Particolareggiato sulla matrice in esame.

Si rimanda alle Autorità Competenti (Città metropolitana Roma capitale, Comune e Acqua Pubblica Sabina Spa) la verifica della potenzialità e efficienza del previsto impianto di depurazione e della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto. Infine si evidenzia infine che le acque di acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06.

RIFIUTI
Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si evidenzia che la Regione Lazio ha approvato il Piano di Gestione dei Rifiuti (D.C.R. n. 4 del 05/08/2020 e s.m.i.); al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione si evidenzia che il Comune di Palombara Sabina ha raggiunto nel 2022 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 69,21, tale percentuale rispetta l'obiettivo normativo 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), rapporto 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 sulla raccolta differenziata attraverso l'applicativo web O.R.So.

REGIONE LAZIO

	La significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti a regime dal Piano in esame, si prevede che sia poco significativa mantenendo la corretta gestione per i rifiuti e adottando le modalità di intervento (raccolta rifiuti porta a porta) mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo. La produzione dei rifiuti in fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente. Si rammenta che nel caso di riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, tale attività deve esplicitamente risultare dall'atto autorizzativo dell'opera di scavo. In caso di altre destinazioni, le terre e rocce da scavo sono classificati come rifiuti speciali e soggette alle procedure di qualificazione ed istradamento ai centri di recupero/smaltimento previsti dalle norme vigenti (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120).
	RUMORE *Per quanto attiene gli aspetti relativi al Rumore in base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, il comune di Palombara Sabina risulta aver adottato la Classificazione Acustica con D.C.C. n. 58 del 24/11/2009. Si prende atto che nel RP pag. a 32, viene riportato che l'area in oggetto, ricadente in zona C3, è classificata Classe III - Aree di tipo misto. Atteso che il Piano in esame prevede la realizzazione di tipologie edilizie residenziali, si rammenta pertanto che alla richiesta delle relative concessioni edilizie, il proponente dovrà predisporre la documentazione di previsione di clima acustico ai sensi dell'art. 19 della L.R. 18/01. Le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno inoltre assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite 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). Il Piano dovrà essere progettato e realizzato nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997.*
	SUOLO *Il consumo di suolo è un fenomeno associato alla perdita di una risorsa ambientale fondamentale, dovuta all'occupazione di superficie originariamente agricola, naturale o semi-naturale. Il fenomeno si riferisce, quindi, a un incremento della copertura artificiale di terreno, e quindi del grado di impermeabilizzazione che è strettamente legato alle dinamiche insediative e infrastrutturali. A tal fine si informa che il 17 novembre 2021 la Commissione Europea ha approvato la "Strategia del Suolo per il 2030" andando a definire le misure per proteggere e ripristinare i suoli e garantire che siano utilizzati in modo sostenibile. L'obiettivo principale che si propone la Commissione è che, entro il 2050, tutti gli stati membri della Comunità Europea evitino di consumare suolo (zero net land take) e facciano in modo di avere i propri suoli "sani" attraverso azioni concrete. In attesa del quadro legislativo sulla salute dei suoli, a livello nazionale, lo strumento di riferimento per la messa a sistema dell'attuazione dell'Agenda 2030 è rappresentato dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, (SNSvS 2022), approvata dal Comitato interministeriale per la transizione*
	Per l'annualità 2022 il comune di Palombara Sabina ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 6,59 %, corrispondente a ettari 498,5 ha, e rispetto al 2021, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 1,3 ettari *Alla luce di quanto sopra detto, sarebbe opportuno in fase di attuazione del Programma in esame prevedere misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo, quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.*
	INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO *Considerato che dal RP pag si evince che il Piano in esame prevede ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, (presenza di due elettrodotti, uno sulla via Centauro e l'altro nella porzione*

