

Oggetto: Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006

Codice Pratica: **VVAS-2021_11**

Denominazione Piano: *“Piano di Lottizzazione Convenzionata in zona ‘C2 di espansione del PRG’, in loc. Macchiamiccìa”*

Autorità Procedente: Comune di Marcellina

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con nota prot. n. 3033 del 18/03/2021, acquisita al protocollo regionale al n. 0247964 del 19/03/2021, il comune di Marcellina, in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di Autorità Competente (di seguito AC), la documentazione ai fini dell’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all’oggetto.
- Con nota prot. 0403094 del 05/05/2021, l’Autorità Competente ha richiesto documentazione integrativa per la corretta attivazione dell’istanza.
- Con nota prot. 12449 del 26/10/2021, acquisita con prot. n.0864798 del 26/10/2021, l’AP ha provveduto a trasmettere la documentazione richiesta.

DATO ATTO che con nota prot. n. 0180674 del 22/02/2022, l’AC 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:

Regione Lazio

Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica

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

Regione Lazio

Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo

- Area Tutela del Territorio
- Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche

Regione Lazio

Direzione Regionale Ambiente

- Area Qualità dell’Ambiente
- Area Protezione e Gestione della Biodiversità

Regione Lazio

Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti

Regione Lazio

Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del Cibo, Caccia e Pesca

- Area Affari Generali e Usi Civici

- Area Pianificazione Agricola Regionale, Governo del Territorio e Regime delle Autorizzazioni. Risorse Forestali

Città Metropolitana di Roma Capitale

- Dipartimento III "Ambiente e Tutela del territorio: acqua, rifiuti, energia, aree protette"

- Dipartimento IV "Pianificazione, sviluppo e governo del territorio"

Ministero della Cultura

- Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio

- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e la Provincia di Rieti

ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale

Autorità ATO 2 Lazio Centrale - Roma

Acea ATO2 S.p.A.

ASL Roma 5

Dipartimento di Prevenzione

Parco Naturale Regionale Monti Lucretili

DATO ATTO che con nota prot. n. 0925219 del 26/09/2022 la AC ha comunicato alla AP la conclusione della fase di consultazione richiedendo contestualmente alla AP:

1. riscontro dell'elenco dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale acquisiti, ai sensi dell'art.12, comma 2 del D.Lgs. n.152/2006, dall'Autorità Procedente e contestuale trasmissione di eventuali pareri in possesso della stessa e non presenti agli atti della scrivente;
2. eventuali ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria - incluse le modalità di accoglimento delle condizioni impartite da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale – ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006.

PRESO ATTO che, alla data di redazione del presente documento, da parte dei SCA sono pervenuti i seguenti pareri:

1 - Segreteria Tecnico Operativa - CONFERENZA DEI SINDACI - ATO 2 Lazio Centrale – Roma

Nota prot. n. 499/22 del 9/03/2022, acquisita con prot.n. 0239421 del 09/03/2022

2 – ARPALAZIO

Nota prot. n.18764 del 16/03/2022, acquisita con prot.n. 0268429 del 17/03/2022

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

Nota prot. n.51914 del 22/03/2022, acquisita con prot.n.0286008 del 22/03/2022

4 – Regione Lazio

Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti Climatici, Transizione Energetica E Sostenibilità, Parchi

Area Protezione E Gestione Della Biodiversità

Nota prot. n.0385410 del 31/03/2025

Nota prot. n.0468191 del 24/04/2025

5 – 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.0548506 del 21/05/2025

PRESO ATTO altresì che:

- con nota prot. n.0205383 del 01/03/2022 la Direzione regionale lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica - Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato ha comunicato:
Si fa riferimento alla nota n° 180674 del 22-02-22, con la quale codesto Ufficio coinvolge la Scrivente, quale “Soggetto Competente in materia Ambientale – S.C.A.”, nella procedura di verifica di assoggettabilità a “V.A.S. – Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006.”– relativa all’argomento in oggetto.
A tal proposito si comunica che, vista la natura e l’ubicazione del programma, la scrivente Area, non essendo interessato l’Ambito di Applicazione definito con D.G.R. n°445 del 16.06.2009 “Provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano, di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani, modifica alla Deliberazione di Giunta Regionale n° 1317 del 05 dicembre 2003”, non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo.
- Con nota prot. n. 0476714 del 03/05/2023 Direzione Regionale Ambiente ha rappresentato quanto segue, richiedendo integrazioni:
In riferimento alla nota di codesta Direzione, prot. n. 180674 del 22/02/2022 con cui si trasmette la documentazione necessaria ai fini dell’espressione del parere in qualità di SCA, si riportano le seguenti osservazioni, relativamente agli ambiti e settori di competenza:
 - Viste le competenze della scrivente Direzione, così come modificate dalle DGR 145/2021 e 155/2021, e dal Regolamento Regionale n. 15 del 10 agosto 2021;*
 - Considerato che il territorio del comune di Marcellina è ricompreso, anche parzialmente nella ZPS cod IT6030029 “Monti Lucretili”, istituita con DGR n. 651 del 19/7/2005 e nel Parco Naturale regionale dei Monti Lucretili, approvato con DCR n. 10 del 28 ottobre 2022;*
 - Verificato che l’area oggetto di pianificazione ricade interamente nella ZPS sopra richiamata;*
 - Considerato che nella documentazione trasmessa, e in particolare nel “Rapporto Preliminare Ambientale per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica”, sebbene al cap. 7.2.3 “Componente Ambientale: Biodiversità, flora e fauna” si faccia correttamente riferimento alla presenza di elementi della Rete Natura 2000 e Aree Protette, e nello stesso capitolo si esprimono valutazioni generiche e relative conclusioni sull’assenza di impatti significativi su specie e habitat di interesse comunitario o di importante valore conservazionistico, non sia presente un documento di Screening di Incidenza formalmente idoneo all’espressione del pronunciamento di competenza, come indicato nella DGR n. 938/2022 relativa alle Linee Guida per la Valutazione di Incidenza nella Regione Lazio, al cap. 1.6.1, “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. Tale fase di verifica è inclusa nel Rapporto preliminare ambientale, predisposto ai sensi dell’art. 12 (Verifica di assoggettabilità a VAS) del D.lgs. 152/06 e s.m.i.”;*
 - Verificato che nel Rapporto Preliminare, dove vengono considerati Piani e Programmi di riferimento per la conduzione dell’analisi di coerenza esterna, sia da integrare il Quadro in primis con il D Lgs 152/2021 relativo a modifiche e integrazioni del Testo Unico di cui al D.Lgs. 152/2006, e con i seguenti Atti normativi e programmatici di settore:*
 - *le Misure di Conservazione relative alla Zona di Protezione Speciale cod IT6030029 “Monti Lucretili”, di cui alla DGR n. 612/2011;*
 - *la Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile (SRSvS) di cui alla DGR 170/2021;*
 - *la DGR n. 6/2023 “Approvazione del Documento di Sintesi per l’integrazione tra le Misure di Adattamento ai cambiamenti climatici e la Strategia di sviluppo sostenibile di cui alla Deliberazione di Giunta regionale n. 157 del 7 aprile 2020”;*
 - *l’aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell’Aria di cui alla DGR 539 del 04/08/2020 così come modificata con la DGR n. 305/2021;*
 - *aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con DCR 23 novembre 2018, n.18;*
 - *le Linee Guida regionali per la Valutazione di Incidenza, di cui alla DGR n. 938/2022;*

Ciò premesso, si invita il Comune Autorità Proponente a tenere nella dovuta considerazione le criticità sopra esposte e in particolare a predisporre un apposito scheda di Screening della procedura di Valutazione di Incidenza secondo quanto previsto dalla normativa vigente (D.P.R. 357/97 art. 5) e con le modalità di cui alla citata DGR 938/2022, al fine di verificare che le modalità di attuazione del Piano non possano comportare effetti negativi sugli altri obiettivi di conservazione dei Siti Natura 2000 garantendo pertanto il rispetto dell'art. 6, paragrafo 2, della Direttiva 92/43/CEE "Habitat".

