



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

**Area:** AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

## **DETERMINAZIONE** *(con firma digitale)*

**N.** G01266 **del** 03/02/2026

**Proposta n.** 4220 **del** 03/02/2026

**Oggetto:**

VER-2025\_40. Comune di Fiano Romano (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa al piano "Variante per la realizzazione di due fabbricati di cui uno ad uso produttivo ed uno ad uso foresteria"

**OGGETTO: VER-2025\_40. Comune di Fiano Romano (RM).** Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa al piano *“Variante per la realizzazione di due fabbricati di cui uno ad uso produttivo ed uno ad uso foresteria”*

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

Autorità Procedente: **Comune di Fiano Romano (RM)**

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

Su proposta del Dirigente ad interim 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";

**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 Fiano Romano, in qualità di Autorità Procedente, con nota prot. 32022 del 27/10/2025, acquisita in pari data al protocollo regionale con prot. n. 1058056, e con successiva nota prot. 32150 del 28/10/2025 acquisita in pari data con prot. n. 1061412, 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;

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

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

## **DETERMINA**

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

**di escludere il piano** "Variante per la realizzazione di due fabbricati di cui uno ad uso produttivo ed uno ad uso foresteria" nel Comune di Fiano Romano (RM), **dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006**, secondo le risultanze e con le raccomandazioni di cui alla Relazione Istruttoria formulata dall'Area "*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*", da considerarsi parte integrante della presente determinazione.

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

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

Il presente provvedimento sarà pubblicato integralmente, unitamente alla *Relazione istruttoria*, sul sito *web* istituzionale della Regione Lazio [www.regione.lazio.it](http://www.regione.lazio.it)

Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di 60 giorni dal ricevimento secondo modalità di cui al D.Lgs. n.104 del 2/7/2010, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di 120 giorni.

**il Direttore**

*Ing. Emanuele Calcagni*



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

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

**Codice Pratica:** VER-2025\_40

**Denominazione Piano:** Variante per la realizzazione di due fabbricati di cui uno ad uso produttivo ed uno ad uso foresteria

**Rif.Leg.Piano** Art. 8 D.P.R. 160/2010

**Autorità Procedente:** Comune di Fiano Romano

**Proponente:** omissis

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

**PREMESSO che** con nota prot. 32022 del 27/10/2025, acquisita in pari data al protocollo regionale con prot. n. 1058056, e con successiva nota prot. 32150 del 28/10/2025 acquisita in pari data con prot. n. 1061412, il Comune di Fiano Romano in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Autorità Competente (di seguito AC) l'istanza e il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano in oggetto;

**DATO ATTO che** con nota prot. n. 1092490 del 05/11/2025 l'Autorità Competente ha comunicato e integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente la variante, in formato digitale:

### Regione Lazio

Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica

- Area Pareri geologici e sismici, Suolo e Invasi
- Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato

### Regione Lazio

Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale

- Area Protezione e Gestione della Biodiversità

### Regione Lazio

Direzione Regionale Ambiente, Transizione energetica e Ciclo dei Rifiuti

- Area Qualità dell'Ambiente

### 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 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

#### **Regione Lazio**

Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'innovazione dell'agricoltura del Lazio

#### **Ministero della Cultura**

- Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Lazio  
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti

#### **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"

#### **ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente**

#### **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale**

#### **Autorità ATO 2**

#### **ACEA ATO 2 S.p.A.**

#### **ASL Roma 4**

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 Soggetti Competenti in materia Ambientale sono pervenuti i seguenti pareri e contributi:

1. **Autorità ATO 2, Segreteria operativa:** nota prot. 21253 del 11/11/2025, acquisita con prot. 1110761 del 11/11/2025;
2. **Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti:** nota prot. 18439 del 13/11/2025, acquisita con prot. 1124609 del 14/11/2025;
3. **Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento IV "Pianificazione, sviluppo e governo del territorio":** nota prot. 243675 del 28/11/2025, acquisita con prot. 1175784 del 28/11/2025;
4. **ARPA Lazio:** nota prot. 88642 del 15/12/2025, acquisita con prot. 1231607 del 15/12/2025;
5. **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:** nota prot. 1255188 del 22/12/2025;

**PRESO ATTO** altresì che con nota prot. 1108129 del 10/11/2025, l'Area regionale **Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato**, ha comunicato che *“non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo”*;

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

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

La proposta in esame è relativa alla realizzazione di un edificio ad uso artigianale ed uno ad uso foresteria nel Comune di Fiano Romano (Rm) località Pratalata, strada di Pratalata angolo Via San Lorenzo, redatto ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010.

*“Il presente progetto di insediamento artigianale-ricettivo fa esplicito riferimento ed è direttamente collegabile alla allegata proposta di “Insediamento produttivo ai sensi dell'art. 8 del D.p.R. 160/2010”, in Variante al P.R.G. vigente, in quanto attualmente l'area oggetto di intervento è classificata come zona E-agricola. L'area è ubicata in direzione sud-ovest rispetto al centro di Fiano Romano, in prossimità ed a diretto contatto con lotti di terreno utilizzati a scopo residenziale estensivo, seppur in contesto extraurbano, su una viabilità ponte, che collega il centro urbano di Fiano Romano con la zona commerciale/artigianale, quindi interposto tra insediamenti abitativi ed aree produttive ove hanno sedi capannoni, anche di notevoli dimensioni, e piccole imprese artigianali. L'area si estende su una superficie di 10.188,00 mq...*

*(...) Il progetto prevede un incremento di superficie artigianale mediante la realizzazione di due nuove strutture, sul terreno di proprietà del richiedente, sito in Via di Pratalata, adiacente la Zona Industriale, necessario ad implementare l'attività esistente costituita attualmente da un capannone artigianale, regolarizzato con Concessione in Sanatoria 167/98 del 24/11/1998, con ulteriore interessamento di un lotto adiacente riconducibile alla stessa proprietà.*

*(...) Il Progetto in variante al P.R.G. propone di introdurre per l'area in esame dei criteri edificatori nettamente inferiori a quelli della limitrofa Zona D1 Zone artigianali e industriali esistenti consolidate, così da meglio integrare il nuovo intervento con quelli esistenti. Nello specifico, quindi si propongono i seguenti indici e parametri:*

