



**OGGETTO:** **VVAS-2021\_20. Comune di Tivoli (RM).** Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006, relativa alla “*Variante urbanistica ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 per demolizione e ricostruzione fabbricato denominato Villa Olivia*”.

### RELAZIONE ISTRUTTORIA

**PREMESSO** che con nota prot. n. 34685 del 16/7/2021, acquisita in pari data al prot. regionale n. 0620731, successivamente integrata con n. 4 (quattro) note acquisite con protocolli nn. 843200, 843221, 843229 e 843237 del 19/10/2021, il Comune di Tivoli, in qualità di *Autorità Procedente*, ha trasmesso alla scrivente Area (di seguito *Autorità Competente*), la documentazione per l’avvio della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per la Variante Urbanistica ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 relativa alla “Proposta di Demolizione e Ricostruzione fabbricato denominato Villa Olivia”;

**RILEVATO** che il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS, trasmesso con nota acquisita con prot. n. 0843237 del 19/10/2021 sopraccitata, contiene una proposta di individuazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nella fase di consultazione;

**DATO ATTO** che con nota prot. n. 908560 del 08/11/2021, l’Autorità Competente ha comunicato e integrato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito riportato, rendendo disponibile, tramite un apposito *link*, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente al Piano, in formato digitale:

- **Regione Lazio** - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:
  - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale.
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo:
  - Area Tutela del Territorio;
  - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche.
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Ambiente:
  - Area Qualità dell’Ambiente.
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti;
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Salute e Integrazione Sociosanitaria:
  - Area Autorizzazione, Accreditamento e Controlli.
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del Cibo, Caccia e Pesca:
  - Area Affari Generali e Usi Civici.
- **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”.
- **Ministero della Cultura**



- Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio - Roma;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e Rieti.
- **ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio;**
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale;**
- **Autorità ATO n.2 Lazio Centrale – Roma;**
- **Acea ATO2 S.p.A.;**
- **ASL Roma 6 - Dipartimento di Prevenzione.**

**PRESO ATTO** che con nota prot.n. 921798 del 11/11/2021, la “Direzione Regionale Salute e Integrazione Sociosanitaria - Area Autorizzazione, Accreditamento e Controlli” ha segnalato di avere competenza in materia di strutture sanitarie e sociosanitarie regolamentate ai sensi della LR n. 4/2003 e s.m.i., comunicando che << [...] per le strutture socio assistenziali di cui alla L.R. n. 41/2003, la competenza è della Direzione Regionale per l'inclusione sociale, cui la presente è trasmessa per opportuna conoscenza>>;

**CONSIDERATO** che, con nota prot. n. 948505 del 18/11/2021, l'Autorità Competente ha integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale includendo la “Direzione Regionale per l'Inclusione Sociale”, in sostituzione della “Direzione Salute e Integrazione Sociosanitaria”;

**PRESO ATTO** che, da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, sono pervenuti i seguenti pareri/Comunicazioni:

- **Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo**, Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche: nota prot. n. 946887 del 18/11/2021;
- **Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica**, Area “Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana”: nota prot. n. 998677 del 02/12/2021;
- **ARPA Lazio**: nota prot. n. 80996 del 07/12/2021, acquisita in pari data al prot. n. 1015187 (in seguito nuovamente trasmessa dall'Autorità Procedente con prot. n. 57784 del 07/12/2021 e acquisita con prot. n. 1016020 del 07/12/2021);
- **Regione Lazio, Direzione Regionale per l'Inclusione Sociale**, Area “Programmazione degli Interventi e dei Servizi del Sistema Integrato Sociale”: nota prot. n.1022969 del 10/12/2021.
- **Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento IV “Pianificazione, Sviluppo e Governo del Territorio”, Servizio 1 - Urbanistica e attuazione del PTMG**: nota prot. n. 185829 del 09/12/2021, acquisita al protocollo regionale con nn. 1024271 e 1024286 del 10/12/2021 (acquisiti anche con prot. n. 1024326.10-12-2021 da parte dell'Autorità Procedente);

**TENUTO CONTO** che l'Autorità Procedente con nota prot. n. 10352 del 21/02/2022 acquisita in pari data con prot. n. 174913, ha fornito riscontro al sopra citato parere della Città Metropolitana di Roma Capitale, trasmesso con nota prot. n. 185829 del 09/12/2021;

**DATO ATTO** che l'Autorità Competente, con nota prot. n. 1099597 del 04/11/2022 ha comunicato all'Autorità Procedente l'elenco dei pareri pervenuti a tale data da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, richiedendo:

- *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, e contestuale trasmissione di eventuali pareri in possesso della stessa e non presenti agli atti della scrivente;*
- *eventuali ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria, incluse le modalità di accoglimento 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 l'Autorità Procedente, con nota prot. n. 60052 del 11/11/2022, acquisita in pari data con prot. n. 1128552, ha fornito riscontro alla nota di cui sopra inoltrando una conferma da parte dello Sportello



comunale delle Attività Produttive di Tivoli con l'elenco dei pareri pervenuti da parte dei soggetti competenti in materia ambientale ("Arpa Lazio" e "Città Metropolitana di Roma Capitale");

**CONSIDERATO altresì che** L'Autorità Procedente, con nota prot. n. 63423 del 24/11/2022, acquisita con prot. n. 1194620, ha fornito ulteriore riscontro alla suddetta nota trasmessa dalla scrivente Area in data 04/11/2022, in merito agli elementi di criticità e/o approfondimento rilevati dai Soggetti competenti in materia ambientale nei relativi pareri, in particolare da Città Metropolitana di Roma Capitale, dalla Direzione Regionale "Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo" - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche e dalla "Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata e Città Metropolitana";

**VERIFICATO che** il Rapporto Preliminare trasmesso ha evidenziato quanto segue, specificando in particolare che gli argomenti estrapolati, riportati in corsivo, assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

*<< [...] L'area oggetto di intervento è localizzata nel comune di Tivoli e precisamente sulla via Tiburtina n. 22/a>> nell'ambito << di un terreno di estensione totale di mq. 5319,19 su cui insiste un fabbricato di due piani fuori terra e uno seminterrato con destinazione "Casa di Cura". Il fabbricato, regolarmente accatastato con categoria D4, è stato realizzato con Licenza edilizia n. 123 del 12 agosto 1957 con successiva variante, e [...] Licenza n. 225 del 2 dicembre 1958, e completato nel 1959, come accertato dal Permesso di agibilità rilasciato dal Comune di Tivoli in data 12 dicembre 1960.*

*Il fabbricato esistente, a causa di un incendio avvenuto il 5 luglio 2017>>, quando era destinato a Centro di Accoglienza per i Richiedenti Asilo (CARA), <<è stato completamente [...] reso [...] inagibile, tanto che sono stati necessari interventi di bonifica e messa in sicurezza sia degli spazi interni che esterni.*

*Per tali motivi si chiede la demolizione e ricostruzione del manufatto.*

*L'area di intervento ricade nel PRG di Tivoli nella zona E2 (agricola), in modo assolutamente anomalo, in quanto il P.R.G., approvato con Delibera Regionale n° 956 del 6 luglio 1973, non ha mai recepito l'esistenza del fabbricato edificato già alla fine degli anni 50.*

*[...] la proprietà, con istanza all'Amministrazione Comunale, già nell'anno 1995 richiedeva una variante urbanistica relativa all'area su cui insiste l'immobile denominato "Clinica Villa Olivia"; come si evince dalla nota con Prot. 48839/95 del Comune di Tivoli, la stessa Commissione Urbanistica Consiliare determinava accoglibile la richiesta di variante in quanto trattasi di un evidente errore materiale del P.R.G.*

*Tuttavia, sebbene tale accoglimento non abbia mai avuto seguito, lo stesso Comune di Tivoli, con autorizzazione del Sindaco Prot. 20558 del giugno 1998, destinava l'immobile a sede degli Uffici della ASL RMG.*

*[...] La Proprietà vuole utilizzare il nuovo manufatto come "Alloggio per anziani", ai sensi dell'Art. 23 ter del DPR n. 380/2001, riconducibile alla categoria a-bis) Turistico-ricettiva.*

