Oggetto:	Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006
Codice Pratica:	**VER-2025_44**
Denominazione Piano:	Variante speciale Nucleo Abusivo Casale Campanella
Rif.Leg.Piano	L.R. 28/1980
Autorità Procedente:	Comune di Monte Compatri

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

Con nota del 05/11/2025, acquisita al protocollo regionale con n. 1090981 del 05/11/2025, il Comune di Monte Compatri in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di Autorità Competente (di seguito AC), la documentazione ai fini dell'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'oggetto;

DATO ATTO che con nota prot. n. 1159537 del 24/11/2025 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 il programma, 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 6

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:

- **Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica - Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato:** nota prot. 1168603 del 26/11/2025;
- **ATO 2 Lazio Centrale – Segreteria tecnico operativa: nota prot. 22195 del 01/12/2025, acquisita con** prot. 1183869 del 01/12/2025;
- **Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione**: nota prot. 1243864 del 18/12/2025;
- **Città Metropolitana di Roma Capitale -** Dipartimento IV "Pianificazione, sviluppo e governo del territorio": nota prot. 277163 del 23/12/2025, acquisita con prot. 1262948 del 24/12/2025;
- **ARPA Lazio:** nota prot.n. 91360 del 24/12/2025, acquisita con prot. 1264162 del 24/12/2025;
- **ACEA ATO 2:** nota prot. n. 147295 del 25/02/2026, acquisita con prot. 207530 del 25/02/2026;
- **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. 818507 del 05/08/2026.

PRESO ATTO che l'AP con nota prot. 29356 del 09/10/2026, acquisita in pari data con nota prot. 1020131, ha fornito ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria ai sensi dell'art. 12 c. 4 del Decreto;

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 ad una variante speciale di Recupero dei Nuclei abusivi, ai sensi dell'Art. 6 della L.R.28/80, in località Casale Campanella, nel Comune di Monte Compatri.

"La finalità principale della Variante Speciale del Nucleo in loc. Casale Campanella consiste nel recupero urbanistico della porzione del territorio di Monte Compatri attraverso una organizzazione unitaria capace di omogeneizzare l'intero ambito.

Il territorio oggetto del piano presenta delle caratteristiche di forte complessità in quanto, oltre ad esprimere le normali e ovvie problematiche di un nucleo sorto spontaneamente e non pianificato con la conseguente inesistenza degli standard necessari per gli abitanti insediati, rintraccia la presenza di volumetrie esistenti che sono state, in parte o tutte, regolarmente condonate secondo quanto previsto dalle varie leggi sul condono edilizio e che non sono state, però, mai computate o considerate esistenti da nessuno strumento pianificatorio.

L'obiettivo della variante è di considerare tutte le suddette volumetrie prendendo atto della loro consistenza edilizia garantendo per tali aree gli standard necessari a soddisfare il fabbisogno di servizi e prevedendone il recupero urbanistico.

(…) Le principali zone che il piano individua sono le seguenti:

- *Zona Rc – aree residenziali*
- *Zona Rcn – aree residenziali intercluse di completamento*
- *Comparto Cn*
- *Zona Rn – aree a concentrazione edilizia*
- *Zona Ap – aree pubbliche per attrezzature di servizio e interesse collettivo*
- *Zona P – aree per parcheggi pubblici*
- *Zona AS - Aree a standard acquisite o da acquisire dalla Pubblica Amministrazione*
- *Zona Str - Zona destinata alla viabilità pubblica e verde di arredo stradale*

Le zone Rc (aree residenziali), sono aree residenziali già edificate che presentano una maglia viaria definita e un'edilizia ex abusiva o con domanda di condono presentata. In tali aree è prevista la ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione, o l'ampliamento edilizio dei volumi residenziali esistenti e/o previsti.

Le zone Rcn (aree residenziali di intercluse), comprende di aree inedificate di piccola entità planimetrica, interne al tessuto edilizio esistente, ove è possibile la nuova edificazione.

I comparti (Cn) individuano porzioni del territorio che comprendono aree inedificate di media entità planimetrica ricomprese nell'ambito dove si è compiuto il processo di frazionamento fondiario e quelle contermini all'edificato; la finalità cui puntano è la ricucitura organica del nucleo. I Comparti rappresentano circa il 26% dell'intera Superficie Territoriale. I Comparti possono essere attuati con Permesso di Costruire convenzionato secondo quanto stabilito all'art 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i e comprendono:

- Le zone Rn (aree a concentrazione edilizia) comprende le aree inedificate dove la variante speciale intende concentrare l'edificazione edilizia al fine di una ricucitura organica dell'intero nucleo; tali aree sono ricomprese all'interno dei Comparti (Cn).

- Le zone Ap (aree pubbliche per attrezzature di servizio e interesse collettivo) sono le aree destinate alla creazione di attrezzature di interesse collettivo (sociali religiose, sanitarie, amministrative) e attrezzature scolastiche (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo) secondo quanto indicato e prescritto dal DM 1444/68 e alla creazione di spazi pubblici verdi secondo DM 1444/68.

- Le zone P (aree per parcheggi pubblici) sono quelle destinate alla realizzazione di parcheggi di uso pubblico, nell'ambito dei quali è consentita soltanto la costruzione di piccole attrezzature per il migliore godimento del servizio di parcheggio (guardiole per custodi, impianti di distribuzione carburante).

- Le zone AS sono aree destinate a standard già in possesso o in via di acquisizione dalla Pubblica Amministrazione o da acquisire tramite esproprio dove è possibile realizzare attrezzature di interesse collettivo (sociali religiose, sanitarie, amministrative), attrezzature scolastiche (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo) secondo quanto indicato e prescritto dal DM 1444/6, spazi pubblici verdi secondo DM 1444/68 e parcheggi pubblici.

La zona Str è destinata a viabilità pubblica individua le aree destinate alle strade carrabili e alle aree a verde per arredo urbano e devono essere oggetto di progettazione esecutiva con studio di particolari e di elementi di arredo vero e proprio (panchine, fontanelle ed altro.

(…) La variante speciale prevede un incremento di cubatura di 25.596 mc pari a 324 nuovi abitanti fronte del reperimento delle aree necessarie per dotare l'intero nucleo dello standard di legge.

Attraverso la tecnica della perequazione l'Amministrazione Comunale, a fronte dell'incremento di volumetria suddetto è in grado di soddisfare la necessità di standard di servizio sia per le residenze già realizzate sia per quelle di nuova edificazione e di garantire una superficie pro-capite di standard di 20,8 mq/ab.

I principali dati quantitativi che caratterizzano la variante speciale sono i seguenti:

- Superficie territoriale 182.504 mq.

- Indice di fabbricabilità fondiaria delle aree edificate IFT: 0,8 mc/mq nelle zone Rc

- Indice di fabbricabilità territoriale IFT: 0,5 mc/mq nelle zone Cn

- Vani/Abitanti teorici 1.377 (gli abitanti esistenti corrispondono a 984 e la variante prevede 320 nei Comparti e 73 nel completamento dei lotti interclusi), si tratta dunque di un incremento pari a circa il 38% rispetto agli abitanti esistenti)

- Volumetria generale di progetto pari a 31.464 mc.

(…) Complessivamente nei comparti di progetto il 50 % della superficie totale viene ceduta all'amministrazione comunale; la quantità di standard che quindi viene garantita dall'attuazione dei comparti e l'area già in possesso (5.047 mq) è di 28.643 mq corrispondente ad una dotazione pro-capite di 20,8 mq.

