



OGGETTO: **VVAS-2021_28. Comune di Mentana.** Procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (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 progetto di una casa di riposo per anziani*”. Soc. “Castelchiodato S.r.l.”.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che

- con nota prot. n. 30245 del 7/9/2021, acquisita con prot.n. 0706790 del 09/09/2021, il Comune di Mentana, in qualità di *Autorità Procedente* (di seguito AP), ha trasmesso alla scrivente Autorità Competente (di seguito AC) l’Istanza per l’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS della variante in oggetto;
- con nota prot. n. 1005918 del 03/12/2021 la AC ha richiesto “*Chiarimenti*” alla AP;
- con nota prot. n. 0011150 del 31/03/2022, acquisita in pari data con prot.n. 321551, la AP ha fornito alla AC i chiarimenti richiesti;

DATO ATTO che con nota prot. n. 0528730 del 27/05/2022, l’AC ha comunicato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA), di seguito riportato fornendo contestualmente, agli stessi, il link per accedere alla documentazione trasmessa dalla AP:

- **Regione Lazio** - Direzione Regionale 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 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;



- 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 5 - Dipartimento di Prevenzione;**

DATO ATTO che con la sopra richiamata nota del 27/05/2022 la AC ha dato avvio alla fase di consultazione dei SCA;

DATO ATTO che con nota prot. n. 0925254 del 26/09/2022 la AC ha comunicato alla AP la conclusione della fase di consultazione e contestualmente comunicato l'elenco dei pareri SCA alla stessa pervenuti e di seguito elencati:

✓ ATO2 Lazio Centrale - Roma: nota prot. n.1155 del 20/6/2022, acquisita al prot. n.612433 del 22/6/2022;
✓ Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento IV Pianificazione, Sviluppo e Governo del Territorio: nota prot. n.106979 del 30/6/2022, acquisita al prot. n.648513 dell'1/7/2022;
✓ ARPA Lazio: nota prot. n.46504 del 4/7/2022, acquisita al prot. n.658154 del 5/7/2022;
✓ 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.683526 del 12/7/2022.

DATO ATTO che con la sopra richiamata nota la AC ha contestualmente richiesto alla AP:

- *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, dall'Autorità Procedente 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 condizioni impartite da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale - ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006.*

DATO ATTO che:

- con nota prot. n. 1154725 del 24/11/2022 è stata assegnata la responsabilità del procedimento in oggetto all'arch. Roberto Brunotti;

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 procedura riguarda la *realizzazione di una casa di riposo per anziani con capienza di 80 posti letto in località "Cannetacci" in Via dei Cannetacci nel Comune di Mentana (RM), redatto in variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 (...) su aree di proprietà della Soc. "Castechiodato S.R.L."*.

La Soc. Castelchiodato S.R.L. ha la disponibilità di un'area, individuata al C. T. del Comune di Mentana al fg. 7 p.lla 4/p per mq 4.570, p.lla 9 per mq 820, p.lla 653 per mq 1.755, p.lla 654 per mq 1.965, per complessivi mq 9.100 mq.

L'approvazione del progetto, che costituisce variante urbanistica, comporta la variazione delle previsioni della Variante al P.R.G. e pertanto l'area di progetto assumerà, per tutta la durata di esercizio della struttura, la destinazione di "Area per servizi privati socio-sanitari"

VERIFICATO CHE sulla base delle informazioni fornite dal Rapporto Preliminare e dall'analisi effettuata dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, la variante oggetto di procedura secondo la pianificazione sovraordinata risulta inquadrata come segue:

