



DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE
AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Oggetto: Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006
Codice Pratica: **VVAS-2023_39**
Piano: Piano Particolareggiato art. 1 bis LR 36/87 – Recupero Urbanistico del Nucleo n. 8 via della Mainella”
Autorità Procedente: Comune di Anguillara Sabazia
Proponente: ...*omissis*...

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con nota acquisita al protocollo regionale n.1325081 del 17/11/2023, il Comune di Anguillara Sabazia in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Autorità Competente (di seguito AC) l'istanza e il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano in oggetto.
- Con nota prot. n.0171230 del 06/02/2024 la AC ha richiesto alla AP integrazioni all'istanza.
- Con note acquisite con prot. n. 0216824 del 15/02/2024, prot. n.0228150 del 16/02/2024, di pari contenuto, il soggetto proponente ha trasmesso documentazione integrativa.

DATO ATTO che con nota prot. n. 377678 del 18/03/2024, l'Autorità Competente ha comunicato e integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente il Piano, in formato digitale:

- **Ministero della Cultura**
 - Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio
 - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la l'Area Metropolitana di Roma e la Provincia di Rieti
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare**
 - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica**
 - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche

- **Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti climatici, Transizione energetica e sostenibilità, Parchi**
 - Area Protezione e Gestione della Biodiversità
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti**
- **Regione Lazio - Trasporti, Mobilità, Tutela del Territorio, Demanio e Patrimonio**
 - Area Tutela del Territorio
- **Regione Lazio - Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario Regionale**
- **Città Metropolitana di Roma Capitale:**
 - Dipartimento II, "Viabilità e Mobilità"
 - Dipartimento III, "Ambiente e Tutela del territorio: acqua, rifiuti, energia, aree protette"
 - Dipartimento IV, "Pianificazione, Strategica e Governo del territorio"
- **ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio**
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale**
- **Segreteria Tecnico Operativa ATO n.2 – Lazio Centrale - Roma**
- **Acea Ato2 SpA**
- **ASL Roma 4, Dipartimento Prevenzione**
- **ROMA CAPITALE - Dipartimento Ciclo dei Rifiuti Prevenzione e Risanamento degli Inquinanti**
 - Servizio Valutazioni Ambientali (V.A.S., V.I.A., V.A.P., A.I.A.) e Sostenibilità Ambientale - Ufficio Istruttorie V.A.S

DATO ATTO che con nota prot.n. 899223 del 12/07/2024 l'AC ha integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale in quanto per mero errore materiale con la sopra citata nota del 18/03/2024, in luogo della "Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale" era stata individuata la "Soprintendenza speciale archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti", come da quest'ultima evidenziato con nota acquisita con prot. n.0380297 del 19/03/2024 e ribadito con PEC acquisita con prot.n. 904606 del 15/07/2024.

PRESO ATTO che in fase di espletamento delle attività tecnico istruttorie si è rilevata la assenza di individuazione tra i soggetti competenti in materia ambientale coinvolti dell'Ente Parco Naturale Regionale Bracciano-Martignano.

DATO ATTO che con nota prot.n.0134917 del 03/02/2025 la AC ha integrato l'elenco dei soggetti competenti in materia ambientale da coinvolgere nel procedimento in oggetto con l'inserimento del sopra richiamato Ente Parco.

Con le sopra richiamate note la AC ha contestualmente richiesto alla AP, a seguito della conclusione della fase di consultazione, di fornire riscontro dell'elenco dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale acquisiti ai sensi dell'art.12, comma 2 del D.Lgs. n.152/2006, la trasmissione di eventuali pareri in possesso della stessa, ed eventuali ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria, incluse le modalità di recepimento delle indicazioni fornite e/o condizioni impartite da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006;

PRESO ATTO che

- da parte dei SCA sono pervenuti i seguenti pareri:

1	ARPA Lazio nota prot. n. 26224 del 16/04/2024 acquisita in pari data al prot. n. 514530
2	Roma Capitale – Dipartimento Ciclo dei Rifiuti, Prevenzione e Risanamento degli Inquinamenti: nota prot.n. 8421 del 19/04/2024, acquisita in pari data al prot.n. 536146
3	Segreteria Tecnico Operativa – ATO2 Lazio Centrale – Roma: nota prot.n. 792 del 3/05/2024 e nota prot.n. 2376 del 20/06/2024, acquisite rispettivamente con prot.n. 585725 del 3/05/2024 e prot.n. 799647 del 20/06/2024
4	MIC- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale: nota prot.n. 12698 del 6/08/2024, acquisita in pari data con prot.n. 997234
5	Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento IV, "Pianificazione, Strategica e Governo del territorio: nota prot.n. 179868 del 25/10/2024, acquisita in pari data con prot.n. 1321013
6	Regione Lazio – Area Protezione e Gestione della Biodiversità: nota prot.n. 1362895 del 6/11/2024
7	Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica E Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche Del Mare Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata, Roma Capitale e Città' Metropolitana Di Roma Capitale: nota prot. n.1571713 del 23/12/2024

- con nota prot. n. 379486 del 19/03/2024 la Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo - Area regionale Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche, ha comunicato che *"non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo"*;
- Con nota prot.n. 33553 del 2/10/2024, acquisita in pari data con prot.n. 1207337, l'AP ha comunicato di non aver ricevuto *"ulteriori pareri in riscontro ai pareri dei SCA già acquisiti così come presenti nel Box"* e, contestualmente, ha trasmesso *"ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'Istruttoria relativa al recepimento delle indicazioni e/o condizioni fornite da parte degli SCA, così come formulate dal Soggetto Proponente e condivise da Codesto Ente."*

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 (...) il Piano di Recupero Urbanistico del Nucleo 8 Via della Mainella (...), proposta di recupero dei nuclei abusivi sorti spontaneamente, scaturita dall'osservazione n°41 alla Deliberazione di adozione dello strumento urbanistico generale, che ha accolto la riclassificazione in Zona L dell'area, nei limiti della volumetria esistente e senza alcun incremento.

Sintesi dell'iter procedurale

La definizione urbanistica di zona "L" soggetta a recupero urbanistico, oggetto del presente Piano Attuativo, discende dall'osservazione n°41 presentata avverso la D.C.C. n°48 del 23/12/2006, di adozione dello strumento urbanistico generale.

Nell'osservazione si richiedeva espressamente la classificazione di Zona "L – Recupero Urbanistico" dei terreni siti in via della Mainella e distinti in C.T. ...omissis..., della superficie complessiva di mq. 48.422, in quanto su dette aree insistevano fabbricati per una volumetria complessiva stimata di mc. 16.027 oggetto di istanze di condono edilizio, in parte per abusi concernenti il cambio di destinazione d'uso in residenziale, e in parte realizzati in assenza di titolo autorizzativo.

L'osservazione controdedotta con D.C.C. n°1 del 15/01/2008 è stata parzialmente accolta limitando la volumetria insediabile a quella effettivamente esistente.

Più precisamente nel merito dell'osservazione, il Consiglio Comunale, mentre si pronunciava favorevolmente nella riclassificazione in Zona "L" del compendio immobiliare, non ha voluto riconoscere la volumetria dichiarata di mc. 16.027 ed ha limitato la densità edilizia da recuperare sotto il profilo urbanistico a quella effettivamente edificata.

L'esito dell'osservazione è stato confermato dalla Regione Lazio in sede di approvazione del P.R.G. (D.G.R. n° 313/2017 All. A) così come controdedotta dal Comune precisando la modifica di destinazione da zona E1 a zona L per mq. 48.422 individuando il nucleo con il n°8.

In effetti, la volumetria edificata sul fondo, alla data della controdeduzione comunale all'osservazione presentata, ammontava complessivamente a mc. 14.553,19 così come risultava dalle istanze di condono presentate.

Senonché, nel periodo intercorrente tra la fase delle osservazioni e la data di approvazione del P.R.G. del 2017, si è proceduto alla demolizione di alcune edificazioni realizzate senza titolo edilizio per le quali erano state richieste le sanatorie: in data 10/12/2004 con protocolli dal 29203 al 29212 afferenti il fabbricato identificato in catasto al ...omissis..., nonché quelle afferenti il fabbricato identificato al ...omissis..., per il quale sono state presentate richieste di sanatoria in data 10/12/2004 con protocolli dal 29555 a 29560 e in data 14/12/2004 con protocolli dal 29588 al 29591.

Conseguentemente alla data di approvazione del P.R.G. del 2017. Sul fondo risultavano presenti le volumetrie afferenti i fabbricati edificati sulle particelle ...omissis....

Riepilogando, in conclusione, con l'accoglimento dell'osservazione n° 41 i terreni distinti in Catasto al ...omissis..., sono stati riclassificati in zona L soggetta a Recupero Urbanistico ai sensi della L. 47/85 e L.R. 28/80, con il limite della volumetria effettivamente esistente, che per quanto in precedenza riportato al momento dell'approvazione del P.R.G., in base alle concessioni edilizie rilasciate nonché delle domande presentate ammonta complessivamente a mc. 9.113,19 (...).

(...) L'area oggetto di PIANO ha una estensione di mq. 48.422" ed "è situata nel settore sud della città di Anguillara, aderente alla via della Mainella trasversale di collegamento tra la strada provinciale 4b via di S. Stefano e 5a via Anguillarese.

L'area è interessata da diversi edifici: in parte edificati con regolare licenza edilizia e successivamente oggetto di abusi edilizi per cambio di destinazione d'uso in residenziale, altri edifici sono stati invece edificati in assenza di titolo abilitativo.