(…) La variante speciale in oggetto intende quindi raggiungere i seguenti obiettivi specifici:

1. Migliorare l'accessibilità dell'area

2. Valorizzare il sistema ambientale

3. Dare identità e fornire una nuova immagine di città

4. Garantire il reperimento di aree pubbliche di qualità

Dalle varie tavole di Piano, dalla relazione generale e dalle Norme Tecniche di attuazione dalla Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi - Loc. Casale Campanella, si evince che la proposta progettuale persegue i propri obiettivi attraverso le seguenti azioni:

1. Migliorare l'accessibilità dell'area

a. Realizzazione di una viabilità basata sul concetto della "rete" e delle "alternative" prevedendo piccoli tratti di nuova viabilità necessari a dare continuità alla rete stradale esistente che in alcune sue parti verrà ristrutturata e adeguata

b. Dotazione di nuovi parcheggi diffusi su tutto il nucleo

c. Realizzazione di parcheggi pubblici fruibili e ben distribuiti all'interno dell'insediamento, con particolare attenzione alla progettazione di quelli disposti sul nuovo asse attrezzato costituito dalla Via delle Marmorelle

2. Valorizzare il sistema ambientale

a. Mantenimento e salvaguardia delle aree boscate e dei corridoi ecologici esistenti, con particolare attenzione alla progettazione del nuovo parco urbano

b. Realizzazione di parchi pubblici che garantiscano la connessione ambientale tra le grandi aree boscate e naturali presenti nel territorio del nucleo e nelle aree limitrofe

c. Mantenimento di una elevata percentuale di suolo permeabile anche all'interno delle superfici destinate all'edificabilità privata

d. Destinazione di varie aree a verde pubblico

3. Dare identità e fornire una nuova immagine di città

a. Riqualificazione dell'intero nucleo abusivo

b. Creazione di nuove piazze/centralità di quartiere

c. Realizzazione di un nuovo polo di attività miste localizzato al centro del nucleo su via delle Marmorelle

d. Incremento di edifici residenziali strettamente necessari al reperimento delle aree pubbliche di qualità attraverso lo strumento della perequazione

e. Realizzazione di residenze progettate con i criteri dell'eco-sostenibilità

f. Realizzazione di insediamenti a bassa densità che meglio si integrano con il contesto urbanizzato di filtro tra città e campagna entro cui si localizza l'intervento

4. Garantire il reperimento di aree pubbliche di qualità

a. Realizzazione di servizi pubblici di qualità e distribuiti in posizioni strategiche del nucleo in grado di soddisfare i nuovi insediamenti e, allo stesso tempo, incrementare le superfici pubbliche a disposizione dei cittadini del quartiere senza costi aggiuntivi per l'amministrazione Comunale

b. Destinazione dell'intera area dello storico Casale Campanella a Patrimonio Comunale

È possibile ricondurre le azioni di piano ai quattro sistemi principali: Sistema del verde, Sistema delle attività e dei servizi, Sistema delle residenze, Sistema della mobilità:

• Per quanto riguarda il Sistema del Verde le azioni individuate riguardano principalmente la valorizzazione e la salvaguardia delle aree verdi, il mantenimento e la creazione di corridoi ecologici.

• Per quanto riguarda il Sistema delle attività e dei servizi le azioni individuate riguardano principalmente l'aumento della dotazione degli spazi comuni di qualità del quartiere e l'acquisizione al Patrimonio Comunale dell'intera area dello storico "Casale Campanella".

• *Per quanto riguarda il Sistema delle residenze le azioni individuate riguardano essenzialmente la realizzazione di insediamenti necessari al reperimento delle aree pubbliche di qualità attraverso lo strumento della perequazione e la riqualificazione dell'intero nucleo abusivo.*

• *Per quanto riguarda il Sistema della mobilità le azioni individuate riguardano principalmente la realizzazione di piccoli tratti di nuova viabilità necessari a dare continuità alla rete stradale esistente,*

la realizzazione di parcheggi pubblici fruibili e la realizzazione di una rete di percorsi ciclopedonali".

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

1	**Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica - Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato:** nota prot. 1168603 del 26/11/2025; L'Area regionale ha comunicato quanto segue: *(…) CONSIDERATO che dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. al punto 1 della citata deliberazione si dispone che, i nuovi strumenti urbanistici comunali e i piani attuativi e/o particolareggiati o le varianti degli strumenti urbanistici comunali vigenti, che interessino aree ricadenti nell'ambito di applicazione, come individuato nell'allegato 1 che fa parte integrante della stessa, devono obbligatoriamente contenere la seguente documentazione:* *• a) l'esame delle esigenze idriche diversificate per utilizzazioni e distinte per ciascuna area oggetto di pianificazione;* *• b) l'indicazione delle fonti utilizzabili per il soddisfacimento delle singole esigenze idriche, evidenziando specificatamente i prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali;* *• c) la dichiarazione del Gestore del Servizio Idrico Integrato competente, circa la possibilità di soddisfare i fabbisogni previsti con la rete acquedottistica idropotabile;* *• d) una relazione tecnica con specifico riferimento: - alla riduzione della capacità di infiltrazione dei suoli e ai relativi interventi di mitigazione; - alla compatibilità degli eventuali prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali; - alle misure adottate per il conseguimento del risparmio idrico, compreso l'eventuale accumulo ed utilizzo di acque meteoriche e/o reflue…* *ESAMINATA la documentazione allegata all'istanza reperita sul seguente link: https://regionelazio.box.com/v/VER-2025-0044* *RAVVISATA l'incompletezza documentale, in quanto nella documentazione progettuale delle opere di che trattasi non risultano esibite le documentazioni relative a:* *1. l'indicazione specifica delle fonti utilizzabili per il soddisfacimento delle singole esigenze idriche;* *2. la quantificazione della dotazione idrica necessaria alla conduzione delle attività di cui all'oggetto;* *3. la certificazione attestante la disponibilità del Gestore del Servizio Idrico Integrato competente, a soddisfare il fabbisogno d'adduzione e fornitura idrica necessaria per la conduzione delle attività di che trattasi;* *4. la relazione tecnica con specifico riferimento:* *- alla riduzione della capacità di infiltrazione dei suoli e ai relativi interventi di mitigazione;* *- alla compatibilità degli eventuali prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali;*

	- alle misure adottate per il conseguimento del risparmio idrico, compreso l'eventuale accumulo ed utilizzo di acque meteoriche e/o reflue. *Per le motivazioni di cui in premessa quest'Area comunica che l'emissione del "Parere di Competenza" della Scrivente, relativamente al procedimento "de quo" sarà subordinato all'acquisizione della documentazione che soddisfi quanto disposto dalla 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".*
2	**ATO 2 Lazio Centrale – Segreteria tecnico operativa: nota prot. 22195 del 01/12/2025, acquisita con** prot. 1183869 del 01/12/2025 L'ATO ha espresso quanto segue: *(…) 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 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 ATO 2 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 ATO 2 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".*
3	**Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione**: nota prot. 1243864 del 18/12/2025; La struttura regionale competente in materia forestale ha comunicato quanto segue: "*(…) In merito al contributo che i soggetti designati in materia ambientale sono chiamati ad esprimere, esaminata la documentazione resa disponibile, si prende atto che la variante in istruttoria concerne la previsione di nuove trasformazioni del territorio, con realizzazione di ulteriori volumetrie, opere infrastrutturali e di servizio.* *Si prende atto altresì che, allo stato, non si ha evidenza delle potenziali implicazione, conseguenti all'attuazione delle azioni e delle misure previste in variante, a carico di ambiti di interesse soggetti alla disciplina forestale, così come individuati all'art. 3 della LR 39/02 Norme in materia di gestione delle risorse forestali.*