*[...] tale destinazione d'uso, nella pianificazione urbanistica del PRG del Comune di Tivoli approvato con DGR n°956 del 6/7/1973, può essere ricondotta alla sottozona F3>>, destinata a "Servizi generali privati" che, secondo l'art. 38, prevede <<aree già occupate o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale realizzati o da realizzare e gestiti da privati quali: scuole o cliniche private, Istituti o comunità religiose o laiche con attività assistenziali o sociali (ricoveri, gerontocomi, colonie, asili e scuole materne ecc.), [...] attrezzature ricettive e turistiche (colonie, motels, etc.)>> per le quali <<la densità di edificazione fondiaria sarà limitata a 1,6 mc/mq. e l'altezza massima a 3 piani.*

*Tale art.38 delle NTA del PRG, è correlato con quanto contenuto nell'art. 4 delle medesime norme così titolato "Indici volumetrici e di utilizzazione", la cui Tabella B - Indici di zona stabilisce per la zona F3:*

*Densità di popolazione territoriale 112 ab/ha*

*Densità di fabbricazione territoriale 1.12 mc/mq*

*Superficie fondiaria 70%*

*Densità di fabbricazione fondiaria 1.60 mc/mq.*

*[...]*

*Preso atto di quanto sopraesposto si possono definire per la nuova zona "F3bis -Servizi e attività ricettive", i seguenti parametri di progetto:*



- lotto d'intervento (coincidente il perimetro della tipologia PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI del Ptp) di mq 4.459,39;
- Densità di fabbricazione territoriale 2.00 mc/mq;
- Sup. fondiaria = mq. 4.459,39 -mq. 896.27= mq. 3.563,12;
- Superficie fondiaria 80%;
- Densità di fabbricazione fondiaria 2.52 mc/mq.

Per quanto riguarda la variante urbanistica si chiede quindi di variare l'attuale zona urbanistica da zona "E" a zona "F3bis –Servizi e attività ricettive".

Occorre comunque sottolineare che l'attuale ipotesi di progetto di demolizione del fabbricato esistente e contestuale ricostruzione nella stessa area di sedime con cambio della destinazione d'uso (oggetto di richiesta di Permesso di Costruire ai sensi dell'art.6 della Legge Regionale n. 7/2017 - Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio) si differenzia dallo stato attuale solo per un aumento della volumetria del 20%, in quanto non sono state modificate la superficie coperta, le altezze, le quote di imposta e i distacchi.

[...]

L'area oggetto d'intervento si colloca in una zona semi-centrale del territorio tiburtino lungo il rettilineo a conclusione dell'ultimo tornante della Via Tiburtina, la cosiddetta Curva del Regresso, il cui nome rimanda al vecchio tracciato della linea del Tramway che fino al 1934 collegava Tivoli alla Capitale. La Via Tiburtina, lungo la quale è situato l'accesso al terreno ed al fabbricato, rappresenta una linea di delimitazione nella lettura del territorio limitrofo al sito d'intervento; infatti ad est di essa il territorio è caratterizzato da un consolidato insediamento urbano, dove il PRG vigente prevede interventi di trasformazione e completamento del tessuto edilizio; invece ad ovest la presenza di ampie coltivazioni, in particolare di oliveti, fa sì che questa parte di territorio comunale, il PRG prediliga la conservazione dell'esistente.

L'intervento comporta [...] una variante urbanistica poiché il manufatto oggetto di Ristrutturazione urbanistica secondo la zonizzazione del PRG vigente ricade in un'area agricola precisamente in zona E2.

[...]

Il P.R.G. di Tivoli vigente, [...] approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 956 del 6 luglio 1973, non ha recepito in maniera corretta la destinazione d'uso del manufatto adibito a <<Clinica privata>>, realizzato con Licenza edilizia n. 123 del 12 agosto 1957 e successiva variante autorizzata con Licenza n. 225 del 2 dicembre 1958, inserendolo <<all'interno di un'area agricola ovvero E2 – Riserva Agricola.

Tale incongruenza continua a persistere anche nel NUOVO P.U.C.G.: DOCUMENTO PRELIMINARE DI PIANO che l'Amministrazione Comunale ha recentemente adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 10/04/2019.

[...]

Lo scopo della proposta di variante è [...] risolvere l'incongruenza esistente tra la destinazione d'uso e la zonizzazione di PRG; ma anche [...] riqualificare un'area degradata con un importante manufatto attualmente in disuso.

OBIETTIVI GENERALI	AZIONI
Ob.1 Risolvere l'incongruenza urbanistica per operare con specifici interventi di manutenzione/trasformazione volti alla riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area.	Az.1 Stralcio del perimetro dell'attuale Ambito dalla zona agricola E2
	Az.2 Riqualificazione e riorganizzazione dei margini urbani lungo la via Nazionale Tiburtina.
Ob.2 Perseguire nella fase di attuazione dell'Ambito obiettivi di qualità ambientale	Az.3 Bonifica e/o messa in sicurezza del terreno da eventuali elementi inquinanti
	Az.4 Realizzazione di opere di mitigazione acustica e visuale
	Az.4 Aree con una concentrazione edilizia max del 50%
	Az.5 Permeabilità minima del 20%
	Az.6 Densità arborea minima di 30 alberi/ha

[...]



L'intervento proposto è riassunto nelle tabelle seguenti:

DATI GENERALI	DATI DI PROGETTO
Zona di P.R.G. vigente E2 (Agricola)	Zona di P.R.G. proposta "F3bis – Servizi e attività ricettive".
Superficie del lotto mq. 5.319,19	Superficie del lotto mq. 5.319,19
Superficie utile lorda attuale mq. 2.199,89	Superficie area di intervento mq. 4.459,39
Superficie coperta attuale mq. 856,19	Superficie utile lorda di progetto mq. 2.636,08
Volumetria esistente mc. 7.490,93	Superficie coperta di progetto mq. 896,17
	Volumetria di progetto mc. 8.962,71
	Superficie a parcheggio ai sensi dell'art. 2 della L. n°122/89 mc. 8.962,71/10 = mq. 896,27

### Descrizione dell'intervento edilizio

Il fabbricato precedentemente descritto sarà completamente demolito e verrà realizzato un nuovo corpo di fabbrica costituito, come il precedente, da n. 2 piani completamente fuori terra e da uno seminterrato.

L'area di intervento del nuovo fabbricato ricalcherà pressoché quella del vecchio poiché l'ampliamento volumetrico, pari al 20% dell'attuale, si svilupperà al piano primo e precisamente dove nel fabbricato esistente è previsto il terrazzo.

Dal lato verso monte (Via Nazionale Tiburtina) l'altezza del nuovo fabbricato sarà pari a h. 6,80 e pertanto minore di quello esistente, mentre dal lato a valle sarà pari a h. 10,20 uguale a quella esistente.

Anche il piano di imposta dell'edificio rimarrà invariato e cioè a mt. 15,04 rispetto alla quota zero calcolata dall'ingresso su Via Tiburtina>>.

L'edificio proposto prevede una struttura in cemento armato.

<<[...] L'approvvigionamento idrico, elettrico e del gas avverrà tramite derivazione delle condotte e linee principali, così come lo smaltimento delle acque nere e meteoriche, il cui deflusso sarà garantito, con allaccio alla pubblica fognatura.

In ottemperanza a quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 6 del 27 Maggio 2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia) il nuovo fabbricato, come previsto all'art. 4 (Risparmio idrico), sarà dotato di un sistema per il recupero delle acque piovane e delle acque grigie e il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta filtraggio ed erogazione.

I locali al piano interrato sprovvisti di rapporto aeroilluminato di legge saranno dotati di impianto di aereazione.

[...]

Per la sistemazione delle aree esterne al fabbricato e dei parcheggi, saranno montate pavimentazioni drenanti al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito.

Inoltre, come previsto all'art. 5 (Fonti energetiche rinnovabili), sulla copertura del fabbricato saranno installati n. 188 pannelli solari fotovoltaici per uno sviluppo di mq. 293.60.

**CONSIDERATO** che nel Rapporto Preliminare sono richiamati i seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata, per i quali è stata esaminata e valutata l'analisi di coerenza esterna:





- **Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)**

Il Rapporto Preliminare effettua un'analisi di coerenza sul PTPR approvato con D.C.R. n. 5 del 2 Agosto 2019, pubblicata sul BURL n. 13 del 13/02/2020, successivamente annullata con Sentenza della Corte Costituzionale 17 novembre 2020, n. 240.