Per tutti gli edifici sono state presentate le istanze di condono edilizio; per alcune di esse il relativo procedimento si è concluso con il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria. (...)

Il presente P.R.U. costituisce attuazione della Zona L8 con le medesime previsioni e prescrizioni del P.R.G. approvato, con i seguenti parametri insediativi:

- S.T.: mq.48.422,00*
- Volumetria esistente: mc. 9.113,19*
- Indice di utilizzazione terr. (IUT) 0,188*

Il PIANO si conforma alle determinazioni comunali di conferire al nucleo la classificazione di zona L soggetta al recupero urbanistico ai sensi della L.R. 28/80, con il limite della volumetria esistente realizzata. Il piano pertanto non prevede nuove volumetrie edificabili, limitando l'insediamento agli edifici esistenti. (...) Tutti gli edifici hanno destinazione esclusivamente residenziale.

Nello spirito della L.R. 28/80, il progetto di piano attuativo si pone l'obiettivo di realizzare il razionale inserimento dell'insediamento nell'organismo urbano, così come definito dal P.R.G., nel rispetto dei vincoli di varia natura che insistono sullo stesso territorio.

Pertanto, il Piano attuativo, oltre ad individuare e definire 5 lotti edificabili già occupati dagli edifici esistenti, punta a realizzare il corretto inserimento urbanistico attraverso il progetto delle opere di urbanizzazione necessarie, costituite dalla rete viaria interna al comprensorio e dalle reti dei servizi primari: fognature,

acquedotto, rete elettrica e telefonica, rete del gas. Tutte queste opere, risultando tutte ad esclusivo servizio dell'insediamento, resteranno di proprietà privata consortile e/o condominiale così come la loro gestione e manutenzione senza alcun aggravio per le casse comunali.

Il piano individua altresì le aree necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68, che calcolati in ragione di 18 mq per abitante insediato e/o insediabile, determina una superficie di mq. 2.195,70 corrispondente ad un lotto destinato ad attrezzature collettive situato lungo la via Mainella in prossimità dell'accesso al comprensorio.

La pianificazione urbanistica di recupero e completamento del P.R.U. Nucleo L8 – via della Mainella, si ispira alle seguenti finalità:

- Promuovere un ordinato recupero edilizio ed urbanistico all'interno della zona omogenea.
- Promuovere il miglioramento della qualità urbana attraverso interventi di riqualificazione, con interventi di miglioramento e/o realizzazione di strutture di quartiere.
- Completare l'insediamento del nucleo, con interventi di completamento dei lotti parzialmente edificati secondo gli indici ed i parametri fissati nel presente P.R.U., in applicazione con quanto definito dal vigente P.R.G..
- Consentire l'istruttoria e la definizione delle pratiche di condono e/o sanatoria presentate al Comune in base alle norme nazionali che regolano la materia.

Le opere di urbanizzazione primaria e le attrezzature tecnologiche di servizio agli insediamenti saranno realizzate nella loro totalità dal Consorzio dei proprietari, sulla base di progetti esecutivi redatti in conformità delle previsioni del Piano di Recupero e secondo le prescrizioni tecniche impartite dal Comune.

Alcuni edifici già realizzati con concessioni in sanatoria, sono già allacciati all'acquedotto pubblico comunale.

Le ulteriori opere di urbanizzazione necessarie, viabilità interna al piano, così come gli ulteriori servizi a rete: fognature e acquedotto a servizio dei singoli lotti, sono tutti a carattere privato e per essi non è prevista la cessione al Comune.

- Dati di Piano

Prescrizioni edilizie del P.R.U.											
Lotti fondiari privati per l'edificazione residenziale											
Lotti fondiari	Superficie		Volumetria esistente		H max		Distacchi dai confini		Distacchi da strade interne		Distanza tra pareti finestrate degli edifici
A1	mq	3.506,40	mc	1.976,92	m	7,00	m	5,00	m	5,00	m 10,00
A2	mq	3.536,90	mc	2.000,05	m	7,00	m	5,00	m	5,00	m 10,00
B1	mq	1.760,70	mc	1.260,91	m	7,00	m	5,00	m	5,00	m 10,00
B2	mq	1.794,70	mc	1.260,91	m	7,00	m	5,00	m	5,00	m 10,00
C1	mq	2.674,90	mc	1.641,60	m	7,00	m	5,00	m	5,00	m 10,00
C2	mq	2.373,15	mc	972,80	m	7,00	m	5,00	m	5,00	m 10,00
Totale	mq	15.646,75	mc	9.113,19	-		-		-		-



Dati insediativi del P.R.U.		
Superficie Territoriale	mq	48.422
Aree private		
Lotti fondiari residenziali	Superficie	Vol. edificata
A1	mq	3.506,40
A2	mq	3.536,90
B1	mq	1.760,70
B2	mq	1.794,70
C1	mq	2.674,90
C2	mq	2.373,15
Totale	mq	15.646,75
Verde privato attr. per lo sport	Superficie	
VPS	mq	9.329,00
Totale	mq	9.329,00
Verde privato vincolato	Superficie	
VPV	mq	16.000,00
Totale	mq	16.000,00
Viabilità e parcheggi privati	Superficie	
	mq	5.250,55
Totale aree private	mq	46.226,30
Aree pubbliche da cedere al Comune		
Aree destinate ai pubblici servizi	Superficie	
AP	mq	2.195,70
Totale aree pubbliche	mq	2.195,70
Verifica standard urbanistici (art. 3 D.M. n. 1444/1968)		
Standard minimo mc 9.113,19 / 80 x 18	mq	2.050,47
Standard di Progetto	mq	2.195,70
<i>Standard di progetto pari a mq 2.195,70 > Standard minimo pari a mq 2.050,47</i>		

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

1	ARPA Lazio nota prot. n. 26224 del 16/04/2024 acquisita in pari data al prot. n. 514530
	<i>... L'area oggetto del Piano Particolareggiato - per il Recupero Urbanistico del Nucleo n. 8 di via della Mainella, ha una estensione di mq. 48.422, e non prevede nuove volumetrie edificabili, limitandosi alle opere di urbanizzazione necessarie al recupero urbanistico, costituite dalla rete viaria interna al comprensorio, reti dei servizi primari (fognature, acquedotto, rete elettrica e telefonica, rete del gas) e alle misure mitigatrici costituite dalle aree a verde vincolato di mitigazione ambientale.</i>
	<i>... L'area oggetto del Piano di recupero in esame è situata nel settore sud della città di Anguillara, aderente alla via della Mainella trasversale di collegamento tra la strada provinciale 4b via di S. Stefano e 5a via Anguillarese. Essa è situata nelle vicinanze degli agglomerati urbani di Colle Marinaro, Colle Biadaro e Residenza Claudia, da cui dista poco più di 1 Km, come pure dalla Stazione di Anguillara della Ferrovia FL3 Roma-Viterbo. Il terreno ha una morfologia prettamente pianeggiante con quote che si attestano attorno ai 200 mt. s.l.m.. L'area è interessata da diversi edifici: in parte edificati con regolare licenza edilizia e successivamente oggetto di abusi edilizi per cambio di destinazione d'uso in residenziale, altri edifici sono stati invece edificati in assenza di titolo abilitativo.</i>



	Per tutti gli edifici sono state presentate le istanze di condono edilizio; per alcune di esse il relativo procedimento si è concluso con il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria. Il prospetto che segue (TAB. A) rappresenta lo stato di fatto dell'edificazione esistente sull'area con l'individuazione dei fabbricati, con le relative istanze di condono, gli eventuali titoli legittimanti e le consistenze edilizie quali risultanti dalle concessioni rilasciate e/o dalle stesse istanze di condono. Il presente P.R.U. costituisce attuazione della Zona L8 con le medesime previsioni e prescrizioni del P.R.G. approvato, con i seguenti parametri insediativi: - S.T.: mq.48.422,00 - Volumetria esistente: mc. 9.113,19 - Indice di utilizzazione terr. (IUT) 0,188 Il Piano in esame si conforma alle determinazioni comunali di conferire al nucleo la classificazione di zona L soggetta al recupero urbanistico ai sensi della L.R. 28/80, con il limite della volumetria esistente realizzata. Il piano pertanto non prevede nuove volumetrie edificabili, limitando l'insediamento agli edifici esistenti. Gli edifici che nei grafici di progetto sono denominati con le sigle A1, A2, B1, B2, hanno già ottenuto il rilascio delle concessioni in sanatoria e rispettivamente: - Ed. A1 prot. 20-21-22-23-24 del 27/07/2013; - Ed. A2 prot. 25-26-27-28 del 21/09/2013; - Ed. B1 prot. 35-36-37-38 del 02/11/2012 ritirata il 04/11/2013; - Ed. B2 prot. 31-32-33-34 del 01/11/2013. Gli edifici denominati con le sigle C1 e C2, per i quali sono state presentate domande di condono con prot. 28401-28402-28403-28404 del 07/12/2004 e con prot. 28395-28396-28397-28400 del 07/12/2004, sono tutt'ora in corso di istruttoria e necessitano di interventi di completamento. Tutti gli edifici hanno destinazione esclusivamente residenziale.
	1. ARIA (ATMOSFERA) Con riferimento alla matrice aria, si evidenzia che la Regione Lazio con Deliberazione del Consiglio Regionale 5 ottobre 2022, n. 8, ha approvato l'Aggiornamento del PRQA ai sensi degli artt. 9 e 10 del D.lgs. 155/2010. Inoltre la Regione Lazio, attraverso la D.G.R. 15 marzo 2022, n. 119 ha revisionato la D.G.R. 28 maggio 2021, n. 305, che aggiornava l'allegato 4 della D.G.R. 217/2012, ossia la suddivisione del territorio regionale finalizzata all'adozione dei provvedimenti del Piano di Risanamento per la Qualità dell'Aria. Secondo il suddetto inquadramento il Comune di Anguillara Sabazia rientra nella zona con 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 una qualità dell'aria in classe complessiva 4.
	La Classe 4 comprende i Comuni a basso rischio di superamento dei valori e per i quali sono previsti provvedimenti tesi al mantenimento della qualità dell'aria. Nello specifico per il Comune di Anguillara Sabazia sono previsti i provvedimenti di cui alla sezione III dell'Aggiornamento del Piano di Qualità dell'Aria (D.G.R 4 agosto 2020, n. 539) artt. da 4 a 9.
	... Il comune di Anguillara Sabazia, nel quadriennio preso in considerazione (2019-2022), non mostra criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla norma e mostrati nella tabella sovrastante.
	2. RISORSE IDRICHE In base all'Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018, n. 18, l'area della Variante in esame ricade all'interno del "BACINO 9 – ARNONE SUD - sottobacino afferente Fiume Arrone 2.
	Specificatamente per il sottobacino Fiume Arrone 2, in cui ricade il piano di recupero in esame, il PTAR 2018 assegna il seguente giudizio di qualità:

Tab. 5 stato qualità bacino idrico			
BACINO	Tratto Affidente	Stato Ecologico	Stato Chimico
9 ARRONE SUD	Fiume ARRONE 2	SCARSO	BUONO
<i>Si evidenzia che nel triennio 2018-2020, i dati sul monitoraggio effettuato dalla scrivente Agenzia nel tratto del Fiume Arrone 2, confermano tale stato.</i>			
<i>Di conseguenza l'area in esame dal punto di vista dello stato ecologico presenta una criticità in quanto non realizza l'obiettivo di qualità fissato dalla norma ovvero il raggiungimento dello stato di "Buono". A tal fine gli enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per il raggiungimento di tale stato in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del PTAR.</i>			
<i>Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico si prende atto di quanto riportato nel RP. In particolare a pag. 27 inerenti:</i> - <i>lo Smaltimento acque nere " attraverso la fognatura esistente;</i> - <i>Lo Smaltimento acque meteoriche: Il Piano non prevede un impianto fognante per lo smaltimento delle acque meteoriche, avendo previsto tutte superfici drenanti sia per la viabilità carrabile che pedonale. Le residue acque meteoriche da smaltire, provenienti esclusivamente dai tetti degli edifici, verranno convogliate in apposita cisterna per essere riutilizzate per l'innaffiamento delle ampie zone verdi.</i> - <i>Approvvigionamento idrico potabile: Il Piano è già allacciato all'acquedotto comunale, A tale condotta sono già allacciate le utenze dei fabbricati già regolarizzati con il rilascio dei permessi di costruire in sanatoria.</i>			
<i>A tal riguardo si evidenzia che per i centri urbani con popolazione superiore ai 2000 A.E. (abitanti equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 la Regione Lazio ha approvato le delimitazioni e le perimetrazioni degli agglomerati urbani regionali di cui alla Direttiva n. 91/271/CEE "Concernente il trattamento delle acque reflue urbane", e alla parte terza del D.Lgs. n. 152/2006. In base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, l'area in esame risulta inserita nell'agglomerato urbano "ARL02-033 Lago Sabatino - Cesano, con capacità depurativa complessiva pari a 90.000 AE fronte 63.926 AETU serviti (stima DGR 877/2023). Dalla cartografia di seguito rappresentata, l'area di edificazione del Piano in esame, non risulta servita dalla rete fognaria a servizio</i>			
<i>Pertanto si rimanda alle Autorità Competenti (Comune e Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 2), la verifica dell'allaccio delle previste opere di urbanizzazione alla rete fognaria interlacuale esistente, e sia della verifica della potenzialità residua dell'impianto di depurazione e della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto.</i>			
<i>Infine si evidenzia infine che le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06.</i>			
3. RIFIUTI <i>Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si evidenzia che la Regione Lazio ha approvato il Piano di Gestione dei Rifiuti (D.C.R. n. 4 del 05/08/2020 e s.m.i.); al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione si evidenzia che il Comune di Anguillara Sabazia ha raggiunto nel 2022 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 73.99 %, in linea con l'obiettivo normativo (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 al 65%).</i>			
<i>La significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti derivante dalla realizzazione del piano di recupero in esame (aree a verde) si prevede che sia poco significativa, effettuando una corretta gestione per i rifiuti e adottando delle modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo.</i>			
<i>La produzione dei rifiuti in fase di cantiere (realizzazione: rete viaria interna al comprensorio; reti dei servizi primari; realizzazione delle aree a verde vincolato di mitigazione ambientale, ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente .</i>			



	4. RUMORE <i>Per quanto concerne il rumore, dal R.P. non si evincono informazioni inerenti la classificazione dell'area in esame rispetto al Piano di Classificazione Acustica (PCA) e quindi i limiti acustici da rispettare. Sulla base della documentazione in possesso della scrivente Agenzia, per il Comune di Anguillara Sabazia risulta che il piano di classificazione acustica comunale sia stato adottato solo preliminarmente. Si rammenta, l'obbligo di procedere all'approvazione della classificazione acustica del territorio comunale ai sensi della Legge 447/95 e della L.R.18/2001, in coerenza con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati.</i>
	<i>Ad ogni buon fine in previsione di una successiva approvazione del PCA, si ritiene necessario valutare se l'attuazione il Piano di lottizzazione in esame sia compatibile sia con le zone acustiche interessate seppur preliminarmente, in ottemperanza alla L.R. 18/2001 art. 18.</i>
	<i>Fatto salvo il rispetto dei limiti di zonizzazione acustica applicabili nell'area in esame, di cui al DPCM 14 novembre 1997, nella fase di realizzazione della variante in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche.</i>
	5. SUOLO <i>Il consumo di suolo è un fenomeno associato alla perdita di una risorsa ambientale fondamentale, dovuta all'occupazione di superficie originariamente agricola, naturale o semi-naturale. Il fenomeno si riferisce, quindi, a un incremento della copertura artificiale di terreno, e quindi del grado di impermeabilizzazione che è strettamente legato alle dinamiche insediative e infrastrutturali.</i> <i>(...)</i> <i>Per l'annualità 2022 il comune di Anguillara Sabazia ha avuto una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 21.86 %, corrispondente a ettari 435,2, e nel 2022 rispetto al 2021, si è registrato un incremento di consumo di suolo netto pari a 0,6 ettari.</i> <i>(...)</i> <i>Alla luce di quanto sopra detto e come evidenziato in premessa, il Piano di Recupero in esame non prevede nuove volumetrie edificabili, limitandosi alle opere di urbanizzazione necessarie al recupero urbanistico, costituite dalla rete viaria interna al comprensorio, reti dei servizi primari (fognature, acquedotto, rete elettrica e telefonica, rete del gas) e alle misure mitigatrici costituite dalle aree a verde vincolato di mitigazione ambientale.</i>
	<i>In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.</i>
2	Roma Capitale – Dipartimento Ciclo dei Rifiuti, Prevenzione e Risanamento degli Inquinamenti: nota prot.n. 8421 del 19/04/2024, acquisita in pari data al prot.n. 536146
	<i>In relazione alle tematiche ambientali gli Uffici del Dipartimento Ciclo dei Rifiuti, Prevenzione e Risanamento dagli Inquinamenti di Roma Capitale, esaminata la documentazione pubblicata sul sito istituzionale di Roma Capitale, esprimono quanto di seguito rappresentato.</i>
	<i>... Il Piano individua e definisce i lotti edificabili che risultano già occupati da edifici esistenti e non prevede nuove volumetrie edificabili, la destinazione urbanistica prevista è residenziale. Il Piano attuativo, a completamento del corretto inserimento urbanistico degli edifici esistenti, prevede l'inserimento delle opere di urbanizzazione primarie e di attrezzature tecnologiche di servizio agli insediamenti e la realizzazione di un'area, di circa 2.195 mq, destinata ad attrezzature collettive e situata lungo la via Mainella. in prossimità dell'accesso al comprensorio.</i>
	<i>Si evidenzia che l'area interessata dal Piano, come evidenziato nella Tavola B del P.T.P.R., risulta sottoposta a vincolo paesaggistico tutelato per legge per la presenza di un'area di interesse archeologico, linea di interesse archeologico con relativa fascia di rispetto, che ricade, in base alla Tavola A del P.T.P.R., nel " Paesaggio Agrario di Valore" e che è compresa nella Zona a Protezione Speciale IT6030085 " Comprensorio Bracciano-Martignana ".</i>