**DATI GENERALI DI PROGETTO:**

*Superficie totale di insediamento: mq 10.188,00;*

*SUL artigianale esistente: mq 220,00;*

*SUL artigianale in ampliamento: mq 800,00;*

*SUL uso foresteria connessa all'attività artigianale: mq 620,00;*

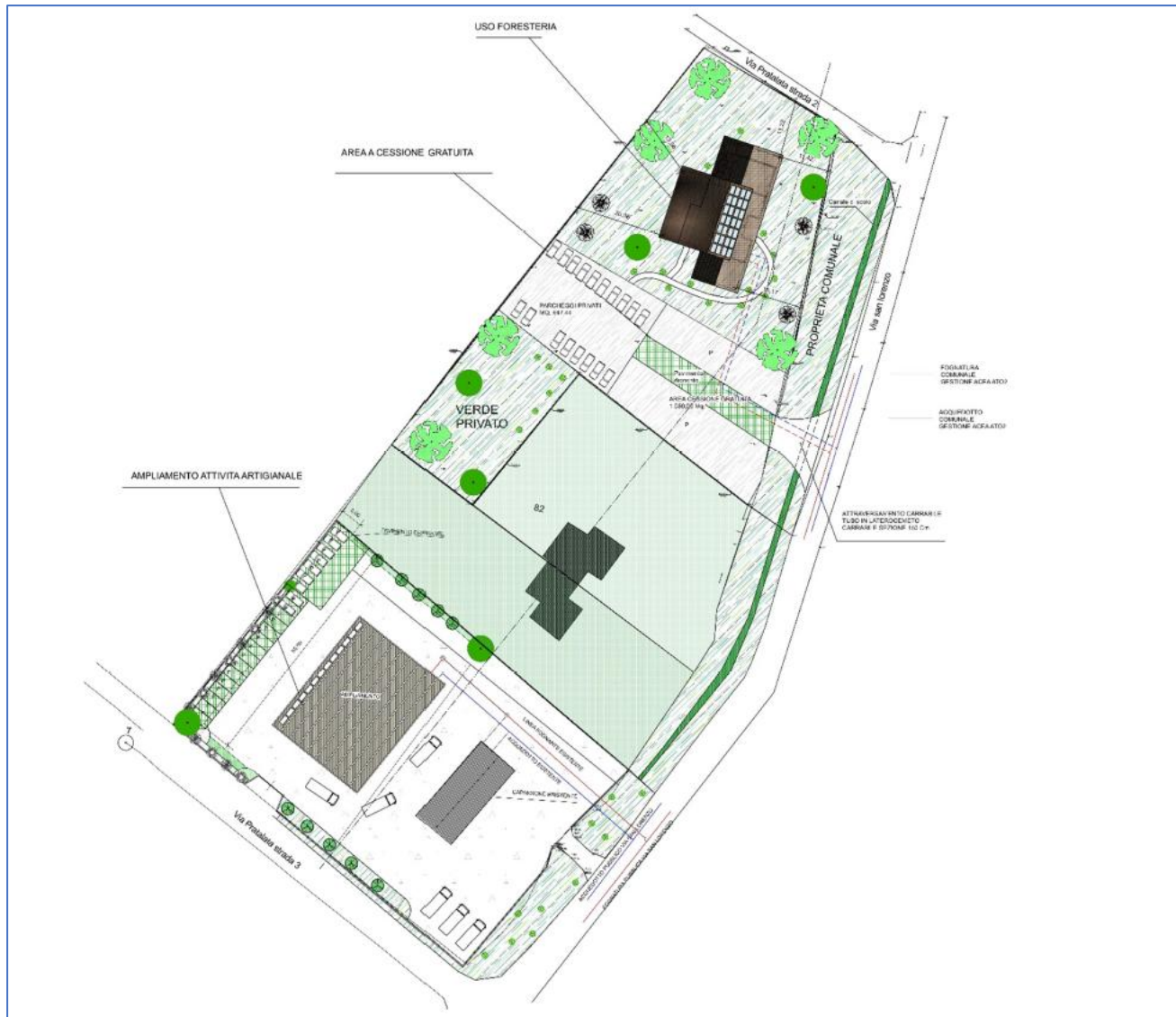
*TOTALE SUL di progetto: mq 1.420,00*

*TOTALE SUL esistente e di progetto: mq 1.620,00*

- altezza massima 8,00 ml;*
- distacco minimo dai confini 7,50 m;*
- distacco tra gli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque con un minimo di m. 10,00;*
- è obbligatoria la messa a dimora di alberi ad alto fusto lungo il perimetro dei lotti;*
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie;*
- individuazione delle strade di servizio ai lotti;*

- urbanizzazioni secondarie nella misura minima del 10% della superficie territoriale da destinare a verde e parcheggi in conformità all'art. 5 del D.M. 1444/1968.

Si riporta di seguito uno stralcio cartografico della planimetria di progetto, come riportato nel RP:



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

- |   |   |
|---|---|
| 1 | <p><b>Autorità ATO 2, Segreteria operativa:</b> nota prot. 21253 del 11/11/2025, acquisita con prot. 1110761 del 11/11/2025;</p> <p>L'Autorità ha espresso quanto segue:</p> <p><i>"(...) Il coinvolgimento del Gestore del S.I.I. appare opportuno per quanto previsto dall'art. 21 "Modalità di realizzazione di nuove opere ed impianti" /comma 5 /della Convenzione di Gestione sottoscritta il 6 agosto 2002 dai Comuni dell'ATO2: "Qualora uno o più comuni dell'ATO adottino nuovi strumenti</i></p> |
|---|---|