	Pertanto, non avendo allo stato evidenza degli impatti conseguenti alle azioni previste dal piano, si ritiene opportuno attenzionare il quadro delle informazioni inerenti gli aspetti vegetazionali caratterizzanti le aree interessate, al fine di identificare gli ambiti classificabili bosco o aree assimilate a bosco, secondo il combinato disposto dell'art. 4 della legge forestale regionale e dell'art. 3 del Dlgs 34/18 Testo unico in materia di foreste e filiere forestali, e le relative superfici suscettibili di eliminazione nonchè la presenza di elementi o aggregati riferibili agli ambiti soggetti alla disciplina di cui all'art. 3 della legge forestale regionale. Tanto si ritiene al fine di individuare, descrivere e valutare gli impatti significativi che potenzialmente potrebbero verificarsi. *A titolo di chiarimento, ai fini della identificazione di ambiti di interesse e delle comunità vegetali ivi presenti edificate da elementi arboree e/o arbustive, devono essere attenzionate le seguenti fattispecie:* *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 ex LR 39/02; - arbusteti, edificati da specie Allegato 3 con specie allegato A1 + A2 ex LR 39/02, prescindendo da prerequisiti 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 7/05;* *Aree assimilate: - nuclei isolati di specie allegato A3 ex LR 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 39/02 in aree con pendenza maggiore del 30%.* *Inoltre, ai fini della quantificazione delle superfici occupate da ambiti di interesse forestale, dovrà essere tenuta in considerazione la presenza di popolamenti e/o nuclei aventi i requisiti di legge per essere identificati bosco, anche se distinti o esterni alle aree esaminate 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.* *Ad ogni buon fine, riguardo gli ambiti oggetto di disciplina di cui all'art 3 della LR 39/02, si ricorda inoltre che: - sono incluse le alberature e gli individui arborei camporili nonché le siepi ed i filari stradali, le cui misure di gestione sono stabilite agli artt. 56 e 57 del Regolamento forestale regionale; - sono escluse le aree a verde, pubblico e/o privato, così come individuate dagli strumenti urbanistici vigenti".*
4	**Città Metropolitana di Roma Capitale -** Dipartimento IV "Pianificazione, sviluppo e governo del territorio": nota prot. 277163 del 23/12/2025, acquisita con prot. 1262948 del 24/12/2025; La CMRC ha comunicato quanto segue: "*(…) Per quanto riguarda le valutazioni condotte sull'area d'intervento in relazione al P.T.P.G., il Comune di Monte Compatri ricade nell'ambito del Sistema insediativo morfologico nella Costruzione urbana complessa policentrica (città intercomunali) B5. Centri Castellani, per il quale il Piano, ai sensi dell'art. 44 delle N.A. del PTPG, indirizza a:* *- valorizzare il carattere nucleare dei centri, con espansioni organizzate in continuità, contrastando la tendenza all'espansione a valle verso l'A2 non coerente con le regole storiche della "Rocca", attraverso operazioni di completamento e dotazione di servizi a ridosso delle periferie consolidate e di consolidamento dei margini urbani;*

	L'area del nucleo ex abusivo Casale Campanella ricade interamente nel Sistema Ambientale -Rete Ecologica Provinciale, nell'ambito della Componente secondaria della Rete Ecologica Provinciale "Territorio Agricolo Tutelato" di cui agli artt. 27, 28 e 60 della NA del PTPG. Relativamente a tale ambito l'art. 27 delle NA del PTPG prevede "azioni di tutela ed interventi volti al mantenimento od alla ricostituzione di valori ambientali e del paesaggio rurale in territori prevalentemente agricoli dove detti valori, pur residuali o compromessi, sono ancora presenti ed in condizioni favorevoli al ripristino, consente interventi orientati a questi fini, nel miglioramento delle attività e residenzialità agricole e con l'introduzione di usi integrativi compatibili"; inoltre consente le previsioni insediative dei PUCG "prevalentemente orientate al riordino e completamento degli insediamenti esistenti, favorendo i modelli insediativi aggregati e valutando la possibilità di rilocalizzare le previsioni di nuove superfici residenziali o produttive non ancora attuate che risultassero isolate o di carattere diffuso o in contrasto con i valori ambientali e paesistici rilevanti, con eventuale ricorso alla verifica della funzionalità della Rete ecologica locale.". *Preso atto della necessità di operare un riordino insediativo che consenta la previsione di servizi pubblici, spazi verdi e parcheggi e considerato che dall'analisi delle più recenti immagini satellitari il territorio interessato dall'intervento risulta di fatto fortemente trasformato e connotato dalla presenza di tessuti ampiamenti urbanizzati, si ritiene che gli interventi previsti non determinino impatti significativi sulla REP, a condizione che siano messe in atto opportune misure mitigative e compensative a fronte dell'occupazione di aree libere.* *Per le considerazioni su esposte si ritiene che la Variante Speciale sia in linea generale compatibile con le prescrizioni e direttive del Piano per quanto attiene la finalità di normalizzare la situazione del nucleo abusivo al fine di garantire un livello adeguato degli standard urbanistici, e che gli interventi previsti non determinino impatti significativi sulle componenti della Rete Ecologica Provinciale, a condizione che siano messe in atto opportune misure mitigative e compensative a fronte dell'occupazione di aree libere. A tal fine, ferma restando la competenza 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:* *- siano esplicitati i criteri progettuali per quanto riguarda il Sistema del Verde, con particolare riguardo alle azioni relative alla valorizzazione e la salvaguardia delle aree verdi, il mantenimento e la creazione di corridoi ecologici;* *- siano evidenziati planimetricamente i corridoi ecologici da mantenere e da realizzare ex novo, indicandone la struttura e composizione in termini di specie arboree ed arbustive, avendo cura di selezionare specie coerenti con il contesto fitoclimatico e floristico-vegetazionale locale, escludendo specie e cultivar alloctone ornamentali".*
5	**ARPA Lazio:** nota prot.n. 91360 del 24/12/2025, acquisita con prot. 1264162 del 24/12/2025L'ATO ha espresso quanto segue: La struttura regionale competente ha espresso il seguente parere: "*(…) La scrivente Agenzia preliminarmente evidenzia che nel comune di Monte Compatri è stata realizzata la seguente pianificazione: VAS ai sensi del D.Lgs. n.152/2006: Det. G07854 del 03/07/2020 VVAS 2016_19 - Piano Particolareggiato Zona A - Centro Storico.* *Per quanto sopra rappresentato si rimanda all'Autorità Competente ogni valutazione in merito alla necessità di non frazionare la Valutazione Ambientale Strategica 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. 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.

Pertanto 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. La valutazione ambientale della significatività degli impatti sarebbe svolta, in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso. 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. Alla luce di quanto premesso e delle competenze dell'Agenzia e delle informazioni contenute nella documentazione in esame, tenuto conto dei limiti sopra esposti, si esprime il seguente contributo.

ARIA (ATMOSFERA) Con riferimento alla matrice aria, si evidenzia che la Regione Lazio con D.C.R. del 5 ottobre 2022, n. 8 ha approvato l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) ai sensi dell'articolo 9 e art. 10 del d.lgs. 155/2010; che con DGR 28 maggio 2021, n. 305 ha aggiornato l'Allegato 4 - classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana, che con DGR 15 marzo 2022, n. 119 ha aggiornato la denominazione dei codici delle zone. Per gli effetti del combinato disposto dalle norme sopra specificate, al Comune di Monte Compatri è stato assegnato il codice IT1217 – Agglomerato di Roma 2021, con una qualità dell'aria attribuita in classe 2 per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene… La Classe 2 – comprende i Comuni per i quali si osserva un elevato rischio di superamento dei valori limite per almeno un inquinante e per i quali sono previsti i piani di azione per il risanamento della qualità dell'aria… Nello specifico il Comune di Monte Compatri è tenuto ad adottare i provvedimenti previsti dal Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) DGR 539 del 4 agosto 2020, n. 539, in particolare: • Sezione III: i provvedimenti per il mantenimento della Qualità dell'Aria (artt. dal 4 al 9); • Sezione IV per il risanamento della qualità dell'aria, (artt. dal 12 al 16); • Sezione VI: i provvedimenti specifici per la zona Valle del Sacco (art 23 e 24); e nel caso si presentino situazioni di perdurante accumulo degli inquinanti, il Comune è tenuto ad assumere i provvedimenti di carattere emergenziale di cui all'art. 25.

Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'aria nel comune di Monte Compatri si riportano di seguito i dati di concentrazione dei principali inquinanti atmosferici, mediati sull'intero territorio comunale, riferiti al triennio 2022-2024. 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... Il comune di Monte Compatri, nel triennio preso in considerazione (2022-2024), mostra criticità per l'inquinante Ozono (O3), avendo superato nelle annualità 2022 e 2024, il limite dei 25 superamenti giornalieri del Valore di 120 µg/m3. L'inquinante Ozono, si forma per ossidazione di monossido di carbonio (CO), dei composti organici volatili (VOC), in presenza di Ossidi di azoto (NOx) e della luce del sole. Le sorgenti dei precursori dell'ozono sono generate da processi sia antropici (combustione), e sia naturali (emissioni da parte di boschi e foreste di "terpeni" sostanze organiche volatili molto reattive). In considerazione di quanto sopra esposto e atteso che la variante in esame comporta un aumento della edificazione della località Campanella (incremento di cubatura di 25.596 mc pari a 324 nuovi abitanti insediabili) che potrebbe 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 previsti nel Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria sez. III, IV e VI., e se saranno intraprese da parte del Comune le azioni necessarie alla riduzione del traffico veicolare a trazione termica e alla realizzazione nel territorio di opere infrastrutturali finalizzate alla incentivazione nell'uso dei mezzi di trasporto pubblico, e per quanto riguarda la nuova edificazione prevedere:

• per il fabbisogno energetico degli edifici, l'installazione di impianti fotovoltaico, dimensionati per fornire ed accumulare energia elettrica per soddisfare i relativi bisogni energetici.

• per la climatizzazione/riscaldamento degli edifici, preferibilmente prevedere sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (pompa di calore);

• per la produzione di acqua calda sanitaria, preferibilmente adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (solari termici e/o a pompa di calore).

A tal fine si rammenta 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).

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 la variante in esame afferisce all'interno del Bacino idrografico 20 ANIENE sottobacino Fosso dell'Osa 1.

Tabella 3 - stato qualità bacino idrico PTAR 2018

BACINO	Tratto Afferente sottobacino	Stato Ecologico	Stato Chimico
20 ANIENE	Fosso dell'Osa 1	SCARSO	BUONO

Nell'area in esame è quindi presente una criticità ambientale inerente le risorse idriche che necessita di attenzione. Infatti le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTAR)

vigente, all'articolo 10, dispongono l'obiettivo del raggiungimento dello stato di qualità 'Buono' dei corpi idrici, secondo il programma di misure identificate nel PTAR compatibilmente con le risorse tecnico-economiche disponibili, ovvero l'adozione di tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati e/o a ridurre progressivamente l'inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie. A tal fine gli Enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per il raggiungimento di tale stato in coerenza con le vigenti Norme. I giudizi sulla qualità dei corpi idrici sono consultabili sul Sistema informativo Regionale Ambientale, all'indirizzo https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/ Si evidenzia che i dati sul monitoraggio effettuato nel triennio 2021-2023 dalla scrivente Agenzia, come di seguito riportato, segnalano un miglioramento dello stato ecologico del sottobacino Fosso dell'Osa 1 che passa da SCARSO a SUFFICIENTE…

Per quanto concerne l'infrastruttura del sistema di depurazione dei reflui urbani, si evidenzia che, per i centri urbani con popolazione superiore ai 2.000 A.E. (abitanti equivalenti), la Regione Lazio 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 Monte Compatri ricade nell'agglomerato urbano "ARL-001 Roma centro – Colli Albani Nord" gestito dal Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 2, generante un carico di 3.154.374 AETU, coperto da una capacità depurativa complessiva di 2.931.058 abitanti equivalenti, per tanto IN DEFICIT DEPURATIVO per PIÙ DI 100.000 AETU…

In base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, come da cartografia sopra rappresentata, l'area del nucleo ex abusivo Casale Campanella oggetto della variante in esame, non risulta servita da nessuna rete fognaria gestita dal Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 2. I giudizi sulla qualità dei corpi idrici e sullo stato di depurazione degli agglomerati urbani sono consultabili sul Sistema informativo Regionale Ambientale, all'indirizzo https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/ .

In considerazione di quanto sopra esposto e di quanto riportato nel parere espresso dallo SCA ATO 2 Lazio Centrale, prot. 0013128/25 del 11/08/2025, dove si ribadisce tra l'altro che 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, si rimanda alle Autorità Competenti (Comune e Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 2), la verifica in fase di attuazione del Piano di recupero in esame, della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto, delle modalità di realizzazione della rete fognaria a servizio del nucleo ex abusivo Casale Campanella con verifica della potenzialità depurativa a servizio dell'agglomerato o della realizzazione di un proprio sistema depurativo conforme alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Tutela delle Acque.

Le Norme tecniche disciplinano all'art. 28 comma 1 lettera d, gli insediamenti maggiori di 300 A.E. e inferiori a 2.000, disponendo "che gli scarichi provenienti da tali insediamenti se non allacciabili a reti fognarie, possono recapitare in acque superficiali, opportunamente trattate con sistemi di depurazione tali da consentire emissioni conformi alla tabella 3 dell'allegato 5 alla parte III del d.lgs. 152/2006, e un abbattimento non inferiore al 40% del carico in entrata dei parametri Azoto totale e Fosforo totale. La percentuale di abbattimento è riconducibile ad una concentrazione definita di inquinanti allo scarico riportata in Tabella 2 dell'Allegato 2 alle Norme di Attuazione del presente Piano. Per tali impianti si ritiene prioritario, salvo motivazioni ostative debitamente asseverate dal progettista, il ricorso a sistemi di trattamento naturale dei reflui (fitodepurazione), preceduti da sistemi di trattamento primario (Imhoff o simili), come disciplinati dalla deliberazione della Giunta regionale 219/2011". Infine si evidenzia che le acque di acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere convogliate e opportunamente trattate ai sensi del 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 Monte Compatri ha raggiunto nel 2024 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 78,72, 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 dalla variante in esame, si prevede che sia poco significativa mantenendo la corretta gestione dei rifiuti 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 Monte Compatri ha approvato la Classificazione Acustica con DCC n.8 del 12/02/2010. Si prende atto di quanto riportato nel RP a pag. 96, che riporta:" L'area interessata dal Variante Speciale per il recupero del nucleo - Loc. Casale Campanella rientra nella classe II."

Ai sensi del DPCM 14/11/97 in classe II (Aree prevalentemente residenziali) rientrano le 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 invita il Comune a verificare la coerenza della variante con la classificazione acustica vigente. Considerato che la variante in esame prevede la realizzazione di tipologie edilizie residenziali, si rammenta 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. Nel caso di realizzazioni di attività commerciali e/o ricettive dovrà predisporre la documentazione di previsione di impatto acustico ai sensi dell'art. 18 della L.R. 18/01. Infatti 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. La progettazione degli edifici infine 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).

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 Parlamento Europeo 13/10/2025 ha approvato la nuova "Direttiva sul monitoraggio e resilienza del suolo", la quale all'art. 12 stabilisce, per tutte le iniziative

di trasformazione del territorio, di evitare o ridurre il più possibile la perdita di capacità del suolo di fornire molteplici servizi ecosistemici, riducendo per quanto possibile la superficie interessata da impermeabilizzazione del suolo e incoraggiando il riutilizzo e la riconversione dei suoli impermeabilizzati. L'obiettivo principale che si propone il Consiglio dell'Unione Europea, è quello di conseguire suoli sani entro il 2050, attraverso un quadro solido e coerente di monitoraggio del suolo per tutti i suoli nell'Unione, allo scopo di ridurre la contaminazione del suolo a livelli non più considerati nocivi per la salute umana e per l'ambiente, migliorare costantemente la salute del suolo nell'Unione, mantenere suoli in condizioni sane e prevenire e affrontare tutti gli aspetti di degrado del suolo. In particolare l'art. 12 stabilisce i Principi di mitigazione del consumo di suolo per gli Stati membri, i quali devono provvedere 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: 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 quadro legislativo sulla salute dei suoli, a livello nazionale, lo strumento di riferimento per la messa a sistema dell'attuazione dell'Agenda 2030 è rappresentato dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, (SNSvS 2022), approvata dal Comitato interministeriale per la transizione ecologica (Cite), visionabile sul sito del Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica al Link: https://www.mase.gov.it/sites/default/files/archivio/allegati/sviluppo_sostenibile/SNSvS_2022.pdf I dati sul consumo di suolo sono consultabili sul portale del consumo di suolo del SNPA al seguente indirizzo : https://www.consumosuolo.it/indicatori. Per l'annualità 2024 il comune di Monte Compatri ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 13,97 %, corrispondente a 341,5 ha, e nel 2024 rispetto al 2023, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 0,06 ettari…

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.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO Nel prendere atto di quanto riportato nel RP a pag. 98 "All'interno dell'area di progetto sono presenti campi elettromagnetici generati da elettrodotti", in considerazione che, la variante in esame prevede ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, in fase di attuazione occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto la presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore.