Piano di Assetto Idrogeologico	Parere prot. n.46504 del 4/7/2022 <i>(...) L'area di PROGETTO rientra nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere (ABR Tevere) che nella "Carta delle segnalazioni dei dissesti geomorfologici ex legge n. 365/2000" e nella "Carta delle segnalazioni dei dissesti idraulici ex lege n. 365/2000" non segnala problematiche legate a criticità relative all'assetto geomorfologico né al rischio idraulico, né tantomeno al rischio esondazione. Non sono inoltre evidenziati nello stesso Piano rischi legati a fenomeno franosi. Alla luce di ciò, l'obiettivo da considerare relativamente al PAI è quello di:</i> <i>- tutelare e difendere le popolazioni, gli insediamenti, le infrastrutture, il suolo e il sottosuolo.</i> <i>(...) il sito in esame inoltre non ricade in aree sottoposte a pericolo di frana e di inondazione. In tal senso non è pertanto necessario effettuare verifiche di stabilità in quanto non sussistono condizioni di pericolo di frana di cui agli art. 6-16, 6-17, 6-18 delle norme di attuazione del progetto di Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico, né tantomeno quelle per il rischio d'inondazione di cui agli art. 7-22, 7-23, 7-24 e 7-25 dello stesso PAI.</i>
Piano Territoriale Paesaggistico Regionale <i>D.C.R. n.5 del 21/04/2021</i>	Parere prot. n.683526 del 12/7/2022. <i>(...) Dalla consultazione del PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5, pubblicato con atti in data 10/06/2021 sul BURL, n. 56, supplemento n. 2, dalla tavola B (Tav. 20, Foglio 365B), si rileva che l'area interessata dal progetto, fatta salva la verifica di inesistenza di usi civici di competenza comunale, su cui dovrà essere fornito un riscontro nell'eventuale proseguimento dell'iter procedurale, non risulta sottoposta ad alcun vincolo paesaggistico, di cui all'art. 134, comma 1, lett. a, e art. 136 del D. Lgs. 42/2004.</i> <i>(...) L'area di progetto è tuttavia inclusa in minima parte nell'ambito di aree tutelate per legge di cui all'art. 134, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 42/2004 e art. 142, comma 1, del medesimo decreto, e interessata pertanto da beni paesaggistici di cui alla lettera "m" (aree di interesse archeologico), assoggettata dunque alla disciplina di tutela di cui agli articoli 42 delle NTA del vigente PTPR.</i>
Piano Risanamento Qualità dell'Aria <i>D.G.R. n.539 del 04/08/2020 D.G.R. n.305 del 28/05/2021, All.4</i>	Parere prot. n.46504 del 4/7/2022 <i>(...) la Regione Lazio con DGR. n. 539 del 04/08/2020 ha adottato l'Aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, con la D.G.R. 28 maggio 2021, n. 305 ha aggiornato l'Allegato 4 - classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana, e infine con la DGR 15 marzo 2022, n. 119 ha aggiornato della denominazione e dei codici delle zone. Al Comune di Mentana è stato assegnato il codice - IT1219 - Agglomerato di Roma 2021- per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene, e gli è stata attribuita la classe complessiva 2.</i>



	<p>(...) 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.</p> <p>il Comune di Mentana è tenuto ad adottare provvedimenti per il risanamento della qualità dell'aria previsti dalla Sezione IV della Deliberazione del 4 agosto 2020, n. 539, nello specifico per il Comune di Mentana sono previsti i provvedimenti 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.</p>
<p>Piano Regionale di Tutela delle Acque D.C.R. n.18 del 23/11/2018</p>	<p>Parere prot. n.46504 del 4/7/2022</p> <p>(...) In base all'Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018, n. 18, l'area oggetto della Variante in esame, ricade all'interno del Bacino n. 14 Tevere Basso Corso, tratto Tevere 3 Fig. 5 Bacino idrico PTAR Specificatamente nel sottobacino afferente Fiume Aniene 4, con il seguente giudizio di qualità: Stato Ecologico: Sufficiente Stato Chimico: Buono</p> <p>(...) Nell'area in esame è quindi presente una criticità ambientale inerente le risorse idriche che necessita di attenzione, di conseguenza il Comune dovrà attuare tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque</p>
<p>Piano di Gestione dei Rifiuti Regionale D.G.R. n.4 del 05/08/2020</p>	<p>Parere prot. n.46504 del 4/7/2022</p> <p>(...) Si ritiene utile segnalare che la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani (fonte Catasto rifiuti urbani ISPRA (http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it) e applicativo web ORSo Lazio) effettuata dal Comune di Mentana nel 2020 è stata pari al 79 %..</p> <p>(...) Tale percentuale è in linea con gli obiettivi normativi di raccolta differenziata (si ricorda difatti che l'art. 205 del d.lgs. 152/06 e s.m.i. fissava già al 31/12/2012 l'obiettivo quantitativo di raccolta differenziata del 65%).</p>
<p>Piano Territoriale Provinciale Generale Roma – D.C.P. n. 1 del 18/01/2010</p>	<p>Parere prot. n.106979 del 30/6/2022</p> <p>(...) Per quanto riguarda le valutazioni condotte sull'area d'intervento in relazione al P.T.P.G. (Piano Territoriale Provinciale Generale), approvato con D.C.P. n. 1 del 18 gennaio 2010, lo stesso individua l'area di intervento nell'ambito del "Territorio Agricolo Tutelato- Nastri verdi" di cui agli artt. 25, 27 e 28 e 60 delle NA del PTPG.</p> <p>(...) Il "Territorio agricolo Tutelato", componente secondaria della Rete Ecologica Provinciale è descritto nelle NA del PTPG come "...contiguo sia alla matrice naturalistica che a quella insediativa, con elevata valenza di discontinuità urbanistica, è essenziale per garantire la funzionalità ecologica della REP....".</p> <p>(...) Gli usi e le attività ammissibili sono in via generale previste agli artt. agli articoli 27 e 28 delle N.A. del PTPG, ma nel caso specifico prevalgono le prescrizioni dettate dal comma 8 dell'art. 60 delle N.A. di P.T.P.G.,: "(P)</p> <p>(...) Le zone E dei PRG vigenti ricadenti nel Territorio Agricolo Tutelato possono essere oggetto di varianti urbanistiche esclusivamente a seguito degli adempimenti di cui al precedente art.57 commi 1 e 2."</p> <p>(...) I commi 1 e 2 dell'art. 57 delle N.A. di P.T.P.G. prescrivono quanto segue: (comma 1) (P) Gli strumenti urbanistici comunali debbono prevedere prioritariamente la ricognizione ed il completamento degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti e solo in modo subordinato e motivato, prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi.</p> <p>(...) A tal fine, i Comuni provvedono alla perimetrazione degli insediamenti residenziali, produttivi e per servizi, includendovi i nuclei di cui al comma successivo. (comma 2) I Comuni, in sede di formazione dei PUGC o di varianti o di varianti di adeguamento dei PRG al PTPG, provvedono alla perimetrazione degli insediamenti</p>