- con nota prot. n. 0488273 del 05/05/2023 la AC, vista la nota prot. n. 0476714 del 03/05/2023 della Regione Lazio, Direzione Regionale Ambiente ha invitato la AP ad adempiere a quanto in essa richiesto;
- con note prot. n. 0666276 del 21/05/2024, n. 1176897 del 26/09/2024 e n.1385868 del 11/11/2024 la AC, tenuto conto del tempo intercorso in assenza di riscontro alla sopra richiamata nota, ha sollecitato la AP ad adempiere.
- con nota acquisita al prot. n.0367684 del 26/03/2025 la AP ha ottemperato a quanto richiesto con la sopra richiamata nota prot. n.0488273 del 05/05/2023.

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:

RAPPORTO PRELIMINARE

| ELEMENTI DI SINTESI DEL QUADRO PIANIFICATORIO | |
|---|--|
| Comune | Marcellina |
| PRG Vigente | PRG approvato con delibera di Giunta Regionale n. 2601 del 05.04.1995 |
| Tipologia di Piano | <i>Piano di Lottizzazione Convenzionata</i> |
| CATASTO Foglio e Particella | <i>...omissis...</i> |
| Superficie Territoriale | <i>mq 16.484 La superficie territoriale è stata determinata tenendo conto delle aree catastali interessate, sulle quali sono state calcolate le volumetrie massime ammissibili e le relative aree a servizi da prevedere</i> |

| | Previsione di PRG | Previsione di Piano |
|------------------------------|---|---------------------|
| Destinazione | <i>C - Zona di territorio destinata a nuovi insediamenti residenziali, sottozona C2 "Area di espansione semintensiva in pianura."</i> | |
| Abitanti Insediabili | | 82 |
| Volumetrie | | 8.242 mc |
| S.U. - Parcheggi | 494.52 mq | 250 mq |
| S.U. - Verde Pubblico | | 280 mq |
| S.U. - Totale | 494.52 | 530 mq |
| I.F.F. | 0.5 mc/mq | 0.5 mc/mq |
| H Max | 7.5 mt | 7.5 mt |
| N. Piani | 2 | 2 |



- ✓ ... Il territorio comunale di Marcellina è disciplinato ai fini urbanistici da un PRG approvato con delibera di Giunta Regionale n. 2601 del 05.04.1995. Il presente Piano di Lottizzazione convenzionata è relativo ad un'area del Comune di Marcellina, distinta in catasto al Foglio ...omissis... (Figura 4-1), per complessivi mq 16.484, con destinazione a zona C2 - espansione del vigente PRG. L'area oggetto del presente P.d.L. sale dalla strada Comunale Via Generale Cantore verso monte, delimitata da Strada di Lottizzazione, con pendenza omogenea. La conformazione dell'area e delle proprietà ha condizionato le scelte progettuali sia per il posizionamento dei singoli fabbricati sia per il posizionamento della viabilità interna al Piano stesso. La superficie territoriale è stata determinata tenendo conto delle aree catastali interessate, sulle quali sono state calcolate le volumetrie massime ammissibili e le relative aree a servizi da prevedere, nella misura di mq 6/ab, come da N.T.A. del PRG di Marcellina.
- ✓ ... I servizi, da realizzare e cedere all'Amm.ne Comunale, nella misura prevista dalle N.T.A. del vigente PRG, sono stati collocati lungo le strade comunali, per 250 mq a parcheggi e 280 mq da destinarsi a Verde pubblico, per un totale di 530 mq, maggiore di quanto previsto da normativa (494,52 mq).
- ✓ La conformazione dell'area, in lieve pendenza, la forma quasi rettangolare, con accesso dalle strade comunali, costringe a dar forma a strade di lottizzazione all'interno delle proprietà. Si precisa che Via Generale Cantore è parzialmente urbanizzata e interessata da altro piano di lottizzazione già approvato dall'Amm.ne (P. di L. proprietà De Paola).
- ✓ Inoltre, saranno realizzate dai proprietari e secondo la convenzione stipulata, i servizi relativi alla rete fognaria, idrica, di pubblica illuminazione, dove inesistente, ampliamenti stradali, dove occorrenti, per poi essere cedute alla Amm.ne Comunale e secondo quanto riportato nel progetto di P. di L.
- ✓ I singoli fabbricati saranno realizzati con struttura antisismica, con copertura a tetto e le finiture esterne saranno eseguite in conformità a quanto previsto dalle N.T.A. del PRG e del Piano d'Assetto del Parco, le stesse saranno meglio definite in fase di progettazione di ogni singolo fabbricato.

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

1 - Segreteria Tecnico Operativa

CONFERENZA DEI SINDACI

ATO 2 Lazio Centrale – Roma

Nota prot. n.0239421 del 09/03/2022

Con riferimento alla nota di codesta Regione Lazio prot. U. 0180674 del 22/02/2022, acquisita al prot. della STO ATO 2 n. 00396/22 in data 24/02/2022, con la quale viene data comunicazione dell'istanza del Comune di Marcellina, dell'integrazione della stessa da parte del Comune e del deposito del rapporto Preliminare completo della documentazione a corredo dell'istanza, la scrivente comunica di non avere osservazioni, richiamando, al contempo, la necessità che il Gestore del S.I.I. ACEA ATO2 S.p.A. esprima un parere sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa nelle zone interessate dalla proposta di Piano di Lottizzazione Convenzionata in Variante in esame.

Il coinvolgimento del Gestore del S.I.I., come emerge dalla nota in riferimento, appare infatti opportuno per quanto previsto dall'art. 21 "Modalità di realizzazione di nuove opere ed impianti" /comma 5 /della Convenzione di Gestione sottoscritta il 6 agosto 2002 dai Comuni dell'ATO2: "Qualora uno o più comuni dell'ATO adottino nuovi strumenti urbanistici o ne varino sostanzialmente uno preesistente dovranno, ai sensi del punto 8.4.10 del D.P.C.M. 4/3/96, preventivamente sentire il Gestore e attraverso l'Autorità di Ambito provvedere all'adeguamento del Piano".

ACEA ATO2 non allaccerà alla rete idrica le nuove costruzioni previste se non ci sarà disponibilità idrica o se queste non saranno o non potranno essere allacciate ad un sistema depurativo regolarmente funzionante.

Con riferimento all'art.146 comma 1 lett. g) del D.Lgs.152/2006, e dell'art. 25 comma 3 delle Norme di Attuazione del Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTAR), approvato con D.G.R. 42/2007, qualora non sia

già disposto da regolamenti dell'Ente competente e/o previsto dal Programma in oggetto, si rappresenta che è necessario prevedere la separazione delle acque bianche dalle acque nere, al fine di evitare ripercussioni negative sull'ambiente.