RADON Si ritiene opportuno segnalare, che con DPCM 11 gennaio 2024 è stato adottato il Piano Nazionale di Azione per il Radon 2023 – 2032 (PNAR), concernente i rischi di lungo termine dovuti

	all'esposizione al radon. L'art. 12 specifica che "I livelli massimi di riferimento per le abitazioni e i luoghi di lavoro, espressi in termini di valore medio annuo della concentrazione di attività di radon in aria, sono: a) 300 Bq m-3 in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per le abitazioni esistenti; b) 200 Bq m-3 in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024. In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che in fase di esecuzione… si introducano idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020.
6	**ACEA ATO 2:** nota prot. n. 147295 del 25/02/2026, acquisita con prot. 207530 del 25/02/2026 Il soggetto competente ha espresso quanto segue: "*(…) Per quanto attiene il fabbisogno idrico, non è stata rilevata agli atti una indicazione esplicita dell'incremento conseguente alla variante speciale, rispetto al fabbisogno attuale per l'area in esame già servita da rete idrica in gestione alla Scrivente.* *In riferimento all'approvvigionamento idropotabile, la Scrivente, sulla base delle informazioni disponibili e delle verifiche effettuate, dichiara la possibilità di erogare allo stato attuale dalla rete acquedottistica idropotabile pubblica gestita, una dotazione massima pari a 0.5 l/s dalla condotta DN 150 su Via delle Marmorelle.* *Si evidenziano, inoltre, le prescrizioni per le future utenze:* *• prevedere il posizionamento di ogni utenza (misuratore) al limite della proprietà pubblica in maniera tale da essere verificabile in ogni momento dal gestore;* *• prevedere la completa separazione, tecnico idraulica, della eventuale rete ad uso irrigazione con la rete idrica potabile;* *• prevedere per ogni utenza (Residenziale, Commerciale, Turistico-Ricettivo) opportuno impianto di accumulo e sollevamento dimensionato per le proprie esigenze a valle del contatore fiscale;* *• per eventuali utenze specifiche antincendio, dovrà essere previsto idoneo impianto di accumulo e sollevamento, da installare a cura e spese del proponente, atto a garantire la portata e la pressione richiesta e con capacità di assicurare i tempi di intervento previsti.* *Si ricorda che:* *− l'acqua potabile distribuita attraverso la rete idrica gestita dalla Scrivente è somministrata prioritariamente per il consumo umano e che gli usi diversi sono consentiti nei limiti in cui le risorse idriche siano sufficienti e a condizione che non ne pregiudichino la qualità (Regolamento di utenza del servizio idrico integrato nell'ATO 2 Lazio Centrale – Roma);* *− al fine di ridurre la richiesta idrica, il Gestore potrà prevedere l'installazione di dispositivi per la limitazione del consumo d'acqua in corrispondenza dei misuratori per i quali riceverà richiesta di preventivo;* *− è necessario prevedere sistemi di raccolta e filtraggio delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, per usi diversi dal consumo umano, secondo quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque Regionale.* *Relativamente alla gestione e restituzione delle acque reflue, si osserva che allo stato attuale non è presente nell'area oggetto di variante, fognatura pubblica in gestione ad Acea ATO 2. Si rappresenta, tuttavia, che nell'ambito del Programma degli Interventi (PDI) del S.I.I. nell'ATO2 Lazio Centrale, è pianificato la realizzazione di una rete fognaria pubblica lungo Via delle Marmorelle, nel tratto*

compreso tra il ponte ferroviario e Via delle Quinte, con esito delle acque nere nel Depuratore di Finocchio.

I reflui restituiti nella pubblica fognatura, relativi agli insediamenti residenziali, commerciali e turistico-ricettivi del nucleo abitativo conseguentemente alla Variante Speciale, sono da ritenersi ammissibili in considerazione della capacità depurativa residua attuale dell'impianto di Depurazione "Finocchio", nel cui bacino ricade la pianificazione in esame e in considerazione di quanto pianificato nel PDI per la realizzazione della rete acque nere su Via delle Marmorelle.

Con riferimento alle acque meteoriche, si ribadisce che:

- stante quanto disposto dal D. Lgs. 152/2006 (art. 146 comma 1 lettera g) e dalle norme di attuazione del Piano di Tutela delle Acque Regionale, al fine di escludere sovraccarichi idraulici e ripercussioni negative sull'ambiente, si ricorda che non sarà consentita l'immissione delle acque meteoriche nella rete nera gestita dalla Scrivente;

- Le acque di prima e seconda pioggia, dovranno essere recapitate presso i ricettori naturali limitrofi.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione primaria, che eventualmente si preveda di cedere in gestione ad Acea ATO 2, con la presente si ricorda a carattere generale che:

- dovranno essere progettate ed eseguite sotto l'Alta Sorveglianza Tecnica di Acea ATO2 (PEC: acea.ato2@pec.aceaspa.it – Unità Rapporti con il Territorio) a seguito della stipula di apposita Convenzione tra Proponente e Acea ATO 2, stante quanto disposto dall' art. 157 del D. Lgs. 152/2006 che recita: "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". La suddetta convenzione definirà i rispettivi impegni nonché gli oneri da corrispondere alla Scrivente. Questa Società si riserva di non acquisire infrastrutture realizzate in aree non cedute al Comune (o prive di atti di asservimento) e che non siano state realizzate in Convenzione Alta Sorveglianza.

- dovranno essere realizzate su sedime pubblico o, in alternativa, dovranno essere assistite da regolare diritto di servitù a favore del Comune di Albano. Saranno escluse dalla presa in gestione tutte quelle opere che verranno realizzate su aree private non cedute all'Amministrazione Comunale o anche su brevi tratti di viabilità non pubblica.

Resta inteso che per la definizione delle successive fasi di progetto conseguenti alla variante speciale di P.R.G., al fine di escludere ogni possibile punto di interferenza, dovranno essere effettuate le opportune operazioni per la localizzazione degli impianti in gestione alla Scrivente, in collaborazione con il personale tecnico di questa Società, (…).

Inoltre, si ribadisce che:

- il parere contenuto nella presente nota non costituisce il Nulla Osta Tecnico-Idraulico definitivo all'allaccio alla pubblica fognatura in esercizio e che tale nulla osta, subordinato alle condizioni sopra espresse, andrà richiesto allegando la presente nota, a: Acea Ato2 SpA P.le Ostiense 2, 00154 – Roma, secondo le vigenti procedure consultabili via internet al seguente indirizzo: https://www.gruppo.acea.it/al-servizio-delle-persone/acqua/trova-risolvi/nuovo-allaccio;