L'area di intervento dalla consultazione delle tavole 25, fogli 375 (A, B, C) del vigente PTPR approvato con D.C.R. n. 5/2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2, risulta così classificata:

- **Tavola A:** L'area è inserita nel "Sistema del Paesaggio insediativo" in ambito dei paesaggi degli insediamenti urbani;
- **Tavola B:** L'ambito di intervento risulta oggetto di vincoli dichiarativi ex art. 134, co. 1, lett. a) del D.Lgs. 42/2004, la cui disciplina di tutela rimanda all'art. 8 delle NTA del PTPR che al relativo comma 8 rimanda alla disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al capo II delle norme stesse. Esso è inoltre incluso in ambiti di aree tutelate per legge di cui all'art. 134, co. 1, lettere b) e c) e art. 142 co. 1 del medesimo D. Lgs. 42/2004, e interessato pertanto da beni paesaggistici di cui alla lettera "m" (punti archeologici e relative fasce di rispetto), e beni identitari puntuali di testimonianza di caratteri archeologici e storici con relativa fascia di rispetto, assoggettata dunque alla disciplina di tutela di cui agli artt. 42 e 46 delle NTA del vigente PTPR.
- **Tavola C:** l'ambito di intervento non risulta essere interessato da beni del patrimonio naturale e culturale;

- **Tutela delle Acque e Tutela del Suolo - Il Piano Regionale di Tutela Delle Acque (PRTA)**

Nell'ambito del Piano Regionale di Tutela delle Acque, approvato con DCR n. 42/2007, <<l'area del comune di Tivoli ricade nel Bacino idrografico 20 Aniene e nel sottobacino "Fiume Aniene bc" e viene classificata come area ad elevata antropizzazione. Anche l'elaborato Obiettivi Qualità classifica l'area come area ad elevata antropizzazione.

*Le indicazioni progettuali del manufatto in materia di risparmio e tutela delle risorse idriche sono coerenti con quanto prescritto dal suddetto piano.*

*Nei territori dei bacini evidenziati>> nella relativa tavola riguardante il Fattore di Stato del Bacino n. 20 Aniene, riportata nel Rapporto Preliminare, <<devono essere messi in atto gli interventi necessari per l'efficienza depurativa contenuta nell'art. 10 delle Norme tecniche. Ulteriori indicazioni per la depurazione degli effluenti urbani e degli effluenti industriali sono contenute negli articoli n. 26 e 27 delle Norme Tecniche. [...]*

*Nelle zone di nuova urbanizzazione e nei rifacimenti di quelle preesistenti, salvo ragioni tecniche, economiche ed ambientali, si deve prevedere il sistema di rete fognaria delle acque nere separato dal sistema di raccolta delle acque meteoriche. In tal caso deve essere previsto l'avvio delle acque di prima pioggia nella rete nera se compatibile con il sistema di depurazione adottato, o il trattamento in situ mediante sistemi di depurazione naturale.*

*In alternativa alle reti separate, nelle zone di nuova urbanizzazione e in quelle oggetto di interventi di ristrutturazione, i Comuni, in accordo con il Gestore del Servizio Idrico Integrato e con la Regione, promuovono la sperimentazione di nuove soluzioni tecniche di run-off idonee a ridurre gli effetti della eccessiva impermeabilizzazione della superficie urbana e di gestione dei deflussi urbani, definite Urban Drainage Best Management Practice (BMP) e Sustainable Urban Drainage System (SUDS).*

*L'aggiornamento del Piano prevede che per i corpi idrici individuati ai sensi della Direttiva 2000/60/CE, sono definiti i seguenti obiettivi di qualità, da perseguire entro il 22 dicembre 2021:*

- a. mantenimento dello stato di qualità ambientale "buono" e "elevato" nei corpi idrici che già si trovano in queste condizioni;*
- b. raggiungimento dello stato di qualità "buono" secondo il programma di misure identificate nel piano, compatibilmente con le risorse tecnico-economiche disponibili, ovvero di "potenziale ecologico buono" per i corpi idrici artificiali e fortemente modificati;*
- c. adozione di tutte le misure atte ad evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati.*

*Le misure per ottenere tale risultato possono suddividersi in tre categorie: provvedimenti tesi al controllo delle possibili forme di inquinamento in territori tutelati, interventi sugli impianti di depurazione e risparmio idrico. Le indicazioni progettuali del manufatto in materia di risparmio e tutela delle risorse idriche sono coerenti con quanto prescritto dal suddetto piano.*

- **Piano di Gestione del Distretto idrografico dell'Appennino centrale (PGDAC)**

<< [...] In riferimento [...] ai Piani di Gestione e Governo delle Acque, al fine di poter valutare, sin dalla presente fase preliminare, quello che potrebbe essere l'effetto sulla matrice Acque a seguito dell'attuazione dell'intervento

- è stata considerata, quale dotazione idrica procapite, nel Comune di Tivoli, pari a 1802 l/ab x g, per uso residenziale, circa 250 l/ab x g per Istituti (non ospedali) e 400 l/ab x g per Ospedali e Case di cura
- è stato effettuato un calcolo dell'ipotetico numero di abitanti/posti equivalenti (AE) previsti;
- sono stati stimati i possibili "visitatori";
- sono state ipotizzate un numero di ore e giorni all'anno per ottenere il consumo idrico, le ore ed i giorni variano a seconda della destinazione considerata.

L'alloggio per anziani si stima possa ospitare circa 45 posti letto e circa 15 visitatori giornalieri.

Nelle tabelle successive si riporta il calcolo effettuato

Stima dei consumi idrici				
Destinazioni previste	l/ab/giorno	tempi di consumo	litri/anno/ab	Mc/anno/ab
Residenza per anziani	250	24 ore x 365 gg	4.106.250	4.106
Visitatori	7,4	1 ore x 365 gg	40.515	40

Per quanto riguarda la stima dei futuri **apporti in pubblica fognatura**, si è proceduto sulla base dei calcoli condotti per il consumo idropotabile ed assumendo ipoteticamente un coefficiente di afflusso in fognatura pari all'80% degli stessi, ottenendo quanto di seguito riportato.

TABELLA 1. Stima dei volumi in pubblica fognatura

Destinazioni previste	Mc/anno/ab
Residenza	3.284
Visitatori	32

- **Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del Distretto dell'Appennino centrale (PGRAC)**

Il Piano approvato interessa due ambiti di interesse, quali, il Bacino Tevere, nel cui territorio, le attività dovranno fare riferimento al reticolo idrografico e alla mappe di pericolosità e di rischio; e l'ambito di Distretto che <<comprende i sub-distretti dei Bacini laziali (3), i Bacini marchigiani meridionali (4) e i Bacini abruzzesi (5), per cui l'Autorità di bacino del Tevere individua la metodologia e i criteri che devono essere seguiti dalle Autorità di bacino di rilievo regionale ed interregionale per l'adeguamento dei propri strumenti di pianificazione >>;

- **Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria della Regione Lazio (PRQA)**

Il Piano <<approvato con DCR del 10/2009 n. 66 [...] classifica il comune in zona A come "zona critica">>, nel cui ambito sono previste misure ed azioni specifiche <<attuabili in fase di progettazione esecutiva e gestione del sistema della mobilità>>.

- **Piano regionale di Gestione dei Rifiuti (PRGR)**

Nel Rapporto Preliminare viene stimata <<una produzione totale di rifiuti solidi urbani pari a 533 kg/ab.anno x 45 = 23.985 ovvero circa 24 t/anno.>>.

Nell'ambito di una struttura per anziani sarà <<prevista apposita raccolta di eventuali rifiuti ospedalieri>>.

- **Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG)**

Nell'ambito della Pianificazione sovraordinata, si richiamano le prescrizioni del PTPG, approvato con D.C.P. n. 1 del 18/01/2010.

Nella tavola "TP2 – Disegno Programmatico di Struttura: Sistema Ambientale, sistema della mobilità, sistema Insediativo Morfologico, sistema Insediativo Funzionale", l'area in esame <<lambisce le costruzioni insediative urbane ovvero "il Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti", art. 42 delle N.T.A.>>.

La Tav. TP2, non evidenzia elementi <<relativi alla rete ecologica provinciale che interessano l'area oggetto di rigenerazione urbana.

A fronte di quanto sopra riportato si conferma che, per l'area oggetto di intervento, i contenuti della variante

urbanistica sono in coerenza con quanto previsto dalle tavole e dalle norme del vigente P.T.P.G. della città Metropolitana di Roma.>>.

- **Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale**

Il Comune di Tivoli è dotato di Piano di Classificazione del Territorio Comunale in Zone Acustiche, approvato con D.C.C. n. 27 del 27/05/2004, aggiornato con D.C.C. n. 103 del 30/11/2005 e D.C.C. n. 6 del 27/02/2008. Nel Rapporto preliminare si segnala inoltre che è stata adottata la proposta preliminare del nuovo Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale con D.C.C. n. 35/2020.