Infine, qualora per l'intervento in oggetto si preveda il trasferimento ad ACEA ATO 2 S.p.A. di opere relative al S.I.I., si chiede la sottoscrizione di una convenzione per la "Verifica funzionale ai fini gestionali" da parte del soggetto realizzatore dell'opera con ACEA ATO 2 S.p.A., così come previsto dall'art. 157 del D.Lgs. 152/06: "Gli enti locali hanno facoltà di realizzare le opere necessarie per provvedere all'adeguamento del servizio idrico in relazione ai piani urbanistici ed a concessioni per nuovi edifici in zone già urbanizzate, previo parere di compatibilità con il piano d'ambito reso dall'Autorità d'ambito e a seguito di convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere, una volta realizzate, sono affidate in concessione".

2 – ARPALAZIO

Nota prot. n.0268429 del 17/03/2022

Come si evince dal contenuto del Rapporto preliminare trasmesso, "Piano di Lottizzazione Convenzionata (in seguito P.diL.) è relativo ad un'area del Comune di Marcellina, distinta in catasto al Foglio ...omissis... (Figura 4-1), per complessivi mq 16.484, con destinazione a zona C2 - espansione del vigente PRG. La superficie territoriale è stata determinata tenendo conto delle aree catastali interessate, sulle quali sono state calcolate le volumetrie massime ammissibili e le relative aree a servizi da prevedere, nella misura di mq 6/ab, come da N.T.A. del PRG di Marcellina. Il P.diL. prevede l'insediamento di n.82 abitanti ed 8.242 mc di volumetrie da realizzare. I servizi, da realizzare e cedere all'Amm.ne Comunale, nella misura prevista dalle N.T.A. del vigente PRG, sono stati collocati lungo le strade comunali, per 250 mq a parcheggi e 280 mq da destinarsi a Verde pubblico, per un totale di 530 mq, maggiore di quanto previsto da normativa (494,52 mq). La conformazione dell'area, in lieve pendenza, la forma quasi rettangolare, con accesso dalle strade comunali, costringe a dar forma a strade di lottizzazione all'interno delle proprietà. Il Piano di Lottizzazione ricade all'interno del territorio del Parco Naturale dei Monti Lucretili e della ZPS "Monti Lucretili". Il territorio comunale di Marcellina è disciplinato ai fini urbanistici da un PRG approvato con delibera di Giunta Regionale n. 2601 del 05.04.1995. Il presente P.diL. è relativo ad un'area del Comune di Marcellina, distinta in catasto al Foglio ...omissis... (Figura 4-1), per complessivi mq 16.484, con destinazione a zona C2 - espansione del vigente PRG. L'area oggetto del presente Piano di Lottizzazione Convenzionata. sale dalla strada Comunale Via Generale Cantore verso monte, delimitata da Strada di Lottizzazione, con pendenza omogenea. La conformazione dell'area e delle proprietà ha condizionato le scelte progettuali sia per il posizionamento dei singoli fabbricati sia per il posizionamento della viabilità interna al Piano stesso. Le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG riportano per la Zona C2 di espansione le previsioni urbanistiche della tabella sottostante. Tabella 1 Previsioni urbanistiche del vigente PRG per la Zona C2

| | |
|----------------------------|------------|
| Indice fondiario | 0,50 mc/mq |
| H max | 7,50 mt |
| N. piani | 2 |
| Distacchi dai confini | 5,00 mt |
| Distacchi dalle strade | 5,00 mt |
| Distacchi tra i fabbricati | 10,00 mt |

Fonte: progetto preliminare di P. di L.

Tabella 2 Previsioni urbanistiche di progetto



| | |
|---|-------------------------------|
| Indice fondiario | 0,50 mc/mq |
| Superficie di P di L. | 16.484 mq |
| Volume da realizzare | 8.242 mc |
| H max | 7,5 mt |
| N. piani | 2 |
| Distacchi dai confini | 5,00 mt |
| Distacchi tra i fabbricati | 10,00 mt |
| Abitanti | 82,42 ab. |
| Aree per servizi a carico dei privati proprietari | 494,52 mq (= 82,42 x 6 mq/ab) |
| Parcheggi (previsti negli interrati o comunque ricadenti nelle proprietà dei singoli edifici) | 1 mq/10 mc |

Fonte: progetto preliminare di P. di L.

Tabella 3 Volumetrie e tipologie per singolo lotto

| N. Lotto | Volumetria | Tipologia |
|----------|-----------------------|-----------|
| L1 | 486 mc | T1 |
| L2 | 486 mc | T2 |
| L3 | 486 mc | T2 |
| L4 | 486 mc | T2 |
| L5 | 471 mc | T3 |
| L6 | 471 mc | T2 |
| L7 | 471 mc | T3 |
| L8 | 471 mc | T3 |
| L9 | 267 mc | T4 |
| L10 | 690 mc | T5 |
| L11 | 390 mc | T6 |
| L12 | 390 mc | T7 |
| L13 | 390 mc | T7 |
| L14 | 540 mc | T8 |
| L15 | 540 mc | T8 |
| L16 | 390 mc | T7 |
| L17 | 390 mc | T7 |
| L18 | 390 mc | T7 |
| | 8.205 mc (< 8.242 mc) | |

Fonte: progetto preliminare di P. di L.

Di seguito vengono descritte le tipologie di fabbricati previste nel Piano:

- tipologia T1 (bifamiliare) di 162,00 mq oltre al portico, costituita da piano interrato, piano terra e un piccolo primo piano, dove è collocato un vano letto, con copertura a tetto;
- tipologia T2 (bifamiliare), di 162,00 mq oltre al portico, costituita da piano interrato, piano terra e un piccolo primo piano, dove è collocato un vano letto, con copertura a tetto;
- tipologia T3 (bifamiliare), di 157,00 mq oltre al portico, costituita da piano interrato, piano terra e un piccolo primo piano, dove è collocato un vano letto, con copertura a tetto;
- tipologia T4 (unifamiliare) di 89,00 mq oltre al portico, costituita da piano interrato e piano terra con copertura a tetto;
- tipologia T5 (trifamiliare) di 230,00 mq oltre al portico, costituita da piano interrato, piano terra e un primo piano con copertura a tetto;
- tipologia T6 (bifamiliare) di 130,00 mq oltre al portico, costituita da piano interrato e piano terra con copertura a tetto;
- tipologia T7 (bifamiliare) di 130,00 mq oltre al portico, costituita da piano interrato e piano terra con copertura a tetto;
- tipologia T8 (bifamiliare) di 157,00 mq oltre al portico, costituita da piano interrato, piano terra e un primo piano con copertura a tetto.

La conformazione dell'area, in lieve pendenza, la forma quasi rettangolare, con accesso dalle strade comunali, costringe a dar forma a strade di lottizzazione all'interno delle proprietà. Si precisa che Via Generale Cantore è

parzialmente urbanizzata e interessata da altro piano di lottizzazione già approvato dall'Amm.ne (P. di L. proprietà ...omissis...). Inoltre, saranno realizzate dai proprietari e secondo la convenzione stipulata, i servizi relativi alla rete fognaria, idrica, di pubblica illuminazione, dove inesistente, ampliamenti stradali, dove occorrenti, per poi essere cedute alla Amm.ne Comunale e secondo quanto riportato nel progetto di P. di L. I singoli fabbricati saranno realizzati con struttura antisismica, con copertura a tetto e le finiture esterne saranno eseguite in conformità a quanto previsto dalle N.T.A. del PRG e del Piano d'Assetto del Parco, le stesse saranno meglio definite in fase di progettazione di ogni singolo fabbricato. Fig. 1 Inquadramento geografico su ortofoto dell'ambito del P.diL.