	<p>urbanistici o ne varino sostanzialmente uno preesistente dovranno, ai sensi del punto 8.4.10 del D.P.C.M. 4/3/96, preventivamente sentire il Gestore e attraverso l'Autorità di Ambito provvedere all'adeguamento del Piano". ACEA ATO2 non allaccerà alla rete idrica le nuove costruzioni previste se non ci sarà disponibilità idrica o se queste non saranno o non potranno essere allacciate ad un sistema depurativo regolarmente funzionante. Con riferimento all'art.146 comma 1 lett. g) del D.Lgs.152/2006, e dell'art. 25 comma 3 delle Norme di Attuazione del Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTAR), approvato con D.G.R. 42/2007, qualora non sia già disposto da regolamenti dell'Ente competente e/o previsto dal Programma in oggetto, si rappresenta che è necessario prevedere la separazione delle acque bianche dalle acque nere, al fine di evitare ripercussioni negative sull'ambiente. Infine, qualora per l'intervento in oggetto si preveda il trasferimento ad ACEA ATO2 S.p.A. di opere relative al S.I.I., si chiede la sottoscrizione di una convenzione per la "Verifica funzionale ai fini gestionali" da parte del soggetto realizzatore dell'opera con ACEA ATO2 S.p.A., così come previsto dall'art. 157 del D.Lgs. 152/06: "Gli enti locali hanno facoltà di realizzare le opere necessarie per provvedere all'adeguamento del servizio idrico in relazione ai piani urbanistici ed a concessioni per nuovi edifici in zone già urbanizzate, previo parere di compatibilità con il piano d'ambito reso dall'Autorità d'ambito e a seguito di convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere, una volta realizzate, sono affidate in concessione".</p>
2	<p><b>Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti:</b> nota prot. 18439 del 13/11/2025, acquisita con prot. 1124609 del 14/11/2025</p> <p>La Soprintendenza ha evidenziato quanto segue:</p> <p><i>"(...) Da un punto di vista paesaggistico Considerato che le aree oggetto d'intervento si pongono al limite di un'area già fortemente interessata dall'edificazione di fabbricati a destinazione commerciale-produttiva e costituiscono perimetro di un'ampia porzione di territorio comunale che ancora mantiene la propria vocazione agricola. La stessa si distingue infatti per la presenza di rade abitazioni che insistono, o si alternano, a lotti a destinazione agricola e molti dei quali si caratterizzano per la presenza di uliveti;</i></p> <p><i>Considerato che le particelle sono classificate Paesaggio agrario di valore e che, all'art. 26 delle NTA del PTPR, lo stesso è definito "Il Paesaggio agrario di valore è costituito da porzioni di territorio che conservano la vocazione agricola anche se sottoposte a mutamenti fondiari e/o colturali. Si tratta di aree a prevalente funzione agricola-produttiva con colture a carattere permanente o a seminativi di media e modesta estensione ed attività di trasformazione dei prodotti agricoli. In questa tipologia sono da comprendere anche le aree parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative o centri rurali utilizzabili anche per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola. 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".</i></p> <p><i>La tabella A allegata evidenzia tra i "Fattori di rischio ed elementi di vulnerabilità del paesaggio" proprio l'Intrusione di elementi estranei o incongrui con i caratteri peculiari compositivi, percettivi e simbolici quali discariche e depositi, capannoni industriali, torri e tralicci";</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>Considerata la necessità di salvaguardare le porzioni di territorio che ancora mantengono caratteri peculiari e testimoniano l'antica vocazione del contesto;</i></p> <p><i>Tutto ciò premesso e considerato, per quanto di competenza, la scrivente Soprintendenza ritiene che l'intervento debba essere assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS).</i></p>





3	<p><b>Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento IV “Pianificazione, sviluppo e governo del territorio”:</b> nota prot. 243675 del 28/11/2025, acquisita con prot. 1175784 del 28/11/2025;</p> <p>La CMRC ha espresso il seguente parere:</p> <p><i>“(…) In merito alla procedura di variante di cui all’articolo 8 del D.P.R. 160/2010 si sottolinea che la relativa applicazione prevede un carattere di eccezionalità e straordinarietà, si ritiene necessario, pertanto, che il Comune di Fiano Romano produca la relativa attestazione dalla quale si evincano le motivate ragioni del ricorso alla suddetta procedura semplificata, derivate da un’analisi delle condizioni di cui al comma 1 del citato art. 8.</i></p> <p><i>Dal Rapporto Preliminare e dagli elaborati di progetto risulta da chiarire se sia prevista anche una modifica della destinazione d’uso del terreno già edificato, e per il quale si rimanda al Comune la verifica di legittimità dei manufatti esistenti in ragione dei titoli in sanatoria rilasciati dal Comune e citati nel RP.</i></p> <p><i>In riferimento a quanto indicato a pag 30 del RP “La trasformazione di tale zona si attua attraverso permessi di costruire convenzionati, ex art. 18-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ovvero art. 1-ter della L.R. 36/1987 e s.m.i., i quali possono essere scadenzati nel tempo in conformità alle esigenze imprenditoriali del Proponente”, si sottolinea che i parametri e gli indici di progetto, univocamente determinati con il ricorso all’art. 8 del DPR 160/2010, definiscono la variante urbanistica sottesa alla realizzazione del progetto, e che, diversamente dalle varianti ordinarie che imprimono una classificazione autonoma e destinazione permanente, ove il progetto non venisse realizzato nei termini del rilascio del PDC secondo le disposizioni del DPR 380/01, gli effetti della variante decadrebbero.</i></p> <p><i>Per quanto riguarda le valutazioni condotte sull’area d’intervento in relazione al P.T.P.G., si premette che l’area relativa ai due lotti, ricade nel Sistema Ambientale -Territorio Agricolo ai sensi dell’art. 26 comma 1 delle NA del Piano Provinciale. L’art. 60, comma 3, delle NA del PTPG indica le Direttive e prescrizioni per il Territorio Agricolo (...) Il regime normativo del Territorio Agricolo è costituito, in forma integrata, dalle norme sulla edificabilità del territorio agricolo di cui al Titolo IV della L.R. n. 38/99 e L.R. n. 24/98, e dalla disciplina relativa al Sistema ambientale di cui al Titolo II delle presenti norme.</i></p> <p><i>(...) L’area, seppure ricadente in zona agricola, è localizzata in adiacenza all’ambito del Sistema Insediativo Funzionale - PPM2 “Parco intercomunale di attività produttive integrate e servizi specializzati - Valle del Tevere”, area a), di cui al Titolo IV delle N.A. del PTPG, come definito ai sensi dell’art. 71. Il Piano prevede il riordino e la qualificazione, a fini di recupero delle competitività, delle aree di concentrazione delle sedi produttive già presenti nella provincia, favorendo l’organizzazione per Parchi di attività produttive metropolitane (PPM) anche intercomunali, dotati di accessibilità, integrazione a filiera delle stesse, servizi specializzati ed ambientali.</i></p> <p><i>Ai sensi dell’art. 71, comma 6, il PTPG prevede una serie di direttive tra cui (...) indirizzare le destinazioni d’uso delle aree favorendo le destinazioni connesse al ciclo della produzione e distribuzione delle merci e dei relativi servizi ed attività economiche coerenti (quali sedi industriali ed artigianali, depositi all’ingrosso, trasporto, stoccaggio distribuzione delle merci, servizi alle imprese e d’innovazione, impianti tecnologici e civili, nonché i servizi specializzati) (...) e scoraggiando le destinazioni connesse alle funzioni urbane.(...) L</i></p> <p><i>a programmazione dei servizi deve evitare duplicazioni tra i nuclei e rispondere ad economie di scala e di accessibilità e a prospettive di fattibilità verificate sul mercato” Relativamente al PPM2 il PTPG all’art. 72 comma 1 individua le seguenti direttive specifiche: a. Obiettivi: riorganizzazione e completamento delle sedi di attività produttive e recupero e riuso delle aree/edifici dismessi di proprietà pubblica</i></p>



