

OGGETTO: **VVAS-2019_24. Comune di Fonte Nuova.** Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006 relativa al Piano denominato *“Piano di Lottizzazione Comparto “CPR5 - B3/7” in località “Tor Lupara” - Via Fonte Lagrimosa (in attuazione al P.R.G. Vigente - L.R. 36/87)”*.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO CHE:

- il Piano di Lottizzazione di cui in oggetto (di seguito “Piano”) deve essere sottoposto a Verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto ricompreso tra le tipologie di Piano previste dall’art.6, comma 3 bis, del D.Lgs. n.152/2006;
- con nota n.9756 del 27/5/2019, acquisita al prot. n.437548 del 7/6/2019 il Comune di Mentana (RM) in qualità di Autorità Procedente ha trasmesso alla scrivente struttura il Documento Preliminare e lo schema di Piano, per l’espletamento della relativa procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS;
- con nota n.503729 dell’1/7/2019 l’Autorità Competente ha individuato e comunicato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale da coinvolgere nel procedimento e richiesto alcune integrazioni al Documento Preliminare;
- con nota acquisita al prot. n.528459 dell’8/7/2019, l’Autorità procedente ha trasmesso alla scrivente struttura ed ai Soggetti Competenti in materia Ambientale il Documento Preliminare;
- con nota n.5652 del 18/2/2020 - acquisita in pari data al prot. n.142237, l’Autorità Procedente ha trasmesso alla scrivente struttura le attestazioni di avvenuta trasmissione del Documento Preliminare ai Soggetti Competenti in materia Ambientale.

DATO ATTO CHE:

1. Individuazione dei Soggetti competenti in materia ambientale

Con nota prot. n.503729 dell’1/7/2019, sono stati individuati i Soggetti Competenti in materia Ambientale, e chiesto all’Autorità Procedente di trasmettere il Documento Preliminare ai seguenti soggetti:

- **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;

Direzione Regionale Capitale Naturale, Parchi e Aree Protette

Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti:

Area Qualità dell'Ambiente;

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;

Area Pianificazione Paesistica e Territoriale;

Direzione Regionale Agricoltura Promozione della Filiera e della Cultura del cibo,

Caccia e Pesca:

Area Usi Civici, Credito e Calamità Naturali;

- **Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo:**
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;
- **Autorità A.T.O. n.2** Lazio Centrale;
- **ACEA ATO 2;**
- **ASL Roma 5.**

2. Trasmissione del Documento Preliminare

Con nota acquisita al prot. n.528459 dell'8/7/2019, l'Autorità Procedente ha trasmesso all'Autorità Competente ed ai Soggetti Competenti in materia Ambientale individuati il Documento Preliminare; le relative ricevute di consegna ai Soggetti Competenti in Materia Ambientale (ricevute PEC dell'8/7/2019) sono state trasmesse con nota n.5652 del 18/2/2020, acquisita in pari data al prot. n.142237.

3. Inquadramento del Piano nel sistema di pianificazione sovraordinata

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

- L'area secondo il *Piano Regolatore Generale (P.R.G.)*, approvato con D.G.R. n.424/2009, è classificata, parte in "*Zone di completamento B - Zone edificate a prevalente destinazione residenziale*" – *Sottozona B3/7*, disciplinate dall'art.32 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e parte nel "*Zone CPR di completamento ed espansione - Zone inedificate o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale*" disciplinate dall'art.33 delle N.T.A. del P.R.G.;
- L'area nel *Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)*, adottato con D.G.R. n.556/2007 e n.1025/2007, pubblicato sul BURL n.6 S.O. n.14 del 14/2/2008 non risulta assoggettata al vincolo paesaggistico; la medesima area non risulta parimenti assoggettata al vincolo paesaggistico secondo il PTPR approvato con D.C.R. n.5/2019 e pubblicato in data 13/2/2020, né tantomeno dalla variante di integrazione del PTPR adottata con la D.G.R. n.49/2020:

- Tavola "A" - Sistemi ed Ambiti del Paesaggio:
 - *"Paesaggio agrario di continuità"*, art.26 delle NTA del PTPR;
- Tavola "B" - Beni Paesaggistici:
 - Non è interessata da vincoli dichiarativi e/o ricognitivi.
- In relazione al Piano Territoriale Provinciale Generale (**P.T.P.G.**), approvato con D.C.P. n.1/2010, l'area corrispondente al Piano, all'interno del Sistema Programmatico di Struttura del PTPG di Roma, ricade per la sua totalità nelle "Direttive di disegno di struttura delle costruzioni insediative urbane complesse ed elementari" come "Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti", disciplinato dall'art. 42 delle NTA del PTPG;
- L'area secondo il Piano Territoriale Paesistico (**P.T.P.**) - adottato con D.G.R. n.2268/87 e approvato con L.R. n.24/98 - ricade nell'Ambito n.7, non risulta interessata da vincoli ricognitivi (Tav. E1) e ricade per la sua totalità come zona "bianca" (Tav. E3) per la quale si applicano le norme dei vigenti strumenti urbanistici;
- Nel Piano Stralcio di Assetto idrogeologico (**P.A.I.**) PS5 dell'Autorità di Bacino del Tevere - adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere con deliberazione n.80 del 28/9/1999, l'area:
 - non risulta inclusa in zone a regime idraulico alterato, tavola *"P1-bi Bacini idrologici ed aree a regime idraulico alterato"*;
 - non risulta classificata nell'inventario dei fenomeni franosi "Tav.50 – Inventario dei fenomeni franosi e situazioni di rischio da frana".

4. Caratteristiche e obiettivi del Piano

Il Piano di Lottizzazione in località Tor Lupara - Via Fonte Lagrimosa, nel Comune di Fonte Nuova, proposto dal Consorzio La Torre è un piano attuativo dello strumento urbanistico generale.

L'area oggetto del Piano ricade all'interno dei tessuti urbanizzati di Tor Lupara, la stessa è distinta al Catasto Terreni al Foglio n.34 particelle nn.79, 83, 89, 953, 1439 parte, 1440, 1789 (aderenti), 1485 (non aderente) per una superficie complessiva di 8.039,00 m² (6.748 m² aderenti; 1.291 m² non aderenti). L'intera area risulta essere nella disponibilità del Consorzio La Torre, cui ha quindi aderito l'84% delle aree oggetto del Piano, superando il limite minimo dei proprietari aderenti (75%) previsto dall'art.23 c. 3) della Legge n.1150/1942.

Il P.U.A. riguarda un intervento edilizio edificatorio nella zona CPR/5 e B3/7 prevista dal vigente P.R.G. ed include anche due porzioni di area rispettivamente destinate a Zona CF ed a Viabilità Pubblica.

Obiettivo principale del Piano è dare attuazione alle previsioni di P.R.G., esso prevede:

- una parte privata, composta da 4 lotti fondiari su cui sorgeranno 4 edifici (1 per ogni lotto fondiario); complessivamente la superficie fondiaria è pari a 4.832,20 m² e la potenzialità edificatoria espressa in Superficie Calpestable Lorda (SCL) è pari a 2.484,33 m² di cui 2.332,05 m² residenziale e 152,28 m² non residenziale, nel rispetto di quanto consentito dalle N.T.A. di tessuto sia per la zona CPR/5, sia per la zona B3/7; in particolare la SCL non residenziale pari a 152,28 m² rappresenta il 20% della potenzialità edificatoria della zona CPR/5;
- una parte pubblica, composta da parcheggi (2.252,36 m²) e da verde pubblico (688,19 m²) con accesso da Via Fonte Lagrimosa (con una conformazione tale da consentire il collegamento tra Via Fonte Lagrimosa e Via Amedeo Modigliani), oltre che di una porzione di area per l'ampliamento di

Via Fonte Lagrimosa (266,25 m²); tali aree pubbliche saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale. Tale cessione consentirà di soddisfare lo standard urbanistico previsto dall'art.3 del D.M. n.1444/68.