(...)

Si ritiene opportuno premettere che in linea generale, la valutazione della significatività degli impatti ambientali sarebbe valutata con maggiore efficacia non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto. E' infatti possibile che impatti ambientali valutati come poco significativi, contribuiscano, cumulandosi ad analoghi impatti generati dall'attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, a determinare rischi per l'ambiente. Questa possibilità necessita di attenzione in aree caratterizzate da bassi livelli di qualità ambientale ovvero in aree sulle quali insistono numerosi piani e/o programmi. La valutazione ambientale della significatività degli impatti sarebbe svolta, in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso. Inoltre, preso atto di quanto riportato nel R.P.:

- pag. 94 il P.diL. ricade nel Parco Naturale dei Monti Lucretili e nella ZPS "Monti Lucretili;
- pag. 113 il P.diL. ricade in aree sottoposte a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23);
- Pag. 163/164 che secondo la Riclassificazione Sismica della Regione Lazio (DGR n. 387/2009 e n. 835/2009) il Comune di Marcellina (in cui ricade l'area di intervento) inserito nella zona sismica 2, sottozona B, che indica livello di sismicità medio, e l'ambito di intervento ricade in zone suscettibili di amplificazione locale del moto sismico;

si rimanda alle A.C. per le relative valutazioni per tali aspetti. Alla luce di quanto premesso e delle competenze dell'Agenzia, tenuto conto dei limiti sopra esposti, si esprime il seguente parere:

1. ARIA (ATMOSFERA)

Con riferimento alla matrice aria, considerato quanto riportato nel Rapporto Preliminare si evidenzia che la Regione Lazio con DGR. n. 539 del 04/08/2020 ha adottato l'Aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria. Inoltre la D.G.R. 28 maggio 2021, n. 305 ha aggiornato l'Allegato 4 - classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana, conseguentemente al Comune di Marcellina è stata confermata il codice di zona IT1211 "Zona Appenninica" per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene, e gli è stata attribuita la classe complessiva 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 Marcellina sono previsti i provvedimenti di cui agli artt. 9 e 16, dell'Aggiornamento del Piano di Qualità dell'Aria – Norme di Attuazione – D.G.R 4 agosto 2020, n. 539. Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'aria nel Comune di Marcellina si riportano di seguito i dati 2017/2020, mediati sull'intero territorio comunale, del: particolato (PM10) - media annua; particolato (PM 2.5) - media annua; biossido di azoto (NO2) - media annua e numero di superamenti orari di 200 µg/mc; benzene (C6H6) – media annua; monossido di carbonio (CO) - numero di superamenti di 10 mg/mc (max della media mobile su 8 ore); biossido di zolfo (SO2) - numero di superamenti giornalieri di 125 µg/mc (max della media mobile su 8 ore). Il calcolo è stato effettuato a partire dai campi di concentrazione orari del 2017 - 2020 forniti dal sistema modellistico di qualità dell'aria dell'Agenzia (<http://www.arpalazio.net/main/aria/>). Al fine di ottenere una stima il più realistica possibile, come previsto dalla normativa vigente (d.lgs. 155/2010 s.m.i.), i campi di concentrazione sono stati combinati con le misure dalla rete di monitoraggio della qualità dell'aria mediante assimilazione dati (SCM, Successive Corrections Method). La risoluzione orizzontale delle simulazioni modellistiche varia da 1kmx1km a 4kmx4km.

(...)

La situazione che ha caratterizzato il Comune di Marcellina nel quadriennio preso a riferimento 2017-2020, non mostra criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla norma e mostrati nella tabella sovrastante. Atteso che dall'esame del RP, (pag. 65 e 66) il Piano in esame non prevede specifiche misure di risparmio energetico ne produzione di energia da fonti rinnovabili, si rammenta che l'art. 26 del D.lg. 199/2021, prevede dal 13/06/2022 l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includa l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione di cui all'Allegato III al D. Leg.vo 199/2021 medesimo (Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva).

Si evidenzia infine che nella fase di esecuzione del P.diL. in esame, occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione degli impatti della fase di cantierizzazione (dispersione delle polveri, movimentazione di terra, trasporto di materiale, nonché al funzionamento dei veicoli e macchinari di cantiere)

2. RISORSE IDRICHE

In relazione Componente ambientale "Acqua" di cui al par. 7.2.1 pag. 74 -86 del R.P. in esame, l'area del piano in esame, ricade all'interno del Bacino n.20 ANIENE Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTAR), specificatamente nel sottobacino afferente Fiume Aniene 4, con giudizio di Stato Ecologico SUFFICIENTE e Stato Chimico BUONO (dati PTAR triennio 2011-2014).

(...)

Si evidenzia che i dati sul monitoraggio effettuato dalla scrivente Agenzia nel triennio 2015-2017, nel sottobacino Fiume Aniene 4, segnalano un peggioramento di tale giudizio, passando da Sufficiente a Scarso: Figura 5 stato qualità bacino idrico

(...)

Di conseguenza nell'area in esame è quindi presente una criticità ambientale inerente le risorse idriche che necessita di attenzione, quindi il Comune dovrà attuare tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque. Lo stato ecologico e lo stato chimico dei corpi idrici superficiali della regione Lazio sono consultabili sia sul sito SIRA (<https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/>) che sul sito ARPA Lazio (<https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/acqua/dati-acqua>).

Per quanto attiene la depurazione delle acque reflue in base alle informazioni in possesso della scrivente Agenzia si conferma quanto riportato a pag. 80 del R.P., ove si sottolinea "la mancanza di capacità residua dei due impianti di depurazione esistenti a servizio dell'agglomerato di Marcellina, (Casal Faccenna Ab. Eq. 3.000 e Fonte Tonello, 2.500 Ab. Eq.); e si prende atto "che programma degli interventi 2018-2019 (rif. Del. AEEGSI del 27 dicembre 2017 n.918/2017/R/IDR, Del. 3/18 della Conferenza dei Sindaci del 15/10/2018) si evince che è in corso il potenziamento dei depuratori di Marcellina, in vista di un incremento della popolazione di 5.000 abitanti e che è previsto l'adeguamento dell'impianto di Fonte Tonello (cod. intervento MRC401/16), necessario per incrementare la sua potenzialità al previsto carico futuro, garantendo il rispetto dei limiti allo scarico previsti dall'autorizzazione allo scarico al Fosso Castello. Si prevedono, in particolare, i seguenti interventi: trasformazione di tutto l'impianto con tecnologia MBR". sulla base della cartografia in possesso della scrivente Agenzia, illustrate di seguito in figura, si rileva che l'area in esame rientrerebbe nell'agglomerato servito dalla rete fognaria urbana -tratto via Generale Cantone.