esistenti sparsi anche di origine spontanea, posti al di fuori di centri abitati effettuata comprendendo gruppi di non meno di 10 edifici che non distino più di 30 metri l'uno dall'altro. Il regime urbanistico delle zone perimetrata a prevalente carattere residenziale deve consentire la riqualificazione migliorando le dotazioni ambientali, di servizi e di verde privato, di permeabilità dei suoli, anche mediante autorecupero. Per le zone perimetrata a prevalente carattere non residenziale la riqualificazione deve favorire le dotazioni di servizi, spazi pubblici, verde e suoli permeabili.

(...) Nella Tav. RTsaa8.2 del Piano, il Territorio Agricolo tutelato nel quale si prevede di intervenire viene inquadrato nell'ambito "Campagna Romana nord-orientale" (Comuni di: Guidonia, Marcellina, Moricone, Montelibretti, Monterotondo, Mentana, Palombara, S. Angelo Romano, S. Polo dei Cavalieri) e rientra nella tipologia:

- paesaggio agricolo prevalente: collinare con prevalenza di oliveti e collinare con coltivazioni miste.

Inoltre l'area interessata dall'intervento rientra nell'ambito della "Unità dei Monti Cornicolani e Sabina meridionale" (UTA n.4), entro cui vigono le seguenti direttive specifiche (Appendice Normativa II.1 all'art. 29 delle N.A. del PTPG):

- riqualificare i sistemi agricoli presenti nei sottosistemi delle pianure e dei fondovalle alluvionali, delle colline di tufo e pozzolana e delle colline argillose e dei depositi di colma mento fluvio-lacustre mediante il recupero delle

- cenosi arbustive autoctone, coerenti con le serie di vegetazione; in questo contesto i nastri verdi e gli elementi della connessione primaria della REP svolgono una funzione essenziale di collegamento con le UTA contigue;

- favorire la connessione e la connettività funzionale e strutturale con la Valle del Tevere mediante la conservazione della destinazione agricola e la riqualificazione in termini naturalistici dei nastri verdi.

(...) Per quanto riguarda la caratterizzazione dell'area sotto il profilo vegetazionale:

- a seguito della consultazione della Cartografia della vegetazione reale ("Carta della vegetazione reale della Provincia di Roma, Blasi 2013) disponibile nel Sistema Informativo Geografico (GIS) SITICLOUD della CMRC, l'area oggetto dell'intervento è caratterizzata da "Superfici agricole utilizzate", e, nello specifico, da "Seminativi avvicendati e prati stabili";

- a seguito della consultazione della Cartografia della vegetazione potenziale ("Carta della vegetazione potenziale della Provincia di Roma, Blasi 2013) disponibile anch'essa nel Sistema Informativo Geografico (GIS) - SITICLOUD della CMRC, si è rilevato che l'area oggetto dell'intervento è caratterizzata da "Cerrete con carpino orientale dei substrati vulcanici e carbonatici".

(...) Dall'osservazione a scala di maggior dettaglio dell'area oggetto di intervento attraverso l'esame delle riprese satellitari disponibili sul web e delle immagini territoriali in dotazione dell'Ufficio Servizio Informativo Geografico presso la scrivente Amm.ne Città Metropolitana, è possibile rilevare che la stessa viene a collocarsi in un ambito che segna la discontinuità insediativa tra le due costruzioni insediative di Mentana e Monterotondo ovvero nel "corridoio verde" di collegamento tra le aree protette di "Riserva Naturale di Gattaceca e Macchia del Barco" (APP2), "Riserva Naturale Nomentum" (APP3) e la "Riserva Naturale della Marcigliana" (APR 19). Si evidenzia come nelle particelle catastali interessate dall'impianto si riscontrano coperture del suolo riferibili ad ambiti agricoli ancora integri (rif. Cod. Corinne Land Cover), che rendono ancora efficace la classificazione della componente secondaria della REP (Territorio Agricolo Tutelato). In tal senso l'intervento introdurrebbe un elemento di disturbo, che porterebbe a pregiudicare proprio la funzione del Territorio Agricolo Tutelato il quale rappresenta in questo