Tabella relativa agli Obiettivi, Strategie ed Azioni di Piano:

Obiettivo	Azioni
O.1 Razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse dello Stato	A.1 Previsione delle opere di urbanizzazione primaria (strade e reti) a servizio dell'intero ambito di intervento
O.2 Tutela del paesaggio e di complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici	A.2 Previsione di edifici integrati paesaggisticamente con il contesto
O.3 Osservanza dei limiti di cui agli articoli 41- quinquies, sesto e ottavo comma e 41- sexies della L. n. 1150/1942	A.3 Osservanza delle distanze e delle fasce di rispetto prescritte
O.4 Definizione dell'assetto tipo-morfologico di porzioni di territorio disciplinate da PRG (reti viarie, masse e altezze degli edifici, opere e spazi pubblici...)	A.4 Realizzazione di un ambiente urbano ed urbanizzato di qualità ambientale, architettonica e di arredo urbano superiore rispetto all'esistente
O.5 Osservanza del Piano Particolareggiato al PRG	A.5 Attuazione delle previsioni di P.R.G.
O.6 Lottizzazione dei terreni a scopo edilizio determinazione della suddivisione in termini fondiari dell'area interessata dal PIANO finalizzata alla localizzazione delle diverse funzione (pubbliche e/o private) per lo sviluppo urbanistico	A.6 Attribuzione ad ogni comparto/area di PIANO di specifica destinazione d'uso
O.7 Realizzazione delle opere di urbanizzazione, con garanzia, a carico della proprietà	A.1 Previsione delle opere di urbanizzazione primaria (strade e reti) a servizio dell'intero ambito di intervento

O.8	Reperimento delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria - standard urbanistici	A.7	Cessione al Comune di aree a standard urbanistico a A.7 servizio di tutto l'ambito dove ricade il PIANO
O.9	Subordinazione del P.d.L. ad una stipula di convenzione tra amministrazione e privati	A.8	Contenuti del PIANO in un contratto tra Ditte lottizzanti ed Amministrazione comunale

Nel Documento Preliminare viene effettuata una valutazione sui fattori di interesse ambientale. La verifica della significatività degli effetti della variante effettuata nel Documento Preliminare non evidenzia impatti significativi sulle componenti ambientali (aria, acqua, suolo, rumore, ecc..).

5. Pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale

Da parte dei suddetti Soggetti Competenti in materia Ambientale sono pervenuti, nell'ambito del procedimento ai sensi dell'articolo 12, comma 2, del suddetto Decreto, i seguenti pareri:

- nota prot. n.45886 del 17/7/2019, acquisita in pari data al prot. n.567821 di ARPA Lazio;
- nota prot. n.366773 del 18/7/2019, acquisita al prot. n.624070 del 29/7/2019 della Direzione Operazioni Investimenti e Ingegneria della Manutenzione di ACEA ATO2 S.p.A.;
- nota prot. n.338582 del 15/4/2020 *Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale* della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica.

ARPA LAZIO. L'Agenzia nella nota prot. n.45886 del 17/7/2019 - acquisita in pari data al prot. n.567821 - premette le caratteristiche del Piano e che 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, alla luce delle competenze dell'Agenzia, tenuto conto dei limiti sopra esposti - esprime il parere di competenza relativamente alle seguenti componenti ambientali:

1. *ARIA: "Con la D.G.R. n. 217 del 18 maggio 2012 "Nuova zonizzazione del territorio regionale e classificazione delle zone e agglomerati ai fini della valutazione della qualità dell'aria ambiente in attuazione dell'art. 3, dei commi 1 e 2 dell'art.4 e dei commi 2 e 5 dell'art. 8, del D. lgs. 155/2010" viene attribuita al comune di Fonte Nuova il codice di zona IT 1215 "Zona Agglomerato di Roma" per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene.*

La succitata D.G.R. 217/2012 confermava, nelle more della predisposizione del nuovo programma di valutazione della qualità dell'aria, la classificazione del comune di Fonte Nuova in classe 3.