REGIONE LAZIO

	sud dell'area trasversale, gestiti da Terna S.p.A). Sarà pertanto necessario porre la massima attenzione ai vincoli edificatori e di uso del territorio all'interno delle fasce di rispetto delle linee elettriche (Legge 36/2001 e DPCM 08 luglio 2003), ove 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 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.199683 del 26/11/2024*
	Come si evince dal RP in esame, l'intervento riguarda il Piano Particolareggiato concernente le trasformazioni urbanistiche, edilizie e ambientali di un'area situata nel Comune di Palombara Sabina in località Marzolanella. La suddetta area, situata a ovest del territorio comunale, si estende su una superficie di circa 484.635 mq e presenta una lottizzazione spontanea priva di un disegno pianificatorio o di una disciplina precisa. Essa presenta criticità nei servizi, infatti per quanto riguarda le aree a standard ne è completamente priva, e una disomogeneità edilizia: stili e materiali degli edifici variano, con tipologie unifamiliari, bifamiliari e plurifamiliari spesso realizzate senza autorizzazione e per le quali sono state presentate richieste di condono, molte delle quali ancora in itinere. L'uso prevalente è residenziale, con poche attività aventi diversa destinazione funzionale. *Tale Piano si pone in variante alla Variante Generale al PRG vigente, poiché, pur classificando quest'ultima l'area come Zona di espansione C3/B, l'indice di densità territoriale stabilito dal PRG è inattuabile, poiché la volumetria concessa è quasi interamente assorbita dall'edificato esistente, lasciando i lotti liberi senza capacità edificatoria. Pertanto, sono stati mantenuti tutti gli indici dell'art. 12 delle NTA del vigente PRG, tranne la densità territoriale, sostituita con un indice fondiario, che corrisponde a quello già previsto dal vigente PRG, per stabilire chiaramente la capacità edificatoria di ciascun lotto.* *Infine, in fase di pubblicazione dell'adozione della Variante Generale era stata presentata da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palombara Sabina una osservazione all'interno del Comparto che chiedeva di trasformare la particella …omissis… in "Servizi tecnologici", osservazione poi accolta e diventata vigente a seguito dell'approvazione della Variante stessa. Tale esigenza è venuta meno nel corso degli anni e l'AC ha ritenuto di riportare tale area in Zona C3/B in occasione della redazione del presente Piano.* *Per quanto attiene agli aspetti urbanistici, come già anticipato, dal RP risulta che il "La vigente Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Palombara Sabina è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibere n.85 del 30/12/2004 e n. 4 del 14/01/2005 ed approvata dalla Giunta Regionale con Delibera n. 757 del 13/12/2016. La Variante classifica l'area come Zona C – espansione - Sottozona C3/B per la quale è prevista l'attuazione mediante Piano Attuativo" e "il Piano Particolareggiato è in variante al PRG".*
	Considerato, pertanto, che la variante in esame è volta a determinare una disciplina urbanistica da applicare ad un assetto territoriale ed edificatorio in gran parte già precostituito, comportando di fatto la pianificazione di aree già edificate, a parere di questo Servizio e come da giurisprudenza consolidata, non risulta possibile attribuire ulteriore volumetria attraverso la pianificazione di ambiti i cui diritti edificatori risultino già utilizzati, anche al fine di evitare eventuali, potenziali, "varianti in sanatoria". *Per quanto concerne il quadro vincolistico, relativamente al P.T.P.R., l'area dell'intervento è compresa in parte nel "Paesaggio Agrario di Valore", in parte nel "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" e in misura inferiore nel "Paesaggio Agrario di Continuità", con interessamento marginale a*