	<p><i>caso il naturale collegamento geografico fra le aree ad elevato valore naturalistico sopra elencate.</i></p> <p><i>(...) Inoltre l'art. 44. delle NA del PTPG "Direttive specifiche per le costruzioni urbane complesse - policentriche (città intercomunali) - B3. Centri lungo la Nomentana fornisce per il territorio di interesse le seguenti direttive programmatiche:</i></p> <p><i>- tutelare e valorizzare la porzione est del nastro verde (appoggiato ai parchi della Marcigliana, della media Valle del Tevere, di Gattaceca, di Nomentum) per tutelare anche su questo lato della "Valle" l'integrità dell'immagine paesistica e per tenere articolate e distinte le parti urbane componenti fra loro e con la costruzione urbana di Roma.</i></p>
Piano Regolatore Comunale (PRG)	<p>Parere prot. n.106979 del 30/6/2022</p> <p><i>(...) Il vigente PRG del Comune di Mentana, approvato con D.G.R. Lazio n. 1383/1996, individua l'area in interesse in Zona E2 destinata ad attività agricole. Con DCC n. 12 del 08.06.2021 il Comune ha adottato il PUGC che, da quanto è stato possibile verificare sul sito web dello stesso Comune, conferma la precedente destinazione d'uso.</i></p> <p><i>(...) l'intervento si propone in variante al vigente PRG, da attuarsi mediante la procedura dell'art. 8 del DPR 160/2010, con finalità di nuova classificazione dell'area come "Aree per servizi privati socio-sanitari".</i></p>
Piano di Classificazione Acustica L.r. 18/2001	<p>Parere prot. n.46504 del 4/7/2022</p> <p><i>(...)In relazione alla matrice rumore, si rileva che il R.P esaminato a pag. 43 riporta "Con riferimento al clima acustico, nell'area di PROGETTO, non si registrano elementi di disturbo, né le opere previste nel PROGETTO possono rappresentare elementi di criticità."</i></p> <p><i>(...) il piano di classificazione acustica comunale sia stato adottato e si ritiene pertanto necessario valutare se l'attuazione della variante sia compatibile sia con le classi acustiche individuate sia con il Clima acustico attuale, in ottemperanza alla L.R. 18/2001 artt. 18 e 19.</i></p>
Rete Natura 2000	<p>Parere prot. n.46504 del 4/7/2022</p> <p><i>(...) L'area di intervento non risulta compresa all'interno di Siti di Interesse Comunitario (SIC) nè risulta compresa in Zona a Protezione Speciale (ZPS) ai sensi della D.G.R. n. 2146 del 19 marzo 1996 Direttiva 92/43/CEE/HABITAT, e pertanto all'interno dei confini inerente l'approvazione della lista dei siti con valori di importanza comunitaria del Lazio ai fini dell'inserimento nella rete ecologica europea "Natura 2000".</i></p>

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

- **ATO2 Lazio Centrale - Roma:** nota prot. n.1155 del 20/6/2022, acquisita al prot. n.612433 del 22/6/2022:

(...) la scrivente comunica di non avere osservazioni, richiamando, al contempo, la necessità che il Gestore del S.I.I. ACEA ATO2 S.p.A. esprima un parere sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa nella zona interessata dalla proposta di Variante Urbanistica in esame.

(...) Il coinvolgimento del Gestore del S.I.I., come emerge dalla nota in riferimento, appare infatti 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".

- **Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento IV Pianificazione, Sviluppo e Governo del Territorio:** nota prot. n.106979 del 30/6/2022, acquisita al prot. n.648513 dell'1/7/2022:

(...) lo scrivente Servizio in occasione dell'espressione del parere sul Documento Preliminare di Indirizzo (DPI) prot. 163272 del 25.10.2010 adottato dal comune con DCC n. 18 del 09.06.2010 e nel parere Vas ai sensi dell'ex art. 13 del Dlgs 152/06 reso all'Autorità regionale con prot. 16930/14 del 11.02.2014, raccomandava di "...evitare che l'aggiunta di quote marginali di urbanizzazione possa generare effetti diffusivi e destrutturanti sul patrimonio ecologico e paesaggistico. Particolare preoccupazione desta l'ipotesi della trasformazione del territorio posto tra i due centri urbani di Mentana e Monterotondo, nel quale va mantenuta la piena funzionalità della connessione secondaria prevista dalla REP.

(...) La localizzazione delle zone di trasformazione non dovrà compromettere la connessione e la connettività funzionale e strutturale con la Valle del Tevere, favorendo la conservazione della destinazione agricola e la riqualificazione in termini naturalistici dei nastri verdi..."

(...) Alla luce delle considerazioni sopra esposte, ferma restando la competenza dell'Ente regionale in ordine alla valutazione ex art.12 del D.Lgs 152/06, atteso che la variante in esame andrebbe a modificare un quadro pianificatorio ancora in regime di salvaguardia, si ritiene che la stessa, sia in contrasto con le prescrizioni e direttive del PTPG, in particolar modo per quanto attiene all'inosservanza di quanto prescritto al comma 8, art. 60 delle NA.

- **ARPA Lazio:** nota prot. n.46504 del 4/7/2022, acquisita al prot. n.658154 del 5/7/2022:

ARIA: (...) Si prende atto di quanto riportato nel RP pag. 40 "In sintesi, il PROGETTO in esame produce interazioni con la componente ambientale "clima e atmosfera" in relazione solo a 2 elementi: gli eventuali fumi di scarico prodotti dalla struttura del PROGETTO ed il carico dei flussi veicolari che le funzioni del PROGETTO attirano, secondo quanto di seguito specificato. La struttura edilizia inserita nel PIANO non produce alterazioni della componente aria, se non circoscritte agli scarichi della caldaia; tale elemento è pressoché irrilevante. Per quanto riguarda i flussi veicolari che si generano per accedere alle strutture previste nel PROGETTO, è possibile prevedere limitati accessi all'area di PROGETTO, circoscritti al personale addetto ed ai familiari dei suoi fruitori. Si ritiene pertanto che l'aggravio veicolare, per le ragioni su esposte, non produca alterazioni sulla componente aria."