- per l'allaccio alla fognatura esistente in gestione alla Scrivente, ci si dovrà attenere alle indicazioni riportate nel disciplinare tecnico per allacci alla fognatura pubblica presente sul sito internet di Acea ATO 2 al link:

	https://www.gruppo.acea.it/content/dam/acea-corporate/aceafoundation/pdf/it/acqua/ato2/moduli/disciplinare-tecnico-per-la-realizzazione-degli-allacci-fognari.pdf ; *In sintesi, la Scrivente dichiara la possibilità di soddisfare allo stato attuale i fabbisogni idrici conseguenti alla variante speciale di P.R.G. in esame, con una erogazione massima pari a 0,5 l/s dalla condotta DN 150 in gestione alla scrivente transitante su Via delle Marmorelle. Le acque reflue nere associate alla variante speciale sono da ritenersi ammissibili allo stato attuale della capacità depurativa residua dell'impianto di Depurazione "Finocchio", della rete di collettori esistente e afferente al Depuratore stesso e in considerazione della pubblica fognatura su Via delle Marmorelle, la cui realizzazione, pianificata nel Programma degli Interventi del S.I.I. nell'ATO2 Lazio centrale, terrà conto degli apporti derivanti dalla variante speciale in esame.*
7	**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. 818507 del 05/08/2026 La struttura regionale ha espresso quanto segue: *(…) Le aree di intervento sono classificate, nel PRG vigente, in zona E, "Zone agricole", sottozona E1 "Agricola normale" e disciplinata all'art. 11 delle NTA.* *L'area della Variante Speciale ha una superficie complessiva di mq. 182.504 ed è localizzata all'interno dell'isola amministrativa del comune di Monte Compatri denominata "Casale Campanella" ed è separata in due porzioni da un'altra isola amministrativa, quella del comune di Colonna.* *La variante speciale di recupero individua le seguenti zone urbanistiche: - Zona Rc – aree residenziali - - - - Zona Rcn – aree residenziali intercluse di completamento Comparto Cn: o Zona Rn – aree a concentrazione edilizia o Zona Ap – aree pubbliche per attrezzature di servizio e interesse collettivo o Zona P – aree per parcheggi pubblici Zona AS – Aree a standard acquisite o da acquisire dalla Pubblica Amministrazione Zona Str – Zona destinata alla viabilità pubblica e verde di arredo stradale…* *(…) Considerazioni* *Nel RP non si da atto delle procedure urbanistiche propedeutiche alla redazione della Variante speciale di recupero del nucleo abusivo di cui all'oggetto, ai sensi degli artt. 1 e 2 della L.R. 28/80 di individuazione e perimetrazione dei nuclei abusivi nel territorio comunale da parte del Consiglio Comunale di Monte Compatri, pertanto non è stato possibile effettuare una istruttoria esaustiva sotto il profilo urbanistico della congruità della proposta presentata.* *2.0 INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO* *Nell'ambito del P.T.P.R., approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 (BURL 56 suppl.2 del 10/06/2021), l'area della Variante non risulta oggetto di vincoli ai sensi dell'art. 134 co. I lett. a) del D.Lgs 42/2004, e di vincoli ricognitivi ai sensi art. 134 co.I lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004, mentre è presente un vincolo ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. c) del D.Lgs 42/2004. In particolare: tl 0307 - Beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto (rif. art. 46 delle Norme del P.T.P.R.) Sempre nell'ambito del P.T.P.R. approvato, ai fini della disciplina della tutela d'uso e valorizzazione dei paesaggi, di cui al Capo II delle Norme, non cogente ai sensi dell'art. 8 delle Norme del P.T.P.R., e fermo restando l'assenza dei vincoli di uso civico (che dovrà essere certificata), le aree della Variante ricadono:* *- parte nel sistema del "Paesaggio naturale" in ambito di "Paesaggio naturale di continuità" disciplinato all'art. 24 delle Norme del P.T.P.R., che al punto 3. "Uso residenziale", punto 3.2 "costruzione di nuovi manufatti fuori terra e o interrati compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella*

	lettera d) del d.P.R. 380/2001" non consente questa tipologia di interventi; - parte nel sistema del "Paesaggio insediativo" in ambito di "Paesaggio degli insediamenti urbani" disciplinato all'art. 28 delle norme del P.T.P.R. che al punto 3. "Uso residenziale", punto 3.2 "costruzione di nuovi manufatti fuori terra e o interrati compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d) del d.P.R. 380/2001" consente questa tipologia di interventi. *Inoltre, parte dell'area della Variante speciale ricade:* *- nella fascia di rispetto del vincolo archeologico disciplinato dall'art. 42 delle Norme del P.T.P.R. che alla lett.b) del comma 6 prevede: "per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti di edifici esistenti nonché gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi i reinterri, l'autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d'opera, complete di documentazione, l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentititi compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione dei beni medesimi; l'autorizzazione paesaggistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico."* *Si porta all'evidenza che nel RP non si dà atto della ricognizione dei vincoli di uso civico, pertanto dal punto di vista paesaggistico non è stato possibile effettuare un esame esaustivo con riferimento ai vincoli non cartografati negli elaborati del P.T.P.R. Nel caso fosse attestata la presenza di gravami di uso civico oltre che all'attivazione delle necessarie procedure per la risoluzione del gravame, si applica la disciplina dell'art. 40 delle Norme del P.T.P.R., e andrà valutata la compatibilità paesaggistica soprattutto con riferimento alle aree della Variante speciale ricadenti nel Paesaggio naturale.* *3.0 CONSIDERAZIONI* *Nel prosieguo dell'iter procedurale, dovranno essere condotti adeguati approfondimenti e forniti gli opportuni chiarimenti in merito alle criticità e osservazioni sopra riportate e che qui si intendono integralmente richiamate. Si rimane a disposizione per ulteriori coinvolgimenti della scrivente Area, laddove l'Autorità competente ritenga necessarie eventuali fasi procedurali successive.*

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

Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)	**RAPPORTO PRELIMINARE** viene riportato che *"All'interno della superficie della Variante Speciale non sono presenti fenomeni attivi in aree con franosità diffusa".*
Piano Regolatore Generale (P.R.G.)	**RAPPORTO PRELIMINARE** Viene riportato che "*Il Piano Regolatore Generale vigente di Monte Compatri, approvato con D.G.R. n. 6787 del 23.12.1980 disciplina l'area di progetto come "Area agricola E1" – Articolo 11 delle Norme Tecniche di Attuazione…L'area in seguito è stata perimetrata come "Variante Speciale" per il recupero dei nuclei abusivi in base alla Legge Regionale Lazio 28/80 e denominata "LOC. CASALE CAMPANELLA". La perimetrazione è finalizzata principalmente al recupero dell'edificato esistente, mediante la ricucitura, il completamento e la riorganizzazione tramite un corretto*

	dimensionamento delle opere di urbanizzazione e la previsione di spazi urbani capaci di migliorare la qualità urbana complessiva".

TENUTO CONTO che l'AP con nota prot. 29356 del 09/10/2026, acquisita in pari data con nota prot. 1020131, ha fornito riscontro ai pareri SCA pervenuti evidenziando quanto segue:

"(…) si rappresenta che nella fase attuativa del Piano Urbanistico saranno recepite e puntualmente rispettate tutte le prescrizioni, indicazioni e condizioni formulate dagli Enti nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), mediante specifiche disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione e negli elaborati progettuali.
Con particolare riferimento al parere espresso dalla Città Metropolitana di Roma Capitale, si rappresenta quanto segue. Occorre preliminarmente evidenziare che il Piano di Recupero del nucleo abusivo "Casale Campanella" non introduce un nuovo processo di urbanizzazione su suolo agricolo integro, bensì disciplina e riqualifica un tessuto edilizio già esistente, consolidatosi nel tempo, perseguendo gli obiettivi di recupero urbanistico previsti dalla normativa regionale in materia di nuclei edilizi abusivi.
La trasformazione urbanistica proposta interviene pertanto su un ambito già antropizzato e caratterizzato dalla presenza di edificazioni, infrastrutture e superfici compromesse, limitando al minimo il consumo di ulteriore suolo e privilegiando il recupero e la riqualificazione dell'esistente.
Lo stato attuale dell'area è caratterizzato da una gestione limitata del suolo, dalla progressiva banalizzazione della vegetazione spontanea e dall'assenza di un sistema organico di manutenzione ambientale. La vegetazione presente, sviluppatasi spontaneamente, non costituisce un ecosistema strutturato né garantisce un'effettiva funzionalità ecologica sotto il profilo della biodiversità, della continuità degli habitat e delle connessioni ecologiche. Pur derivando da una matrice agricola, l'area ha ormai perso da tempo la propria funzione produttiva e non presenta più un'organizzazione agronomica idonea ad assicurare significativi servizi ecosistemici. Ne consegue che il valore ecologico attuale dell'ambito risulta modesto e comunque suscettibile di significativo miglioramento attraverso un progetto unitario di riqualificazione ambientale.
Il Piano di Recupero assume pertanto il carattere di intervento di rigenerazione urbanistica e ambientale, perseguendo contestualmente il miglioramento della qualità paesaggistica, l'incremento della dotazione ecologica e la riqualificazione dello spazio urbano.
L'impostazione progettuale è stata sviluppata secondo criteri di sostenibilità ambientale, minimizzazione dell'impermeabilizzazione dei suoli, incremento delle superfici vegetate e rafforzamento della continuità ecologica, privilegiando soluzioni progettuali capaci di integrare il sistema insediativo con quello ambientale.
In particolare, il progetto prevede:

- *la conservazione di un'elevata percentuale di superfici permeabili;*
- *la realizzazione di un corridoio verde continuo quale elemento ordinatore dell'intero comparto;*
- *fasce vegetate perimetrali con funzione di mitigazione paesaggistica ed ecologica;*
- *alberature di alto fusto e vegetazione arbustiva autoctona idonee ad incrementare la biodiversità;*
- *coperture verdi e sistemazioni paesaggistiche coerenti con il contesto territoriale;*
- *sistemi di drenaggio naturale e soluzioni orientate all'invarianza idraulica.*

Tali interventi determinano un miglioramento oggettivo delle prestazioni ambientali del comparto rispetto allo stato di fatto, incrementando la capacità di assorbimento delle acque meteoriche, riducendo il fenomeno dell'isola di calore urbana, migliorando il microclima locale, aumentando l'assorbimento di CO_2 e favorendo la presenza di habitat idonei per la fauna minore.
Con riferimento agli obiettivi del Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG), il Piano di Recupero risulta coerente con le strategie di tutela e rafforzamento della rete ecologica, in quanto:

- *non determina interruzioni della continuità ecologica esistente;*
- *mantiene e rafforza i collegamenti verdi secondari attraverso un sistema continuo di aree vegetate;*

- *incrementa la qualità ecologica complessiva dell'ambito mediante la sostituzione di aree prive di gestione ambientale con un sistema verde progettato, permanente e sottoposto a manutenzione;*
- *migliora l'inserimento paesaggistico dell'edificato attraverso opere di mitigazione vegetazionale;*
- *incrementa la presenza di elementi naturali permanenti con effetti positivi sulla biodiversità e sui servizi ecosistemici.*

L'intervento deve inoltre essere valutato tenendo conto del principio del confronto con lo stato di fatto e non con lo stato originario del territorio. Sotto tale profilo, il Piano produce un saldo ambientale positivo, in quanto sostituisce un contesto urbanizzato privo di adeguata organizzazione ecologica con un assetto pianificato nel quale il sistema del verde assume funzione strutturale e permanente.
Le prescrizioni formulate dalla Città Metropolitana saranno integralmente recepite nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano e costituiranno prescrizioni cogenti per la successiva fase attuativa. In particolare saranno prescritti:

- *l'impiego esclusivo di specie vegetali autoctone o appartenenti agli elenchi indicati dalla Città Metropolitana di Roma Capitale;*
- *il mantenimento della continuità ecologica delle aree verdi e del corridoio ambientale centrale;*
- *la conservazione di una superficie permeabile non inferiore al 50% dell'area destinata a parcheggi pubblici;*
- *la manutenzione permanente delle opere a verde quale elemento essenziale del Piano;*
- *l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica e di sistemi di drenaggio sostenibile, ove tecnicamente compatibili.*

Si evidenzia inoltre che il Piano di Recupero risulta pienamente coerente con i principi di contenimento del consumo di suolo promossi dalla normativa nazionale, dagli indirizzi europei e dalla pianificazione territoriale regionale, in quanto non determina l'espansione dell'edificato in aree agricole integre né l'occupazione di nuovi ambiti naturali, ma interviene esclusivamente sulla riqualificazione di un insediamento esistente, già urbanizzato e consolidato.
L'intervento costituisce pertanto un'azione di rigenerazione urbana che consente di ricondurre entro un quadro pianificatorio unitario un tessuto edilizio formatosi in assenza di adeguata organizzazione urbanistica, migliorandone contestualmente le prestazioni ambientali, paesaggistiche ed ecologiche.
Il Piano, oltre a perseguire gli obiettivi di recupero urbanistico previsti dalla legislazione regionale, introduce misure permanenti di incremento della qualità ambientale attraverso l'aumento delle superfici permeabili, la realizzazione di un sistema continuo del verde, l'impiego di specie vegetali autoctone, il rafforzamento delle connessioni ecologiche e l'adozione di interventi di mitigazione paesaggistica.
Ne consegue che il bilancio ambientale complessivo dell'intervento risulta positivo rispetto allo stato di fatto, poiché la pianificazione proposta sostituisce una situazione caratterizzata da frammentazione insediativa, assenza di gestione ecologica e limitata qualità ambientale con un assetto urbanistico nel quale il sistema del verde assume carattere strutturale, permanente e funzionalmente integrato con il tessuto edificato.
Si ritiene pertanto che il Piano non determini effetti ambientali significativi tali da compromettere gli obiettivi di tutela della rete ecologica individuati dal Piano Territoriale Provinciale Generale, risultando invece coerente con le strategie di rigenerazione urbana, di miglioramento della resilienza ambientale, di adattamento ai cambiamenti climatici e di incremento della qualità paesaggistica perseguite dalla pianificazione sovraordinata.
Alla luce delle caratteristiche progettuali illustrate, il Piano non determina effetti significativi negativi sulla rete ecologica provinciale, ma costituisce un intervento di rigenerazione urbana e ambientale capace di incrementare la qualità ecologica, paesaggistica e ambientale del comparto, risultando pienamente coerente con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e di tutela del territorio perseguiti dagli strumenti di pianificazione sovraordinati".

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;
- I SCA non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del programma;
- 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;
- La variante prevede un incremento del carico insediativo pari a circa 324 abitanti insediabili, come riportato nel RP "*pari a circa il 38% rispetto agli abitanti esistenti*";
- L'Area regionale competente in materia forestale ha evidenziato la necessità di approfondimenti sulla conformità con le norme in materia forestale in merito alla presenza ed eventuale trasformazione di aree riconducibili a bosco;
- La CMRC non ha rilevato ricadute sulla Rete Ecologica provinciale, indicando tuttavia alcune misure mitigative "*a fronte dell'occupazione di aree libere*" tra cui l'inserimento di fasce verdi, piantumazioni arboreo-arbustive, realizzazione di connessioni ecologiche;
- La AP ha precisato che "*nella fase attuativa del Piano Urbanistico saranno recepite e puntualmente rispettate tutte le prescrizioni, indicazioni e condizioni formulate dagli Enti nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), mediante specifiche disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione e negli elaborati progettuali"* e nello specifico che "*Le prescrizioni formulate dalla Città Metropolitana saranno integralmente recepite nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano e costituiranno prescrizioni cogenti per la successiva fase attuativa"*;
- La struttura regionale competente in materia urbanistica ha rilevato che nel RP non vi sono riferimenti in merito all'accertamento dell'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, e che l'eventuale presenza degli stessi 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 naturale di continuità";
- ARPA LAZIO ha evidenziato che l'agglomerato di Monte Compatri risulta "*in deficit depurativo*", e che l'area della variante in esame non risulta servita dalla rete fognaria, rimandando pertanto alla fase attuativa la verifica da parte delle autorità competenti "*della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto, delle modalità di realizzazione della rete fognaria a servizio del nucleo ex abusivo Casale Campanella con verifica della potenzialità depurativa a servizio dell'agglomerato o della realizzazione di un proprio sistema depurativo conforme alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Tutela delle Acque"*;
- La struttura regionale competente in materia di risorse idriche ha evidenziato la carenza di informazioni nel RP in merito tra le altre cose al "*soddisfacimento delle singole esigenze idriche"* ed alla "*possibilità di soddisfare i fabbisogni previsti",* richiedendo contestualmente una relazione con riferimento "*- alla riduzione della capacità di infiltrazione dei suoli e ai relativi interventi di mitigazione; - alla compatibilità degli eventuali prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali; - alle misure adottate per il conseguimento del risparmio idrico, compreso l'eventuale accumulo ed utilizzo di acque meteoriche e/o reflue"*;
- L'ATO ha evidenziato che "*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*";
- ACEA ATO2 ha rilevato che per quanto riguarda i fabbisogni idrici gli stessi possono essere soddisfatti "*con una erogazione massima pari a 0,5 l/s dalla condotta DN 150 in gestione alla scrivente transitante su Via delle Marmorelle"* e che lo smaltimento delle acque reflue risulta ammissibile "*allo stato attuale della capacità depurativa residua dell'impianto di Depurazione "Finocchio", della rete di collettori esistente e*