REGIONE LAZIO

	sud dell'area d'intervento di Beni paesaggistici D.Lgs. 42/2004 (Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua - Fosso di Pradaroni o Fosso Fiora). Inoltre, l'area in argomento ricade parzialmente nell'ambito delle "Aree Urbanizzate". *L'area d'intervento non risulta compresa in ambiti di "Rete Natura 2000", né in aree Naturali Protette e non presenta interferenze dirette con istituti scolastici provinciali, né con il patrimonio immobiliare della Città metropolitana di Roma Capitale, mentre risulta delimitata a nord dalla S.P 35/d – Pascolare.*
	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 per l'intervento in argomento è stata dichiarata la necessità di ricorrere alla variante allo strumento urbanistico vigente, 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, per quanto attiene alla localizzazione rispetto alla Rete Ecologica Provinciale (REP), individua interamente l'area in esame all'interno 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 vige la specifica disciplina di cui agli artt. 27 e 28 delle N.A. del PTPG, che prevede la possibilità di attuare definiti usi del suolo, a condizione che ne sia valutata la compatibilità con la funzionalità della REP a livello locale. Ai sensi del suddetto combinato disposto, le porzioni del Piano destinate a nuova edificazione, in aggiunta ai nuclei edilizi preesistenti, che hanno ormai pressoché saturato la potenzialità edificatoria dell'area d'intervento prevista dal vigente PRG, corrispondono a utilizzazioni del suolo non riconducibili ai casi ammessi dalla disciplina di salvaguardia degli ambiti della Rete Ecologica, favorendo un processo di densificazione dell'area di intervento.* *Si rileva, inoltre, che l'area di intervento ricade nell'ambito del "Sistema Insediativo Morfologico – Insediamenti Nucleari Accentrati" (art. 47 delle N.A.). Gli Insediamenti Nucleari Accentrati "sono costituiti da singoli insediamenti e borghi, di dimensione demografica molto limitata, da valorizzare preferenzialmente come "nodi" di riaggregazione e riordino delle espansioni periferiche disperse o diffuse dei centri stessi".* *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,*
	ciò premesso, ferme restando le riserve sopra richiamate in ordine alla regolarità procedurale della variante urbanistica in oggetto e atteso che la trasformazione prevista, in riferimento alla Rete Ecologica Provinciale (R.E.P.), risulta essere in contrasto con gli obiettivi e le strategie 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 ulteriori elementi da approfondire in un eventuale Rapporto Ambientale o comunque da garantire nel prosieguo dell'iter urbanistico: *- circa la previsione di carico insediativo proposto dalla variante, il Rapporto Ambientale dovrà contenere informazioni utili ai seguenti fini:* *- la quantificazione del numero di abitanti ad oggi effettivamente insediati nelle aree interessate dalla trasformazione urbanistica;* *- l'analisi della domanda abitativa che spieghi e giustifichi la previsione insediativa attualmente*