	<i>Nel caso in esame, dunque, la sistemazione vegetazionale risulta fondamentale al fine di poter contenere quanto più possibile l'alterazione della struttura del paesaggio nei territori naturali e dell'agro romano limitrofi all'area di intervento.</i>
	<i>Nella lettura del Rapporto Preliminare viene riportato che verrà data particolare attenzione all'inserimento del Piano nel contesto ambientale di riferimento. In particolare, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistico vegetazionali, sono previste misure di mitigazione degli impatti visivi basate soprattutto "... azione di occultamento visivo nei confronti delle opere edilizie, da conseguirsi attraverso il posizionamento di idonei impianti vegetazionali.</i> <i>La sistemazione a verde di progetto prevede la classificazione delle zone verdi in quattro sottozone: Aree a verde vincolato di mitigazione ambientale, Verde privato condominiale, Giardini privati e Verde privato attrezzato per lo sport all'aria aperta situato a ridosso della via Mainella.</i> <i>Pertanto si ritiene, al fine di ottenere una migliore mitigazione dell'impatto visivo percettivo delle aree adibite ad attrezzature sportive poste lungo il confine stradale e prossime a porzioni di territorio con i caratteri tipici della campagna romana; di prevedere non solo la piantumazione di un filare arboreo monospecifico (Acer Campestre), bensì una sistemazione vegetazionale composta sia da siepi arbustive, che da alberature miste.</i>
	<i>Il Servizio Prevenzione Inquinamento Atmosferico ed Olfattivo rappresenta che, vista la documentazione progettuale a corredo dell'istanza, tenuto conto che la tipologia di intervento in progetto non comporta interferenze con lo stato della qualità dell'aria locale riferito al territorio confinante di Roma Capitale, non ritiene necessari ulteriori approfondimenti per la matrice ambientale "aria".</i>
	<i>Il Servizio Prevenzione inquinamento Acustico ed Elettromagnetico rappresenta che nel documento Rapporto Preliminare di Assoggettabilità (RP), nome file APRU_ Rapporto Preliminare, si evince che il suddetto RP è stato redatto secondo i principi, tra gli altri, della legge 26 ottobre 1995, n.447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico". Conferma pertanto la necessità che il programma in oggetto rispetti la classificazione acustica del territorio confinante di Roma Capitale con l'area interessata dal Recupero Urbanistico, ovvero classificazione acustica di Classe III (aree di tipo misto). Nelle successive fasi del procedimento dovrà essere prodotta idonea documentazione a conferma delle condizioni sopra menzionate.</i>
	<i>Il Servizio per la Messa in sicurezza e Bonifica dei Siti Contaminati, relativamente agli aspetti di propria competenza, non ha nulla da osservare.</i>
	<i>In relazione ad ulteriori aspetti ed osservazioni di competenza di altre Strutture Capitoline, di seguito si riportano gli stralci dei contributi pervenuti allo scrivente Servizio.</i> <i>Il Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti - Direzione Programmazione e Attuazione dei Piani di Mobilità-Servizio Progetti Stradali e Discipline di Traffico, con nota protocollo QG 15162 del 10/04/2024, riporta che l'intervento in esame riguarda l'attuazione di un Piano di Recupero Urbanistico all'interno del territorio del comune di Anguillara Sabazia. Allo stato attuale, l'area di intervento risulta impegnata da taluni volumi già parzialmente edificati. Il futuro complesso edificatorio, di natura puramente residenziale (9.100 mc), è accessibile da via della Mainella, viabilità che costituisce, nella porzione fronte intervento, il confine con il territorio di Roma Capitale. È ivi inoltre prevista l'attuazione di un lotto destinato a pubblici servizi in prossimità dell'accesso carrabile al comprensorio residenziale.</i> <i>Fermo restando le specifiche competenze, il Servizio, in considerazione del modesto carico insediativo correlato all'attuazione del P.P. in parola (circa 120 nuovi abitanti), ritiene che il relativo impatto sulla rete viaria di pertinenza di Roma Capitale non genererà sensibili variazioni rispetto allo stato attuale.</i> <i>Per le osservazioni in merito alla sistemazione superficiale di via della Mainella, si rimanda, in ragione del livello funzionale e del regime proprietario della stessa, alle valutazioni di specifica competenza</i>



	<i>degli Uffici Tecnici del comune di Anguillara Sabazia e/o del Municipio XV. Alla stregua di quanto precede, per quanto di stretta competenza del Servizio, non ha nulla da osservare.</i>
	<i>Il Dipartimento Coordinamento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana - Direzione Urbanizzazioni Primarie - U.O. Opere Stradali, con nota protocollo ON 75870 del 16/04/2024, comunica che la proposta in oggetto non ricade su infrastrutture viarie di competenza dell'ufficio.</i>
3	Segreteria Tecnico Operativa – ATO2 Lazio Centrale – Roma: nota prot.n. 792 del 3/05/2024 e nota prot.n. 2376 del 20/06/2024, acquisite rispettivamente con prot.n. 585725 del 3/05/2024 e prot.n. 799647 del 20/06/2024
	<i>Con riferimento alla nota prot. 0377678 del 18/03/2024, acquisita al prot. della STO ATO 2 n. 495-24 in data 19/03/2024, la scrivente comunica di non avere osservazioni al riguardo richiamando, al contempo, la necessità che il Gestore del S.I.I. ACEA ATO2 S.p.A., tra i destinatari della nota di cui sopra, esprima un parere sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa nelle zone interessate dalla proposta in questione.</i>
	<i>Il coinvolgimento del Gestore del S.I.I. appare opportuno per quanto previsto dall'art. 21 "Modalità di realizzazione di nuove opere ed impianti" /comma 5 /della Convenzione di Gestione sottoscritta il 6 agosto 2002 dai Comuni dell'ATO2: "Qualora uno o più comuni dell'ATO adottino nuovi strumenti urbanistici o ne varino sostanzialmente uno preesistente dovranno, ai sensi del punto 8.4.10 del D.P.C.M. 4/3/96, preventivamente sentire il Gestore e attraverso l'Autorità di Ambito provvedere all'adeguamento del Piano".</i> <i>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.</i>
	<i>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.</i>
	<i>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".</i>
4	MIC- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale: nota prot.n. 12698 del 6/08/2024, acquisita in pari data con prot.n. 997234
	<i>L'istanza in oggetto riguarda la procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006. per il Piano Particolareggiato art. 1bis LR 36/87 - Recupero Urbanistico del Nucleo n. 8 via della Mainella.</i> <i>Il nucleo 8 di Via della Mainella è ubicato nella porzione meridionale dell'agglomerato urbano di Anguillara Sabazia, lungo una direttrice, denominata Via della Mainella, che collega la SP 4b via di S. Stefano e la SP Sa Anguillarese. Più in particolare il nucleo di fabbricati di cui al presente procedimento sorge su terreni distinti al Catasto del Comune di Anguillara Sabazia al ...omissis....</i>
	<i>I lotti in oggetto sono contraddistinti dalla presenza di diversi fabbricati, in parte edificati con regolare licenza edilizia e successivamente oggetto di abusi edilizi per cambio di destinazione d'uso in residenziale, in parte realizzati in assenza di titolo abilitativo.</i>



	Dalla lettura del PTPR si evince che l'area è tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 co. 1lett. m) zone di interesse archeologico del D.lgs. 42/2004; l'area secondo la Tavola A del PTPR-Lazio è individuata come "paesaggio agrario di valore", disciplinato dall'art. 26 delle NTA del PTPR Lazio. Occorre rilevare tuttavia che, come evidenziato nella documentazione tecnica trasmessa, i Sig.ri ...omissis..., quali proprietari del complesso in questione, hanno presentato ricorso (Ricorso numero di Registro Generale n. 04289/2020) contro la Regione Lazio e il ministero della Cultura per l'annullamento delle Deliberazioni contenenti l'adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, di quelle relative alla successiva approvazione dello stesso PTPR (Deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul BUR Lazio n. 56 del 10/06/2021), di tutti gli atti istruttori connessi a tali deliberazioni, nonché degli allegati alle suddette delibere, con specifico riferimento alla Tav. A, nella parte in cui qualificano i terreni di proprietà dei ricorrenti come Paesaggio Agrario di Valore e alla Tav. B, nella parte in cui assoggettano i terreni medesimi al vincolo paesaggistico ex art. 142 c. 1lett. m del D. Lgs 42/04; Il T.A .R. Lazio con Sentenza n° 01991/2022 ha in parte accolto il ricorso annullando la D.C.R. n° 5 del 21/04/2021 di approvazione del P.T.P.R. nella parte in cui: Ha qualificato il terreno di proprietà dei ricorrenti, situato nel Comune di Anguillara Sabazia RM) in località Capatelle, via della Mainella, della superficie complessiva di mq. 87.220 distinti in Catasto al ...omissis..., in termini di "Paesaggio Agrario di Valore", per come risulta dalla Tavola A19-364 del P.T.P.R., parimenti annullata "in parte qua"; Ha individuato sul terreno sopra indicato un "bene lineare con fascia di rispetto" con codice vincoli "ml 061" e "ml 062", corrispondente a "Tracciati con presenze possibili nel sottosuolo", per come risulta dalla Tavola B19-364 del P.T.P.R. parimenti annullata "in parte qua". Tutto ciò premesso, appare quanto mai rilevante rappresentare - al di là degli aspetti normativi di tutela paesaggistica di cui sopra - che l'area in questione si presenta altamente sensibile sotto il profilo archeologico, in quanto interessata dal passaggio di una viabilità antica (l'antica strada consolare Clodia). Tracce consistenti della Via Clodia e delle sue pertinenze sono note lungo Via della Mainella in più punti, come attestato da documentazione bibliografica e d'archivio, nonché da lavori recenti (2021) effettuati in occasione della realizzazione dell'estensione della rete del metano dall'abitato di Anguillara Sabazia a Ponton dell'Elce, che hanno portato al rinvenimento di lunghi tratti dell'antico basolato stradale romano al di sotto dell'attuale sede stradale di Via della Mainella. Va inoltre rilevato che la Tavola 19C del PTPR relativa ai Beni del Patrimonio Naturale e Culturale, mostra come l'area in oggetto sia attraversata da una viabilità antica (codice va_0696) di fatto coincidente con il percorso di Via della Mainella . Si ritiene pertanto che l'attuazione delle opere in progetto, che prevedono scavi e movimentazione di terra di entità rilevante, possa comportare un effetto significativo - potenzialmente distruttivo - sui beni archeologici eventualmente presenti. A tal proposito appare utile sottolineare che spesso i beni archeologici, trovandosi nel sottosuolo, non sono evidenti né immediatamente perimetrabili, e che pertanto la sussistenza di un interesse archeologico non già accertata può essere preventivamente verificata solo tramite l'acquisizione di una serie di accertamenti tecnico-scientifici. Tutto ciò premesso e considerato si ritiene necessaria l'assoggettabilità dell'intervento alla Valutazione Ambientale Strategica ove ci si riserva di esprimere ulteriori valutazioni di compatibilità delle opere rispetto ad eventuali diverse valenze culturali e paesaggistiche dei compendi interessati, al momento non considerate.
5	Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento IV, "Pianificazione, Strategica e Governo del territorio: nota prot.n. 179868 del 25/10/2024, acquisita in pari data con prot.n. 1321013
	Come si evince dal RP in esame, l'intervento riguarda "il Piano di Recupero Urbanistico del Nucleo 8 Via della Mainella (...), proposta di recupero dei nuclei abusivi sorti spontaneamente, scaturita dall'osservazione n°41 alla Deliberazione di adozione dello strumento urbanistico generale, che ha