Il Piano di Zonizzazione acustica individua l'area di intervento in Classe II (prevalentemente residenziali).

Il Piano di classificazione acustica, adottato dal Comune di Tivoli, è stato oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006, con esito di esclusione dalla procedura di Vas ai sensi degli artt. 13 e sgg. del D.Lgs. n. 152/2006, di cui al provvedimento regionale n. G14683/2022;

- **Piano Regolatore Generale**

Nel Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 956 del 06/07/1973, l'area oggetto di variante comprende porzioni classificate come "Zona E, sottozona E2 Riserva agricola", e "Zona G, Verde Privato e Colture specializzate".

**DATO ATTO** che gli obiettivi di sostenibilità ambientale di riferimento della proposta di Variante, evidenziati nel Rapporto Preliminare, sono schematizzati nella tabella di seguito illustrata:

<b>Componenti/ tematismi ambientali</b>	<b>Obiettivo di sostenibilità ambientale</b>
<b>Aria e Cambiamenti Climatici</b>	<b>OBSA 1:</b> Ridurre o eliminare l'esposizione della popolazione all'inquinamento atmosferico
	<b>OBSA 2:</b> Ridurre o eliminare le emissioni inquinanti
<b>Rumore ed elettromagnetismo</b>	<b>OBSA 3:</b> Ridurre o eliminare l'esposizione della popolazione al rumore
	<b>OBSA 4:</b> Ridurre o eliminare l'esposizione ai CEM
<b>Risorse Idriche</b>	<b>OBSA 5:</b> Ridurre o eliminare l'inquinamento e migliorare lo stato chimico ed ecologico delle risorse idriche
	<b>OBSA 6:</b> Garantire la raccolta degli scarichi e la loro depurazione
	<b>OBSA 7:</b> Ridurre il consumo idrico
<b>Suolo</b>	<b>OBSA 8:</b> Ridurre i fenomeni di rischio provocati da attività umane (aree degradate, siti contaminati, ...)
	<b>OBSA 9:</b> Proteggere il suolo quale risorsa limitata e non rinnovabile, promuovendone un uso sostenibile (riduzione impermeabilizzazione e consumo)
<b>Biodiversità e Aree Naturali Protette</b>	<b>OBSA 10:</b> Conservare la biodiversità
	<b>OBSA 11:</b> Tutelare le aree protette
<b>Paesaggio e Beni Culturali</b>	<b>OBSA 12:</b> Tutela, conservazione e valorizzazione del patrimonio paesaggistico e culturale esistente attraverso il recupero dei paesaggi degradati
<b>Ambiente urbano</b>	<b>OBSA 13:</b> Contribuire allo sviluppo del territorio con una visione dell'assetto territoriale in accordo con i dettami dello sviluppo sostenibile
	<b>OBSA 14:</b> Garantire un adeguato sistema infrastrutturale e di organizzazione urbana
	<b>OBSA 15:</b> Incentivare l'impiego di forme di TPL
<b>Rifiuti</b>	<b>OBSA 16:</b> Ridurre la produzione dei RSU e la loro pericolosità
	<b>OBSA 17:</b> Incentivare la RD, il riutilizzo, riciclaggio e recupero dei rifiuti
<b>Energia</b>	<b>OBSA 18:</b> Contenere i consumi energetici
	<b>OBSA 19:</b> Incentivare l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia

<<Alla luce degli Obiettivi sopra esposti si riporta di seguito **evidenza della coerenza rilevata nei confronti degli Obiettivi ed Azioni posti alla base della Variante [...]**>>:





OBIETTIVI GENERALI	AZIONI	OB <sub>SA</sub>
<b>Ob.1</b> Risolvere l'incongruenza urbanistica per operare con specifici interventi di manutenzione/trasformazione volti alla riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area.	Az.1 Stralcio del perimetro dell'attuale Ambito dalla zona agricola E2	OB <sub>SA</sub> 14
	Az.2 Riqualificazione e riorganizzazione dei margini urbani lungo la via Nazionale Tiburtina.	OB <sub>SA</sub> 14
<b>Ob.2</b> Perseguire nella fase di attuazione dell'Ambito obiettivi di qualità ambientale	Az.3 Bonifica e/o messa in sicurezza del terreno da eventuali elementi inquinanti	OB <sub>SA</sub> 8
	Az.4 Realizzazione di opere di mitigazione acustica e visuale	OB <sub>SA</sub> 11
	Az.5 Permeabilità minima del 20%	OB <sub>SA</sub> 9
	Az.6 Densità arborea minima di 30 alberi/ha	OB <sub>SA</sub> 13

- **Ambito di influenza ambientale e territoriale del Piano/Programma.**

Il Rapporto Preliminare in relazione al <<al grado di compatibilità ambientale del piano [...], in funzione delle specifiche tipologie delle azioni di progetto [...] e del loro grado di interrelazione con l'ambiente>>, facendo riferimento all'Allegato VI del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm. e ii., schematizza le criticità/fragilità attualmente esistenti nella matrice di seguito allegata:

<i>Aspetti ambientali di cui all'All. VI al D.Lgs.152/2006 e s.m.i.</i>	<i>Criticità/fragilità riferite allo stato attuale dell'ambiente rilevate per l'area di studio</i>
<b>Popolazione/salute umana</b>	Densità della popolazione
<b>Ambiente urbano</b>	Produzione dei Rifiuti Solidi Urbani
	Emissioni acustiche elevate con particolare riferimento alla presenza dell'area ferroviaria
<b>Atmosfera</b>	Emissioni di NO <sub>2</sub> e comunque più in generale necessità di contenere al massimo le emissioni inquinanti
<b>Acque superficiali e sotterranee</b>	Consumi idrici a scopo idropotabile
<b>Suolo e sottosuolo</b>	Impermeabilizzazione dei suoli
	Suolo inquinato
<b>Biodiversità, flora, fauna ed aree tutelate</b>	Criticità sismiche di area vasta
	Non si rilevano particolari criticità
<b>Paesaggio e patrimonio culturale</b>	Presenza di visuali panoramiche da preservare e rispetto di beni con permanenze storiche (edifici con tipologia edilizia speciale e edifici di archeologia industriale)

[...]

Vista l'entità delle opere previste, l'ambito di influenza territoriale nel quale potranno manifestarsi gli impatti ambientali derivanti dall'attuazione dal progetto, potrà estendersi al di fuori del perimetro di intervento; infatti, eventuali impatti negativi del progetto sulle componenti ambientali aria e microclima potranno coinvolgere la fascia subito a ridosso del perimetro dell'area di intervento (100 - 200 metri).

Effetti positivi saranno la riqualificazione di un edificio fatiscente ed in disuso e l'offerta di una maggiore dotazione di servizi.

**CONSIDERATO che**, il Rapporto Preliminare, in riferimento agli obiettivi generali di sostenibilità ambientali derivanti dalla normativa vigente, nelle tabelle contenute al paragrafo 4.1, espone gli obiettivi specifici e le azioni generali della variante proposta, ancorché esamina la coerenza delle azioni individuate in riferimento agli obiettivi previsti;

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

- **Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area "Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana"**. L'Area Regionale, in riferimento agli aspetti paesaggistici, evidenzia che <<nell'ambito del PTPR approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 (BURL 56 suppl.2 del 10/06/2021), l'area di intervento risulta oggetto di vincoli dichiarativi ex art. 134 co.1 lett.a) del DLgs 42/2004, in particolare: (Cd



058\_020: Villa D'Este e Villa Adriana, DM 11.05.1954, G.U. 28.05.1955) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, lett. c) e d) art. 136 D.lgs. 42/2004 (rif. art. 8 NTA del PTPR).

La disciplina di tutela è stabilita dall'art.8 delle NTA del PTPR approvato, che al comma 8 rimanda alla disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al capo II delle norme stesse.

Il PTPR approvato, introduce nuovi vincoli ricognitivi, definiti "tipizzati", individuando ulteriori immobili e aree a termine dell'art. 136 del DLgs 42/2004. In particolare, l'area di intervento risulta sottoposta ai vincoli individuati ai sensi dell'art.134 co.1 lett.c) del D.Lgs. 42/2004:

- (Tp058 \_2234, zona del Regresso: villa c.d. dei Pisoni) beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri (art. 42 e46 NTA del PTPR).