*(Protezione Civile) secondo un nuovo impianto urbanistico unitario, articolato in tre gruppi di aree (a, b, c). b. Modello organizzativo spaziale: direttrice di attività produttive miste ed attività connesse alla logistica, alla grande distribuzione e all'agro-industria. Le attività produttive previste dai PRG non ancora attuate, non compatibili con il vincolo ambientale e paesistico della Valle del Tevere, sono da rilocalizzare nelle aree del Parco di attività produttive intercomunale (entro le aree di Fiano e di Ponte del Grillo), fuori dal limite del vincolo paesistico della Valle del Tevere. Vanno esclusi insediamenti produttivi in prossimità degli svincoli, del casello d'uscita e del tracciato della A1.*

*La localizzazione delle attività artigianali o di servizio é da prevedere vicino ai centri/nuclei esistenti, al di là della linea visiva del gradino tufaceo della Valle del Tevere. c. Usi da favorire: attività industriali specializzate nel settore della logistica e dell'agro-industria con relativi servizi alla distribuzione/commercializzazione nelle tre aree di: Fiano (a); di Ponte del Grillo con il progetto di recupero e riuso delle aree/edifici dismessi dell'ex Centro della Protezione civile(b); del Demanio statale a Montelibretti con I.P.2 nuovo Centro intermodale delle Ferrovie per la logistica merci e aree attrezzate per centri di servizio alla produzione (c). d. Esigenze di accessibilità e servizi: l'accessibilità nazionale e metropolitana sono garantite dalle connessioni con l'A1 (svincolo Fiano sulla 4dir. Salaria e nuovo svincolo Castelnuovo di Porto-Ponte del Grillo sul nuovo Itinerario metropolitano tangenziale est previsto dal PTPG a cavallo della Valle del Tevere) e dal servizio ferroviario FR/FM1 (Monterotondo scalo). Potenziamento dei servizi alle imprese.(...)*

*Alla luce di quanto esposto ferma restando la competenza del Comune nella verifica di quanto sopra indicato, atteso che l'intervento in esame interessa un'area originariamente classificata agricola, ai fini della valutazione di assoggettabilità a VAS da parte della Regione Lazio ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs., si rilevano i seguenti ulteriori elementi da approfondire nell'ambito di un eventuale Rapporto Ambientale o da garantire nel prosieguo dell'iter urbanistico:*

*– considerata la natura derogatoria del ricorso all'art.8 del DPR 160/10, e il consumo di suolo agricolo sotteso alla variante in oggetto, si chiede al Comune di Fiano di valutare la richiesta di realizzazione del manufatto ad uso foresteria, dichiarata necessaria ad implementare l'attività esistente e ad oggi costituita da un capannone artigianale, attesa la direttiva del PTPG di scoraggiare le destinazioni connesse alle funzioni urbane nell'ambito delle sedi degli insediamenti produttivi;*

*– dal RP risulta che "le zone a verde sono progettate sulle parti laterali del lotto con ampie aiuole e mediante la posa in opera di piante a medio fusto e cespugli erbosi, in modo da garantire un minore impatto della struttura rispetto all'ambiente circostante" ed inoltre come specificato a pagina 29 dell'RP "è obbligatoria la messa a dimora di alberi ad alto fusto lungo il perimetro dei lotti": sia quindi predisposto un progetto di sistemazione del verde lungo il perimetro dell'area interessata dall'intervento, mettendo a dimora esemplari arborei ed arbustivi appartenenti a specie compatibili con la composizione floristica, fitoclimatica e geopedologica locale (rif. alberi ed arbusti guida in: Blasi, 1994 - Fitoclima del Lazio);*

*– sia elaborato un progetto di sistemazione delle superfici attraverso il quale prevedere l'incremento la dotazione di verde lungo la viabilità carrabile e pedonale e nelle aree da destinate a parcheggio pubblico (da cedere al Comune ai sensi dell'art.5 del DM 1444/68) e privato, facendo ricorso a soluzioni permeabili ed ecocompatibili;*

*– ove non ancora redatta, dovrà essere predisposta apposita relazione di invarianza idraulica ai sensi della D.G.R. n. 117 del 24 marzo 2020 tenendo conto delle soglie dimensionali delle superfici impermeabilizzate e prescrivendo per esse, ove necessario, adeguate misure compensative;*

*– si suggerisce l'impiego di graminacee macroterme da tappeto erboso per la realizzazione delle superfici a prato (es. Cynodon dactylon, Zoysia spp. ecc.), considerato il contesto climatico e pedologico dell'area, in grado di ridurre il fabbisogno idrico e manutentivo.*



	<p>– infine, preso atto che “verrà installata una cisterna di 6000L per ogni fabbricato (..) che provvederà anche all’irrigazione del giardino interno della proprietà”, si predisponga un disegno generale di irrigazione che comprenda anche le superfici a verde ricadenti in proprietà comunale, così da assicurare condizioni uniformi e favorevoli allo sviluppo della vegetazione prevista”.</p>
4	<p><b>ARPA Lazio:</b> nota prot. 88642 del 15/12/2025, acquisita con prot. 1231607 del 15/12/2025</p> <p>L’Agenzia ha espresso quanto segue:</p> <p><i>“(…) La scrivente Agenzia preliminarmente evidenzia che nel territorio comunale di Fiano Romano sono stati realizzati o in corso di programmazione le seguenti pianificazioni: • VER-2025_003 - Piano: Variante puntuale fabbricati per logistica – Località San Lorenzo • VER-2024_041 - Variante Puntuale al PRG art. 4 co. 5 della L.R. 36/1987 Località Il Pero; • VAS-2017_04 art 13 Piano di Recupero Urbanistico dell’area via Procoio – via Milano; • Determinazione G01513 del 18/02/2020 relativa al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per il completamento del Polo Didattico Sportivo in località "Belvedere.</i></p> <p><i>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. E’ infatti possibile che impatti ambientali valutati come poco significativi, contribuiscano, cumulandosi ad analoghi impatti generati dall’attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, a determinare rischi per l’ambiente. Questa possibilità necessita di attenzione in aree caratterizzate da bassi livelli di qualità ambientale ovvero in aree sulle quali insistono numerosi piani e/o programmi. Si rimanda altresì alle Autorità Competenti per le relative valutazioni, per quanto riguarda gli aspetti vincolistici derivanti dall’attuazione del Piano in esame inerenti: • Il Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale (PTPR) e Provinciale (PTPG); • Il Piano Regolatore Generale (PRG) – Il Piano di Zonizzazione Acustica; • Il Piano Regionale per le Aree Naturali Protette e Rete Ecologica Regionale; • Il Piano Assetto Idrogeologico; - Piano Stralcio e Il Piano Distretto Idrografico; • Il Piano Tutela delle Acque; - Il Piano di Risanamento della Qualità dell’Aria; • Il Rischio Sismico; - Il Piano Regionale per la Gestione dei Rifiuti.</i></p> <p><i>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.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>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</i></li> </ol>