	accolto la riclassificazione in Zona L dell'area, nei limiti della volumetria esistente e senza alcun incremento. (...) L'area oggetto di PIANO ha una estensione di mq. 48.422" ed "è situata nel settore sud della città di Anguillara, aderente alla via della Mainella trasversale di collegamento tra la strada provinciale 4b via di S. Stefano e 5a via Anguillarese. L'area è interessata da diversi edifici: in parte edificati con regolare licenza edilizia e successivamente oggetto di abusi edilizi per cambio di destinazione d'uso in residenziale, altri edifici sono stati invece edificati in assenza di titolo abilitativo. Per tutti gli edifici sono state presentate le istanze di condono edilizio; per alcune di esse il relativo procedimento si è concluso con il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria. Il PIANO si conforma alle determinazioni comunali di conferire al nucleo la classificazione di zona L soggetta al recupero urbanistico ai sensi della L.R. 28/80, con il limite della volumetria esistente realizzata. Il piano pertanto non prevede nuove volumetrie edificabili, limitando l'insediamento agli edifici esistenti. (...) Tutti gli edifici hanno destinazione esclusivamente residenziale. Nello spirito della L.R. 28/80, il progetto di piano attuativo si pone l'obiettivo di realizzare il razionale inserimento dell'insediamento nell'organismo urbano, così come definito dal P.R.G., nel rispetto dei vincoli di varia natura che insistono sullo stesso territorio. Pertanto, il Piano attuativo, oltre ad individuare e definire 5 lotti edificabili già occupati dagli edifici esistenti, punta a realizzare il corretto inserimento urbanistico attraverso il progetto delle opere di urbanizzazione necessarie, costituite dalla rete viaria interna al comprensorio e dalle reti dei servizi primari: fognature, acquedotto, rete elettrica e telefonica, rete del gas. Tutte queste opere, risultando tutte ad esclusivo servizio dell'insediamento, resteranno di proprietà privata consortile e/o condominiale così come la loro gestione e manutenzione senza alcun aggravio per le casse comunali".
	Per quanto attiene agli aspetti urbanistici, dal RP risulta che l'area interessata dall'intervento è classificata dal vigente PRG come "Zona L, soggetta a recupero urbanistico (art.25 delle NTA). (...) Il progetto del Piano Particolareggiato, in conformità a quanto prescritto dalle NTA, prevede il recupero urbanistico del nucleo sorto spontaneamente ai sensi della Legge n.47/85 e della L.R. n.28/80, nel rispetto dei parametri urbanistici dettati. Pertanto, il PIANO risulta conforme al PRG."
	Per quanto concerne il quadro vincolistico, relativamente al P.T.P.R., l'area dell'intervento è compresa nel "Paesaggio Agrario di Valore", con interessamento di Beni paesaggistici D. Lgs. 42/2004 (Fascia di rispetto linee archeologiche).
	L'area d'intervento risulta compresa in ambiti di "Rete Natura 2000", in particolare nella ZPS – IT6030085 Comprensorio Bracciano-Martignano, non ricade, invece, in aree Naturali Protette e non presenta interferenze dirette con strade provinciali e istituti scolastici provinciali (pur essendo l'area d'intervento poco distante da un istituto scolastico superiore), né con il patrimonio immobiliare della Città metropolitana di Roma Capitale.
	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, in relazione alle valutazioni condotte rispetto al Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.), approvato mediante D.C.P. n° 1 del 18 gennaio 2010 e pubblicato il 6 marzo 2010 sul B.U.R. Lazio n. 9, si rammenta che, ai sensi dell'art. 3 comma 8 delle N.A. del PTPG "La compatibilità al PTPG è richiesta nel caso di varianti ai PRG vigenti, escluse quelle di cui ai punti 1 e 1 bis della LR n. 36/ 87, limitatamente alle aree oggetto delle varianti medesime". Poiché l'intervento in argomento è stato dichiarato conforme al vigente PRG, non sussistono le condizioni per l'espressione del parere di compatibilità al P.T.P.G. ai sensi dell'art. 20, c. 5 del D.Lgs. 267/2000.
	Circa le valutazioni di merito, si evidenzia che il PTPG, nella Tavola Tp2, per quanto attiene alla localizzazione rispetto alla Rete Ecologica Provinciale (REP), individua l'area d'intervento nell'ambito della componente primaria della REP e più precisamente all'interno di un'area "buffer" (art. 25 c. 2 N.A. PTPG). Nell'ambito della suddetta componente della REP vige la specifica disciplina di cui agli artt. 27 e 28 delle N.A. del PTPG, che prevede la possibilità di attuare definiti usi del suolo, a



	condizione che ne sia valutata la compatibilità con la funzionalità della REP a livello locale. In particolare, si rileva che la previsione funzionale "residenziale" prevista dall'intervento in oggetto non rientra tra gli usi consentiti di cui agli artt. 27 e 28 delle NA del PTPG. Tuttavia, si ritiene di poter superare la limitazione dettata dalla suddetta disciplina, trattandosi nel caso in esame di un'area già trasformata, per la quale l'intervento in oggetto consentirebbe una adeguata fruizione degli edifici esistenti, senza incremento di volumetria.
	tenuto conto che il parere di compatibilità ex art. 20, c. 5 del D.Lgs. 267/2000 non è dovuto e che, inoltre, non si evidenziano elementi di contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG, ferma restando la competenza dell'Ente Regionale in ordine alla valutazione dell'ex art. 12 del D. Lgs. 152/06, si rilevano i seguenti ulteriori elementi da approfondire in un eventuale Rapporto Ambientale o comunque da garantire nel prosieguo dell'iter urbanistico: - predisposizione ed attuazione di un progetto di sistemazione del verde almeno lungo il perimetro dell'area interessata dall'intervento, al fine di migliorare l'inserimento dell'opera nel contesto paesaggistico locale, mettendo a dimora esemplari arborei ed arbustivi appartenenti a specie compatibili con la composizione floristica, fitoclimatica e geopedologica locale (rif. alberi ed arbusti guida in: Blasi, 1994 - Fitoclima del Lazio).
6	Regione Lazio – Area Protezione e Gestione della Biodiversità: nota prot.n. 1362895 del 6/11/2024
	... VISTA la nota di codesta Direzione, prot. n. 171230 del 06/02/2024 con cui veniva richiesta quale documento integrativo, la scheda di Screening per la Valutazione di Incidenza, in considerazione del fatto che l'area di intervento ricade nella ZPS "IT6030085 Comprensorio Bracciano Martignano"; Vista la nota acquisita al protocollo regionale con n. 581503 del 03/05/2024 con cui i proponenti Sigg. ...omissis... hanno trasmesso la scheda di Screening per la Valutazione di Incidenza;
	Considerato che le previsioni del Piano discendono dall'osservazione n. 41 presentata avverso la DCC n. 48 del 23/12/2006, di adozione dello strumento urbanistico generale, nella quale si richiedeva espressamente la classificazione di Zona "L- Recupero Urbanistico" dei terreni di via della Mainella F. ...omissis..., di sup. complessiva di 48.422 mq, in quanto in dette aree insistevano fabbricati per una volumetria complessiva stimata di mc. 16.027 oggetto di istanze di condono edilizio. L'osservazione è stata parzialmente accolta limitando la volumetria insediabile a quella effettivamente esistente. L'esito dell'osservazione è stato confermato dalla Regione Lazio in sede di approvazione del PRG (DGR 313/2017) così come controdedotta dal Comune precisando la modifica di destinazione da Zona E1 a Zona L per mq 48.422 individuando in nucleo con il n°8. Nel periodo intercorrente tra la fase delle osservazioni e la data di approvazione del PRG (2017) si è però proceduto alla demolizione di alcune edificazioni realizzate senza titolo edilizio per le quali era stata richiesta la sanatoria, per cui conseguentemente all'accoglimento dell'osservazione n. 41, al momento dell'approvazione del PRG, la volumetria effettivamente esistente ammonta a 9.113 mc. Il Piano Particolareggiato pertanto è stato elaborato in conformità ai suddetti parametri insediativi sia in termini di superficie territoriale sia in termini di volumetria massima insediabile ai fini del recupero urbanistico.
	Considerato che l'area di intervento e il suo intorno è caratterizzata da diversi ambienti agricoli estensivi e che sono assenti formazioni arboree igrofile e/o ascrivibili a boschi; Ritenuto che l'intervento non confligge con gli Obblighi e Divieti di cui alla DSGR n. 612/2011 per la ZPS ZPS "IT6030085 Comprensorio Bracciano Martignano"
	Considerato quanto riportato nella Sezione 11 del "Format Valutatore", ovvero che l'intervento non possa generare incidenze significative dirette, indirette e/o cumulative su habitat e specie di interesse unionale la cui tutela costituisce obiettivo di conservazione del Sito Natura 2000; Si esprime parere favorevole di Screening di Valutazione di Incidenza, ai sensi dell'art 5 del DPR n. 357/1997, in quanto è possibile concludere che l'attuazione del Piano Particolareggiato L.R. n° 36/87