Inoltre con riferimento alla sostenibilità idrica, si prende atto che il R.P. a pag. 83 riporta che: "Da un'analisi dell'ultimo programma degli interventi 2018-2019 (rif. Del. AEEGSI del 27 dicembre 2017 n.918/2017/R/IDR, Del. 3/18 della Conferenza dei Sindaci del 15/10/2018) si evince che è previsto un collegamento della rete idrica comunale all'Acquedotto Marcio, anche in risposta a quanto sollecitato dell'Amministrazione Comunale (Prot. 1273 del 01/02/2018), che evidenziava il ripetuto stato di crisi idrica. Prevista, inoltre, la realizzazione del Serbatoio Macchia Miccia basso (anche tale intervento più volte sollecitato dall'Amministrazione Comunale), in area limitrofa all'area del P.diL a servizio delle aree di recente costruzione e degli abitanti residenti futuri, secondo le previsioni del vigente PRG (intervento già previsto dal programma degli interventi 2014-2017).

Per tanto nel rispetto del D.Lgs. n. 152/06, l'art.101 che impone che tutti gli scarichi siano disciplinati in funzione del rispetto degli obiettivi di qualità dei corpi idrici e debbano rispettare i valori limite previsti nell'Allegato 5, comma 2 Tabella 1. Considerato quanto sopra riportato ovvero la mancanza di capacità residua degli impianti di depurazione esistenti a servizio dell'agglomerato di Marcellina e lo stato di insufficienza della rete idrica comunale, e della mancanza di ulteriori informazioni sullo stato dei lavori previsti sia per l'incremento della potenzialità depurativa dell'impianto di Fonte Tonello e sia per la realizzazione del Serbatoio Macchia Miccia basso, si rimanda alla autorità competente ACEA ATO 2 la verifica se il piano di lottizzazione in esame può rientrare all'interno del servizio idrico integrale comunale.

Infine gli interventi edilizi previsti dal piano di lottizzazione in esame dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6. Per le finalità di risparmio idrico inoltre si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.).

3. SUOLO:

Premesso che l'Unione Europea auspica l'azzeramento del consumo del Suolo entro il 2050, e che tale indicazione non costituisce ad oggi alcun obbligo giuridico non essendo stata recepita dalla vigente legislazione sia comunitaria che nazionale, risulta evidente comunque che l'impermeabilizzazione di qualsiasi area comporta non solo l'alterazione del rapporto tra il suolo e la falda, ma soprattutto nell'incremento dei tempi di corrivazione, nonché nei picchi dei carichi idraulici che vanno ad interessare i corpi idrici superficiali.

A tal proposito si ritiene utile segnalare che il comune di Marcellina ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 12,1 %, mentre il valore medio relativo alla Provincia di Roma risulta il 13,1 %.

(...)

Al fine di limitare al minimo gli impatti del piano in esame sarebbe opportuno prevedere misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione e soluzioni, anche edilizie per evitare fenomeni di erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità. Infine il piano di lottizzazione in esame, in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.

4. RIFIUTI:

Si ritiene utile segnalare che la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani (fonte Catasto rifiuti urbani ISPRA (<http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it>) effettuata dal Comune di Marcellina nel 2020 è stata pari al 71,77 %. Tale percentuale è in linea con gli obiettivi normativi di raccolta differenziata (si ricorda difatti che l'art. 205 del d.lgs. 152/06 e s.m.i. fissava già al 31/12/2012 l'obiettivo quantitativo di raccolta differenziata del 65%). Tab. 6 produzione rifiuti

(...)

Nella gestione dei rifiuti si dovrà rispettare quanto stabilito dal D.lgs 152/06 e s.m.i. e dovranno essere considerati, inoltre, gli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 4 del 5 agosto 2020. Alla luce di quanto sopra detto, considerato la tipologia di intervento, l'estensione dell'area e il livello di raccolta differenziata si ritiene che l'impatto per la matrice d'interesse sia poco significativo, effettuando una corretta gestione dei rifiuti secondo la normativa vigente, anche nella fase di cantiere.

5. Rumore

In relazione alla matrice rumore, sulla base della documentazione in possesso della scrivente Agenzia, risulta che il Comune di Marcellina abbia adottato solo preliminarmente la proposta di classificazione acustica comunale, pertanto si sollecita il Comune a procedere alla adozione definitiva ai sensi degli art. 12, 22 e 27 della Legge Regionale 18/2001. Quindi fatto salvo il rispetto dei limiti di zonizzazione acustica occorrerà porre particolare attenzione alla fase di costruzione e mettere in campo le adeguate misure di mitigazione.

6. INQUINAMENTO LUMINOSO:

Preso atto di quanto riportato nel R.P. paragrafo 7.2.9 pag. 139 – 140, il piano in esame dovrà rispettare quanto stabilito dal Regolamento Regionale per la riduzione e prevenzione dell'inquinamento luminoso del 18 aprile 2005 n. 8.

3 - Città Metropolitana di Roma Capitale

Dipartimento IV

Pianificazione, Sviluppo e Governo del Territorio

Servizio 1 – Urbanistica e attuazione del PTMG

(di seguito CMRC)

Nota prot. n.0286008 del 22/03/2022

In relazione all'argomento in oggetto, esaminato il Rapporto Preliminare e la documentazione tecnica presente sul link dedicato trasmesso dall'Autorità regionale Competente con nota prot. RU 018067 del 22.02.2022, in atti presso questo Servizio al prot. CMRC- 2022-0034855 del 22.02.2022, al fine esclusivo dell'espressione del parere in sede di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), si osserva e si espone quanto segue.

Il procedimento riguarda un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata su un'area di superficie complessiva di mq. 16.484 in località Casamiccia e precisamente lungo via Generale Cantore. Il lotto distinto in catasto al Fg. ...omissis..., limitrofo ad un ambito parzialmente urbanizzato.

Il PdL ricade all'interno del territorio del Parco dei Monti Lucretili e della ZPS "Monti Lucretili".

Il vigente PRG del comune di Marcellina approvato con DGR 2601 del 05.04.1995 classifica l'area di intervento come zona C - Zona di territorio destinata a nuovi insediamenti residenziali, sottozona C2 "Area di espansione semintensiva in pianura."

Il Piano prevede la realizzazione di una volumetria residenziale di mc. 8.242 (if 0,50 mc/mq) e l'insediamento di n. 82,42 abitanti. Riguardo il calcolo degli standard, il RP evidenzia "i servizi da realizzare e cedere all'Amm.ne Comunale, nella misura prevista dalle NTA del vigente PRG (6mq/ab), sono stati collocati lungo le strade comunali, per 250 mq. a parcheggi e 280 mq. da destinarsi a Verde pubblico, per un totale di 530 mq., maggiore di quanto previsto da normativa (494,52 mq.). La conformazione dell'area, in lieve pendenza, la forma quasi rettangolare, con accesso dalle strade comunali, costringe a dar forma a strade di lottizzazione all'interno della proprietà..."

Il RP evidenzia che PdL ricade nell'area destinata a zona D sottozona Dc/1- zona di espansione urbana con prescrizioni particolari di cui all'art. 28 delle NTA del Piano di Assetto vigente dei Monti Lucretili approvato con DGR 612 del 2.02.2000 che prevede ai fini dell'edificazione un lft 0,50 mc/mq, con lotto di mq. 500 e altezza massima assoluta di m. 7,50 e in zona D2 - Aree periurbane e aree agricole Semiurbanizzate ai sensi dell'art. 57 delle NTA del Nuovo Piano di Assetto dei monti Lucretili adottato con Delibera del Commissario Straordinario n.16 dell'01/04/2016 che prevede tra l'altro che "...le eventuali zone destinate all'edilizia residenziale o ad altre Zone Omogenee dagli strumenti urbanistici comunali vigenti potranno essere mantenute e/o attuate secondo quanto previsto dai suddetti strumenti urbanistici e consentito dagli strumenti di tutela paesistica."