codici delle zone. Per gli effetti del combinato disposto dalle norme sopra specificate, al Comune di Fiano Romano è stato assegnato il codice IT1219 – Agglomerato di Roma 2021, con una qualità dell'aria attribuita in classe 3 per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene... Il comune di Fiano Romano, nel triennio preso in considerazione (2021-2023), non mostra criticità per i diversi indicatori presi a riferimento dalla norma e riportati nella tabella sovrastante. In considerazione di quanto sopra esposto e atteso che la variante in esame ha come finalità la realizzazione di fabbricati produttivi, che potrebbero incidere negativamente sulla qualità dell'aria, anche con effetti cumulativi, si ritiene che l'impatto possa essere considerato non rilevante se verranno attuati i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria (artt. da 4 a 9 della sezione III dell'Aggiornamento PdQA. Nel prendere atto di quanto riportato nel RP a pag. 28 "L'intervento sarà pensato in ottica "green", tramite il ricorso di fonti alternative di energia (impianto fotovoltaico 10 kw) ed il recupero e riutilizzo delle acque piovane tramite l'installazione di serbatoi di accumulo interrati. Il sistema di riscaldamento/raffrescamento degli ambienti avverrà tramite l'installazione di una pompa di calore full electric.", si invita il Comune nella fase di richiesta delle relative concessioni edilizie, di verificare il rispetto di quanto sopra dichiarato, si ricorda infine che nelle fasi di esecuzione della variante in esame si dovranno rispettare: • L'art. 26 del D.lg. 199/2021, prevede l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includano l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di elettricità e di riscaldamento e raffrescamento. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e estiva. • L'art. 5 della L.R. 27/05, n. 6/2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia).

2. **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, si evidenzia che le particelle oggetto della variante in esame afferiscono all'interno del Bacino idrografico n.14 TEVERE BASSO CORSO, precisamente: • le particelle omissis ricadono nel sottobacino Fosso di Leprignano 2, • la particella omissis ricade nel sottobacino Fiume Tevere 3... Si evidenzia che i dati sul monitoraggio effettuato dalla scrivente Agenzia nel triennio 2021-2023, come di seguito riportato, segnalano un peggioramento dello stato ecologico del sottobacino Fiume Tevere 3 (part. omissis) che passa dallo stato Sufficiente a Scarso, mentre segnalano un miglioramento dello stato di qualità ecologica del sottobacino Fosso di Leprignano 2 (part. omissis) che passa dallo stato Cattivo a Scarso... Nell'area in esame è quindi presente una criticità ambientale inerente le risorse idriche che necessita di attenzione. 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, a ridurre progressivamente l'inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e a provvedere ad ogni accorgimento al fine di evitare emissioni in falda di sostanze inquinanti. A tal fine gli Enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per il raggiungimento di tale stato in coerenza con le vigenti Norme. Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico, si prende atto, di quanto espresso da ACEA ATO2 riportato in premessa, e di quanto riportato nel RP nella descrizione del progetto pagg. 25 – 30, dove si evidenzia che: - Per l'immobile artigianale: destinata a magazzino e all'interno dello stesso è prevista la realizzazione di due bagni a servizio dello stesso. Con





recupero e riutilizzo delle acque piovane tramite l'installazione di serbatoi di accumulo interrati. - Per il fabbricato ricettivo : lo scarico delle acque nere si allaccerà alla fognatura comunale. Per la raccolta delle acque meteoriche verrà installata una cisterna di 6.000 litri per ogni fabbricato, come da C.C. 18/2013 art. 3 che provvederà anche all'irrigazione del giardino all'interno della proprietà. Sarà inoltre installato un serbatoio di accumulo per acqua potabile avente capacità di accumulo pari a 1.000 litri. Per l'adduzione di acqua potabile, il fabbricato sarà servito dalla condotta comunale, mentre per lo smaltimento delle stesse il fabbricato sarà allacciato alla rete fognante passante per Via San Sebastiano e confluyente al depuratore pubblico.

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. Il Comune di Fiano Romano rientra nell'agglomerato urbano "ARL02-021 Fiano Romano", gestito dal Servizio idrico integrato ACEA ATO 2, con capacità depurativa complessiva di 22.850 AE, con 15.629 AETU serviti... Dalla cartografia sopra rappresentata, l'area della variante in esame, risulta adiacente alla zona urbanizzata. In base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, visionabili all'indirizzo [https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/,](https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/) - carta dei giudizi Macro attività -PTAR - Analisi delle pressioni - Deficit depurativo agglomerati di acque reflue urbane set dati PTAR 2021-2027, l'agglomerato urbano del comune di Fiano Romano, risulta: NON in DEFICIT depurativo. Si rimanda alle Autorità Competenti (Città Metropolitana di Roma Capitale, Comune e Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 2), la verifica in fase di attuazione della variante in esame, della possibilità di allaccio alla rete fognaria esistente, e sia della verifica della potenzialità residua dell'impianto di depurazione e della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto. Infine si evidenzia infine che le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06.