E a pag. 44 RP "Con riferimento alla mobilità, l'esigua entità del PROGETTO non produce alterazione della mobilità; per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali, all'interno del lotto di PROGETTO sono stati previsti in misura idonea a soddisfare i requisiti di Legge."



(...) Per quanto detto, si evidenzia che la zona in esame necessita di opportune azioni mitigatrici, da esplicitare, che concorrano ad un miglioramento della qualità dell'aria in coerenza con le norme previste dal Piano di Risanamento sopra citato.

(...) Si ricorda che nella fase di esecuzione del Programma in esame, si dovrà rispettare quanto previsto dalle "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia – art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6. Inoltre, si avvisa che l'art. 26 del D.lg. 199/2021, prevede dal 13/06/2022, l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includa l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione di cui all'Allegato III al D. Leg.vo 199/2021 medesimo (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).

RISORSE IDRICHE: *(...) Considerato che dalle cartografie della rete fognaria a disposizione di Arpa Lazio, (...), si rileva che l'area in esame rientra nell'agglomerato urbano ACEA ATO 2 Mentana - Mentana costituito da circa 64.000 Abitanti equivalenti totali urbani (AETU), serviti da 5 depuratori con una capacità totale di trattamento pari a 111.258 Abitanti Equivalenti (A.E.), e che la zona località Cannelacci ha nelle vicinanze la rete fognaria gestita dal servizio idrico integrato pertanto si rimanda alla Autorità Competente (ACE ATO 2) la verifica se l'oggetto della variante in esame può rientrare all'interno dell'ambito del servizio idrico integrale.*

SUOLO: *(...) Il comune di Mentana ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 14,4 %, mentre il valore medio relativo alla Provincia di Roma risulta il 13,1 %.*

(...) nel RP pag. 25 "Il progetto inoltre, presentando circa mq 4.700 circa di aree drenanti (a o pavimentazioni drenanti), rispetta quanto previsto dal comma 2 lett. d) dell'art. 4 della L.R. 06/2008".

(...) Il Piano interessa un'area di dimensioni limitate rispetto al territorio Comunale, di impatto non significativo, sarebbe auspicabile prevedere misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione e soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità.

RIFIUTI: *(...) Alla luce di quanto sopra detto, considerato la tipologia di intervento, l'estensione dell'area e il carico antropico, si ritiene che l'impatto per la matrice d'interesse sia poco significativo, effettuando una corretta gestione dei rifiuti secondo la normativa vigente, anche nella fase di cantiere*

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO: *(...) Nel caso in cui, la variante in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore.*

RADON: *(...) A seguito dell'emanazione del d.lgs. 31 luglio 2020, n. 101 sono state introdotte nella legislazione italiana le soglie di 300 Bq/m³, in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria nei luoghi di lavoro e nelle abitazioni esistenti, con una ulteriore restrizione a 200 Bq/m³ per le abitazioni costruite dopo il 2024.*

(...) In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che in fase di esecuzione della variante in esame si dovranno prevedere idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuati per il gas radon dal d.lgs. 101/2020.

- **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.683526 del 12/7/2022:



(...) Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene che il progetto descritto nel documento preliminare, relativo a un progetto per una Casa di riposo per anziani”, in variante al vigente PRG su un’area situata nel territorio comunale di Mentana (Rm) in un’area prospiciente via Canetacci, non mostri rilevanti criticità in relazione agli aspetti paesaggistici che pur incidendo inevitabilmente sul contesto non comportano impatti particolarmente significativi sul paesaggio e su un contesto parzialmente urbanizzato dedicato prevalentemente ad attività agricole limitate al mantenimento ambientale del suolo e non a una reale produzione agricola.

Tutto ciò premesso e considerato, per quel che concerne gli aspetti urbanistici, la variante della presente proposta progettuale, presentata ai sensi dell’art. 8 del D.P.R. 160/2010, mostra tuttavia carenze informative e/o progettuali che dovranno essere oggetto di adeguato approfondimento.

(...) il progetto non presenta i necessari riferimenti di calcolo e/o dimensionamento in merito agli standard urbanistici, di cui all’art. 5, co. 2, del D.M. 1444/68, ancorché alcuna indicazione sulla relativa localizzazione.