A tal proposito la tavola 2 del Piano sottolinea come "il Piano di Lottizzazione ha assunto le norme tecniche del Piano di Assetto del Parco, essendo lo stesso sovraordinato rispetto al PRG."

Per quanto riguarda le valutazioni condotte sull'area d'intervento in relazione al P.T.P.G., approvato con D.C.P. n. 1 del 18 gennaio 2010, lo stesso individua l'area di intervento nell'ambito del perimetro del Parco dei Monti Lucretili APR10, interessata dalla Zona di Protezione Speciale ZPS7- Monti Lucretili e dalla Rete Ecologica Provinciale, componente primaria "area buffer" disciplinata dagli artt. 27 e 28 delle NA del PTPG che tra gli usi consentiti non comprende l'uso residenziale.

Si precisa che la norma sopra enunciata nel caso specifico non è applicabile poiché la componente REP è interna ad un'area protetta con piano di Assetto vigente, mentre vige ai sensi dell'art. 26 comma 3 delle NA del PTPG per aree protette proposte per l'istituzione o l'ampliamento.

Inoltre l'art. 3 comma 7 delle NA del PTPG prevede che "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 confermato dalla Regione in sede di approvazione, sono fatti salve" e quindi il PdL conforme per classificazione e indici e parametri stabiliti alla pianificazione sovraordinata approvata e adottata non necessita di parere di compatibilità da parte di questo Ente nel proseguo dell'iter di approvazione dello stesso.

Per quanto premesso, preso atto di quanto stabilito dalla L.n.394/91 e ferma restando la competenza dell'Ente Regionale in ordine alla valutazione ex art.12 del D.Lgs. 152/06, si rilevano i seguenti ulteriori elementi di approfondimento da specificare in un eventuale Rapporto Ambientale e, comunque, da garantire in fase di eventuale prosieguo dell'iter urbanistico:

- *Specificare la procedura di approvazione del Piano di Lottizzazione;*
- *Verificare la conformità del PdL rispetto al PRG, al Piano del Parco approvato e adottato;*
- *Chiarire l'uso per il calcolo degli standard di Piano del parametro di 6mq/ab rispetto a quanto previsto dalla norma vigente (cfr DM 1444/68).*

4 – Regione Lazio

Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti Climatici, Transizione Energetica E Sostenibilità, Parchi
Area Protezione E Gestione Della Biodiversità

Nota prot. n.0385410 del 31/03/2025

Si fa riferimento alla nota del Comune di Marcellina acquisita al protocollo regionale con prot. n. 366902 del 25/03/2025 con cui è stata trasmessa la documentazione utile ai fini del pronunciamento di valutazione di incidenza (Vinca) ai sensi dell'art. 5 comma 3 del DPR n. 357/1997, in quanto interessano la ZPS IT6030029, denominazione MONTI LUCRETILI", per la quale codesto Ente è stato individuato quale Ente gestore con DGR n. 305/2018.

Come previsto dalle Linee guida regionali per la Vinca (Allegato A, sez. 1.7 della DGR n. 938 del 27/10/2022), l'Autorità competente acquisisce il pronunciamento ("sentito") del Soggetto gestore del Sito Natura 2000 interessato dall'intervento preventivamente all'emanazione del parere di Vinca.

Con il "sentito" il Soggetto gestore del sito Natura 2000 esprime un orientamento sulla realizzazione della proposta in coerenza con gli obiettivi e con le misure di conservazione sito-specifiche, e fornisce elementi conoscitivi ritenuti utili ai fini della valutazione di incidenza condotta dall'Autorità competente, Nelle procedure di valutazione appropriata il "sentito" può altresì indicare eventuali indicazioni o prescrizioni da considerare in sede di valutazione. Il "sentito" è espresso di norma entro 30 giorni dalla richiesta; decorsi i termini si intende favorevolmente acquisito.

Con la presente si richiede il "sentito" sulla proposta in oggetto. Si allega la Scheda di Screening e altra documentazione utile ai fini dell'espressione richiesta.

Nota prot. n.0468191 del 24/04/2025

Con la quale la struttura in argomento ha indicato che "... sul Piano di Lottizzazione Convenzionata in oggetto, si esprime parere favorevole di Screening di Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/1997."

5 – 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.0548506 del 21/05/2025

Con nota protocollo n. 0180674 del 22.02.2022 l'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica ha reso disponibile sul link <https://regionelazio.box.com/v/VVAS202110011> la documentazione relativa al "Piano di Lottizzazione Convenzionata in zona C2 di espansione del PRG, in loc. Macchiamiccia" presentato dal comune di Marcellina con nota prot n. 3033 in data 18.03.2021, acquisita al prot. regionale al n. 247964 in data 19.03.2021, per la quale è stato dato l'avvio alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006, al fine di ottenere i necessari pareri, intese concertati e nulla osta o altri atti di assenso comunque denominati.

PREMESSO

L'autorità procedente, il comune di Marcellina, ha presentato istanza di Verifica di assoggettabilità a VAS relativa al Piano di Lottizzazione Convenzionata in zona C2 di espansione del PRG, in loc. Macchiamiccìa, da approvare con le procedure dell'art. 1 bis della L.R. 36/87.

Il comune di Marcellina è dotato di P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con D.G.R.L. n. 2601 del 05.04.1995. L'area oggetto di intervento è classificata nel P.R.G. vigente come zona omogenea C Espansione, sottozona C2 Espansione semintensiva, disciplinata dall'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G. che recitano:

"Zone C2

Area di espansione semintensiva in pianura. L'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,50 mc/mq, l'attuazione avviene a mezzo di intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata (piano particolareggiato o piano di lottizzazione).

Oltre le aree alla viabilità interne le aree per parcheggi pubblici vanno reperite internamente alle aree oggetto di PLC o PP nella misura di 2,5 mq abitante.

Le aree per verde e per le urbanizzazioni secondarie sono già localizzate in sede di PRG"



Stralcio tav. PRG vigente

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il terreno su cui insiste la proposta di Piano di Lottizzazione, ha una superficie complessiva di circa mq 16.484, ed è identificata al foglio di mappa catastale ...omissis...di proprietà dei sig. ...omissis..., particelle ...omissis...parte di proprietà dei sig.ri ...omissis..., particelle ...omissis...di proprietà di ...omissis....

...omissis...

L'area oggetto del Piano di Lottizzazione è situata ai margini del centro urbano del comune di Marcellina ed è accessibile da via Generale Cantore.

Il Piano di Lottizzazione è proposto in conformità al PRG vigente.

Dati di progetto (estratti dalla relazione tecnica):

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| <i>indice territoriale</i> | <i>0,50 mc/mq</i> |
| <i>Superficie territoriale</i> | <i>mq 16.484,00</i> |
| <i>Volume ammissibile</i> | <i>mc 8.242,00</i> |
| <i>Volume di progetto</i> | <i>mc 8.221</i> |
| <i>n. abitanti</i> | <i>82</i> |
| <i>H max</i> | <i>2 piani =7,5 m</i> |

| | |
|----------------------------|----------------|
| <i>Distacco di confini</i> | <i>m. 5,00</i> |
| <i>Distacco strade</i> | <i>m. 5,00</i> |

Il progetto prevede la realizzazione di 18 lotti residenziali, con tre tipologie edilizie, edifici unifamiliari, bifamiliari e trifamiliari, alcune aree destinate a parcheggi pubblici, per una superficie complessiva di mq. 285 e delle aree a verde della superficie di mq 771,00. (dati estratti dalla relazione tecnica)

...omissis...