REGIONE LAZIO

	proposta dalla variante, sia in termini di carico abitativo sia di stock abitativo; *- la verifica che le previsioni della variante in relazione al dimensionamento residenziale siano contenute nell'ambito dell'incremento demografico complessivo previsto dal PTPG per il Comune di Palombara Sabina (N.A. art. 55), riferito ad una crescita della popolazione teorica ≤ 24 %, calcolata secondo i parametri di cui all'art. 55, comma 3, lett. c delle N.A. del PTPG;* *- per quanto riguarda l'indicatore relativo all'incremento percentuale dello stock abitativo il Rapporto Ambientale dovrà verificare il rispetto della percentuale di incremento prevista tra il + 5-14%, di cui all' art. 55, C.4 delle N.A. del PTPG.* *- in merito alla prevista Area a servizi pubblici – S2, localizzata lungo la strada S.P 35/d – Pascolare, si osserva che nelle fasce di rispetto stradale non possono trovare collocazione le aree da destinare a standard, pertanto si ritiene necessario che il Rapporto Ambientale dia conto del rispetto delle prescrizioni normative, anche per quanto attiene al rispetto dei distacchi stradali.*
6	**ASL ROMA 5** *Nota prot. n.1361458 del 5/11/2024*
	In riferimento alla Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art. 12 del D.Lgs. 152/2006, relativa al "Piano Particolareggiato in variante al PRG, CompartoC3/ B, località Marzolanella, ai sensi dell'att. 4 della L.R. n. 36/1987 e art. 14 della L. 1150/1942" c del Comune di Palombara Sabina, è stata esaminata la documentazione messa a disposizione sul sito https://regionelaz io.box.com/v/VER-2023-0026, e specificamente il Rapporto Preliminare (R.P.) nel quale vengono descritte e analizzate le trasformazioni fisico-funzionali di rilevanza urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area sita nel Comune di Palombara Sabina, posta nella frangia ovest del territorio in località Marzolanella, per complessivi mq 522000, effettuate nelle previsioni di trasformazioni per insediamenti di nuove zone di espansione contenute nella vigente Variante Generale al PRG di Palombara Sabina, che classifica l'area come Zona territoriale C3/B - espansione. *La progettazione dell'intervento mira a creare un insediamento unitario definito secondo principi e criteri di omogeneità del tessuto in un'ottica di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica con i seguenti obiettivi:* *- stabilire una relazione funzionale all'interno dell'area realizzando proposte progettuali per la valorizzazione del tessuto urbano esistente;* *- assicurare la diretta connessione alla viabilità esistente c a quella programmata al fine di assicurare l'accessibilità e la fruizione alle funzioni previste anche dall'esterno;* *- contribuire alla formazione della "rete ecologica locale";* *- caratterizzare l'intervento con spazi e funzioni pubbliche nell'ambito delle quantità stabilite dalla Variante Generale al PRG vigente e dalle norme sovraordinate;* *- definire una disciplina urbanistica attuativa che assicuri la progettazione secondo principi e criteri di sostenibilità ambientale e efficienza energetica.* *Presa visione delle aree di interesse specifico riportate nel Capitolo 7 "Caratterizzazione dello stato dell'ambiente ed eventuali criticità di contesto", che confermano la sostanziale assenza di criticità ambientali, e la coerenza degli obiettivi del Progetto con gli obiettivi di protezione della salute desunti dagli atti normativi di riferimento e dal quadro pianificatorio e programmatico pertinente al progetto con esplicazione degli obiettivi di miglioramento della salute che il progetto può contribuire a perseguire;* *si attesta per quanto di competenza del Servizio di Igiene e sanità Pubblica della ASL Roma 5 la mancanza di criticità ostative alla esclusione all'assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica del Piano Particolareggiato in variante al PRG, vigente della Zona C, sottozona C3/B Espansione, Comparto 3 di Marzolanella.*

DATO ATTO che la AP non ha fornito riscontro ai sensi dell'art.12, comma 2 e comma 4 del decreto, come richiesta dalla AC con nota prot.n. 1341051 del 30/10/2024;

