

OGGETTO: **VVAS-2019_05. Comune di Guidonia Montecelio.** Procedura Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006 relativa al “*Programma Integrato di Intervento di riqualificazione urbanistica Lotti Mannaesi*” in località Villanova.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- il Comune di Guidonia Montecelio, per il Piano in oggetto, con nota prot.n.24611 del 21/3/2014, acquisita con prot. n.181479 del 25/3/2014, ha presentato istanza di Verifica di assoggettabilità a VAS;
- a seguito dell’acquisizione del sopra citato parere favorevole di parere di cui all’art.89 del D.P.R. n.380/2001 e D.G.R.L. n.2649/1999 della competente *Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative – Area Difesa del Suolo e Bonifiche* (Det. n.G13348 del 4/11/2015), il Comune di Guidonia Montecelio ha effettuato una rimodulazione del perimetro dell’area richiedendo formalmente il riavvio della procedura di Verifica di VAS con nota prot. n.96873 del 27/10/2016, acquisita con prot.n.543991 del 28/10/2016. All’istanza è stato allegato il parere favorevole espresso con Det. n.G09145 dell’8/8/2016 della competente struttura Regionale;
- con Determinazione del 7/9/2018, n.G11077, pubblicata sul B.U.R.L. n.76 del 18/9/2018 - Supplemento Ordinario n. 1 e inviata all’Autorità Procedente con nota prot. n.562083 del 18/9/2018, è stato archiviato il procedimento precedentemente presentato con nota prot. n.24611 del 21/3/2014 a seguito del mancato riscontro alle note prot. n.32560 del 27/6/2017 e nota prot. n.319986 del 30/5/2018;
- il Comune di Guidonia Montecelio (RM), con nota prot. n.7613 del 24/1/2019 - acquisita con prot. n.62461 del 25/1/2019, in qualità di *Autorità Procedente*, di concerto con l’Autorità Proponente, ha nuovamente trasmesso alla scrivente Area il *Rapporto Preliminare* e la relativa documentazione, al fine dell’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS sul *Programma Integrato di Intervento di riqualificazione urbanistica “Lotti Mannaesi” in località “Villanova”*, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006.

1. Individuazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale

- Con nota prot. n.148772 del 25/2/2019 sono stati individuati i Soggetti Competenti in materia Ambientale, e chiesto all’Autorità Procedente di integrare il Rapporto Preliminare e di trasmetterlo ai seguenti soggetti:
 - **Regione Lazio – Direzione Regionale Capitale Naturale, Parchi e Aree Protette;**
 - **Regione Lazio – Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo:**
 - Area Tutela del Territorio;
 - **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 Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti:
 - Area Qualità dell’Ambiente;
 - Area Valutazione di Impatto Ambientale;
- **Regione Lazio** – Direzione Regionale Agricoltura Promozione della Filiera e della Cultura del cibo, Caccia e Pesca:
 - Area Usi Civici, Credito e Calamità Naturali;
- **Ministero per i Beni e le Attività Culturali** – Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio;
- **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area Metropolitana di Roma la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale;**
- **Città Metropolitana di Roma Capitale:**
 - Dipartimento IV - Servizi di Tutela e valorizzazione dell’Ambiente;
 - Dipartimento VI - Governo del Territorio e della Mobilità;
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Centrale;**
- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio – ARPA LAZIO;**
- **ASL Roma 5;**
- **Autorità ATO n. 2 Lazio Centrale;**
- **ACEA ATO2;**

2. Trasmissione del Rapporto Preliminare integrato

- con nota prot. n.65894 del 24/7/2019, acquisita al prot. n.598766 del 24/7/2019, l’Autorità proponente ha trasmesso le attestazioni di ricezione del Rapporto Preliminare da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale;
- con nota prot. n.20186 del 4/3/2019, acquisita con prot. n.170684 del 4/3/2019, ha trasmesso alla Società proponente la nota prot. n.148772 del 25/2/2019, precisando altresì che il Piano in oggetto “non è stato ancora adottato da questo Ente...”.
- l’Autorità Competente con nota prot. n.653802 del 7/8/2019, in riscontro alla sopra citata nota del 24/7/2019, ha comunicato all’Autorità Procedente quanto segue:

“...dovrà inviare il Rapporto Preliminare integrato anche all’Autorità Competente, insieme alla copia del CD-Rom contenente il perimetro dell’area di intervento in formato shape georeferenziato nel sistema UTMED50 33N, come richiesto dalla scrivente con nota prot. n. 148772 del 25/02/2019 e a cui codesta Amministrazione ha dato riscontro con nota prot. n. 20186 del 4/03/2019, assunta al protocollo regionale con 170684 del 04/03/2019.”
- l’Autorità Procedente con nota prot. n.85535 dell’8/10/2019, acquisita con prot. n.800917 del 9/10/2019, ha fornito riscontro alla sopra citata nota del 7/8/2019;

3. Inquadramento del Piano nel sistema di pianificazione sovraordinata

Da quanto riportato nel Rapporto Preliminare, si evince che l’area interessata dal Piano, rispetto al sistema della pianificazione sovraordinata, è inquadrata nel modo seguente:

L’area di intervento non risulta compresa all’interno di Siti di interesse Comunitario SIC e/o Zone a Protezione Speciale (ZPS) (...).

Rispetto alla pianificazione regionale, nella tavola di inquadramento n.7 “Monterotondo Tivoli” di Piano Territoriale Paesistico “P.T.P.”, l’area di intervento rientra in parte nell’ambito soggetto a tutela dei fiumi, torrenti e corsi d’acqua pubblica della Tavola E1.

Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale "P.T.P.R.", tavola A l'area ricade in parte in Paesaggio Naturale di continuità, in parte Paesaggio Agrario di Continuità, e in parte Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

Per quanto riguarda il regime vincolistico in tavola B, l'area risulta interessata dalla presenza vincolo, lo stesso del PTP n.7: art. 35 (protezione dei corsi delle acque pubbliche).

In merito si evidenzia che la porzione di area che ricade nell'ambito di intervento è ricompresa in parte in aree a verde pubblico. Si fa notare inoltre che sia a nord che a sud dell'area si è proceduto con la riduzione della fascia di rispetto del vincolo, si rimanda in ogni caso all'autorizzazione paesistica che è in corso di redazione.

Nello schema programmatico di struttura – tavola TP2 del Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.) della Provincia di Roma, il programma risulta ricadere per intero all'interno del Sistema Insediativo Morfologico – Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti, entro il "limite orientativo di contenimento".

Per quanto riguarda la pianificazione comunale, come già accennato, il programma si pone in attuazione alle previsioni di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, DRG 430/1976, in zona F2, con le specifiche elencate.

Per quanto riguarda la pianificazione ambientale, non emergono elementi di incompatibilità o di rischio.

Per il Piano di Assetto Idrogeologico "P.A.I.", l'area di studio non è interessata da vincoli, come evidenziato nelle tavole in allegato 2.

4. Caratteristiche e obiettivi del Piano

Il Progetto dei Lotti Mannaesi, che interessa una superficie di ca. 50.000 m², si presenta come un intervento in attuazione al P.R.G. comunale vigente, infatti la zona in esame ricade parte in zona F2 e parte in zona B, le operazioni che verranno attuate saranno di riqualificazione, completamento e realizzazione della zona F come da Piano Regolatore.

L'area oggetto della presente analisi si estende nella parte est del territorio comunale, si trova in una zona pianeggiante; confina su tre lati con una zona fortemente urbanizzata, ad est con il Fosso delle Prata, che svolge anche la funzione di linea di confine tra il Comune di Guidonia Montecelio e quello di Tivoli.

Il programma dei Lotti Mannaesi, come accennato precedentemente, rappresenta una delle molte aree dedicate a standard che il Comune di Guidonia si è trovato in eredità per aver calcolato in maniera abbondante i servizi di P.R.G. del 1976. È uno tra i primi lotti a destinazione F (ormai decaduta) ad intraprendere questo processo.