L'aggiornamento dell'Allegato 4 alla D.G.R. 217/2012 attraverso la D.G.R. n. 536 del 15/09/2016, nella suddivisione del territorio regionale finalizzata all'adozione dei provvedimenti del Piano di Risanamento per la Qualità dell'Aria, attribuiva al Comune di Fonte Nuova la classe complessiva 2:

Pr	Cod ISTAT	Comune	Codice zona	Area km ²	Popolazione	Classe C ₆ H ₆	Classe NO ₂	Classe PM	Classe Complessiva
Roma	12058122	Fonte Nuova	IT1215	20,2	28.210	4	2	3	2

Di conseguenza, il Comune è tenuto ad adottare i provvedimenti previsti dalle Norme di Attuazione del vigente Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, tra cui il Piano del Traffico previsto dal Codice della Strada e ad attuare azioni di fluidificazione del traffico, promuovere la riduzione delle percorrenze urbane delle auto private, favorire la riduzione dei tempi di percorrenza dei mezzi pubblici e la fruibilità degli stessi da parte dei cittadini, promuovere il coordinamento tra realtà produttive per l'attuazione di servizi di trasporto collettivo, incentivare l'applicazione di tutte le possibili soluzioni atte a ridurre le emissioni dai camini (desolforatori, denitrificatori, abbattitori di polveri) etc..

Al fine di fornire elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'aria, si riportano di seguito i dati 2013, 2014, 2015 e 2016, mediati sull'intero territorio comunale ... il calcolo è stato effettuato a partire dai campi di concentrazione orari forniti dal sistema modellistico di qualità dell'aria dell'Agenzia (<http://www.arpalazio.net/main/aria/>)...

La situazione che ha caratterizzato il Comune Fonte Nuova nel periodo preso in considerazione (2013-2017), non mostra alcuna criticità per gli indicatori normativi della qualità dell'aria sopra descritti. Visto quanto sopra riportato, si ritiene che il Piano di lottizzazione in esame non è tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'area nel dominio di interesse.

2. **RISORSE IDRICHE:** "Si segnala che il riferimento normativo citato nel R.P al par. 2.2.1.2 pag. 25, il PTAR di cui alla D.C.R. n. 42/2007, è stato superato dall'aggiornamento del PTAR, approvato con D.C.R. 23 novembre 2018, n. 18 (BURL 20/12/2018 - N. 103 - Supplemento n. 3).

Il vigente aggiornamento PTAR 2018, inquadra il territorio della località Tor Lupara del Comune di Fonte Nuova con la seguente classificazione:

Area Tor Lupara

BACINO	Fiume Tevere	Tratto afferente	Fosso della Torraccia 2
Stato Ecologico	Scarso	Stato Chimico	Buono

Si segnala inoltre che i dati sul monitoraggio dei corpi idrici superficiali effettuato dalla scrivente Agenzia riferito al triennio 2015-2017 confermano la classificazione sopra menzionata.

BACINO	Fiume Tevere	Tratto afferente	Fosso della Torraccia 2
Stato Ecologico	Scarso	Stato Chimico	Buono

Risulta necessario che sia verificato che la rete fognaria e i relativi depuratori afferenti siano già dimensionati per l'incremento dei reflui da trattare relativi al Piano di lottizzazione in esame, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani.

Si evidenzia inoltre, che i futuri interventi esecutivi del Piano di lottizzazione in esame dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6, e sia gli adempimenti in materia di risparmio idrico previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.)".

3. **SUOLO:** Si ritiene opportuno che nei futuri interventi esecutivi del Piano di lottizzazione in esame siano applicati le "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio" di cui alla Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7".

Inoltre si ritiene utile segnalare che nell'ambito del settimo programma di azione ambientale ("Vivere bene entro i limiti del pianeta", Parlamento europeo e consiglio 2013) - viene ribadito il traguardo di un incremento dell'occupazione netta di terreno pari a zero da raggiungere in Europa entro il 2050 e auspicato che entro il 2020 le politiche dell'Unione tengano conto dei loro impatti diretti e indiretti sull'uso del territorio.

Vale la pena rammentare che tale programma pur non costituendo un obbligo giuridico non essendo stato recepito dalla vigente legislazione sia comunitaria che nazionale, costituisce uno degli obiettivi del Programma per l'ambiente e l'azione per il clima (LIFE) per il periodo dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2020, la cui realizzazione della beneficia tra l'altro della dotazione finanziaria per l'attuazione del Sottoprogramma Ambiente.

A tal fine si ritiene utile informare che il comune di Fonte Nuova (dato 2017) ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 21,9%, e che tale percentuale risulta superiore rispetto al valore relativo alla provincia di Roma pari a 13,53 % (dato 2017 - fonte: <http://groupware.sinanet.isprambiente.it/uso-copertura-e-consumo-di-suolo/library/consumo-di-suolo/indicatori/il-consumo-di-suolo-italia-edizione-2018-formato-xlsx>).