REGIONE LAZIO

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

Piano di Assetto Idrogeologico	*Il territorio del Comune di Palombara Sabina è ricompreso nella competenza territoriale dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere il cui Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) è stato approvato con D.C.R. n. 17 del 04/04/2012 e pubblicato sul B.U.R. n. 21 del 07/06/2012, S.O. n. 35.* *Il Piano Stralcio ha valore di piano territoriale di settore e rappresenta lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale l'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio, nell'ambito del territorio di propria competenza, pianifica e programma le azioni e le norme d'uso finalizzate alla tutela e alla difesa delle popolazioni, degli insediamenti, delle infrastrutture, del suolo e del sottosuolo.* *Con il P.A.I. l'Autorità svolge, ai sensi del D.lgs. 152/2006 e della L.R. 39/96, le attività di pianificazione, programmazione e coordinamento degli interventi attinenti alla difesa del suolo. In particolare, il P.A.I. ha ad oggetto sia l'assetto geomorfologico, relativo alla dinamica dei versanti e al pericolo d'erosione e di frana, sia l'assetto idraulico, relativo alla dinamica dei corsi d'acqua e al pericolo d'inondazione, nonché la definizione delle esigenze di manutenzione, completamento ed integrazione dei sistemi di difesa esistenti in funzione del grado di sicurezza compatibile e del loro livello di efficienza ed efficacia.* *RELAZIONI CON L'AREA OGGETTO DI PIANO* *Il Comune di Palombara non è interessato da dissesti geomorfologici ex lege 365/2000 (cfr. Tav. PD1) né da dissesti idraulici ex lege 365/2000 (cfr. Tav. PD2).*
Piano Territoriale Paesaggistico Regionale *D.C.R. n.5 del 21/04/2021*	*Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale è stato adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/07/2007 ed approvato con Delibera del Consiglio Regionale del n. 5 del 21/04/2021 e pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021.* *Il Piano è volto alla tutela del paesaggio, del patrimonio naturale, del patrimonio storico, artistico e culturale affinché sia adeguatamente conosciuto, tutelato e valorizzato; è lo strumento di pianificazione attraverso cui, nel Lazio, la Pubblica Amministrazione disciplina le modalità di governo del paesaggio, indicando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, ripristino o creazione di paesaggi.* *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".* *RELAZIONI CON L'AREA OGGETTO DI PIANO* *Dalla consultazione della Tavola "B 20 – 365 Beni paesaggistici, art. 134, co. 1, lett. a), b) e c) D.lgs. 42/2004, art. 22 LR 24/2008" il cui stralcio è riportato nella Tavola 2 "Tavola di analisi - Pianificazione Paesaggistica. Piano Territoriale Paesaggistico Regionale – PTPR" si ricava che una porzione a sud dell'area di intervento ricade sia all'interno della "Ricognizione delle aree tutelate per legge" nella sottovoce "Protezione dei fiumi. Torrenti, corsi d'acqua" – Art. 35 delle NTA del PTPR, facente parte dei beni ricognitivi di legge -, sia nell' "Individuazione del patrimonio identitario regionale" nella sottovoce "aree urbanizzate del PTPR". Ai sensi dell'art. 36 co 7 delle N.T.A. "Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, le disposizioni di cui ai commi 4 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR, e*

REGIONE LAZIO

	corrispondenti al "paesaggio degli insediamenti urbani" e al paesaggio delle "Reti, infrastrutture e servizi". *A scopo ricognitivo è stata esaminata anche la Tavola "A 20 – 365 Sistemi ed Ambiti di paesaggio", il cui stralcio è anch'esso riportato nell'Elaborato 2 di PP, dove l'area in oggetto è classificata parte nel "Sistema del Paesaggio agrario" come "Paesaggio agrario di valore" (art. 26 delle NTA) e "Paesaggio agrario di continuità" (art. 24), e parte nel "Sistema del paesaggio insediativo" come "Paesaggio degli insediamenti urbani" (art. 28). È stata, inoltre, esaminata la Tavola "C 20 – 365 Beni del patrimonio naturale e culturale, art. 21, 22, 23 della LR 24/1998", dove l'area di intervento è classificata per una parte tra i "Beni del Patrimonio culturale" come "Tessuto urbano" e per una parte nel "Sistema agrario a carattere permanente", art. 31 bis e 31 bis 1 della LR 24/1998, degli "Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione gestione e valorizzazione del paesaggio regionale", art. 143 D.lgs. 42/2004.*
Classificazione Acustica *L.r. 18/2001*	*Il Piano di Zonizzazione Acustica è stato adottato con D.C.C. n. 58 del 24/11/2009.* *La classificazione acustica viene effettuata suddividendo il territorio in zone acusticamente omogenee in applicazione e rispetto degli art.li 7, 8, 9, 10, 11 e 12 della L.R. 18 del 03/08/2001.* *L'obiettivo del Piano di Zonizzazione Acustica, così come stabilito dalla normativa, è la determinazione della qualità acustica del territorio, per il risanamento ambientale e per la tutela della popolazione dall'inquinamento acustico.* *RELAZIONI CON L'AREA OGGETTO DI PIANO* *Ai sensi del paragrafo 3.1 della Relazione del Piano di Zonizzazione Acustica, rubricato Analisi delle norme tecniche d'attuazione del P.R.G. e determinazione delle corrispondenze tra categorie omogenee d'uso del suolo (classi di destinazione d'uso) e classi acustiche, è stata effettuata una corrispondenza tra destinazioni di P.R.G. e le classi acustiche.* *La zona omogenea C è stata suddivisa in due classi secondo la sottozona presa in considerazione, ed i valori dell'indice territoriale e fondiario assegnato dal P.R.G.* *In particolare alle sottozone C1, C1-2, C3 è stata abbinata la Classe acustica III, mentre alle sottozone C4, C5, è stata abbinata la Classe acustica II, essendo considerate zone edificabili a bassa densità abitativa, come da P.R.G., rispetto alle altre.* *L'area in oggetto, ricadente in zona C3, è classificata Classe III Aree di tipo misto. Benché il Piano in oggetto sia in variante al PRG vigente comunque esso si muove all'interno dei parametri che la zonizzazione acustica ha indicato per la destinazione urbanistica.*