	<i>art. 1 bis. Recupero urbanistico nucleo n°8 Via della Mainella, Comune di Anguillara Sabazia non determinerà incidenza significativa sull'integrità dei Siti Natura 2000.</i>
7	Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica E Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche Del Mare Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata, Roma Capitale e Città Metropolitana Di Roma Capitale: nota prot. n.1571713 del 23/12/2024
	<i>Il comune di Anguillara Sabazia è dotato di P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con D.G.R.L. n. 313 del 13 giugno 2017. Il nucleo abusivo n. 8, è stato recepito nello strumento urbanistico in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 41, presentata avverso la D.C.C. n. 48 del 23.12.2006 di adozione dello strumento urbanistico generale.</i> <i>Nell'osservazione si richiedeva espressamente la riclassificazione da Zona E1 a Zona "L- Recupero Urbanistico" dei terreni siti in via Mainella e distinti in catasto al foglio ...omissis..., oggetto di istanze di condono edilizio, in parte per abusi concernenti il cambio di destinazione d'uso in residenziale e in parte realizzati senza titolo autorizzativo.</i> <i>L'osservazione n. 41, controdedotta con D.C.C. n. 1 del 5.01.2008 è stata parzialmente accolta, riclassificando l'area da zona E1 a Zona L, ma nei limiti di quanto già edificato: "Accolta ai soli fini della presa d'atto delle consistenze edilizie già realizzate" (estratto da D.C.C. n. 1 del 5.01.2008).</i> <i>L'esito dell'osservazione è stata parzialmente confermata dalla Regione Lazio in sede di approvazione di PRG, ed è stata accolta la riclassificazione da zona omogenea E1 a zona L con la denominazione di nucleo 8, ma è stata ridimensionata l'area oggetto della variazione da mq 87.220 a mq. 48.422 complessivi.</i>
	<i>Il terreno su cui insiste la proposta di Piano di Recupero, ha una superficie complessiva di circa mq 48.422, di proprietà dei sig.ri ...omissis..., in particolare:</i> <i>...omissis...</i>
	<i>L'area oggetto del Piano di Recupero è situata al di fuori del centro urbano del comune di Anguillara Sabazia ed è accessibile da via della Mainella.</i> <i>Sull'area insistono 6 diversi gruppi di edifici ognuno articolato in diverse unità abitative e consistenze edilizie, A1, A2, B1, B2, C1 e C2, in particolare:</i> <i>...omissis...</i>
	<i>Oltre ai lotti residenziali il piano prevede un'area attrezzata per lo sport della superficie di mq. 9.329, delle aree destinate a verde privato vincolato della superficie complessiva di mq. 16.00 viabilità e parcheggi della superficie di mq 5.250.</i> <i>Le aree a standard sono state localizzate all'ingresso del nucleo residenziale, e calcolate ai sensi dell'art. 3 del DM 1444/68, per una superficie complessiva di progetto pari a mq 2.195,70:</i> <i>standard minimo: mc. 9.113,19/80X18 = mq 2.050,47 < mq 2.195,70 di progetto</i>
	INQUADRAMENTO URBANISTICO <i>Il comune di Anguillara Sabazia è dotato di P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con D.G.R.L. n. 313 del 13 giugno 2017.</i> <i>L'area oggetto di intervento è classificata nel P.R.G. vigente come zona omogenea "L Recupero Urbanistico" disciplinata dall'art. 25 delle N.T.A. del P.R.G., con le prescrizioni specifiche derivate dall'accoglimento dell'osservazione n. 41: "Accolta ai soli fini della presa d'atto delle consistenze edilizie già realizzate" (estratto da D.C.C. n. 1 del 5.01.2008), e dalla D.G.R.L. n. 313 del 13 giugno 2017 di approvazione del PRG vigente, che riduce la superficie interessata dal Nucleo di Recupero rispetto a quanto riportato nell'osservazione n.41, da mq. 87.220 a mq. 48.422.</i>
	INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO <i>L'area interessata dal Piano di Recupero ricade all'interno della ZPS IT 6030085.</i> <i>Nell'ambito del P.T.P.R., approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 (BURL 56 suppl.2 del 10/06/2021), l'area di intervento non risulta oggetto di vincoli dichiarativi ex art. 134 co.1 lett. a) del D. Lgs 42/2004 e le opere non interferiscono con beni paesaggistici tutelati per legge ex art. 134 co. 1 lett. b) del codice, in virtù della Sentenza n. 01991/2022 del Tribunale Amministrativo</i>



	<i>Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Quater) che ha in parte accolto il ricorso dei proprietari dei terreni del Piano di Recupero, annullando la D.C.R. n. 5 del 21.04.2021 di approvazione del P.T.P.R. nella parte in cui:</i> <i>“a) ha qualificato il terreno di proprietà dei ricorrenti, situato nel comune di Anguillara Sabazia (RM) in località Capatelle, via della Mainella, della superficie complessiva di mq 87.220 (distinto in catasto al foglio ...omissis...) in termini di “Paesaggio Agrario di Valore”, per come risulta dalla tavola A 19-324 del P.T.P.R., parimenti annullata in parte qua;</i> <i>b) Ha individuato sul terreno sopra indicato un “Bene lineare con fascia di rispetto” con codice vincoli “ml_0061” e “ml_0062”, corrispondente “Tracciati con presenze possibili nel sottosuolo”, per come risulta dalla Tavola A19-324 del P.T.P.R. parimenti annullata in parte qua.”</i>
	CONSIDERAZIONI <i>Sotto il profilo delle procedure urbanistiche, la proposta è stata avanzata ai fini della sua approvazione, ai sensi dell’art 1 bis della L.R. 36/87 (rif. RPVAS pag. 18).</i> <i>Con riferimento ai contenuti del Piano Particolareggiato, si rileva la necessità di un approfondimento della consistenza edilizia alla base dello strumento attuativo in considerazione che la D.C.C. n. 1 del 5.01.2008 di controdeduzione alle osservazioni, ha congelato la consistenza del Nucleo di Recupero Urbano allo stato di fatto, da intendersi coincidente con le trasformazioni edificatorie legittime o legittimate e che pertanto, la sua determinazione non può che derivare da una analisi accurata tra lo stato di fatto degli edifici esistenti e quello rappresentato e autorizzato con i titoli edilizi rilasciati, escludendo le parti e le unità edilizie che, seppure esistenti nel perimetro dell’intervento non sono legittime.</i> <i>Pertanto, nell’eventuale successivo iter approvativo del Piano, l’istanza dovrà essere corredata da idonea documentazione e attestazioni dalla quale si evincano i dati relativi allo stato di fatto legittimo, ciò anche in considerazione, che i parametri urbanistici alla base del Piano di Recupero proposto, così come sintetizzati negli elaborati allegati agli atti (PVAS pg. 22 e tav.6), sono derivati dalla somma degli edifici per i quali è indicato quale titolo legittimante la C.E in sanatoria per cambio di destinazione d’uso, non riportando i riferimenti dei titoli originari che hanno determinato la loro costruzione, e di quelli privi di titolo edilizio seppure con istanze di concessione in sanatoria presentate.</i> <i>Inoltre, in considerazione che l’obiettivo del Piano di Recupero dei Nuclei Abusivi, ai sensi dell’art. 25 delle N.T.A. del P.R.G. vigente nel comune di Anguillara è quello di “raggiungere il recupero urbanistico attraverso l’idonea dotazione ed una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture e dei servizi pubblici necessari”, non sembra a tal fine sufficiente la sola individuazione nel Piano della zonizzazione delle aree destinate a standard, ma essendo la dotazione stessa dei servizi la ragione del Piano, dovrebbero non solo discendere da una analisi delle necessità, ma qualificati e organizzati in modo da restituire qualità al nucleo residenziale indicando anche i modi e le strategie per la loro realizzazione.</i>
	CONCLUSIONI <i>Premesso quanto sopra, nel prosieguo dell’iter procedurale e/o qualora venga disposto il rinvio a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui all’art. 13 del D Lgs 152/2006, dovranno essere condotti adeguati approfondimenti e forniti gli opportuni chiarimenti in merito alle osservazioni sopra riportate e che qui si intendono integralmente richiamate.</i>

DATO ATTO che con nota acquisita al prot. n.1207337 del 02/10/2024 l’AP ha fornito riscontro alle osservazioni degli SCA ai sensi dell’art.12, comma 4 del decreto, trasmettendo la documentazione redatta dal tecnico incaricato evidenziando quanto segue:

	<i>In riferimento al parere ARPA LAZIO prot. n.26224 del 16/04/2024, a complemento di quanto già rappresentato nel RPA e prendendo atto delle considerazioni inerenti il PIANO in oggetto circa la</i>
--	--