La disciplina di tutela è stabilita dall'art. 42 delle NTA del PTPR approvato, secondo la quale per le aree, gli ambiti, i beni, puntuali e lineari e le relative fasce di rispetto, costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela (punto 6 art. 42 delle NTA del PTPR):

- a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione restauro e risanamento conservativo (lett. a), b), c), dell'art. 3 del DPR 380/2001);
- b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, 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, l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico.

Inoltre, sempre nell'ambito del PTPR approvato, ai fini della disciplina della tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi, di cui al Capo II delle NTA, l'area di intervento ricade nel "Sistema del paesaggio insediativo. Paesaggi degli insediamenti urbani" (tav. A), che negli obiettivi di tutela e miglioramento della qualità paesistica, di cui all'art. 28 delle NTA tab. B punto 4.3.1. prevede: "consentito recupero e ampliamento fino al 20%. consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture. Sono consentiti inoltre ampliamenti inferiori al 20%".

Inoltre, l'area è sottoposta alla tutela di cui all'art. 50 delle NTA del PTPR, "Salvaguardia delle visuali" che al comma 3 recita: "3. La tutela del cono visuale o campo di percezione visiva si effettua evitando l'interposizione di ogni ostacolo visivo tra il punto di vista o i percorsi panoramici e il quadro paesaggistico. A tal fine sono vietate modifiche dello stato dei luoghi che impediscano le visuali anche quando consentite dalla disciplina di tutela e di uso per gli ambiti individuati dal PTPR, salvo la collocazione di cartelli ed insegne indispensabili per garantire la funzionalità e la sicurezza della circolazione".

Dalle considerazioni su esposte, si rileva che gli interventi proposti non modificano in modo significativo lo stato di fatto del paesaggio e sono in linea con gli obiettivi di tutela, pertanto sono ammissibili ai sensi del D.Lgs.42/2004.

Sotto il profilo urbanistico, la variante [...] proposta, ai sensi dell'art.8 del D.P.R. 160/2010, non rileva particolari criticità. Attenzione dovrà essere posta, per il prosieguo dell'iter urbanistico:

1. al corretto dimensionamento degli standard urbanistici;
2. al sistema degli spazi pubblici, con particolare riferimento alle aree destinate a verde pubblico che dovranno essere organizzate in modo da strutturare spazi di dimensioni adeguate per essere effettivamente fruibili e attrezzabili, escludendo dal computo ambiti residuali e marginali scarsamente utilizzabili;
3. alle aree destinate a parcheggio pubblico che dovranno essere sempre fruibili e conformi alla funzione rispetto alla normativa di settore vigente;
4. alle misure per rendere tutti gli spazi pubblici facilmente accessibili, mediante l'abbattimento delle barriere fisiche e architettoniche, con la creazione di spazi e ambienti liberamente fruibili da tutti i cittadini, a prescindere dalla loro condizione disabilitante;
5. alla verifica delle opere di urbanizzazione primaria esistenti con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue. Sotto il profilo di tutela previsto dal PTPR approvato, la variante proposta è in linea con gli obiettivi di tutela e non registra impatti significativi. Considerato quanto sopra riportato si rileva l'esigenza di non sottoporre la Variante a VAS, non discendendo dalla stessa una significatività degli impatti.

- **ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio**

L'Agenzia ritiene opportuno premettere che la valutazione della significatività degli impatti ambientali su alcune componenti, quali ad esempio aria, risorse idriche, suolo, rifiuti e inquinamento acustico, non può essere esaustivamente valutata quando l'analisi è limitata alla sola area interessata dall'intervento proposto, senza fornire informazioni relative a possibili impatti determinati da ulteriori piani e/o programmi su aree limitrofe, nell'ambito del territorio comunale e/o di altri comuni; pur tuttavia nel parere rilasciato, in riferimento ad alcune specifiche componenti ambientali, evidenzia quanto segue:

1. **ARIA (ATMOSFERA).** Secondo l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, <<[...] al Comune di Tivoli è stato confermato il codice di zona IT1215 "Zona Agglomerato di Roma" [...] e attribuita la Classe complessiva 1 [...] ("area maggiormente critica")>>, nel cui ambito sono compresi i comuni dove <<si osserva il superamento dei valori limite, per almeno un inquinante, e per i quali è prevista l'adozione dei piani di azione per il risanamento della qualità dell'aria (art. 8 del d.lgs. 351/99) e dei provvedimenti specifici di cui agli artt.12 bis, 15, 15 bis, 18, 18 bis, 20, 21, 22, 25 e 28 nonché quanto già di competenza comunale artt. 9 e 16, dell'Aggiornamento del Piano di Qualità dell'Aria – Norme di Attuazione – D.G.R. 4 agosto 2020, n. 539.

Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'area nel Comune di Tivoli>>, l'Agenzia riporta <<di seguito i dati 2015/2019, mediati sull'intero territorio comunale, del: particolato (PM10) – media annua; particolato (PM2.5) – media annua; biossido di azoto (NO2) – media annua e numero di superamenti orari di 200 µg/mc; benzene (C6H6) – media annua; monossido di carbonio (CO) - numero di superamenti di 10 mg/mc (max della media mobile su 8 ore); biossido di zolfo (SO2) - numero di superamenti giornalieri di 125 µg/mc (max della media mobile su 8 ore). Il calcolo è stato effettuato a partire dai campi di concentrazione orari del 2013, 2014, 2015 e 2016 forniti dal sistema modellistico di qualità dell'aria dell'Agenzia (<http://www.arpalazio.net/main/aria/>). Al fine di ottenere una stima il più realistica possibile, come previsto dalla normativa vigente (d.lgs. 155/2010 s.m.i.), i campi di concentrazione sono stati combinati con le misure dalla rete di monitoraggio della qualità dell'aria mediante assimilazione dati (SCM, Successive Corrections Method). La risoluzione orizzontale delle simulazioni modellistiche varia da 1kmx1km a 4kmx4km.>>

Tabella relativa allo stato della qualità dell'aria nel Comune di Tivoli negli anni 2015 – 2019

Inquinante	Indicatore normativo	Valore 2015	Valore 2016	Valore 2017	Valore 2018	Valore 2019	Valore limite previsto dalla normativa*
NO <sub>2</sub>	Numero di superamenti orari di 200 µg/m <sup>3</sup> (max della media mobile su 8 ore)	0	0	1	0	0	18
	Media annua (µg/m <sup>3</sup> ) MAX	40	40	42	41	42	40
PM10	Media annua (µg/m <sup>3</sup> ) MAX	29	23	22	21	21	40
PM2.5	Media annua (µg/m <sup>3</sup> ) MAX	21	18	17	17	16	25
C <sub>6</sub> H <sub>6</sub>	Media annua (µg/m <sup>3</sup> ) MAX	1,6	1,5	1,5	1,5	1,4	5
CO	Numero di superamenti di 10 mg/m <sup>3</sup> (max della media mobile su 8 ore)	0	0	0	0	0	0
SO <sub>2</sub>	Numero di superamenti giornalieri di 125 µg/m <sup>3</sup> (max della media mobile su 8 ore)	0	0	0	0	0	3

\* Valore limite da raggiungere entro il 01/01/2015.

Come si evince dalla tabella sopra illustrata, l'Agenzia rileva che <<la situazione del Comune di Tivoli, nel periodo [...] di riferimento (2015-2019), mostra criticità per gli indicatori NO<sub>2</sub>>>.

ARPA <<evidenzia che nella fase di esecuzione della Variante al PRG in esame, l'opera prevista dovrà rispettare quanto previsto dalle "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia -L.R. 27/05/2008, n. 6">>.

2. **RISORSE IDRICHE.** L'Agenzia segnala che, in riferimento al <<(PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018, n. 18, l'area della Variante al PRG in esame [...] ricade all'interno del Bacino n.20 ANIENE, tratto afferente Fiume Aniene 4, con [...] giudizio di qualità>> di stato ecologico 'Scarso' e stato Chimico 'Buono'.



L'ARPA evidenzia che <<[...] i dati del monitoraggio effettuato dalla scrivente Agenzia, nel triennio 2015-2017, confermano tale giudizio, come desumibile dal sito del Sistema Informativo Regionale Ambientale (<https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#>).