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;

REGIONE LAZIO

- Il SCA Regione Lazio, Direzione regionale agricoltura e sovranità alimentare, caccia e pesca, foreste, Area governo del territorio, multifunzionalità e foreste ha richiesto approfondimenti in ordine alla definizione del *"…quadro delle informazioni inerenti agli assetti vegetazionali, con riguardo alle componenti di interesse forestale, presenti all'interno delle aree di intervento ed eventualmente oggetto di azioni comportanti eliminazione di superfice boscata. "*

- Il SCA Ministero dei Beni Culturali ha evidenziato che:
  - ✓ *… la conservazione del paesaggio si persegue in primis attraverso la limitazione di consumo di prezioso suolo agricolo e quindi con la conservazione fisica, morfologica e ambientale degli elementi costitutivi il settore naturalistico e che l'intervento proposto si configura come una modificazione di un ambito che, pur caratterizzato dalla presenza di lotti edificati, si presenta ancora con molte porzioni ad evidente carattere agricolo e tutta l'area è immersa nella campagna e delimitata a sud da un corso d'acqua;*
  - ✓ *… compito della tutela è garantire il più possibile il contenimento del consumo del suolo e la salvaguardia dei valori paesaggistici presenti nell'area, l'intervento proposto pur adeguatamente ed esaustivamente progettato in dettaglio comporta una forte edificazione e la trasformazione quasi totale del lotto da area verde ad area cementificata;*
  - ✓ *il progetto inoltrato, così come proposto, non mostra particolare sensibilità nel cercare di limitare il consumo del suolo agricolo, cementificando una percentuale alta del lotto.*
  - ✓ *…. l'intervento comporterebbe la trasformazione totale del comparto paesaggistico in un nuovo assetto caratterizzato da un considerevole impatto percettivo, visti anche tutti gli annessi ritenuti necessari alla funzionalità dell'area, quali gli accessi stradali, le aree pavimentate, i parcheggi, l'edificio ad uso commerciale, ecc., che, inevitabilmente, comporterebbero una destrutturazione dei luoghi e un'ulteriore perdita dell'identità paesaggistica del luogo;*
  - ✓ *La scelta nel perimetro dell'area di intervento di considerare edificabili quasi la totalità dei lotti, non tiene sufficientemente in considerazione che alcune frazioni dell'area sono inedificate e l'area appartiene al paesaggio agrario di valore. La valorizzazione dell'area andrebbe interpretata secondo criteri di sviluppo sostenibili che non sono esclusivamente quelli insediativi;*
  - ✓ *Una buona parte dell'area in questione in questione subirebbe, nel cambio di destinazione d'uso, una sensibile trasformazione sia fisica, sia percettiva, con ricadute notevoli dal punto di vista paesaggistico e con una sostanziale alterazione della percezione visiva lungo la strada provinciale 35d;*