Il Comune di Guidonia, vista l'elevata quantità di standard derivanti dal P.R.G. del 1976, che attualmente sono inutilizzati e lasciati in stato di quasi totale abbandono, ha deciso prima con D.C.C. n.42/2008: Approvazioni schemi di convenzioni urbanistiche per la realizzazione degli standard urbanistici con risorse private, poi con Declaratoria permessi di costruire nelle zone "F" di P.R.G. da convenzionare (procedure e modalità di computo) di lasciare la possibilità ai proprietari dei terreni di edificare secondo direttive di cui ai sopracitati atti.

Collocazione rispetto al PRG:

variante al PRG ed in riferimento alla D.C.C. n.42/2008: Approvazioni schemi di convenzioni urbanistiche per la realizzazione degli standard urbanistici con risorse private.

Definizione del contributo dell'opera agli obiettivi del PRG:

La riqualificazione dell'area prevista nella variante include la realizzazione degli impianti sportivi così come previsti in PRG e la realizzazione di nuove infrastrutture a collegamento.

Disarmonie e/o conformità al PRG:

Le opere previste in variante risultano essere conformi ed in armonia con lo strumento urbanistico vigente ed i suoi obiettivi programmatici (servizi sportivi) colma i vuoti e la carenza di servizi dell'intero contesto urbanizzato limitrofo all'area oggetto di riqualificazione urbanistica, che negli anni passati non sono stati realizzati.

Segnalazione degli elementi di pianificazione:

- aree sportive di interesse pubblico: piscina semi olimpionica, baby, campi tennis/polivalente; servizi alla struttura sportiva;
- edifici residenziali e direzionali (studi medici per attività sportive);
- edificio scolastico: scuola materna;
- verde attrezzato e parcheggi.

Il programma promuove il recupero di un'area destinata prevalentemente ad attività sportive denominata nello strumento urbanistico di Guidonia Montecelio "F2" di uno strumento urbanistico ormai vetusto (1976) e compromesso da un'edilizia ad alta densità abitativa.

- Sono stati collocati i servizi (parcheggi) nelle aree prospicienti il tessuto urbano esistente;
- è stata progettata una viabilità che ricuce due distinte aree del comprensorio;
- la realizzazione di una viabilità con piazza/rotonda, quale polo di svincolo dei servizi pubblici, aree a verde attrezzate, parcheggi, attività sportive (piscine, campi da calcetto, campi da tennis) quale punto di aggregazione per gli abitanti stessi;
- le motivazioni che hanno condizionato l'elaborazione progettuale che porta gli allineamenti e l'individuazione delle aree destinate alle varie attività proposte sono state dettate dalla morfologia e geologia dell'intera area di intervento.
- Tale intervento soddisfa sia il profilo funzionale urbanistico che quello economico in quanto tali strutture sportive ed urbanistiche saranno convenzionate con la pubblica amministrazione.

- Tabella relativa agli obiettivi ed azioni di Piano:

Obiettivi	Azioni
1) presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento	1.1 - definizione di un sistema di riconnessione verde con i quartieri limitrofi e che sfocia nel percorso verde di qualità sul Fosso
	1.2 individuazione di attraversamenti verdi interni di riconnessione pedonale
	1.3 - definizione sistema vegetazionale: (essenze arboree autoctone) su studio agronomico
	1.4 - indicazione: sistemi di smaltimento delle acque superficiali
2) riorganizzazione urbana	2.1 - Edilizia residenziale in libero mercato;
	2.2. - Commerciale, Uffici/studi professionali,

	<i>ecc, ove previsto</i>
<i>3) Aree interne e contigue ai perimetri urbani</i>	<i>3.1 - Individuazione prescrittiva: soglia minima di intervento = 1 Ha in ambito urbano.</i>
<i>4) Carenze di strutture e di servizi</i>	<i>4.1 - ottimizzazione risorse esistenti</i>
	<i>4.2 - polo scolastico</i>
	<i>4.3 - polo sportivo</i>
<i>5) rispetto dello standard urbanistico minimo</i>	<i>5.1 - realizzati dai proponenti e ceduti</i>
<i>6) riqualificare il tessuto urbanistico</i>	<i>6.1 - individuazione polo di aggregazione con piazza/ polo scolastico/residenziale</i>
	<i>6.2 - Maggiore spazio destinato alle aree verdi pertinenziali</i>