Dalle cartografie [...] di Arpalazio, l'area oggetto di intervento rientra all'interno dell'ambito fognario del Comune di Tivoli – Centro Urbano collegata al depuratore di Ponte Lucano, avente una capacità di progetto di 27.375 abitanti equivalenti.>>

Atteso che l'intervento [...] in esame dovrà rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6 e dall'art. 30 delle NTA del PTAR, si ritiene che l'impatto della variante in esame sulla matrice Risorse Idriche sia poco significativa.>>

3. **SUOLO.** L'Agenzia evidenzia che <<l'attuazione del Progetto in esame, in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.>>, e che <<[...] al fine di limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo, dovranno essere previste opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione (ad esempio le aree destinate a parcheggio potrebbero essere realizzate utilizzando tecniche costruttive che permettano un'adeguata permeabilità del suolo) e soluzioni, anche edilizie per evitare fenomeni di erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità>>. A tal proposito, ARPA <<ritiene utile segnalare che il comune di Tivoli ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 16,2%, mentre il valore medio relativo alla Provincia di Roma risulta il 13,1%. >> e pertanto <<viste le dimensioni dell'area in esame>> considera <<l'impatto poco significativo>>, prescrivendo che <<le eventuali rocce e terre da scavo derivanti dalle attività di demolizione e ricostruzione dell'opera in esame dovranno essere smaltite in conformità del D. Lgs 152/2006 parte IV.>>.
4. **RIFIUTI.** L'Agenzia rileva che, come desunto dalla Fonte Catasto rifiuti urbani ISPRA, << [...] la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani [...] effettuata dal Comune di Tivoli nel 2019 [...] pari al 74,02 %>>, rispetta gli obiettivi normativi >> di cui all'art. 205 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.  
In riferimento alla gestione dei rifiuti prodotti, l'Agenzia evidenzia la necessità di rispettare gli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti regionale, approvato con D.C.R. n.4 del 05/08/2020, ritenendo che, in considerazione della tipologia di intervento, dell'estensione dell'area e del livello di raccolta differenziata, l'impatto per la matrice d'interesse sia poco significativo.
5. **RUMORE.** In relazione alla matrice rumore, sulla base del Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale, approvato il 04/01/2008, l'area interessata dalla variante ricade in ambito di <<Classe acustica II - Aree di tipo prevalentemente residenziale. Tale classe di zonizzazione acustica prevede come limiti di emissione 50dBA nel periodo diurno e 40dBA nel periodo notturno e come limite assoluto di immissione 55dBA nel periodo diurno e 45 nel periodo notturno. Fatto salvo il rispetto di tali limiti occorrerà porre particolare attenzione alla fase di demolizione-ricostruzione e mettere in campo le adeguate misure di mitigazione>>.
6. **RADON.** In riferimento alle disposizioni del D. Lgs. n. 101/2020, relative ai livelli di gas radon da rispettare nei luoghi di lavoro e nelle abitazioni esistenti, l'Agenzia ribadisce la necessità di prevedere idonee prescrizioni costruttive durante la fase di esecuzione della variante in esame [...] al fine di garantire livelli di gas radon conformi alle soglie di riferimento individuati dal suddetto decreto.
7. **INQUADRAMENTO ELETTROMAGNETICO.** L'Agenzia <<segnala che l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante di cui alla legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003, poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali non è possibile la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere>>, evidenziando in particolare la necessità di considerare la possibilità di valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico tali da influenzare i confini e le dimensioni degli ambiti di riferimento di trasformazione del Piano.

- **Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento IV "Pianificazione, Sviluppo e Governo del Territorio", Servizio 1 - Urbanistica e attuazione del PTMG**

Riguardo alle valutazioni condotte sull'intervento in relazione al P.T.P.G. approvato, l'area interessata dalla variante in analisi è inclusa nel Sistema Ambientale, Rete Ecologica Provinciale (R.E.P.), in ambito di << [...] Territorio Agricolo Tutelato, di cui agli articoli 27, 28 e 60 delle NA del PTPG, e per la parte più vicina alla SR 5 "Tiburtina Valeria", appartenente alla Rete di 2° livello metropolitano, nella componente primaria della REP,





“Connessione primaria”, di cui agli artt. 25, 27 e 28 della NA del PTPG >>.

Limitatamente <<ai soli aspetti di compatibilità con il P.T.P.G., l'intervento proposto, pur risultando non coerente con le direttive e le prescrizioni del Piano Provinciale, rilevata l'inosservanza del combinato disposto degli articoli 27, 28, 60 e 55 ultimo comma delle N.A., potrebbe tuttavia essere considerato favorevolmente tenendo conto delle caratteristiche ormai fortemente antropizzate del contesto e, conseguentemente dell'eventuale decisione dell'Amministrazione Comunale di riclassificare urbanisticamente l'area interessata dalla variante urbanistica in oggetto.

Pertanto, premesso quanto sopra e ferma restando la competenza dell'Ente Regionale in ordine alla valutazione ex art.12 del D.Lgs 152/06, si rilevano i seguenti ulteriori elementi di approfondimento da specificare in un eventuale Rapporto Ambientale e, comunque, da garantire in fase di eventuale prosieguo dell'iter urbanistico:

- è necessario valutare l'effettiva domanda di ricettività che giustifichi il ricorso alla trasformazione urbanistica prevista, confermandone la valenza di pubblica utilità;
- per quanto concerne la destinazione urbanistica proposta, “Sottozona F3 –Servizi Generali privati”, si ritiene che debbano essere considerati quali indici e parametri urbanistici quelli desunti dal progetto, atteso che la variante urbanistica proposta che segue la procedura ex art.8 del DPR 160/2010 è finalizzata alla realizzazione di uno specifico intervento di tipo produttivo;
- occorre verificare il soddisfacimento della dotazione di superfici da destinare a standard urbanistici, non definita nel Rapporto Preliminare che si limita alla quantificazione della superficie dei parcheggi pertinenziali.

**TENUTO altresì CONTO** delle comunicazioni pervenute da parte dei seguenti soggetti competenti in materia ambientale:

- l'Area Autorizzazione, Accreditamento e controlli della Regione Lazio, con nota prot. n. 921798 dell'11/11/2021, ha comunicato di non avere competenza in materia di strutture sanitarie e sociosanitarie regolamentate ai sensi della LR n. 41/2003 e s.m.i., precisando che le relative valutazioni fanno capo alla Direzione Regionale per l'inclusione sociale;
- l'Area “Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche” della “Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo”, con nota prot. n. 946887 del 18/11/2021, in considerazione degli ambiti di competenza territoriale e ai fini dell'applicazione della 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”, ha richiesto chiarimenti in merito alla relativa ubicazione della variante;
- L'Area “Programmazione degli Interventi e dei Servizi del Sistema Integrato Sociale” della Regione Lazio, con prot.n. 1022969 del 10/12/2021 ha precisato che:
  - Il rilascio dell'autorizzazione per strutture socio-assistenziali è funzione del Comune singolo e/o associato, competente per territorio, ai sensi della L.R.11/2016 artt.31,32 e 35 e L.R.41/2003 e s.m.i.
  - A ogni tipologia di struttura e servizio corrispondono requisiti autorizzativi diversi ai sensi della citata L.R.41/2003 e s.m.i. e relativa DGR 1305/2004 e s.m.i. che disciplina i requisiti minimi autorizzativi. Ciò premesso, la scrivente Direzione in materia, ha competenze esclusivamente normative.

**PRESO ATTO** che, con nota acquisita al protocollo regionale prot.n. 174913 del 21/02/2022, qui richiamata, l'Autorità Procedente ha fornito riscontro al parere rilasciato dalla Città Metropolitana di Roma Capitale, rilevando che l'attuale destinazione agricola prevista dal PRG approvato nel 1973, ha riguardato un errore di mappatura protrattosi negli anni, evidenziando al riguardo che l'area in analisi <<è sempre stata classificata come area urbanizzata [...] utilizzata per servizi privati di interesse pubblico [...] sulla quale esisteva un fabbricato dalla chiara tipologia di immobile destinato a residenza sanitaria e/o usi simili>>.

L'Amministrazione comunale ha inoltre evidenziato l'interesse di riqualificare l'area e ripristinare l'originaria destinazione dell'edificio, proponendo una variante urbanistica al fine di risolvere le suddette incongruenze determinate da errori di resa grafica dello strumento urbanistico pianificatorio del comune di Tivoli.