Si ritiene inoltre, comunque, necessario fornire, ai fini di un miglior inserimento nel contesto paesistico e per la seguente fase di progettazione, le seguenti prescrizioni e raccomandazioni:

- 1. Prima della fine del procedimento deve essere esplicitamente confermata e certificata la inesistenza di gravami di uso civico sull’area interessata dal progetto, specificando che la eventuale presenza di usi civici, determina la necessità di acquisire i necessari provvedimenti e nulla osta previsti dalla vigente normativa;*
- 2. Si segnala la necessità di acquisire il preventivo parere della Sovrintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio, in merito all’ubicazione o all’eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza di beni paesaggistici di cui all’art. 142 del D.Lgs. 42/2004, ancorché in base alla rilevanza di eventuali beni archeologici;*
- 3. Dovranno essere opportunamente calcolati e individuati gli standard urbanistici, di cui all’art. 5, co. 2, del D.M. 1444/68, e ancor più in dettaglio rivalutare la localizzazione degli spazi verdi e dei parcheggi, finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno standard, in modo da consentire una maggiore fruibilità e un migliore accorpamento degli spazi liberi;*
- 4. Relativamente al Sistema spazi pubblici, facendo particolare riferimento alle aree destinate a verde pubblico, dovranno essere organizzati in modo da strutturare spazi di dimensioni adeguate a garantire una maggiore fruibilità, escludendo dal computo ambiti residuali e marginali scarsamente utilizzabili;*
- 5. Relativamente alla viabilità e al rispetto stradale, si richiamano le prescrizioni della vigente normativa in materia, con particolare riferimento al D.Lgs. 285/92, al DM del 05/11/2001 ed al DM del 19/04/2006;*
- 6. Dovranno essere previsti interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici ai sensi della LR 6/2008;*
- 7. Dovrà essere opportunatamente valutata la schermatura dei parcheggi e dei comparti fondiari attraverso la piantumazione di essenze arboree autoctone ad alto fusto;*
- 8. Le aree destinate a parcheggio pubblico dovranno essere sempre fruibili e conformi alla funzione rispetto alla normativa di settore vigente;*
- 9. Sarà auspicabile adottare le opportune misure per rendere tutti gli spazi pubblici facilmente accessibili, mediante l’abbattimento delle barriere fisiche e architettoniche, con la creazione di spazi e ambiente liberamente fruibili dai visitatori a prescindere dalla loro condizione disabilitante;*
- 10. Dovranno essere effettuate le necessarie verifiche relative alle opere di urbanizzazione primaria esistenti con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue;*
- 11. Si rileva inoltre, come già per altro evidenziato dall’area regionale VAS, la necessità di approfondire le previsioni urbanistiche del P.U.C.G. adottato con D.C.C. n.12 del 8/06/2021 per ciò che riguarda le trasformazioni riguardanti l’area di intervento oggetto di procedura di variante ex art. 8 DPR 160/2010.*



DATO ATTO che con nota prot. n.1435 del 12/01/2023, acquisita con prot. n. 0038596 del 12/01/2023, la AP ha fornito riscontro alla sopra richiamata nota del 26/09/2022.

Con riferimento al parere di ATO2 LAZIO:

(...) il progetto in esame prevede reti differenziate di raccolta delle acque nere e bianche/meteoriche. In sede di attivazione della conferenza di servizi, sarà convocato il Gestore del S.I.I. ACEA ATO2 S.p.A. al fine di esprimere un parere sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa della zona interessata.

Con riferimento al parere di Città Metropolitana di Roma Capitale:

Richiamando quanto già rappresentato con nota prot. n. 1150 del 31/03/2022 ed in particolare "(...) l'attestazione di insufficienza di aree, nel P.R.G. vigente, con destinazione urbanistica coerente per la realizzazione di una Casa di Riposo per anziani di tipologia e consistenza come quella oggetto della procedura in oggetto."

E specificando ulteriormente che "(...) si ritiene che è nella fase di conferenza di servizi dovranno essere valutate le condizioni di procedibilità della variante proposta ai sensi dell'art.8 del D.P.R. n.160/2010, tenuto conto del quadro generale sopra descritto in cui si inserisce, della limitata estensione territoriale all'interno di un ambito già parzialmente compromesso in quanto caratterizzato da uno sprawl urbano".

Con riferimento al parere di ARPALAZIO:

(...) si rappresenta che ai fini del rilascio del titolo edilizio dovrà essere necessariamente rispettato quanto previsto dalla L.r. 6 del 27/5/2008 (...) e specificatamente all'art.5, nonché all'art.4 per le finalità di risparmio idrico. Sempre ai fini del rilascio del titolo edilizio deve essere rispettato anche quanto disposto dall'art.6 e dall'art.26 del D.Lg.199/2021; dovranno essere inoltre previste misure conformi all'art.146, comma 2 del D.Lgs.152/2006 s.m.i. e alla relativa normativa regionale vigente nonché quanto stabilito con la Delibera di Giunta Regionale n.117 del 24/03/2020 e quanto prescritto nel vigente Piano Regionale di Tutela delle Acque" La scrivente Autorità Procedente, in sede di conferenza di servizi, verificherà l'adozione di misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione e soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti nonché l'avvenuto recepimento da parte del proponente di quanto ad oggi prescritto.