- Il SCA ARPA Lazio ha evidenziato che:
  - ✓ *In ordine alla determinazione degli edifici esistenti "… La maggior parte di questi sono stati realizzati senza titolo edilizio e solo successivamente alla loro realizzazione sono state presentate le domande di condono edilizio, relative sia alla Legge 47/85 che 724/94 che 326/2003, molte delle quali ancora in itinere di cui una in procedura di verifica" sulla legittimità.";*
  - ✓ *Tenuto che il Piano Particolareggiato in esame prevede una variazione degli abitanti insediabili da 942 a 1215, e che tale insediamento attualmente non è servito da una rete fognaria depurata, e che la documentazione esaminata (tav. 12) riporta solo la realizzazione della rete fognaria e dell'impianto di sollevamento, senza riportare alcuna specifica sull'impianto di depuratore di cui viene solo citata l'esistenza di un progetto esecutivo, senza ulteriori informazioni, non si è nelle condizioni di valutare gli effetti complessivi del Piano Particolareggiato sulla matrice in esame.;*
  - ✓ *… Via Centauro presenta una forte problematica per l'istallazione dell'impianto di illuminazione poiché si trova subito sotto i tralicci dell'alta tensione gestiti da Terna S.p.A….;*

- Il SCA CMRC ha evidenziato che:
  - ✓ *… il Piano in esame prevede ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, (presenza di due elettrodotti, uno sulla via Centauro e l'altro nella porzione sud dell'area trasversale, gestiti da Terna S.p.A). Sarà pertanto necessario porre la massima attenzione ai vincoli edificatori e di uso del territorio all'interno delle fasce di rispetto delle linee elettriche (Legge 36/2001 e DPCM 08 luglio 2003), ove è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore…;*

REGIONE LAZIO

- ✓ *… la variante in esame è volta a determinare una disciplina urbanistica da applicare ad un assetto territoriale ed edificatorio in gran parte già precostituito, comportando di fatto la pianificazione di aree già edificate, a parere di questo Servizio e come da giurisprudenza consolidata, non risulta possibile attribuire ulteriore volumetria attraverso la pianificazione di ambiti i cui diritti edificatori risultino già utilizzati, anche al fine di evitare eventuali, potenziali, "varianti in sanatoria".;*
- ✓ *… l'intervento in argomento è stata dichiarata la necessità di ricorrere alla variante allo strumento urbanistico vigente, 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…;*
- ✓ *… il PTPG, nella Tavola Tp2, per quanto attiene alla localizzazione rispetto alla Rete Ecologica Provinciale (REP), individua interamente l'area in esame all'interno 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 vige la specifica disciplina di cui agli artt. 27 e 28 delle N.A. del PTPG, che prevede la possibilità di attuare definiti usi del suolo, a condizione che ne sia valutata la compatibilità con la funzionalità della REP a livello locale. Ai sensi del suddetto combinato disposto, le porzioni del Piano destinate a nuova edificazione, in aggiunta ai nuclei edilizi preesistenti, che hanno ormai pressoché saturato la potenzialità edificatoria dell'area d'intervento prevista dal vigente PRG, corrispondono a utilizzazioni del suolo non riconducibili ai casi ammessi dalla disciplina di salvaguardia degli ambiti della Rete Ecologica, favorendo un processo di densificazione dell'area di intervento…;*
- ✓ *… ciò premesso, ferme restando le riserve sopra richiamate in ordine alla regolarità procedurale della variante urbanistica in oggetto e atteso che la trasformazione prevista, in riferimento alla Rete Ecologica Provinciale (R.E.P.), risulta essere in contrasto con gli obiettivi e le strategie del PTPG…;*
- ✓ Ha ulteriormente evidenziato specifiche esigenze conoscitive e di approfondimento:
  In ordine al carico insediativo:
  - quantificazione del numero di abitanti ad oggi effettivamente insediati nelle aree interessate dalla trasformazione urbanistica;
  - analisi della domanda abitativa che spieghi e giustifichi la previsione insediativa attualmente proposta dalla variante, sia in termini di carico abitativo sia di stock abitativo;
  - verifica che le previsioni della variante in relazione al dimensionamento residenziale siano contenute nell'ambito dell'incremento demografico complessivo previsto dal PTPG per il Comune di Palombara Sabina (N.A. art. 55), riferito ad una crescita della popolazione teorica ≤ 24 %, calcolata secondo i parametri di cui all'art. 55, comma 3, lett. c delle N.A. del PTPG;
  Per quanto riguarda l'indicatore relativo all'incremento percentuale dello stock abitativo il Rapporto Ambientale dovrà verificare il rispetto della percentuale di incremento prevista tra il + 5-14%, di cui all' art. 55, C.4 delle N.A. del PTPG.
  In merito alla prevista Area a servizi pubblici – S2, localizzata lungo la strada S.P 35/d – Pascolare, si osserva che nelle fasce di rispetto stradale non possono trovare collocazione le aree da destinare a standard, pertanto si ritiene necessario che il Rapporto Ambientale dia conto del rispetto delle prescrizioni normative, anche per quanto attiene al rispetto dei distacchi stradali