• **Dati specifici di Programma:**

<i>Superficie mq</i>	<i>Cubatura mc</i>	<i>Terr. N° ab. insediabili</i>	<i>N° ab. insediabili</i>
<i>50.000</i>	<i>80.000</i>	<i>1,6</i>	<i>800</i>

Cubature realizzabili

Residenziale = mc.35.700

Commerciale = mc. 1.300

Servizi allo Sport (campi tennis, calcietto, piscina semi-olimpionica e baby) = mc. 500

Direzionale = mc. 1.890

Alloggi/residenze per lo sport = mc. 1.860

Standard Urbanistici

abitanti/ha = n. 80 (zona limitrofa B/3 di PRG)

n. abitanti = sup lotto/80 = 37.563/80=470 abitanti da insediare

Servizio pubblico – asilo = mc. 1.225

area per standard= n. abit x dot min (mq 18.00) =470x18=mq.8.460,00

in progetto area a verde pubblico ed attrezzato = mq.8.500,00

TIPOLOGIE EDILIZIE:

Tipologia (B) = edificio residenziale di tipo verticale volume mc 35.700

Tipologia (A) = edificio direzionale volume mc 1.890

Tipologia (A) = edificio abitativo per lo sport volume mc 1.860

Tipologia (D) = servizi alla struttura sport (piscina semi olimpionica, baby, campi tennis/polivalente)

volume mc.520

Asilo composto su lotto minimo di mq. 1.500,00 - Aule per 35/50 bambini

volume minimo mc 1.225,00 - superficie minima coperta mq 350,00

Di seguito sono riportati i totali complessivi dell'intervento, bisogna notare che le quantità dedicate a standard, verde e parcheggi, superano quelle di progetto, e la cubatura che si realizzerà sul lotto è circa la metà di quella prevista dall'indice (...).

Totale complessivo su lotto 40.675 mc < 80.000 mc realizzabile

Totale complessivo servizio istruzione e sport: 500+1.860+1.225= mc.3.585

Abitanti insediabili 800 (pari ad 1ab/100mc) abitanti insediati sono 376 < 744:

standard pubblico di progetto 6.800 mq > 6.768 mq

standard Parcheggi pubblici richiesti sul lotto: 940,00 mq (pari a 2.5 mq/ab)

Parcheggi pubblici di progetto 1.800,00 mq > 940,00 m

5. Pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale

Da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale sono pervenuti, nell'ambito del procedimento ai sensi dell'art.12, comma 2, del D.Lgs. n.152/2006, i seguenti pareri:

- nota prot. n.18450 del 3/2/2019, acquisita con prot. n.96174 del 3/2/2020, della Città Metropolitana di Roma Capitale, con allegato il parere prot. n.130433 del 7/9/2015;
- nota prot. n.455 del 29/4/2019, acquisita con prot. n.326358 del 29/4/2019, della Segreteria Tecnico Operativa – Acea Ato2;
- nota prot. n.29055 dell'8/5/2019, acquisita con prot. n.353274 del 9/5/2019, di ARPALAZIO;
- nota prot.n.937874 del 20/11/2019 della Regione Lazio - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale;

• Città Metropolitana di Roma Capitale:

L'Ente, con la nota prot.n. 18450 del 03/02/2020, ha trasmesso in allegato il parere prot.n.130433/15 del 7/9/2015 rilasciato per il Piano in oggetto nell'ambito della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS poi archiviata con Det. n.G11077 del 7/09/2018.

Il parere del 7/09/2015 ha evidenziato quanto segue:

Riguardo alla valutazione condotta sull'intervento in relazione al P.T.P.G., si osserva che le aree interessate dalla Variante non coinvolgono componenti della Rete Ecologica Provinciale e ricadono totalmente nel "Sistema Insediativo Morfologico - Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti".