Estratto. Tav. 3 planimetria generale di lottizzazione

Le aree a standard sono state calcolate nella misura di mq. 12 per abitante, in particolare:

standard minimo: mc. $8.242/100 \times 12 \text{mq/ab} = \text{mq } 989,04 < \text{mq } 1.056,00$ di progetto

INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO

Nell'ambito del PTPR, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 (BURL 56 suppl.2 del 10/06/2021), l'area di intervento risulta oggetto di vincoli dichiarativi ex art. 134 co.1 lett. a) del D.Lgs 42/2004 e di vincoli ricognitivi.

In particolare:

vincoli dichiarativi

- cd 058_096: Comprensorio Monte Gennaro, D.M. 27.01.1975 G.U 21.02.1975, art.136 lett.

c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, D.Lgs. 42/2004 (rif. art. 8 Norme PTPR).

Vincoli ricognitivi di legge

- f042 – parco dei Monti Lucretili, L.R. n. 41 del 26 giugno 1989, L.R. n. 15 del 26.05.1994 art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 lett. f D.Lgs 42/04 (rif. art. 38 Norme PTPR)*

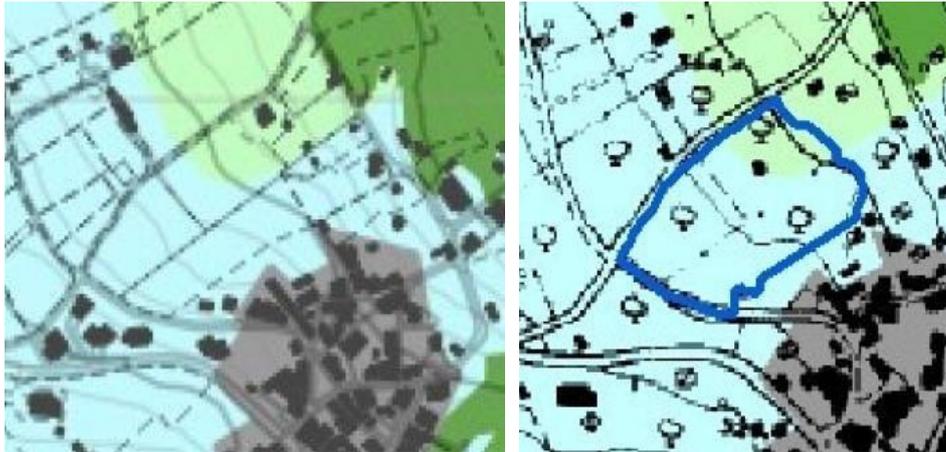
Inoltre, sempre nell'ambito del PTPR approvato, ai fini della disciplina della tutela d'uso e della valorizzazione dei paesaggi, di cui al Capo II delle Norme, cogente per le aree ricadenti nei vincoli dichiarativi, l'area direttamente interessata dall'intervento ricade:

- per la maggior parte nel "Sistema del paesaggio insediativo" in ambito di "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione" (tav. A), che negli obiettivi di tutela e miglioramento della qualità paesistica, di cui all'art. 29 delle Norme, tab. B punto 3 "Residenziale" punto 3.2 "Costruzione di manufatti fuori terra o interrati compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lett. d del DPR 380/2001" consente gli interventi di nuova costruzione alle seguenti condizioni: "Il progetto o il piano attuativo deve contenere indicazioni per il colore e per i materiali, per le sistemazioni a terra, per la vegetazione; gli edifici devono rispettare il profilo naturale del terreno e collocarsi preferibilmente in adiacenza a quelli esistenti e allineati lungo le strade. La relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione della compatibilità dei nuovi inserimenti nel contesto. Le costruzioni devono garantire la qualità architettonica essere rifinite esternamente utilizzando preferibilmente muratura con finiture in pietra da taglio lavorata, pietra ed intonaco a raso, intonaco e tinte a calce, comunque non al quarzo, nella gamma delle terre, infissi in legno naturale o verniciato o di aspetto simile con esclusione dell'alluminio anodizzato. Le finiture in legno, con mattoni o cemento armato in vista sono consentite ove tale finitura costituisce elemento di qualità architettonica tipica*

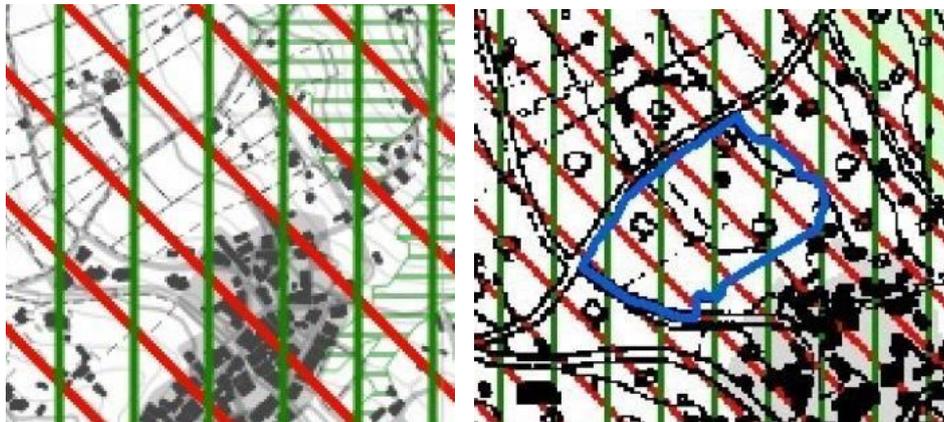


delle tipologie edilizie proprie del tessuto urbano circostante. Possono altresì essere previste soluzioni architettoniche di qualità di cui all'art. 53 delle Norme.”;

- una piccola parte nel “Sistema del paesaggio naturale” in ambito di “Paesaggio naturale agrario” (tav. A) che negli obiettivi di tutela e miglioramento della qualità paesistica, di cui all'art. 23 delle Norme, tab. B punto 3 “Residenziale” punto 3.2 “Costruzione di manufatti fuori terra o interrati compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lett. d del DPR 380/2001” non consente questa la nuova costruzione.



Estratto tav. A 21-366 PTPR e RPA pag. 25



Estratto tav. B 21-366 PTPR e RPA pag. 29

Inoltre, l'intervento:

- ricadendo interamente all'interno del perimetro del parco Regionale dei Monti Lucretili, deve rispettare la disciplina dell'art. 38 delle Norme del PTPR, che al comma 5 prevede: “Ai sensi dell'art. 145, comma 3 del Codice, per quanto attiene alla tutela del paesaggio del disposizioni del PTPR sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute nei piani delle aree naturali protette”;
- ricadendo interamente all'interno delle aree sottoposte a vincolo dichiarativo, deve rispettare la disciplina dell'art. 8 delle Norme del PTPR, che rimanda all'art. 42 delle stesse norme che alla lett.b) comma 6 prevede: “Per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti di edifici esistenti nonché gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi i reinterri, l'autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d'opera, complete di documentazione, l'ubicazione o determina l'eventuale

inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione dei beni medesimi; l'autorizzazione paesaggistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico."