- L'art. 24, comma 1, delle NA di PTPG stabilisce che la REP costituisce, nell'ambito del PTPG, il riferimento per le politiche e le azioni di competenza dell'Ente Provincia, degli Enti locali e degli altri soggetti titolari di potestà pianificatorie generali e settoriali finalizzate alla tutela ecologica del territorio e lo strumento per la valutazione della compatibilità ambientale delle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale.

- Le NTA di PTPG, all'art.25 "Componenti della rete ecologica provinciale", comma 4, stabilisce che "La Componente Secondaria (CS) della REP include aree ed ambiti che costituiscono elementi indispensabili per il conseguimento dell'effettiva funzionalità della rete ecologica. La Componente Secondaria caratterizzata in prevalenza da ambiti della matrice agricola svolge una prevalente funzione di connessione ecologica tra gli elementi della componente primaria della REP ed i sistemi agricolo ed insediativo. La CS è formata dai "nastri verdi" e dagli "elementi di discontinuità". I "nastri verdi" corrispondono al Territorio Agricolo Tutelato, contiguo sia alla matrice naturalistica che a quella

REGIONE LAZIO

insediativa, con elevata valenza di discontinuità urbanistica, essenziali per garantire la funzionalità ecologica della REP. Gli “elementi di discontinuità”, caratterizzati da ambiti poco estesi, in parte interessati dal sistema agricolo ed in parte elementi di discontinuità del sistema insediativo, sono essenziali per garantire la funzionalità della REP in situazioni di elevata antropizzazione”;

- L’art. 10, comma 2 delle NTA del PTPG, stabilisce che la REP, costituisce parte integrante della “matrice ambientale” del territorio provinciale, quale riferimento per la valutazione della compatibilità e sostenibilità degli strumenti di pianificazione sotto ordinati;

VALUTATO che:

- Il Piano in esame incide su una superficie di circa 484.635 mq e prevede una variazione degli abitanti insediabili dagli attuali 942 a 1.215;
- Le previsioni pianificatorie risultano in contrasto con obiettivi di tutela ambientale derivanti dalla pianificazione sovraordinata;
- Sono stati richiesti approfondimenti conoscitivi e verifiche che possono comportare modifiche alla configurazione del piano nonché ai carichi derivanti dallo stesso;
- Dalle risultanze della istruttoria effettuata non è possibile escludere possibili impatti significativi derivanti dall’attuazione del piano;

RICHIAMATO l’art. 3-ter del D.Lgs. n.152/2006 e valutato che, sulla base dei criteri di cui all’Allegato I del decreto, nonché della descrizione del Piano e delle informazioni e dati forniti dal Rapporto Preliminare, tenuto conto dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, non risulta possibile escludere possibili impatti significativi e cumulativi derivanti dalle previsioni del Piano in oggetto;

TUTTO CIÒ PREMESSO

si ritiene che il Piano in oggetto sia da assoggettare alla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006.

l’Istruttore

Marco Stradella

(firmato digitalmente)

il Responsabile del Procedimento

arch. Roberto Brunotti

(firmato digitalmente)

il Dirigente

ing. Ilaria Scarso

(firmato digitalmente)