L'area è, inoltre, attraversata dal tracciato dell'anello viario di nuova previsione del PTPG su cui si appoggiano le sedi delle funzioni strategiche ed i quartieri – nuclei di Villalba – Villanova – Bagni – Villa Adriana. Facente parte di nuovo circuito di primo livello metropolitano in parte coincidente con la variante Tiburtina ed in parte con l'itinerario tangenziale est.

Ciò premesso ai fini di una valutazione in termini di coerenza con le direttive e strategie del PTPG ed in particolare di quelle di crescita insediativa previste per il Comune di Guidonia, considerato che un'ampia porzione del territorio del Comune di Guidonia, all'interno del quale ricade anche la variante in oggetto, risulta interessata da numerosi ulteriori piani in variante in itinere, si rende opportuna una valutazione complessiva degli interventi da attuare nell'ambito di una nuova pianificazione generale (PUCG), anche in relazione alla sistematica sottrazione delle aree destinate a standard dal vigente PRG operata dalle varianti suddette.

Tutto ciò premesso, fermo restando la necessità di fornire una descrizione dettagliata ed univoca della natura, struttura e scopo del Programma, si ritiene necessario che nell'eventuale rinvio a VAS ex art-13 del D.Lgs. 152/2006, siano approfonditi e chiariti i seguenti aspetti:

- *Dovrà essere chiarito il presupposto normativo di riferimento per la definizione del programma atteso che lo stesso non risulta in attuazione al PRG, come dichiarato, né coerente con i caratteri del "Programma Integrato", come descritti dall'art.2 della L.R. 26 giugno 1977, n.22, e non appare rispondere alla normativa vigente per quanto*

ottiene l'Edilizia Residenziale Pubblica in riferimento all'art.18, comma 2 della L.R. 21/09;

- *A fronte di una detrazione di aree che attengono ad aspetti strategici dello strumento urbanistico generale, dovrà essere effettuata una verifica puntuale circa il rispetto complessivo della dotazione di servizi pubblici nel PRG, dando conto anche della sistematica sottrazione di aree destinate a standard operata nelle numerose varianti presentate ed in corso sull'intero territorio comunale;*
- *Si dovrà dare conto del rispetto delle direttive e prescrizioni del PTPG con particolare riferimento alla previsione della viabilità di primo livello metropolitano che attraversa l'area oggetto di intervento;*
- *Dovranno essere approfonditi ed esplicitati in relazione all'aumento del carico insediativo i possibili impatti derivanti dall'attuazione del piano sul sistema della mobilità tenendo in considerazione le interrelazioni con le altre previsioni pianificatorie già in atto (con particolare riferimento alle varianti proposte relative a PII comparto B in località "Le Fosse"; PII in località "Le Sprete"; il Piano di recupero in località "La Botte");*
- *Si dovrà dare conto del fabbisogno di edilizia sociale complessivo in relazione alla previsione cumulativa conseguente alle numerose varianti.*

• **Segreteria Tecnico Operativa ATO 2 Lazio Centrale:**

l'Ente nel proprio parere di competenza "segnala la necessità che il Gestore del S.I.I. ACEA ATO2 S.p.a. esprima un parere sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa nelle zone interessate dal progetto in esame.

Il coinvolgimento del Gestore del S.I.I. appare opportuno per quanto previsto dall'art. 21 "Modalità di realizzazione di nuove opere ed impianti" /comma 5/della Convenzione di Gestione sottoscritta il 6 agosto 2002 dei Comuni dell'ATO 2: "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 ATO 2 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 ed all'art. 31 comma 4 delle Norme di Attuazione del Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTAR), approvato con D.G.R. 18/2018, 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".