3. **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 Fiano Romano ha raggiunto nel 2023 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 69%, tale percentuale risulta in linea con l'obiettivo normativo del 65% ai sensi dell'art. 205 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. 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. 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 dei rifiuti (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).
4. **RUMORE** Per quanto attiene gli aspetti relativi al Rumore in base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, il comune di Fiano Romano ha approvato la classificazione acustica comunale con



DCC n. 10 del 21/02/201. Si prende atto di quanto riportato nel RP a pag. 55, che inquadra l'area in esame in classe II. Atteso che la variante in esame prevede la realizzazione di fabbricati produttivi, di conseguenza si invita il Comune a verificare la coerenza della variante con la zonizzazione vigente dell'area, attualmente inserita in classe II "Aree prevalentemente residenziali", per cui il DPCM 14/11/97 (Tabella A) individua aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali e assenza di attività artigianali. Si ricorda infine che alla richiesta delle relative concessioni edilizie e di esercizio, il proponente dovrà predisporre ai sensi dell'art. 18 della L.R. 18/01, la documentazione di previsione di impatto acustico delle attività produttive e per l'attività di ristorazione/bar. Ai sensi del DPCM 14/11/97 le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno infatti 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. La progettazione degli edifici dovrà rispettare quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici". Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite sopra riportati, in fase di realizzazione del Piano in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee).

5. **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 livello comunitario il 12 novembre 2025 è stata approvata la Direttiva (UE) 2025/2360 del Parlamento Europeo e del Consiglio, "Sul monitoraggio e resilienza del suolo", l'obiettivo principale che si propone la direttiva è quella di conseguire suoli sani entro il 2050, attraverso un quadro solido e coerente di monitoraggio del suolo per tutti i suoli nell'Unione, con lo scopo di ridurre la contaminazione del suolo a livelli non più considerati nocivi per la salute umana e per l'ambiente. In particolare l'art. 12 stabilisce i Principi di mitigazione del consumo di suolo che "Fatta salva l'autonomia degli Stati membri per quanto riguarda la pianificazione territoriale, gli Stati membri provvedono affinché, in caso di nuova impermeabilizzazione del suolo o di nuova rimozione del suolo che rientrano nel consumo di suolo, siano rispettati i seguenti principi all'opportuno livello territoriale all'interno del rispettivo territorio: a) evitare o ridurre il più possibile la perdita di capacità del suolo di fornire molteplici servizi ecosistemici, tra cui la produzione alimentare, mediante azioni volte a: i. ridurre, quanto più possibile, la superficie di suolo interessata dall'impermeabilizzazione del suolo e dalla rimozione del suolo, in particolare incoraggiando il riutilizzo e la riconversione dei suoli impermeabilizzati, come gli edifici esistenti; ii. selezionare le aree in cui la perdita di servizi ecosistemici sarebbe minima, in particolare le aree con suoli pesantemente degradati, come i siti dismessi (brownfields); iii. effettuare l'impermeabilizzazione del suolo e la rimozione del suolo in modo da ridurre al minimo gli effetti negativi sul suolo, in particolare proteggendo i suoli circostanti o mantenendo l'impermeabilizzazione del suolo il più possibile reversibile; b) cercare di compensare in misura ragionevole la perdita di capacità del suolo di fornire molteplici servizi ecosistemici, anche mediante il rendimento generato dai servizi ecosistemici, incoraggiando la deimpermeabilizzazione dei suoli impermeabilizzati e la ricostituzione delle zone che sono state sottoposte a rimozione del suolo. In attesa del recepimento, a livello nazionale, lo strumento di riferimento per la messa a sistema dell'attuazione dell'Agenda 2030 è rappresentato dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, (SNSvS 2022), approvata dal Comitato interministeriale per la transizione ecologica (Cite), visionabile sul sito del Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica: [https://www.mase.gov.it/sites/default/files/archivio/allegati/sviluppo\\_sostenibile/SNSvS\\_2022](https://www.mase.gov.it/sites/default/files/archivio/allegati/sviluppo_sostenibile/SNSvS_2022)



	<p><i>.pdf Per l'annualità 2024 il comune di Fiano Romano ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 15,19%, corrispondente a 623 ha, e nel 2024 rispetto al 2023, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 1,7 ha. Alla luce di quanto sopra detto, sarebbe opportuno in fase di attuazione della variante 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.</i></p> <p>6. <b>INQUINAMENTO ELETTRROMAGNETICO</b> Nel caso in cui, la variante in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore.</p>
5	<p><b>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:</b> nota prot. 1255188 del 22/12/2025</p> <p>La struttura regionale ha espresso quanto segue:</p> <p><i>"(...) Aspetti urbanistici</i></p> <p><i>Le aree interessate dall'intervento sono classificate dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fiano Romano, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 316 dell'08 luglio 2011, come Zona E2 – zona agricola normale ed è disciplinata all'art. 38 delle relative NTA, oltre che in modo prevalente dalla LR 38/1999. L'ambito si colloca in una posizione marginale rispetto al centro cittadino consolidato di Fiano Romano e si sviluppa in adiacenza a territori comunali contermini che risultano già ampiamenti urbanizzati, a ridosso di più estese aree produttive.</i></p> <p><i>Il Progetto sottende quindi alla variante dello strumento urbanistico estesa alle aree d'intervento da Zona E agricola a Zona D - SUAP , con indici e parametri del progetto, che sono così riportati nel rapporto preliminare ambientale:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie totale di insediamento: mq 10.188,00;</li> <li>- SUL artigianale esistente: mq 220,00;</li> <li>- SUL artigianale in ampliamento: mq 800,00;</li> <li>- SUL uso foresteria connessa all'attività artigianale: mq 620,00;</li> <li>- TOTALE SUL di progetto: mq 1.420,00</li> <li>- TOTALE SUL esistente e di progetto: mq 1.620,00</li> <li>- altezza massima 8,00 ml;</li> <li>- distacco minimo dai confini 7,50 m;</li> <li>- distacco tra gli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque con un minimo di m. 10,00;</li> <li>- è obbligatoria la messa a dimora di alberi ad alto fusto lungo il perimetro dei lotti;</li> <li>- realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie;</li> <li>- individuazione delle strade di servizio ai lotti;</li> <li>- urbanizzazioni secondarie nella misura minima del 10% della superficie territoriale da destinare a verde e parcheggi in conformità all'art. 5 del D.M. 1444/1968.</li> </ul> <p><i>Il Rapporto Preliminare giustifica la localizzazione con la indisponibilità di specifiche e analoghe aree nelle previsioni di PRG.</i></p>




**Aspetti Paesaggistici**

*L'area d'intervento non risulta essere interessata dalla presenza di beni paesaggistici di cui all'art. 134 comma 1 del DLgs 42/2004 (Codice). Si prende atto che risulta allegata al Rapporto Preliminare la mappatura degli Usi Civici del Comune di Fiano Romano, nella quale si riscontra che (...) l'area analizzata è priva di ogni vincolo da uso civico.*