4. *RADON: Pur in assenza della completa attuazione della L.R. 31 Marzo 2005, n. 14 e di una normativa nazionale in materia di radon nelle abitazioni che stabilisca un livello di riferimento, tenuto conto della Direttiva 2013/59/Euratom del Consiglio, del 5 dicembre 2013, il cui termine di recepimento degli Stati Membri era fissato per il 6 febbraio 2018, che prevede che “Gli Stati membri stabiliscono livelli di riferimento nazionali per le concentrazioni di radon in ambienti chiusi. I livelli di riferimento per la media annua della concentrazione di attività in aria non devono essere superiori a un proprio livello di riferimento compreso a 300 Bq m³”, si ritiene opportuno che nei futuri interventi esecutivi della Variante al PRG in esame siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento proposto dall’Unione Europea per il gas radon.*
5. *RIFIUTI: Si ritiene opportuno evidenziare che per il periodo 2014 – 2017, i dati relativi al comune di Fonte Nuova riferiti alla produzione di rifiuti urbani mostrano un trend in aumento, mentre per i dati sulla percentuale di rifiuti oggetto di raccolta differenziata riferita all’anno 2017 risulta pari al 34,93%, non sono in linea con gli obiettivi normativi (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%). (fonte ISPRA <http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it>).
Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che l’attuazione del Piano di lottizzazione in esame deve tener conto degli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio e deve essere valutata in relazione all’attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore.*
6. *RUMORE: Preso atto di quanto dichiarato nel R.A. a pag. 46 cap. 4.3.1.7 - Popolazione e salute umana - che riporta: “Il Comune di Fonte Nuova non dispone ancora del Piano di Zonizzazione Acustica per cui non è definita la fascia acustica di appartenenza dell’area. Tuttavia le previsioni di PIANO risultano assolutamente compatibili, relativamente al fattore inquinamento acustico, con l’ambito di intervento, sia perché non comportano inquinamento acustico, sia perché nell’ambito, non risultano fonti di rumore in grado di interferire con l’attività seguente l’attuazione del PIANO.”, si segnala inoltre che l’impatto sulla componente acustica del Piano di lottizzazione in esame sarà sicuramente maggiore nel periodo di realizzazione delle opere, per cui bisognerà porre particolare attenzione a tale fase e mettere in campo le adeguate misure di mitigazione.
Considerata l’incidenza degli interventi previsti possono avere sul territorio si ritiene che l’impatto acustico generato nel suo complesso sia non significativo.*
7. *INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO: Nelle fasi di attuazione del Piano di lottizzazione in esame sarà necessario tenere conto della presenza di elettrodotti e dei relativi vincoli determinati sull’uso del territorio dalla presenza degli stessi. Si ricorda infatti che la presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull’uso del territorio sottostante poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto previste dalla legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003, all’interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere. Pertanto lì dove il Piano in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti occorre considerare che i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico potrebbero essere tali da influenzare i confini e le dimensioni degli ambiti stessi.*

favorevole all'allacciabilità sia idrica che depurativa relativamente al Piano in oggetto prescrivendo "che le utenze dovranno essere munite di appositi impianti di sollevamento idrici e idonei serbatoi di accumulo tali da garantire una riserva idrica di almeno 700 litri/giorno ad appartamento", nonché di realizzare "un sistema di fognatura di tipo separato e conseguentemente di individuare, per la rete delle acque bianche, un recapito alternativo in un corpo idrico ricettore naturale, mentre la fognatura nera potrà essere allacciata alla fognatura in esercizio di via Fonte Lagrimosa con esito finale al depuratore Le Cerquette".

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.

L'Area con nota prot. n.338582 del 15/4/2020 esprime il parere di competenza:

Inquadramento Urbanistico

Il Comune di Fonte Nuova, istituito con la Legge Regionale n. 25 del 5/10/1999, dall'unione di parti del territorio ricadenti nel Comune di Mentana e nel limitrofo Comune di Guidonia Montecelio, era disciplinato dai due strumenti urbanistici, distinti per le rispettive parti di provenienza:

- Variante Generale del Comune di Mentana, approvata con D.G.R. n. 1383 del 14/2/1996 (pubblicata sul BURL del 30.08.1996);
- Piano Regolatore Generale del Comune di Guidonia Montecelio, approvato con D.G.R. n.430 del 10/2/1976.