- **ARPA Lazio**

L'Ente con nota prot. n.29055 dell'8/5/2019, ha comunicato quanto segue:

“Si ritiene opportuno premettere che, in linea generale, la valutazione della significatività degli impatti ambientali su alcune componenti, quali ad esempio le risorse idriche e l'atmosfera, sarebbe valutata con maggiore efficacia non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto. È infatti possibile che impatti ambientali valutati come poco significativi, contribuiscano, cumulandosi ad analoghi impatti generati dall'attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, a determinare rischi per l'ambiente.

Questa possibilità necessita di attenzione in aree caratterizzate da bassi livelli di qualità ambientale ovvero in aree sulle quali insistono numerosi piani e/o programmi. La valutazione ambientale della significatività degli impatti sarebbe svolta, in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso (...).

1. **ARIA:** con riferimento alla matrice Aria, lo SCA conclude evidenziando che (...) *La situazione che ha caratterizzato il Comune in esame nel periodo preso a riferimento (2015-2017), per quanto riguarda il Biossido di Azoto, mostra un trend in crescita, che si avvicina al valore limite, pertanto tale indicatore deve essere tenuto sotto osservazione; non si riscontrano invece particolari criticità per il particolato e per gli altri indicatori. Vista la classificazione recente del Comune (Classe complessiva 1), l'estensione dell'area, l'andamento dei parametri presi a riferimento dalla norma per la descrizione dello stato della qualità ambientale dell'aria, poiché il R..P. non contiene elementi utili a stimare la significatività dell'impatto, si ritiene che l'impatto ambientale sulla qualità dell'aria generato dal programma non sia particolarmente rilevante, ma si inserisce in un contesto già critico del Comune di Guidonia che andrebbe valutato nel suo insieme anche alla luce dell'attuale grado di saturazione delle infrastrutture presenti. Si evidenzia infine che gli edifici dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 27 maggio 2008, n. 6.*
2. **RISORSE IDRICHE:** con riferimento alla matrice acqua, secondo l'aggiornamento del PTAR (Piano di Tutela Regionale delle Acque), approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 819 del 28/12/2016, l'area del piano ricade in un' area relativa al Bacino Fiume Aniene 4 con classe di qualità "3" e stato chimico "0", riferito al triennio 2011-2014. I dati sul monitoraggio dei corpi idrici superficiali effettuati dalla scrivente Agenzia e riferiti al triennio 2015-2017 presentano per il corpo idrico Fiume Aniene 4 uno stato ecologico con classe di qualità "scarso" e stato chimico "buono". Nell'area in esame è quindi presente una criticità ambientale inerente le risorse idriche che necessita di specifica attenzione in quanto l'obiettivo di qualità da perseguire è il raggiungimento/mantenimento del "Buono" stato di qualità delle acque entro il 2015 (2000/60/CE). Visto quanto sopra, per lo stato dei corpi idrici superficiali, si rimanda alle norme tecniche di attuazione del PTAR per gli interventi mitigativi e migliorativi. Il R.P. non fornisce informazioni in riferimento alla gestione dei reflui; si ritiene che gli scarichi idrici dovranno essere collettati presso la pubblica fognatura ed essere efficacemente trattati presso il depuratore che dovrà avere una potenzialità residua sufficiente all'incremento dei reflui da trattare anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani. Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi relativi alla risorsa idrica andrà verificata preventivamente la possibilità dell'acquedotto di servire le nuove utenze previste. Con riferimento alla sostenibilità idrica, inoltre, i vari interventi edilizi previsti da piano dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6. Per le finalità di risparmio idrico inoltre si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.).

3. SUOLO: (...) *Il Piano interessa un'area di dimensioni limitate rispetto al territorio Comunale, di impatto non significativo, purché siano comunque previste opportune misure di compensazione 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.*
4. Si evidenzia che il Piano, in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.
5. (...) si ritiene opportuno, che 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.
6. RIFIUTI: *Considerando, l'attuale livello percentuale della raccolta differenziata (...), che ha raggiunto il 62.16%, (dato 2017 fonte Catasto rifiuti urbani ISPRA), valore inferiore agli obiettivi normativi fissati dall'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i., (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%), ma non distante dall'obiettivo normativo, si ritiene, alla luce del contesto territoriale e del carico antropico previsto che l'impatto generato dall'aumento della produzione dei rifiuti urbani non sia significativo assicurando di fatto una gestione in linea con quanto previsto dalla normativa.*
7. RUMORE (INQUINAMENTO ACUSTICO): (...) *Fatto salvo il rispetto dei limiti della Classe II, visto che la componente acustica relativa al Piano sarà sicuramente maggiore nel periodo di adeguamento urbanistico, si evidenzia che bisognerà porre particolare attenzione a tale fase e mettere in campo le adeguate misure di mitigazione; tuttavia si ritiene che l'impatto acustico generato, nel suo complesso sia non significativo.*