*Il vigente PTPR, approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021 (2), classifica l'area d'intervento nel Paesaggio Agrario di Rilevante Valore la cui disciplina contenuta nell'art. 25 delle relative Norme, risultando l'area di realizzazione dell'intervento non vincolata, non ha efficacia prescrittiva e costituisce un contributo conoscitivo con valenza propositiva e di indirizzo per l'attività di pianificazione e programmazione del Comune come stabilito nell'art. 6 delle norme del PTPR.*

**Valutazione dell'intervento**

*Si rileva che l'ambito d'intervento è inserito in una più ampia zona sufficientemente urbanizzata che ha perso la vocazione agricola. Pertanto, l'introduzione del nuovo impianto produttivo nell'ambito agricolo non assume caratteri percettivi rilevanti sul contesto non vincolato. Si ritiene comunque necessario che il Comune: - in fase approvazione del progetto definitivo, condivida con apposita attestazione di indisponibilità di altre aree idonee, i presupposti del ricorso alla procedura dell'art. 8 del DPR 160/2010; - attesti l'inesistenza di gravami di uso civico con apposita certificazione con specifico riferimento all'art. 3 co. 3 bis della LR 1/1986 e all'assetto normativo delineato dall'art. 3 co. 6 della L. n. 168/2017 (3).*

**CONCLUSIONI**

*Tutto ciò premesso e considerato, rilevato che l'area d'intervento non è vincolata dal punto di vista paesaggistico, non si evidenziano criticità afferenti agli aspetti che costituiscono la componente ambientale di competenza di questa Area da rinviare a VAS. Si tuttavia necessario, in fase di progettazione definitiva, di acquisire quanto indicato nelle valutazioni del presente contributo in merito all'attestazione ex art. 8 del DPR 160/2010 e alla certificazione inerente l'assenza di gravame di uso civico. Le presenti considerazioni preliminari non anticipano nel merito e non esauriscono le valutazioni urbanistiche e paesaggistiche di competenza che potranno essere effettuate nel corso delle successive fasi procedurali di approvazione della proposta.*

**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 (P.A.I.)</b>	<b>RAPPORTO PRELIMINARE</b> viene riportato che "Il tipo di intervento previsto per l'area di insediamento prevista non comporta impatti a livello idrogeologico. Dall'esame della cartografia ufficiale non sono emerse criticità nell'area di studio".
<b>Piano Regionale della Mobilità e dei Trasporti (PRMTL)</b>	<b>RAPPORTO PRELIMINARE</b> Viene riportato che "In linea con gli obiettivi del PRMTL, attualmente, l'area oggetto di studio presenta ottimi Livelli di servizio, registrati durante le ore di punta. Con l'attuazione del programma d'intervento previsto dalla Variante Puntuale, il sistema viabilistico continua a mantenere le medesime ottime condizioni di deflusso".

<b>Piano Regolatore Generale (P.R.G.)</b>	<b>RAPPORTO PRELIMINARE</b>  Viene riportato che il Piano Regolatore Generale del Comune di Fiano Romano è stato <i>“approvato da ultimo (in variante generale) con DGR n. 316 del 8/7/2011... Il Piano Regolatore Generale Comunale classifica l’area di progetto come E2 – Zona agricola normale. Come precedentemente descritto, le infrastrutture viarie presenti nell’area hanno portato alla perdita dell’originaria vocazione agricola del territorio che, attualmente, risulta per la maggior parte della superficie non utilizzato, essendo di fatto una zona di transito e di passaggio. Di conseguenza, tramite l’attuazione della Variante Puntuale, l’obiettivo è quello di prevedere una giusta pianificazione rispetto alla vocazione dell’aria”</i> .
---	---

**CONSIDERATO che:**

- L’istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all’istanza di avvio della procedura;
- L’area interessata 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/Zone Speciali di Conservazione di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE; Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall’attuazione del piano;
- Il piano in esame, in variante al PRG, prevede la realizzazione di due nuovi fabbricati in località Pratalata, nel Comune di Fiano Romano, a ridosso della zona industriale, necessari ad *“implementare l’attività esistente costituita attualmente da un capannone artigianale, regolarizzato con Concessione in Sanatoria 167/98 del 24/11/1998, con ulteriore interessamento di un lotto adiacente riconducibile alla stessa proprietà”* come riportato nel RP;
- La Soprintendenza ritiene necessario verificare la coerenza con il “Paesaggio Agrario di valore” individuato nella Tav. A del PTPR e *“salvaguardare le porzioni di territorio che ancora mantengono caratteri peculiari e testimoniano l’antica vocazione del contesto”*;
- La struttura regionale competente in materia urbanistica e di paesaggio ha precisato che l’area in esame *“non risulta essere interessata dalla presenza di beni paesaggistici”* e che *“l’ambito d’intervento è inserito in una più ampia zona sufficientemente urbanizzata che ha perso la vocazione agricola. Pertanto, l’introduzione del nuovo impianto produttivo nell’ambito agricolo non assume caratteri percettivi rilevanti sul contesto non vincolato”*;
- L’Area urbanistica regionale ha altresì evidenziato la necessità che l’amministrazione comunale in fase approvazione fornisca apposita attestazione di indisponibilità di altre aree idonee, ai sensi dell’art. 8 del DPR 160/2010 e che *“attesti l’inesistenza di gravami di uso civico con apposita certificazione con specifico riferimento all’art. 3 co. 3 bis della LR 1/1986 e all’assetto normativo delineato dall’art. 3 co. 6 della L. n. 168/2017”*;
- Nel RP viene riportato che *“dalle analisi condotte emerge che l’area analizzata è priva di ogni vincolo da uso civico”*;
- L’eventuale presenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142 co. 1 lett. h) del Codice, rendendo cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti relative al “Paesaggio agrario di valore”;