Con riferimento al Piano di Classificazione acustica comunale, si rappresenta che il progetto in variante ricade all'interno della zona di classe II, per cui la destinazione d'uso a Casa di Riposo appare compatibile sia con la classe acustica del sito di intervento, sia appare non incidere sul clima acustico attuale. Ai fini del rilascio del titolo edilizio, dovrà altresì essere rispettato quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici".

Con riferimento al parere del SCA 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

(...) si rappresenta che è pervenuta alla scrivente Autorità Procedente con prot. n. 4332 Del 25/11/2022 un elaborato integrativo, che a buon fine si allega, con individuazione delle aree a standard urbanistici calcolati ai sensi dell'art. 5 co. 2 del D.M. n. 1/144/68.

Si rappresenta che in sede di conferenza di servizi, saranno acquisiti sia la certificazione relativa alla inesistenza di gravami di uso civico sull'area interessata dal progetto, sia il preventivo parere della Sovrintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio qualora necessario e in quella sede richiesto, in merito all'ubicazione o all'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza di beni paesaggistici di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, ancorché in base alla rilevanza di eventuali beni archeologici.

In sede di conferenza di servizi, sarà altresì richiesto il parere da parte del competente Ufficio di Polizia locale al fine di verificare il rispetto delle prescrizioni della vigente normativa in materia, con particolare riferimento al D.Lgs.285/92, al DM del 05/11/2001 ed al DM del 19/04/2006.

Per quanto attiene gli adempimenti di cui alla L.R. n. 6/2008, si rimanda a quanto già esplicitato nei precedenti capoversi relativi alle ulteriori considerazioni del SCA ATO 2 Lazio Centrale — Roma.

La scrivente Autorità Procedente ha altresì preliminarmente verificato, nell'elaborato progettuale presentato, l'idoneità della schermatura dei parcheggi e dell'area fondiaria attraverso la piantumazione di essenze arboree autoctone ad alto fusto e la fruibilità delle aree a parcheggio pubblico nonché la loro conformità rispetto alla normativa di settore vigente; tali verifiche saranno definitivamente eseguite in sede di conferenza



di servizi e di rilascio del titolo edilizio

Il progetto così come presentato, rispetta i requisiti in merito di superamento delle barriere architettoniche: ai fini del rilascio del titolo edilizio sarà puntualmente verificato il rispetto al D.M. n. 236/1989 verificando che nel progetto siano adottate tutte le opportune misure per rendere tutti gli spazi pubblici facilmente accessibili, mediante l'abbattimento delle barriere fisiche e architettoniche, con la creazione di spazi e ambiente liberamente fruibili dai visitatori a prescindere dalla loro condizione disabilitante.

Per quanto attiene le opere di urbanizzazione, si rappresenta che la zona ed in particolare la viabilità antistante il progetto è servita dalle reti fognarie e di adduzione idrica e che il progetto presenta reti differenziate di raccolta delle acque nere e bianche.

Per quanto riguarda la relazione con il P.U.C.G. adottato con D.C.C. n.12 del 8/06/2021 per ciò che riguarda le trasformazioni riguardanti l'area di intervento oggetto di procedura di variante ex art. 8 DPR 160/2010, si rimanda a quanto già argomentato nei precedenti capoversi in risposta al parere del SCA Città Metropolitana di Roma Capitale.

CONSIDERATO che:

- I Soggetti Competenti in Materia Ambientale non hanno rilevato possibili impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato possibili impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante;
- La variante interessa un'area individuata al C. T. del Comune di Mentana al fg.7 p.lla 4/p per mq 4.570, p.lla 9 per mq 820, p.lla 653 per mq 1.755, p.lla 654 per mq 1.965, per complessivi mq 9.100 mq.;
- L'Autorità Procedente ha fornito riscontro ai pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, fornendo ulteriori elementi utili alla conclusione del procedimento;
- L'art. 24, comma 1, delle NA di PTPG stabilisce che la REP costituisce, nell'ambito del PTPG, il riferimento per le politiche e le azioni di competenza dell'Ente Provincia, degli Enti locali e degli altri soggetti titolari di potestà pianificatorie generali e settoriali finalizzate alla tutela ecologica del territorio e lo strumento per la valutazione della compatibilità ambientale delle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale.
- L'art.24, comma 3, delle NTA di PTPG definisce la disciplina della REP in forma di prescrizioni e di direttive, generali e specifiche, rivolte alla Provincia, agli Enti locali territoriali e agli altri soggetti titolari di potestà pianificatorie generali e settoriali.
- Il Rapporto Preliminare ha evidenziato, nell'Allegato 07.1, che l'area di intervento ricade in area classificata dal P.T.P.G. come "Territorio Agricolo Tutelato (Nastri verdi)";
- Le NTA di PTPG, all'art.25 "Componenti della rete ecologica provinciale", comma 4, stabilisce che "La Componente Secondaria (CS) della REP include aree ed ambiti che costituiscono elementi indispensabili per il conseguimento dell'effettiva funzionalità della rete ecologica. La Componente Secondaria caratterizzata in prevalenza da ambiti della matrice agricola svolge una prevalente funzione di connessione ecologica tra gli elementi della componente primaria della REP ed i sistemi agricolo ed insediativo. La CS è formata dai "nastri verdi" e dagli "elementi di discontinuità". I "nastri verdi" corrispondono al Territorio Agricolo Tutelato, contiguo sia alla matrice naturalistica che a quella insediativa, con elevata valenza di discontinuità urbanistica, essenziali per garantire la funzionalità ecologica della REP. Gli "elementi di discontinuità", caratterizzati da ambiti poco estesi, in parte interessati dal sistema agricolo ed in parte elementi di discontinuità del sistema insediativo, sono essenziali per garantire la funzionalità della REP in situazioni di elevata antropizzazione";
- L'art.60, comma 8, delle NA di PTPG stabilisce che le zona E dei PRG vigenti ricadenti nel "Territorio Agricolo Tutelato" possono essere oggetto di varianti urbanistiche esclusivamente a seguito degli adempimenti di cui all'art.57 commi 1 e 2;