- **Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale:**

La competente struttura regionale, effettuata un'analisi sulle componenti ambientali di competenza, evidenzia che in relazione all'art.12 del DLgs 152/06, si ritiene che gli interventi descritti nel Rapporto Preliminare, relativi al Programma integrato d'intervento di riqualificazione urbana "Lotti Mannaesi" nel Comune di Guidonia Montecelio, in località Villanova, in variante al PRG vigente non comportino rilevanti impatti negativi e particolarmente significativi sull'ambiente e sugli elementi del paesaggio evidenti nell'ambito d'intervento. Il presente contributo non può in alcun modo riferirsi a sanatoria di interventi preesistenti carenti o difformi dalle autorizzazioni e dai titoli abilitativi previsti dalla vigente normativa paesaggistica, urbanistica ed edilizia e la legittimità di eventuali preesistenze dovrà comunque essere accertata dal Comune prima della conclusiva approvazione dello strumento attuativo.

TENUTO CONTO del parere favorevole della Regione Lazio – Direzione Regionale Risorse Idriche e Difesa del Suolo espresso con Det. n.G09145 dell'8/8/2016;

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;

VALUTATO CHE:

- Il Piano interessa una superficie di circa 50.000 m²;

- Il Piano ricade in zona F2 e parte in zona B e le operazioni che verranno attuate saranno di riqualificazione, completamento e realizzazione della zona F come da Piano Regolatore;
- Il Piano si pone in variante al PRG, pertanto l'approvazione dello stesso è disciplinata dall'art.4 della LR 22/1997, come specificato anche dall'Area Urbanistica Regionale;
- Dal Rapporto Preliminare si evince che il Piano prevede l'insediamento di 376 abitanti e prevede le seguenti tipologie edilizie:
 - *edificio residenziale di tipo verticale volume mc 35.700*
 - *Tipologia (A) = edificio direzionale volume mc 1.890*
 - *Tipologia (A) = edificio abitativo per lo sport volume mc 1.860*
 - *Tipologia (D) = servizi alla struttura sport (piscina semi olimpionica, baby, campi tennis/polivalente)*
 - *volume mc.520*
- relativamente agli aspetti paesaggistici, così come evidenziato anche dall'Area Urbanistica Regionale, il comprensorio del PII risulta quasi interamente vincolato per legge ai sensi dell'art.134 c.l lett.b) del DLgs 42/2004 ricadendo nella fascia di rispetto del Fosso dei Prati di San Francesco o delle Dame (c058_0179). All'interno dell'area così vincolata gli interventi sono disciplinati dall'art.7 c.8 della LR 24/1998 e dall'art.35 c.8 del PTPR adottato, in ragione delle misure di salvaguardia.
- Il Piano dispone l'inedificabilità di una fascia profonda 50 m, secondo le disposizioni della normativa di tutela valida nelle zone F, e prevede l'edificazione secondo le diverse esigenze nella fascia tra 50 e 150 mil Piano non confligge con specifiche direttive del PTPG e, sotto il profilo prettamente ambientale l'area non è interessata dalle componenti della Rete Ecologica Provinciale (REP);
- l'Area non è interessata da siti delle Rete Natura 2000;
- ARPA Lazio non ha evidenziato impatti significativi sulle componenti Ambientali derivanti dall'attuazione del Piano;
- la localizzazione nell'ambito di intervento, il suo dimensionamento e le azioni previste non comportano una significativa modifica del quadro ambientale esistente;

TUTTO CIO' PREMESSO SI RITIENE CHE

il Piano in oggetto sia da escludere dalla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18 del D. Lgs. n.152/2006, a condizione che siano rispettate le prescrizioni di seguito indicate.