Successivamente l'Amministrazione Comunale per dotarsi di un testo normativo unico ha adottato, con Delibera di Consiglio Comunale n.82 del 28/12/2006, la "Variante all'Hinterland delle Zone B", approvata definitivamente con delibera di Giunta Regionale n.424 del 29/5/2009, pubblicata nel Supplemento ordinario n.101 al "Bollettino Ufficiale" n.22 del 13/6/2009.

Il suddetto strumento urbanistico generale classifica l'area ove ricade il Piano in oggetto nel seguente modo:

- Zone di completamento B - Zone edificate a prevalente destinazione residenziale; - Sottozona B3/7. normata dall'art. 32.
- Zone CPR di completamento ed espansione - Zone inedificate o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, seppur con parametri urbanistici inferiori a quelli previsti per le zone B dall'art.2 D.M. 1444 2.4.68 e zone inedificate e non urbanizzate, normata dall'art. 33.

Piano di Lottizzazione

I terreni del Piano in oggetto sono distinti in catasto al foglio 34 particelle 79, 83, 89, 953, 1439/p, 1.440, 1.789 e 1.485, della superficie complessiva di mq 8.039 di cui mq 6.748 riferite ai proprietari aderenti al piano e mq 1.291 (particella n. 1.485 dei proprietari non aderenti).

Dal Documento Preliminare emerge che il Consorzio "La Torre" ha la piena disponibilità delle aree del Piano, in quanto costituito dai proprietari dei terreni rappresentanti la quota pari all' 84% ovvero quota superiore al 75% come previsto dall'art. 23 c. 3 della L. 1150/1942.

Le superfici delle Zona Omogenee sono le seguenti:

zona CPR/5				
	F5/11	mq	2.208,00	
	Edificabile	mq	1.417,70	
			3.625,70	3.625,70
zona B3/7		mq		4.202,28
zona CF		mq		95,70
Viabilità Pubblica		mq		115,32
				ampliamento Via Fonte Lagrimosa
	totale	mq		8.039,00

Per determinare la potenzialità edificatoria sono stati esperiti i seguenti calcoli:

- la superficie destinata a zona CPR/5 pari a mq 3.625,70 è stata moltiplicata per il proprio indice di edificabilità pari a 0,21 mq/mq: la potenzialità edificatoria così ottenuta per la zona CPR/5 è pari a mq 761,40 di SLC (minimo 20% destinati a servizi privati connessi alla residenza);
- la superficie destinata a zona B3/7 pari a mq 4.202,28 è stata moltiplicata per il proprio indice di edificabilità pari a 0,41 mq/mq: la potenzialità edificatoria così ottenuta per la zona B3/7 è pari a mq 1.722,93 di SLC (consentito 100% residenziale);

La potenzialità edificatoria del Piano è pari a mq 2.484,33 data dalla somma espressa dalle due zone, da realizzarsi nei quattro lotti denominati L1, L2, L3 e L4.

Le altezze massime dei fabbricati sono di mt 13,00 per il lotto L1 (max n. 4 piani fuori terra) derivante dalla zona CPR/5 e mt 10 per i lotti L2, L3, L4 (max n. 3 piani fuori terra) derivanti dalle zone B3/7.

I distacchi minimi dai confini sono pari a H/2 e comunque non inferiori a mt 5,00; i distacchi minimi dalle strade sono pari a mt 5,00;

Le aree pubbliche, che saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale sono pari a mq 3.206,80 di cui:

mq 2.252,36 Parcheggi pubblici

mq 688,19 Verde pubblico

mq 266,25 Ampliamento di Via Fonte Lagrimosa

Le predette aree derivano per mq 2.474,35 (2.208,00 + 266,35) superficie dalla Zona F5/11 inserita all'interno della Zona CPR/5 e per mq 732,45 dalla Zona B3/7.