Nella nota si evidenzia in particolare la volontà da parte dell'Amministrazione comunale di proporre, <<per le ragioni sopra esposte e per una coerenza tecnico-urbanistica, [...] in sede di avanzamento dello studio del PUCG (per il quale è imminente la convocazione della conferenza di pianificazione), [...] l'esclusione della suddetta area dalla Rete Ecologica Provinciale (REP) con conseguente inclusione nel campo preferenziale dell'organizzazione degli insediamenti, al fine di classificare la zona nell'ambito della reale e corretta





*destinazione che tale area ha sempre avuto>>.*

Conferma inoltre <<che la nuova destinazione di Prg (del tipo F3 — Servizi Generali privati) avrà [...] propri indici caratteristici [...] derivanti dal progetto proposto [...] che, nell'ambito del procedimento urbanistico da avviare [...], sarà correttamente valutata, ai sensi delle norme vigenti>>, anche in considerazione della <<dotazione minima di tutti gli standards di legge oltre ai parcheggi pertinenziali già previsti, qualora dimensionati in modo corretto>>.

**PRESO altresì ATTO** che l'Autorità Procedente, nella nota di riscontro, già citata, acquisita al protocollo regionale in data 24/11/2022 con prot. n. 1194620, ha fornito ulteriore riscontro in merito agli elementi di criticità e/o approfondimento rilevati da alcuni Soggetti competenti in materia ambientale già sopraelencati, e più precisamente:

- Relativamente al parere di Città Metropolitana di Roma Capitale, ha richiamato la prima nota di riscontro acquisita al protocollo regionale prot.n. 174913 del 21/02/2022;
- Relativamente alla nota dell'Area "Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche" della "Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo", riguardante precisazioni in merito agli ambiti di competenza territoriale, conferma l'esclusione dell'area di variante dall'ambito di applicazione della D.G.R. n. 445 del 16/06/2009;

**VERIFICATO** che l'area oggetto di procedura non rientra nell'ambito di applicazione della 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".

**TENUTO CONTO, inoltre che:**

- il Comune di Tivoli con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 10/04/2019 ha adottato il Documento Preliminare di Indirizzo per il Nuovo PUCG e, successivamente, ha avviato la procedura di VAS ex art. 13 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm. e ii., per lo stesso strumento pianificatorio presso la scrivente Area;
- la fase di consultazione con il documento di *scoping*, prot.n.711617 del 10/08/2020 allo stato attuale risulta conclusa;
- In riferimento al suddetto documento di *scoping*, l'Autorità Competente ha evidenziato tutte le criticità emerse in fase di consultazione in merito al DPI del PUCG presentato dal comune di Tivoli, formulando indicazioni ed osservazioni per la redazione del Rapporto Ambientale e, quindi, per una definizione completa e sostenibile dello stesso PUCG;
- Alla data di redazione della presente analisi, non risulta essere stato redatto il Rapporto Ambientale relativo al PUCG adottato, con il recepimento di tutte le osservazioni formulate dall'Autorità Competente e dai Soggetti Competenti in materia Ambientale;
- l'Autorità Procedente, come già sopra evidenziato, intende proporre durante la fase di avanzamento dello studio del PUCG <<l'esclusione della area dalla REP con conseguente inclusione nel campo preferenziale dell'organizzazione degli insediamenti, al fine di classificare la zona nell'ambito della reale e corretta destinazione che tale area ha sempre avuto>>.

**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;
- I pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale formano parte integrante del presente provvedimento;
- 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;
- Il Comune di Tivoli (Rm), dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. n. 956 del 06/07/1973 e successive varianti, ai sensi dell'art. 33 delle NTA, classifica l'area oggetto di variante in sottozona "E2 – Riserva Agricola;
- La variante, rispetto alle previsioni del vigente PRG, consiste in un cambio di destinazione da zona Agricola, "sottozona E2", a "Zona F3 bis Servizi e attività ricettive", ed è finalizzata alla realizzazione di un intervento di recupero e ampliamento, tramite demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime di un fabbricato ad



uso sociale assistenziale di tipo privato, una casa di riposo per anziani, così come definita ai sensi dell'art. 5 della L.R. 41/2003;

- Nel RP è riportato che la variante proposta ai sensi dell'art. 8 del D.P.R 160/2010, è finalizzata a risolvere l'incongruenza tra la destinazione d'uso di un fabbricato esistente e la zonizzazione del vigente PRG, al fine di rendere compatibile e idonea l'attuale classificazione con la funzione sanitaria dell'edificio originario;
- La proposta di variante è motivata, come dichiarato nel RP, dalla necessità di risanare un compendio immobiliare in disuso, ai fini di ripristinare un servizio attualmente mancante nel territorio di Tivoli senza comportare impegni economici per l'amministrazione comunale;
- l'area interessata dalla variante urbanistica ha una superficie complessiva di 5.319,19 mq su cui insiste un fabbricato dismesso, costituito da due piani fuori terra e uno seminterrato;
- L'edificio, inizialmente attrezzato come clinica, in seguito destinato ad accogliere uffici della ASL e successivamente utilizzato come Centro Accoglienza per i Richiedenti Asilo (CARA), è stato realizzato con Licenza edilizia n. 123 del 12 agosto 1957, e successiva variante autorizzata con Licenza n. 225 del 02/12/1958, e completato nel 1959, come accertato dal Permesso di agibilità del 12/12/1960; e risulta ad oggi completamente inagibile a seguito di un incendio avvenuto nel 2017;
- La variante urbanistica propone il cambio di uso urbanistico al fine di consentire il recupero dell'edificio esistente, tramite demolizione e ricostruzione, ampliando la superficie di mq 436,19 e il volume di circa mc. 1.471,75 con una percentuale di incremento pari a ca. il 19,7 % (< 20%);
- come specificato nel RP, in considerazione della destinazione d'uso prevista dalla proposta di variante (servizi privati), gli standard urbanistici sono stati dimensionati in riferimento al comma 2 dell'art. 5 del D.M. 1444/68, con la previsione di una SUL complessiva di progetto di mq 2.636,08, superficie minima da destinare a standard di mq 2.108,86 e una superficie minima da destinare a parcheggio di mq 1.054,43;
- Il Comune di Tivoli è dotato di Piano di Classificazione del Territorio Comunale in Zone Acustiche, approvato con D.C.C. n. 27 del 27/05/2004, aggiornato con D.C.C. n. 103 del 30/11/2005 e D.C.C. n. 6 del 27/02/2008.
- Il Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale, adottato con D.C.C. n. 35/2020, individua l'area di intervento in Classe III (aree di tipo misto) e parzialmente in Classe II (prevalentemente residenziali),
- Il Piano di classificazione acustica, adottato dal Comune di Tivoli, è stato oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006, con esito di esclusione dalla procedura di Vas ai sensi degli artt. 13 e sgg. del D.Lgs. n. 152/2006, di cui al provvedimento regionale n. G14683/2022;

#### **VALUTATO che:**

- l'area interessata dalla variante non risulta compresa entro il perimetro di aree naturali protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) o siti della Rete Natura 2000 di cui alla Direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE;
- per quel che concerne gli aspetti paesaggistici, l'area in variante, dalla consultazione della tavola B (Tav. 25, foglio 375B) del PTPR approvato con DCR n. 5 del 21 aprile 2021, è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134, co. 1, lett. a) di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, assoggettata dunque alla disciplina di tutela di cui all'art. 8 e seg. delle NTA del PTPR, e interessata da vincoli dichiarativi ex 1497/39 che ad oggi rientrano nell'ambito di "Beni di insieme", ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettere c) e d) del D.Lgs. 42/2004, , nella fattispecie, da vincolo paesistico già vigente alla data di adozione del PTPR (art. 8), classificato con identificativo cd 058\_020 "Villa D'Este e Villa Adriana", con D.M. 11/05/1954, G.U. n. 123 del 28.05.1955) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, lett. c) e d) art. 136 D.lgs. 42/2004.

L'area è inoltre inclusa nell'ambito di vincoli archeologici tipizzati di cui all'art. 134, co. 1, lettera c) del medesimo D. Lgs. 42/2004, e assoggettata dunque alla disciplina di tutela di cui agli artt. 42 e 46 delle NTA del vigente PTPR.