	<i>sostanziale poco significativa incidenza dello stesso sulle componenti ambientali analizzate, si specifica che:</i>
	- nelle fasi di esecuzione sarà rispettato l'art.5 della L.R. 27/05/2008, n.6 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia; - le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree di parcheggio saranno conformi al D.Lgs. n.152/06; - la produzione dei rifiuti in fase di cantiere (realizzazione: rete viaria interna al comprensorio; reti dei servizi primari; realizzazione delle aree a verde vincolato di mitigazione ambientale, ecc.) sarà gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente; - nella fase di realizzazione saranno messe in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche; - in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si rispetterà quanto previsto dall'art.4, comma 2, lettera d) della LR 27 maggio 2008, n.6 ("...impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50 per cento della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore"). - Infine, quanto al mancato raggiungimento dell'obiettivo di qualità dello stato ecologico fissato dalla norma del sottobacino di riferimento per la variante in oggetto, si rileva che il PIANO non può prevedere impatti e interferenze con il suo stato ecologico, né potrebbe prevedere azioni mirate al raggiungimento dell'obiettivo: si precisa infatti che l'area di intervento è localizzata in posizione del tutto marginale rispetto al bacino del fiume Arrone, nel sottobacino di un affluente di secondo grado con minimo deflusso idrico stagionale.
	<i>In riferimento al parere ROMA CAPITALE – DIPARTIMENTO CICLO DEI RIFIUTI, PREVENZIONE E RISANAMENTO DAGLI INQUINAMENTI E.Q. VALUTAZIONI AMBIENTALI prot. n.8421 del 19/04/2024, si prende atto, anche in questo caso, della poco significativa rilevanza degli impatti valutati dai vari Servizi comunali consultati, sottolineando che, per quanto riguarda la mitigazione dell'impatto visivo percettivo delle aree adibite ad attrezzature sportive poste lungo il confine stradale e prossime a porzioni di territorio con i caratteri tipici della campagna romana, sarà prevista una sistemazione vegetazionale composta sia da siepi arbustive, che da alberature miste.</i> <i>Si conferma che il PIANO rispetta la classificazione acustica del territorio confinante di Roma Capitale con l'area interessata dal Recupero Urbanistico, ovvero classificazione acustica di Classe III (aree di tipo misto) e che in fase realizzativa sarà prodotta idonea documentazione circa l'inquinamento acustico e le misure per ridurlo.</i>
	<i>In riferimento al parere STO ATO2 prot. n.792 del 03/05/2024 e prot. n.2376 del 20/06/2024, premesso che il progetto delle OO.UU. prevede la separazione delle acque bianche dalle acque nere, si sottolinea, come già illustrato nel RPA, che lo smaltimento delle acque nere avverrà attraverso la fognatura esistente, realizzata a servizio delle costruzioni assentite con i permessi di costruire in sanatoria n° 20-21-22-23-24-25-26-27-28-31-32-33-34-35-36-37-38/2013.</i> <i>Tale tratto di fognature autorizzato con atto dirigenziale prot. 38676/2021 è a carattere privato, e a margine dx della via Mainella fino all'imbocco alla fognatura comunale sita in prossimità del Liceo Ignazio Vian, per una lunghezza complessiva di ml. 680. La fognatura è realizzata con condotta in PVC pesante di sezione Ø 300, con pendenza del 2% e pozzetti di ispezione ad interasse ogni 25 ml. ca.</i>
	<i>In ultimo, in riferimento al parere MIC prot. n.12698 del 06/08/2024, sulla base delle considerazioni circa gli aspetti normativi di tutela paesaggistica già evidenziate in sede di Rapporto Preliminare, come anche ribaditi nello stesso parere citato, circa la non sussistenza di beni paesaggistici ex Parte Terza del D.Lgs. n.42/2004 seguito alla Sentenza del TAR del Lazio con cui è stato accolto il ricorso dei proponenti, si rappresenta quanto segue:</i>



	<i>Il parere reca: l'area in questione si presenta altamente sensibile sotto il profilo archeologico, in quanto interessata dal passaggio di una viabilità antica (l'antica strada consolare Clodia)....., ...scavi rilevanti...</i>
	<i>Si specifica che il Piano non prevede nuove volumetrie; che quelle esistenti sono legittime, pertanto il PIANO che ha la sola funzione di recupero urbanistico e non può conseguentemente esser delocalizzato ed infine, in ogni caso, che le opere previste che andranno, trattandosi di interventi finalizzati alla sola realizzazione di OO.UU., ed essendo i profili del terreno già idonei alla realizzazione di dette urbanizzazioni, non può sussistere una situazione in cui siano da realizzare scavi e movimenti terra "di entità rilevante".</i>
	<i>Si sottolinea che l'ingresso all'insediamento previsto dalla viabilità a sud esistente non interferisce, ad ogni modo, con i tracciati individuati dal PTPR, in particolar modo con l'antica Via Clodia, localizzata più a sud e già non coincidente con la viabilità esistente.</i> <i>Comprendendo gli scriventi che la Soprintendenza indichi una sensibilità per l'ipotetica prossimità della via Clodia, essendo le volumetrie già localizzate, peraltro a circa 25 m dal tracciato dell'attuale viabilità, e per quanto su riportato riguardo alla caratteristica degli interventi, si riterrebbe che a tutela delle potenziali presenze archeologiche sarebbe determinante sia prevista una qualificata sorveglianza archeologica dei lavori di urbanizzazione, oppure in sede autorizzativa delle opere di OO.UU., non apparendo lo svolgimento della VAS, adeguato alla risoluzione di questa singola criticità prospettata.</i>

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

Piano di Assetto Idrogeologico	<i>Per quanto riguarda l'area di PIANO, dalla consultazione degli elaborati:</i> - <i>Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale – P.A.I. dei Bacini Regionali del Lazio:</i> - <i>nessuna area soggetta a dissesto idrogeologico, frana e/o esondazione (rif tavola 2.10 Nord);</i> - <i>Piano di Gestione del Rischio Alluvioni Distretto Idrografico dell'Appennino Centrale</i> - <i>nessun elaborato presente per l'area di PIANO,</i> <i>essa risulta esterna alle aree di pericolosità idraulica e geomorfologica: non si segnalano i fattori di dissesto geologico, sia per quanto riguarda aree soggette a pericolo di frana, sia a pericolo di inondazione.</i> <i>Pertanto, il PIANO risulta conforme alle direttive e agli obiettivi specifici del PAI.</i>
---------------------------------------	--

RICHIAMATO l'allegato I del D.Lgs. 152/06 il quale, nello stabilire i criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS, fornisce, al comma 2, gli elementi di cui il Rapporto Preliminare deve fornire riscontro ai fini della valutazione degli impatti;

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;

- Il Piano attuativo, come indicato nel Rapporto Preliminare, definisce 5 lotti edificabili già occupati da edifici esistenti, ed è finalizzato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione quali la rete viaria interna al comprensorio e le reti dei servizi primari: fognature, acquedotto, rete elettrica e telefonica, rete del gas;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- I SCA hanno evidenziato delle criticità ambientali che non comportano impatti significativi;
- Le criticità ambientali evidenziate dai SCA sono mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure dagli stessi indicate;
- Il SCA MIC ha evidenziato possibili impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- In particolare ha evidenziato che:
 - *"... appare quanto mai rilevante ... al di là degli aspetti normativi di tutela paesaggistica ... che l'area in questione si presenta altamente sensibile sotto il profilo archeologico, in quanto interessata dal passaggio di una viabilità antica (l'antica strada consolare Clodia)."*;
 - *Tracce consistenti della Via Clodia e delle sue pertinenze sono note lungo Via della Mainella...;*
 - *Lunghi tratti dell'antico basolato stradale sono stati rinvenuti ... da lavori recenti (2021) effettuati in occasione della realizzazione dell'estensione della rete del metano ... al di sotto dell'attuale sede stradale di Via della Mainella;*
 - *Ritenendo "... che l'attuazione delle opere in progetto, che prevedono scavi e movimentazione di terra di entità rilevante, possa comportare un effetto significativo - potenzialmente distruttivo - sui beni archeologici eventualmente presenti;*
 - *Evidenziando ulteriormente che "... i beni archeologici, trovandosi nel sottosuolo, non sono evidenti né immediatamente perimetrabili, e che pertanto la sussistenza di un interesse archeologico non già accertata può essere preventivamente verificata solo tramite l'acquisizione di una serie di accertamenti tecnico-scientifici."*;
 - *Ed infine ritenendo "... necessaria l'assoggettabilità dell'intervento alla Valutazione Ambientale Strategica..." nell'ambito della quale "... esprimere ulteriori valutazioni di compatibilità delle opere rispetto ad eventuali diverse valenze culturali e paesaggistiche dei compendi interessati, al momento non considerate."*;
- La AP, con la nota acquisita con prot. n.1207337 del 02/10/2024, ha evidenziato che:
 - *Comprendendo gli scriventi che la Soprintendenza indichi una sensibilità per l'ipotetica prossimità della via Clodia, ... si riterrebbe che a tutela delle potenziali presenze archeologiche sarebbe determinante sia prevista una qualificata sorveglianza archeologica dei lavori di urbanizzazione, oppure in sede autorizzativa delle opere di OO.UU., non apparendo lo svolgimento della VAS, adeguato alla risoluzione di questa singola criticità prospettata;*
- Il SCA ARPALAZIO ha evidenziato che:
 - *nell'area in esame "...dal punto di vista dello stato ecologico presenta una criticità in quanto non realizza l'obiettivo di qualità fissato dalla norma ovvero il raggiungimento dello stato di "Buono";*
 - *...l'area di edificazione del Piano in esame, non risulta servita dalla rete fognaria a servizio" e pertanto rimanda "...alle Autorità Competenti (Comune e Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 2), la verifica dell'allaccio delle previste opere di urbanizzazione alla rete fognaria interlacuale esistente, e sia della verifica della potenzialità residua dell'impianto di depurazione e della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto."*;
- La AP, con la nota acquisita con prot. n.1207337 del 02/10/2024, ha evidenziato che:
 - *... lo smaltimento delle acque nere avverrà attraverso la fognatura esistente, realizzata a servizio delle costruzioni assentite con i permessi di costruire in sanatoria n° 20-21-22-23-24-25-26-27-28-31-32-33-34-35-36-37-38/2013. Tale tratto di fognature autorizzato con atto dirigenziale prot. 38676/2021 è a carattere privato, e a margine dx della via Mainella fino all'imbocco alla fognatura*



comunale sita in prossimità del Liceo Ignazio Vian, per una lunghezza complessiva di ml. 680. La fognatura è realizzata con condotta in PVC pesante di sezione Ø 300, con pendenza del 2% e pozzetti di ispezione ad interasse ogni 25 ml. ca.;