PTPG –Piano Territoriale Provinciale Generale

Le NTA del PTPG all'art. 3, comma 7 dispongono: "Le previsioni dei PRG vigenti alla data di adozione del PTPG, nonché quelle dei PRG e delle varianti ai PRG adottati, controdedotti e trasmessi alla Regione entro la stessa data, come confermate dalla Regione in sede di approvazione, sono fatte salve.....", inoltre il comma 8 del medesimo articolo prevede: "La compatibilità al PTPG è richiesta nel caso di varianti ai PRG vigenti, escluse quelle di cui ai punti 1 e 1bis della L.R. n. 36/1987, limitatamente alle aree oggetto delle varianti medesime."

Il Piano di Lottizzazione in esame opera conformemente alle previsioni della "Variante all'Hinterland delle Zone B", approvata definitivamente con delibera di Giunta Regionale n.424 del 29/5/2009.

Elementi di criticità:

L'area di intervento, inglobata in un tessuto territoriale antropizzato, benché interessi terreni ricompresi in due zone omogenee definite dallo Strumento Urbanistico Generale, non si pone in contrasto con la rispettiva normativa di riferimento in quanto i calcoli edificatori sono stati eseguiti in modo separato.

Gli standard urbanistici sono stati desunti dalle prescrizioni urbanistiche riferiti alle due aree.

Non emergono elementi significativi di criticità, tuttavia si evidenzia che non tutti i proprietari dei terreni ricompresi nel Piano hanno manifestato la volontà di aderire e quindi è stato costituito il Consorzio La Torre, come previsto dall'art. 23 c. 3 della L. 1150/1942, cui ha aderito l'84% delle aree oggetto del Piano.

Al riguardo anche la L.R. n.35/1978 regola la materia in cui all'art.23 -Consorzi tra proprietari, prevede: "a costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i tre quarti del valore dell'intero comparto".

A tal proposito l'amministrazione Comunale dovrà verificare che il Consorzio venga costituito a norma di legge e che deve rappresentare i proprietari in base all'imponibile catastale dei terreni.

Inquadramento Paesaggistico

L'area interessata dall'intervento, come emerge dalle tavole del PTP ambito n.7 non risulta sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

La suddetta area non risulta assoggettata al vincolo paesaggistico né dal PTPR, adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25/7/2007 e n. 1025 del 21/12/2007, pubblicato in data 14/2/2008, né dal PTPR approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 2/8/2019 e pubblicato e pubblicato in data 13/2/2020, né tantomeno dalla variante di integrazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale adottata con la Delibera di Giunta Regionale n. 49 del 13/2/2020.

Elementi di criticità:

Il Comune dovrà verificare e certificare l'assenza di vincoli di uso civico anche ai fini della esclusione del conseguente vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 co. 1 lett. "h" del D.Lgs n.42/2004.

Conclusioni

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che il piano possa proseguire l'iter di formazione senza ulteriori approfondimenti.

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 Documento 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;

- Il Piano interessa una superficie di circa 8.039,00 m²;
- Il Piano ricade parte in "Zone di completamento B" e parte in "Zone CPR di completamento ed espansione" da Piano Regolatore Generale;
- Dal Documento Preliminare si evince che il Piano prevede l'insediamento di 83 abitanti e prevede le seguenti tipologie edilizie:
 - n.4 edifici;
 - parcheggi;
 - verde pubblico.

VALUTATO CHE:

- Il Piano si pone in attuazione del PRG vigente;
- relativamente agli aspetti paesaggistici, così come evidenziato anche dall'Area Urbanistica Regionale, il comprensorio del Piano di Lottizzazione risulta non vincolato per legge ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, fatta salva la verifica in merito agli usi civici;
- Il 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 CIÒ 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. l'Amministrazione Comunale dovrà verificare e certificare l'assenza di vincoli di uso civico anche ai fini della esclusione del conseguente vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 c.1 lett. H) del D.Lgs. n.42/2004;
2. 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;
3. 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;
4. 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.);
5. con riferimento all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento dei reflui dovrà essere attuato quanto prescritto dall'Ente Gestore ACEA ATO2 S.p.A. con nota n.366773 del 18/7/2019;
6. 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);
7. 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;
8. 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;
9. 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;
10. 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;

11. 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;
12. 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.

Il Responsabile del Procedimento

ing. Maurizio Franzese

Il Dirigente

ing. Gaetano Colletta