afferente al Depuratore stesso e in considerazione della pubblica fognatura su Via delle Marmorelle, la cui realizzazione, pianificata nel Programma degli Interventi del S.I.I. nell'ATO2 Lazio centrale, terrà conto degli apporti derivanti dalla variante speciale in esame";

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

- Le modificazioni apportate dalla Variante sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta della Variante non presenta particolari elementi di valore e/o vulnerabilità;
- Le modificazioni apportate dalla Variante non determinano significativi incrementi dei carichi sulle componenti ambientali interessate;
- Quanto detto al punto precedente anche tenuto conto delle sensibilità/criticità rilevate nel contesto ambientale di riferimento;
- Le limitate ricadute della Variante, in ordine all'interessamento delle componenti ambientali interessate, non risulta essere significativo anche tenuto conto dei possibili cumuli con i carichi incidenti presenti e previsti dal quadro pianificatorio vigente;
- Qualora venisse accertata, da parte del Comune di Monte Compatri, 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 sarebbero cogenti;
- Per la componente ambientale "Risorse idriche", con particolare riferimento all'analisi delle ricadute in termini di approvvigionamento idrico e smaltimento delle acque reflue, è necessario che il carico in fase di esercizio sia commisurato alla disponibilità idrica ed alla capacità del depuratore esistente, al fine di non influire negativamente sulla qualità delle acque del bacino di riferimento;
- L'adozione di misure finalizzate al risparmio idrico ed alla riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli, con relativa limitazione dei prelievi idrici in relazione all'effettiva disponibilità della risorsa, consenta di evitare impatti significativi sulla falda e sui corpi idrici superficiali;
- Gli elementi di valenza presenti nell'ambito di ricaduta del piano sono sottoposti alla acquisizione di pareri di competenza finalizzati alla tutela dei suddetti;
- L'adeguamento del piano alla pianificazione e norme sovraordinate, mediante acquisizione dei rispettivi pareri di competenza, nel rispetto delle indicazioni fornite dai SCA competenti, consente di escludere possibili impatti sulle componenti stesse;
- La Variante contiene tra le altre cose azioni finalizzate a migliorare l'accessibilità dell'area, gli spostamenti pedonali e l'efficienza della mobilità urbana, in un ambito caratterizzato da infrastrutture stradali preesistenti anche ad elevato scorrimento;
- La salvaguardia di settori boschivi eventualmente presenti internamente alla zona in esame e la piantumazione di esemplari arborei in numero soddisfacente può favorire la sostenibilità ambientale per diverse componenti ambientali (Aria, Salute, Biodiversità etc.);
- 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;
- il presente provvedimento non costituisce sanatoria per eventuali opere realizzate in difformità e/o senza titolo abilitativo e non sostituisce eventuali ulteriori pareri e/o nulla osta previsti dalla normativa vigente;
- I limitati impatti derivanti dalla Variante risultano mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure;

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

1. Preventivamente all'attuazione degli interventi dovranno essere verificati lo stato di legittimità delle opere preesistenti, la consistenza originaria e la congruità dei parametri urbanistici attribuiti alla zona proposta con la variante;

2. Dovrà essere 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. L'Autorità Procedente dovrà fornire, nel proseguimento dell'iter di approvazione urbanistica, i chiarimenti in merito alle incongruenze e agli approfondimenti segnalati dalla struttura regionale competente in materia;
4. 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;
5. Preventivamente all'attuazione, dovrà essere adeguato il fabbisogno idrico derivato dalla variante alla disponibilità effettiva di approvvigionamento idrico in base a quanto indicato da ACEA ATO 2;
6. Preventivamente all'attuazione, venga verificata 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 dalla variante 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;
7. Preventivamente all'approvazione, l'Autorità Procedente dovrà fornire quanto richiesto dalla struttura regionale "Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato", per l'acquisizione del relativo parere di competenza**;**
8. 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;
9. 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;
10. 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.);
11. in particolare, secondo quanto indicato da ARPA Lazio:
    - per il fabbisogno energetico degli edifici, occorre istallare impianti fotovoltaico, dimensionati per fornire ed accumulare energia elettrica per soddisfare i relativi bisogni energetici.
    - Per la climatizzazione/riscaldamento degli edifici – occorre adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (pompa di calore);
    - Per la produzione di acqua calda sanitaria - occorre adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (solari termici e/o a pompa di calore);
    - occorre garantire il rispetto di quanto previsto dall'art. 26 del D.lg. 199/2021, che 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; pertanto 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.
    - occorre garantire il rispetto di quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 27/05, n. 6/2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia).
12. 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;

13. Sia verificata l'accessibilità e la viabilità interna, garantendo una circolarità dei flussi di traffico veicolare nell'area in esame;
14. 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;
15. 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;
16. A seguito dell'approvazione della variante, dovrà essere aggiornata la classificazione acustica dell'area;
17. 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;
18. alla richiesta delle relative concessioni edilizie, dovrà essere predisposta la documentazione di previsione di clima acustico ai sensi dell'art. 19 della L.R. 18/01. e nel caso si realizzassero anche attività produttive si dovrà predisporre la documentazione di impatto acustico (art. 18 della L.R. 18/01);
19. 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;
20. Preventivamente all'attuazione del programma dovrà essere verificata la conformità e compatibilità degli interventi con quanto disposto dalla L.R. 39/02, in base a quanto evidenziato dalla struttura regionale competente in materia forestale;
21. L'introduzione di ulteriori esemplari arborei e arbustivi dovrà prevedere l'impiego di specie autoctone, mentre la distribuzione delle superfici vegetate dovrà avvenire favorendo le connessioni ecologiche con le aree circostanti;
22. Secondo quanto indicato da CMRC, siano ulteriormente implementate le seguenti misure di mitigazione previste al fine di ridurre gli eventuali effetti negativi sull'ambiente e di consentire un corretto inserimento territoriale dell'intervento:
    - *siano esplicitati i criteri progettuali per quanto riguarda il Sistema del Verde, con particolare riguardo alle azioni relative alla valorizzazione e la salvaguardia delle aree verdi, il mantenimento e la creazione di corridoi ecologici;*
    - *siano evidenziati planimetricamente i corridoi ecologici da mantenere e da realizzare ex novo, indicandone la struttura e composizione in termini di specie arboree ed arbustive, avendo cura di selezionare specie coerenti con il contesto fitoclimatico e floristico-vegetazionale locale, escludendo specie e cultivar alloctone ornamentali".*
23. 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";
24. Sia garantito il reperimento degli standard urbanistici di cui D.M. 1444/68, in cessione all'amministrazione comunale, e l'accessibilità pubblica agli stessi;
25. al fine di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi anche nel rispetto di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica, venga garantita la sostenibilità economica della variante, anche in applicazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001;
26. 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)

Il Direttore ad interim
Dott. Luca Fegatelli
(firmato digitalmente)