- Il SCA ARPALAZIO ha inoltre evidenziato che:
 - *... la sistemazione vegetazionale risulta fondamentale al fine di poter contenere quanto più possibile l'alterazione della struttura del paesaggio nei territori naturali e dell'agro romano limitrofi all'area di intervento.*
- L'area oggetto del Piano Particolareggiato - per il Recupero Urbanistico del Nucleo n. 8 di via della Mainella non prevede nuove volumetrie edificabili;
- 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;
- L'area interessata dal piano in oggetto risulta compresa entro il perimetro di siti della Rete Natura 2000;
- Il SCA competente ha espresso parere favorevole di Screening di Valutazione di Incidenza, ai sensi dell'art 5 del DPR n. 357/1997, *"... in quanto è possibile concludere che l'attuazione del Piano Particolareggiato L.R. n° 36/87 art. 1 bis. Recupero urbanistico nucleo n°8 Via della Mainella, Comune di Anguillara Sabazia non determinerà incidenza significativa sull'integrità dei Siti Natura 2000"*;

TENUTO CONTO delle Linee Guida Nazionali per la Valutazione di incidenza, G.U. n. 303 del 28/12/2019, e delle Linee Guida regionali approvate con DGR 938 del 27/10/2022 in merito al coordinamento tra la procedura di VAS e VINCA per le quali *"l'esito dello screening di incidenza condotto in fase di verifica di assoggettabilità a VAS è l'elemento discriminante per determinare la necessità di sottoporre il Piano o Programma a VAS"*;

PRESO ATTO CHE

- Il SCA CMRC ha ritenuto, in ordine alle proprie valutazioni di competenza
 - *"...di poter superare la limitazione..."* dettata dalla vigente disciplina di P.T.P.G *"...trattandosi nel caso in esame di un'area già trasformata, per la quale l'intervento in oggetto consentirebbe una adeguata fruizione degli edifici esistenti, senza incremento di volumetria;*
 - *e che ... non si evidenziano elementi di contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG...;*

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

- Il piano comporta delle modificazioni limitate alle parti non già realizzate;
- Le modificazioni apportate dal piano non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente;
- Le modificazioni apportate dal piano sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Le modificazioni apportate dal piano non determinano significativi incrementi dei carichi sulle componenti ambientali interessate;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta del piano può presentare elementi di valore e/o vulnerabilità;
- In particolare, come evidenziato dallo SCA MIC- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale:
 - *"...l'area in questione si presenta altamente sensibile sotto il profilo archeologico..."*
 - *"...i beni archeologici, trovandosi nel sottosuolo, non sono evidenti né immediatamente perimetrabili..."*;
 - I possibili impatti sui beni archeologici eventualmente presenti sono da ricondursi alle operazioni di scavo e movimentazione terra;
- Le operazioni di scavo e movimentazione terra sono limitate rispetto alle edificazioni già esistenti;

- Mediante una qualificata sorveglianza archeologica sotto la direzione scientifica dello SCA MIC in argomento è possibile eliminare gli eventuali impatti sulla componente in argomento;
- L'acquisizione degli accertamenti tecnico-scientifici finalizzati all'accertamento di *"... beni archeologici eventualmente presenti"* può essere effettuata preventivamente alla attuazione delle operazioni di scavo e movimentazione terra;
- La sottoposizione preventiva degli accertamenti tecnico-scientifici di cui sopra al SCA-MIC consente allo stesso di esprimere ulteriori valutazioni di compatibilità delle opere rispetto alle eventuali valenze culturali, paesaggistiche e archeologiche dei compendi interessati, al momento non considerate;
- Quanto sopra esposto anche con riferimento alle opere necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria connesse con l'intervento;
- I possibili impatti derivanti dall'attuazione del piano risultano mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure;

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

1. Siano concordati ed effettuati, preliminarmente alla approvazione del piano, tutti gli accertamenti tecnico-scientifici ritenuti necessari dal MIC- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale ai fini della verifica della eventuale presenza di valenze culturali, paesaggistiche e archeologiche;
2. Tutte le operazioni di scavo e/o movimentazione terra dovranno essere preventivamente autorizzate e condotte sotto la direzione scientifica del MIC- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale;
3. Gli eventuali interessamenti di valenze culturali, paesaggistiche e archeologiche dovranno comportare, ai fini della loro tutela, riformulazioni del piano da sottoporre al MIC- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale al fine di consentire alla stessa di esprimere ulteriori valutazioni di compatibilità delle opere rispetto agli eventuali beni presenti;
4. Quanto esposto ai precedenti punti anche con riferimento alle opere necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria connesse con l'intervento;
5. La AP dovrà attuare tutte le misure previste dalle vigenti Norme di Attuazione del PTAR per il raggiungimento degli obiettivi previsti per il sottobacino di ricaduta del piano;
6. Dovrà essere acquisito, preliminarmente alla approvazione del piano, il parere del Gestore del S.I.I. ACEA ATO2 S.p.A. al fine di garantire la disponibilità idrica e la capacità depurativa del sistema a ricevere i carichi previsti dal piano e pertanto l'allaccio alla rete idrica e al sistema depurativo;
7. Le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06;
8. La AP dovrà effettuare una corretta gestione dei rifiuti, in conformità alla normativa vigente, e adottare delle modalità di intervento mirate a ridurre la produzione di rifiuti e azioni che ne favoriscano il recupero e il riciclo, anche tenuto conto dei carichi derivanti dall'attuazione del piano;
9. La produzione dei rifiuti in fase di cantiere (realizzazione: rete viaria interna al comprensorio; reti dei servizi primari; realizzazione delle aree a verde vincolato di mitigazione ambientale, ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente;
10. La AP dovrà procedere all'approvazione della classificazione acustica del territorio comunale ai sensi della Legge 447/95 e della L.R.18/2001, in coerenza con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati;
11. Preliminarmente al precedente punto la AP dovrà valutare se l'attuazione del piano in oggetto sia compatibile con le zone acustiche interessate, in ottemperanza alla L.R. 18/2001 art. 18;
12. Dovrà essere rispettata la classificazione acustica del territorio confinante di Roma Capitale con l'area interessata dal Recupero Urbanistico, ovvero classificazione acustica di Classe III (aree di tipo misto). Nelle

successive fasi del procedimento dovrà essere prodotta idonea documentazione a conferma delle condizioni sopra menzionate;

13. Nella fase di realizzazione del piano in esame si dovranno attuare adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche;
14. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6;
15. 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;
16. Sia accertata la consistenza edilizia alla base dello strumento attuativo in considerazione delle disposizioni di cui alla D.C.C. n. 1 del 5.01.2008 di controdeduzione alle osservazioni nel rispetto di quanto indicato dal SCA con nota prot. n.1571713 del 23/12/2024;
17. Sia realizzata una analisi, a corredo dello stesso, finalizzata alla qualificazione e organizzazione delle infrastrutture e dei servizi, indicante anche i modi e le strategie per la loro realizzazione, al fine di garantire la qualificazione del nucleo residenziale in conformità alle disposizioni di cui all'art.25 delle N.T.A. del P.R.G. vigente;
18. Al fine di ottenere una migliore mitigazione dell'impatto visivo percettivo delle aree adibite ad attrezzature sportive poste lungo il confine stradale e prossime a porzioni di territorio con i caratteri tipici della campagna romana si dovrà prevedere una sistemazione vegetazionale composta sia da siepi arbustive, che da alberature miste;
19. Quanto al punto precedente individuando esemplari arborei ed arbustivi appartenenti a specie compatibili con la composizione floristica, fitoclimatica e geopedologica locale (rif. alberi ed arbusti guida in: Blasi, 1994 - Fitoclima del Lazio).
20. In merito alla sistemazione superficiale di via della Mainella, siano effettuate le opportune verifiche di specifica competenza degli Uffici Tecnici del comune di Anguillara Sabazia e/o del Municipio XV.
21. La AP, dovrà ottemperare a tutti gli impegni assunti nel Rapporto Preliminare ed a quelli indicati con la nota acquisita con prot. n.1207337 del 02/10/2024.

TUTTO CIO' PREMESSO

si ritiene che la variante in oggetto sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, con le raccomandazioni ai sensi dell'art. 12 c.3-bis, del D.Lgs. n. 152/2006, indicate in premessa.

L'Istruttore
Marco Stradella
(firmato digitalmente)

il Responsabile del Procedimento
Arch. Roberto Brunotti
(firmato digitalmente)

il Dirigente
Ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)