A tal riguardo, l'Autorità Procedente in fase di approvazione del Piano, ovvero della sua trasmissione agli Enti sovraordinati cui compete il controllo e/o l'approvazione, dovrà dare conto, mediante un apposito documento, della puntuale rispondenza della proposta definitiva del Piano/Programma alle prescrizioni di seguito elencate:

- 1) nel prosieguo dell'iter urbanistico, dovrà essere chiarito il presupposto normativo di riferimento per la definizione del programma atteso che lo stesso non risulta in attuazione al PRG;
- 2) il Piano dovrà tenere conto delle direttive e prescrizioni del PTPG con particolare riferimento alla previsione della viabilità di primo livello metropolitano che attraversa l'area oggetto di intervento;
- 3) in merito alla accessibilità degli standard e di tutti gli spazi pubblici, dovrà essere garantito quanto previsto dal D.P.R. n.503/1996 (Titolo II, artt. 3-11), in merito all'esistenza di spazi fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
- 4) dovrà essere garantito il rispetto delle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria Regionale (D.C.R. n.66 del 10/12/2009), e del Piano di Tutela delle Acque Regionali (D.C.R. n. 42 del 27/9/2007), nonché il rispetto di tutte le Pianificazioni di Bacino e/o Distretto sovraordinate, nonché delle norme regionali relative all'inquinamento luminoso (L.R. n.23/2000 e R.R. n.8/2005), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti;

- 5) in particolare, al fine di limitare gli impatti relativi alla componente aria e fattori climatici legati agli impianti di riscaldamento/raffrescamento, la manutenzione e/o realizzazione di edifici dovrà avvenire nel rispetto delle prestazioni energetiche globali richieste in base alla normativa vigente, incentivando l'uso di energie rinnovabili e prestando particolare attenzione alla scelta dei materiali di costruzione ed arredi (cfr. D.M. 26/6/2015; D.Lgs. n.192/2005; D.Lgs. n.102/2014; L.R. n.6/2008; ecc.);
- 6) con riferimento all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento dei reflui dovrà essere verificata preliminarmente la capacità residue delle infrastrutture presso l'Ente Gestore;
- 7) la raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere per evitare ripercussioni negative sull'ambiente e anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti (art.146 comma 1 lett. g del D.Lgs. n.152/2006 e art. 25 comma 3 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque Regionali);
- 8) in relazione alla necessità di contenere l'inquinamento da "rumore", all'interno degli ambienti abitativi si richiama il rispetto del D.P.C.M. 5/12/1997 per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e la previsione di adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie;
- 9) 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 22/2/2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 8/7/2003;
- 10) si dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio (approvato dalla G.R. il 18/1/2012, pubblicato sul S.O. n.15 al BUR Lazio n.10 del 14/3/2012). L'incremento di rifiuti urbani prodotti dovrà essere gestito nel rispetto degli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore, garantendo attraverso gli atti di convenzione la realizzazione di tutte le misure di tipo edilizio e di urbanizzazione concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi;
- 11) in merito agli aspetti geologico-vegetazionali dovrà essere acquisito preliminarmente all'approvazione il parere ex art.89 del D.P.R. n.380/2001 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, Capo IV "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" – Sezione I "Norme per le costruzioni in zone sismiche" – Art.89 "Parere sugli strumenti urbanistici"*) di competenza dell'Area Regionale Tutela del Territorio;
- 12) dovranno essere adottati opportuni accorgimenti costruttivi degli edifici finalizzati a ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dall'Unione Europea;
- 13) siano rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale pervenuti che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente documento.

L'istruttore

Marco Stradella

Il Responsabile del Procedimento

ing. Ferdinando Maria Leone

il Dirigente

ing. Gaetano Colletta