- L'art.57, comma 1, delle richiamate NA di PTPG stabilisce che *“(...) Gli strumenti urbanistici comunali debbono prevedere prioritariamente la ricognizione ed il completamento degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti e solo in modo subordinato e motivato, prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi. A tal fine, i Comuni provvedono alla perimetrazione degli insediamenti residenziali, produttivi e per servizi, includendovi i nuclei di cui al comma successivo.”*
- L'art.57, comma 2, prevede che *“I Comuni, in sede di formazione dei PUGC o di varianti o di varianti di adeguamento dei PRG al PTPG, provvedono alla perimetrazione degli insediamenti esistenti sparsi anche di origine spontanea, posti al di fuori di centri abitati effettuata comprendendo gruppi di non meno di 10 edifici che non distino più di 30 metri l'uno dall'altro (...)”*;
- L'art.8, comma 2, delle NTA del PTPG, prevede che le trasformazioni del territorio, in attuazione dello stesso, sottoposte al parere provinciale di compatibilità al PTPG *“sono valutate, oltre che per la coerenza agli obiettivi ed alla normativa del Piano, per gli effetti degli interventi e delle relative operazioni mitigative o compensative sulle condizioni di sostenibilità generale del territorio provinciale”*;
- L'art. 10, comma 2 delle NTA del PTPG, stabilisce che la REP, costituisce parte integrante della *“matrice ambientale”* del territorio provinciale, quale riferimento per la valutazione della compatibilità e sostenibilità degli strumenti di pianificazione sotto ordinati;
- La proposta di Variante è motivata, come dichiarato nel RP, in quanto il Comune di Mentana *risulta carente di residenze assistenziali, ovvero di presidi residenziali destinati prevalentemente ad anziani autosufficienti o parzialmente non autosufficienti dove gli ospiti delle strutture possono beneficiare di prestazioni assistenziali, ricevendo assistenza alberghiera comprensiva di idonee attività ricreative e culturali*;
- Dai dati ISTAT¹ riguardanti la struttura della popolazione del Comune di Mentana negli ultimi 20 anni si evince che la popolazione residente con età superiore ai 75 anni è incrementata progressivamente;
- Il Rapporto Preliminare evidenzia la necessità di fornire servizi concernenti l'ospitalità, prestazioni sanitarie e recupero funzionale, destinati a persone non autosufficienti o non curabili a domicilio, seppur non supportati da analisi socio-demografiche, risultano in linea con i dati ISTAT che mostrano un progressivo incremento della popolazione residente di 75 anni e più;

VALUTATO che:

- La variante interessa un'area di limitate dimensioni ed i carichi sulle componenti derivanti dall'attuazione dello stesso non sono da ritenersi significativi in relazione alle componenti interessate;
- La variante in argomento interessa una componente ambientale (Componente Secondaria della REP), individuata e sottoposta a specifica tutela da parte del Piano Territoriale Provinciale Generale;
- Lo stesso sopra richiamato PTPG prevede le modalità tramite le quali gli interventi interessanti la richiamata componente possono essere resi compatibili con essa;
- La disciplina, specificatamente prevista dalle NTA del PTPG, a cui la variante in argomento è sottoposto, volta alla tutela ed alla conservazione delle componenti della REP, garantisce che lo stesso, adeguato alle richiamate disposizioni, non comporti possibili impatti significativi;
- 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;
- la localizzazione nell'ambito di intervento, il suo dimensionamento e le trasformazioni previste non comportano una significativa modifica del quadro ambientale esistente;

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

¹ <https://ottomilacensus.istat.it/sottotema/058/058059/2/>



- siano rispettate le disposizioni di cui all'art.57, commi 1 e 2 del PTPG al fine di consentire la tutela e la conservazione delle componenti della Rete Ecologica Provinciale;
- 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>>;
- 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;
- 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);
- 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.
- 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;
- 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;
- 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;
- 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);
- dovrà essere rispettato quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici" e la variante dovrà essere compatibile sia con le classi acustiche individuate sia con il Clima acustico attuale, in ottemperanza alla L.R. 18/2001 artt. 18 e 19;
- 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;

- 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, 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;

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, 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

arch. Roberto Brunotti
(firmato digitalmente)

il Dirigente

ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)