L'area risulta inserita nel "Sistema del Paesaggio Insediativo" (tav. A) per la presenza di paesaggi degli 'insediamenti urbani', nel cui ambito gli obiettivi di tutela di cui all'art. 28 delle NTA, tab. B, punto 4.3.1, consentono <<il recupero e ampliamento fino al 20% [...], il recupero dei manufatti esistenti [...], e inoltre ampliamenti inferiori al 20%>>. L'area inoltre è sottoposta alla tutela di cui all'art. 50 delle NTA



del PTPR relativa “Salvaguardia delle visuali” che diventa cogente per la presenza di beni paesaggistici di interesse pubblico, cui all’art. 134, comma 1, lett. a) del Codice;

- Gli obiettivi e azioni individuati nel RP rispondono alla necessità di risanare l’edificio esistente in disuso ai fini di colmare la carenza di servizi affini nel territorio, senza comportare impegni economici per l’amministrazione comunale, ancorché rendere compatibile la funzione sanitaria dell’edificio originario con la zonizzazione del vigente PRG, tramite il cambio di destinazione urbanistica a “zona F3bis – Servizi e attività ricettive”, ai sensi dell’art. 8 del D.P.R. 160/2010; tuttavia gli obiettivi e le azioni non sono supportati da dati, analisi e verifiche concrete, tali da dimostrare la reale coerenza tra l’intervento proposto in variante al vigente PRG e i reali bisogni del territorio;
- La struttura regionale competente in materia urbanistica/paesaggistica non ha rilevato particolari criticità in merito alla componente paesaggio tali da rinviare a ulteriori approfondimenti, evidenziando in particolare che l’intervento in variante non va a modificare in modo significativo lo stato di fatto del paesaggio e risulta essere in linea con gli obiettivi di tutela del PTPR nel rispetto delle disposizioni del D. Lgs. 42/2004;
- ARPA Lazio, in considerazione delle ridotte dimensioni dell’area in esame, non rileva impatti significativi derivanti dall’attuazione della variante sulle componenti ambientali che non possano essere mitigati da opportune misure, evidenziando in particolare una valutazione sulla portata minima della superficie di consumo di suolo determinato dalla variante, in riferimento alla percentuale di suolo consumato nel territorio di competenza comunale;
- Città Metropolitana di Roma Capitale ritiene che la variante proposta, pur risultando non coerente con le direttive e le prescrizioni del PTPG, possa tuttavia essere valutata favorevolmente in considerazione di taluni fattori, quali le ridotte dimensioni dell’area, le caratteristiche di notevole antropizzazione del contesto e la decisione dell’amministrazione comunale di riclassificare urbanisticamente l’area oggetto di variante;
- Nel Rapporto Preliminare viene effettuata un’analisi di coerenza esterna con la pianificazione sovraordinata, individuando una sostanziale coerenza dell’intervento proposto con gli obiettivi di sostenibilità ambientale posti dalla normativa;
- La proposta del Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale, adottato con D.C.C. n. 35/2020, relativamente all’ambito di interesse dell’area di Variante, prevede un inserimento prevalentemente in Classe III (aree di tipo misto ) e parzialmente in Classe II (prevalentemente residenziali), mentre l’intervento in esame dovrebbe ricadere in Classe I (aree particolarmente protette, quali parchi e giardini pubblici, le aree scolastiche, ospedaliere e case di riposo); pertanto in caso di approvazione della variante proposta si renderà necessario un aggiornamento;

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

- Vista la presenza di vincoli dichiarativi ex art. 134 co. 1, lett. a) del D.Lgs. 42/2004 e di aree riconosciute di interesse archeologico ai sensi degli artt. 134, co. 1, lett. c), del medesimo decreto, per la presenza di punti di interesse archeologico e relative fasce di rispetto, così come rappresentato sul PTPR, si segnala la necessità di effettuare propedeuticamente all’acquisizione del competente parere da parte della Soprintendenza in sede di Conferenza di Servizi, sondaggi archeologici preliminari, atti a verificare l’eventuale presenza in loco di emergenze antiche;
- la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela, di cui all’art. 50 delle NTA del PTPR, dovrà essere assicurata, in sede di autorizzazione paesaggistica, attraverso prescrizioni specifiche inerenti alla localizzazione ed al dimensionamento delle opere consentite, e alla messa a dimora di essenze vegetali; secondo le indicazioni contenute nelle linee guida allegate alle norme del PTPR soprarichiamate;
- venga accertata l’assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, attraverso idonea attestazione comunale ai sensi dell’art. 3 comma 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142 c.1 lett. h del Codice; pertanto, in tal caso si raccomanda di verificare la conformità e compatibilità dell’intervento alle norme di tutela paesaggistica relative agli usi civici (art.40 delle NTA di PTPR);



- preventivamente all'attuazione, venga verificato se l'acquedotto, la rete fognaria e i relativi depuratori siano opportunamente dimensionati per l'incremento insediativo generato dalla realizzazione della Variante in esame;
- la produzione dei rifiuti urbani venga gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente, tenendo conto degli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n.4 del 5/8/2020 e pubblicato sul Suppl. n.1 al BURL 22/9/2020, n.116, sia per quanto concerne la gestione della raccolta differenziata sia per la gestione dei rifiuti speciali;
- in caso di approvazione della variante proposta, dovrà essere aggiornato il Piano di Zonizzazione acustica, prevedendo la classe acustica I per l'intervento in esame;
- vengano 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.
- ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni della variante con le condizioni geomorfologiche e vegetazionali del territorio, dovrà essere acquisito preliminarmente all'approvazione della variante, il parere sugli strumenti urbanistici previsto dall'art. 89 del DPR n. 380/2001 di competenza dell'Area regionale Tutela del Territorio;
- al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano 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 da eventuali elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003; in caso di installazione di sistemi ed impianti radioelettrici, per telefonia mobile, radiodiffusione, ecc., si dovrà fare riferimento alle seguenti normative: Legge n. 36 del 2001 e D.Lgs. n. 259 del 2003;
- in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, venga rispettato quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della L.R. 6/2008 e adottare 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 parcheggio.
- Dovrà essere rispettato quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6, e la normativa vigente ai fini del risparmio idrico di cui all'art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.; la raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti (art. 146 comma 1 lett. g del D. Lgs. 152/2006 e art. 25 co. 3 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque Regionali);
- dovranno essere attuate tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque;
- nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
- vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon, in riferimento alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 101/2020;
- 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.); rammentando inoltre che l'art. 26 del D.lgs. 199/2021 dispone che dal 13/06/2022 la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includa l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione di cui all'Allegato III al D. Lgs. 199/2021 medesimo, secondo cui <<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 la climatizzazione estiva>>;

- Nel proseguimento dell'iter di approvazione urbanistica, sia adeguatamente verificata l'insufficienza nello strumento urbanistico generale di aree per attività produttive ed il relativo grado di saturazione, in conformità con quanto disposto dall'art. 8 co. 1 del DPR 160/2010;
- 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;
- in considerazione delle funzioni socio-assistenziali proposte con la variante in esame, l'Autorità Procedente valuti l'opportunità di stipulare accordi o convenzioni finalizzati a garantire l'accoglienza e/o l'assistenza ad una percentuale della popolazione anziana non autosufficiente o in condizioni economiche disagiate, residente nel territorio comunale (per es. n. posti letto riservati, soggiorni a prezzi calmierati, ecc.);
- dovrà essere assicurato il corretto dimensionamento degli standard urbanistici, non esaustivamente approfondito nel Rapporto Preliminare, prestando particolare attenzione al sistema degli spazi pubblici, alle aree destinate a verde pubblico in modo da strutturare spazi di dimensioni adeguate, effettivamente fruibili e attrezzabili, escludendo dal computo ambiti residuali e marginali scarsamente utilizzabili;
- nelle fasi di progettazione il sistema verde sia funzionale e finalizzato ad assicurare non solo azioni più ampiamente riconosciute e valorizzate (sociali, ricreative, paesaggistiche, idrogeologiche, ecc.), ma anche quelle di valenza tipicamente igienico-sanitaria, quali: il contenimento dell'inquinamento acustico ed atmosferico; l'influenza sugli aspetti microclimatici; la regolazione dell'equilibrio ossigeno-anidride carbonica; si raccomanda l'utilizzo di specie arboree ed arbustive da selezionarsi tra le specie autoctone indicate agli Allegati A1 e A3 della L.R. n. 39/2002 "Norme in materia di gestione delle risorse forestali", che risultino coerenti con il contesto fitoclimatico ed edafico locale (rif. "Fitoclimatologia del Lazio". Blasi, 1994), oltre alla salvaguardia delle alberature esistenti;
- 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;
- 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.

#### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

**si ritiene che la Variante in oggetto sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006.**

#### **l'Istruttore**

*Marco Stradella*

(firmato digitalmente)

#### **il Responsabile del Procedimento**

*arch. Rossella Ongaretto*

(firmato digitalmente)

#### **il Dirigente**

*ing. Ilaria Scarso*

(firmato digitalmente)