- La CMRC ha evidenziato che *“L’area, seppure ricadente in zona agricola, è localizzata in adiacenza all’ambito del Sistema Insediativo Funzionale - PPM2 Parco intercomunale di attività produttive integrate e servizi specializzati - Valle del Tevere”* richiedendo tra le altre cose al Comune di Fiano Romano di *“valutare la richiesta di realizzazione del manufatto ad uso foresteria, dichiarata necessaria ad implementare l’attività esistente e ad oggi costituita da un capannone artigianale, attesa la direttiva del PTPG di scoraggiare le destinazioni connesse alle funzioni urbane nell’ambito delle sedi degli insediamenti produttivi”*;
- CMRC evidenzia altresì la necessità di predisporre un progetto di sistemazione del verde con messa a dimore di vegetazione autoctona e la predisposizione di una relazione di invarianza idraulica;
- Nel RP viene riportato che la zona già dispone delle reti di servizi e che *“sono da prevedere soltanto i necessari allacciamenti alle reti, oltre alla realizzazione dei parcheggi pubblici, adeguamento della viabilità e creazione di spazi a verde”* e che nello specifico *“le zone a verde sono progettate sulle parti laterali del lotto con ampie aiuole e mediante la posa in opera di piante a medio fusto e cespugli erbosi”*;
- ARPA Lazio per le ricadute sulla componente *“Risorse idriche”*, pur evidenziando che l’agglomerato urbano di Fiano Romano non risulta in deficit depurativo, rimanda alle opportune verifiche in fase attuativa da parte delle Autorità Competenti sia per quanto concerne gli approvvigionamenti idrici che lo smaltimento delle acque reflue;
- ARPA Lazio per la componente *“Aria”* ritiene non significative le ricadute della variante *“se verranno attuati i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell’aria”*;
- ARPA Lazio per quanto concerne la componente *“Rumore”* ha invitato *“il Comune a verificare la coerenza della variante con la zonizzazione vigente dell’area”* indicando che *“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”*;
- I SCA hanno evidenziato delle criticità ambientali che non comportano impatti significativi;
- Le criticità ambientali evidenziate dai SCA sono mitigabili mediante l’attuazione di specifiche misure dagli stessi indicate;

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

- Le modificazioni apportate dal piano non comportano rischi per la salute umana e per l’ambiente;
- Le modificazioni apportate dal piano sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- 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;
- La proposta di piano ha tenuto conto del quadro vincolistico presente nell’area in esame, con una progettazione finalizzata a limitare le ricadute sugli elementi di valore e/o vulnerabilità presenti nel contesto ambientale di riferimento;
- la variante, di limitata estensione, è ubicata in continuità con una zona già a destinazione produttiva, in un’area caratterizzata da opere di urbanizzazione e che ha perso la sua vocazione agricola, come evidenziato dall’Area regionale competente in ambito paesaggistico e dalla CMRC;
- qualora venisse accertata, da parte del Comune di Fiano Romano, la presenza di 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, le norme di tutela paesaggistica per il *“Paesaggio agrario di valore”* sarebbero cogenti;
- 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;
- L’entità delle ricadute sulla componente *“Risorse idriche”*, sia in termini di approvvigionamento idrico che di smaltimento delle acque reflue con allaccio alla rete fognaria, possa essere mitigata significativamente

dall'adozione di misure in fase progettuale che siano ritenute idonee dal soggetto gestore del servizio idrico integrato e dagli altri enti competenti;

- L'introduzione di vegetazione arboreo-arbustiva e la creazione di corridoi verdi può contribuire a mitigare le ricadute ambientali ed a favorire le connessioni ecologiche, a condizione che le aree verdi siano progettate con opportuni criteri di rinaturalizzazione;
- I limitati impatti derivanti dal piano risultano mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure;

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

1. Dovrà essere preliminarmente verificata la sussistenza delle condizioni per il ricorso alla variante urbanistica ex art.8 del DPR.160/2010;
2. Venga accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, attraverso idonea attestazione comunale ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, pertanto in tal caso si raccomanda di verificare la conformità e compatibilità dell'intervento alle norme di tutela paesaggistica relative agli usi civici contenute nel PTPR;
3. In merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, sia acquisito, preliminarmente all'approvazione, il parere sugli strumenti urbanistici previsto dall'art.89 del D.P.R. n.380/2001 da parte della struttura regionale competente;
4. Per le aree verdi interne al lotto in esame dovranno essere preservate le alberature esistenti e l'introduzione di ulteriori esemplari arborei e arbustivi dovrà prevedere l'impiego di specie autoctone. Per le aree a verde nello specifico dovranno inoltre essere recepite le diverse misure fornite nel parere della CMRC;
5. Preventivamente all'attuazione, venga verificato con gli enti competenti la capacità depurativa residua del depuratore esistente e se lo stesso sia opportunamente dimensionato per la fruizione antropica e le utenze generate dal piano e sia garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale nel rispetto degli obiettivi del PTAR, richiamando inoltre l'art.4, co.2 lett. a, b, c e l'art.5 della L.R. n.6/2008;
6. La AP dovrà attuare tutte le misure per il raggiungimento degli obiettivi di stato dei corpi idrici superficiali in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque;
7. Dovrà essere preliminarmente accertata l'osservanza delle disposizioni di cui alla D.G.R. n.117 del 24/03/2020 "Linee Guida sulla invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali";
8. Nella fase di cantiere vengano rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente alla riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;
9. In fase attuativa venga rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico vengano adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);
10. La AP dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti regionale, approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 05/08/2020 e pubblicato sul Suppl. n. 1 al BURL 22/09/2020 n. 116, e verificare preliminarmente l'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti, al fine di garantire il rispetto della normativa di settore;
11. In fase di cantiere, la produzione dei rifiuti (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente;
12. Dovranno essere rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici", ponendo particolare attenzione durante la fase di costruzione alle misure di mitigazione in fase di cantiere;

13. Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, dovranno essere rispettati i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici dagli elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;
14. In fase di esercizio siano attuate soluzioni mirate a ridurre il traffico veicolare, favorendo la mobilità sostenibile, i collegamenti pedonali e l'utilizzo del trasporto pubblico;
15. Sia verificata l'accessibilità e la viabilità interna, garantendo una circolarità dei flussi di traffico veicolare nell'area in esame;
16. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 4 co. 2 lett. d) della L.R. n. 6/2008 adottando idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree di manovra e parcheggio, al fine di contenere al massimo l'effetto "isola di calore";
17. al fine di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi anche nel rispetto di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica, venga garantita la sostenibilità economica della variante in esame, anche in applicazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001;
18. Siano adottate tutte le misure di mitigazione in fase esecutiva e di esercizio contenute nel Rapporto Preliminare, relative ai possibili impatti, seppure limitati, sulle componenti ambientali ed indicati nei contributi SCA acquisiti;

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

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

L'Istruttore  
*Marco Stradella*  
(firmato digitalmente)

il Responsabile del Procedimento  
*Dott. Simone Proietti*  
(firmato digitalmente)

Per il Dirigente  
Il Direttore  
*Ing. Emanuele Calcagni*  
(firmato digitalmente)