Infine, per consentire una compiuta valutazione della conformità paesaggistica, dovrà essere effettuata la ricognizione dei vincoli non cartografati nel PTPR, pertanto dovrà essere fornita l'attestazione in materia di Usi civici ai sensi dell'art. 3, c. 3 della legge regionale n. 1/1986, per gli effetti di cui all'art. 142, c. 1, lett h) del D. Lgs 42/04, derivanti anche dall'assetto normativo delineato dall'art. 3 comma 6 della Legge n. 168/2017 ⁽¹⁾. Dovrà inoltre essere accertata, in relazione al fondo interessato dal progetto, l'assenza di vincoli derivanti dall'assunzione di contributi e/o finanziamenti pubblici a favore dello sviluppo dell'attività agricola, nonché la mancanza di eventuali atti d'obbligo

Sotto il profilo della conformità paesaggistica per quanto esaminato, si fa anticipatamente presente che, come descritto nel presente contributo, essendo cogente la Disciplina di tutela, d'uso e valorizzazione dei Paesaggi, parte dell'intervento non risulta conforme alla disciplina dell'art. 23 delle Norme del PTPR, pertanto il progetto dovrà essere rivisto in tal senso.

CONCLUSIONI

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 a quanto sopra riportato.

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 | <p><i>In riferimento all'ambito del Piano di lottizzazione, il PAI non evidenzia zone di pericolosità dal punto di vista idraulico.</i></p> <p><i>Per quanto riguarda i fenomeni di dissesto gravitativo sono state consultate sia le banche dati in rete relative al progetto Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia (IFFI), sia il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (P.A.I.); la prima banca dati non riporta alcun fenomeno all'interno del territorio comunale mentre nel P.A.I. sono perimetrare tre zone instabili: (...)</i></p> <p><i>Nessuna delle tre interessa l'ambito del Piano di Lottizzazione, non si evidenziano inoltre situazioni di rischio da frana</i></p> <p>Analisi di coerenza esterna con il PAI</p> <p><i>Gli obiettivi del Piano non sono in contrasto con gli obiettivi del Piano di Assetto Idrogeologico in quanto le aree interessate dalla realizzazione delle opere edili non ricadono nelle zone a rischio di frana né di inondazione, pur implicando l'abbattimento delle specie arboree presenti.</i></p> |
| Piano Territoriale Paesaggistico Regionale | <p><i>Il PTPR della Regione Lazio è stato adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25/07/07 e n. 1025 del 21/12/07, ai sensi degli art. 21, 22, 23 della norma regionale sul paesaggio L.R 24/98 "Pianificazione paesistica e</i></p> |

¹ Norme in materia di domini collettivi - (GU Serie Generale n. 278 del 28/11/2017).



| | |
|-------------------------------------|--|
| | <p>tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico” (e s.m.i.) ed è attualmente in attesa di approvazione.</p> <p><u>PTPR TAV.B</u> L’ambito del Piano di Lottizzazione ricade all’interno del bene d’insieme di cui alla lett. c) e d) del suddetto elenco: “Comprensorio del Monte Gennaro coi Monti Zappi le Carboniere le Ferule Alucci Andrea Morra Arcaro Marcone Morico Guardia coi Colli Spogna Zinno Costa di Ornello Accetti e Castagnone”</p> <p><u>PTPR TAV.A</u> L’ambito del P. di L. è classificato come “Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione”, ad eccezione di una piccola parte classificata “Paesaggio naturale Agrario”</p> <p><u>Analisi di coerenza esterna con il PTPR</u> Gli interventi previsti dal Piano sono coerenti con la disciplina del “Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione” (Tav. A). L’area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli artt. 136 (beni d’insieme) e 142 comma 1 lett. f (aree protette) del D.Lgs. 42/2004 (Tav. B) e ricade nel “Sistema agrario a carattere permanente” (Tav. C), ne consegue che deve essere valutata la compatibilità paesaggistica degli interventi previsti.</p> |
| <p>Vincolo Idrogeologico</p> | <p>Rischio idrogeologico (R.D.L. 3267/23)</p> <p>L’ambito di lottizzazione ricade in aree sottoposte a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23).</p> <p>La Regione Lazio – Dipartimento Territorio – Area Difesa del Suolo ha rilasciato Nulla Osta (Prot. N. B2975 del 15 giugno 2010) “ai movimenti terra strettamente necessari finalizzati alla realizzazione del Piano di Lottizzazione Convenzionata [...] a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none">• siano eseguite le indicazioni e prescrizioni riportate nella relazione geologica del dicembre 2009 a firma del geol. Francesco Chiaretti;• sia eseguita una idonea rete di drenaggio e di allontanamento delle acque meteoriche;• i movimenti di terra dovranno essere limitati allo stretto necessario, eseguiti in modo tecnicamente idoneo e razionale nella stagione più favorevole, adottando tutti gli accorgimenti utili ad evitare danni alla stabilità dei terreni e al regime delle acque; <p>le scarpate che si formeranno a seguito degli scavi dovranno essere protette con opere di contenimento provvisorie e definite;</p> <ul style="list-style-type: none">• le terre escavate dovranno essere riutilizzate in loco, senza creare accumuli e garantendone la stabilità e la rivegetazione; quelle in eccesso dovranno essere smaltite secondo la normativa vigente;• lo scotico superficiale dovrà essere accantonato e conservato per le sistemazioni a verde;• l’esecuzione dei lavori non dovrà arrecare alcun danno ai terreni, piante e scoli esistenti nelle immediate vicinanze dell’area direttamente interessata dall’intervento in esame;• gli esemplari arborei presenti dovranno essere preservati e, se necessario, rilocalizzati all’interno delle aree a verde previste;• le sistemazioni a verde dovranno prevedere possibilmente l’utilizzo di specie vegetazionali autoctone; |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • <i>siano rispettate tutti i diritti delle ditte proprietarie eventualmente interessate dalle opere previste;</i> • <i>i lavori siano eseguiti e localizzati come da progetto presentato, con le limitazioni sopra riportate;</i> • <i>l'interessato si impegni a realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli verranno imposte, qualora durante lo svolgimento dei lavori si dovessero ravvisare situazioni di turbativa all'ambiente, per ciò che attiene l'assetto idrogeologico".</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;
- I SCA non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- 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;
- Con riferimento alla capacità residua degli impianti di depurazione il RP indica che *"...è in corso il potenziamento dei depuratori di Marcellina ..."*;
- Il SCA competente alla gestione del sistema di depurazione e adduzione idrica non ha fatto pervenire il proprio contributo di competenza;
- Il RP ha tenuto conto del PTPR della Regione Lazio adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25/07/07 e n. 1025 del 21/12/07 specificando che lo stesso *"... è attualmente in attesa di approvazione."* e che allo stato attuale il P.T.P.R. è stato approvato con D.C.R. n.5 del 21/04/2021, senza modifiche per l'area in esame rispetto alla versione adottata;
- Il SCA con competenza sulla componente paesaggio ha fatto pervenire il proprio parere effettuando l'analisi del piano rispetto al P.T.P.R. approvato;
- In relazione alle interferenze con i siti della Rete Natura 2000 la competente struttura ha indicato che il piano *"... non genera incidenze dirette o indirette sugli habitat e le specie da esso tutelati"*.

TENUTO CONTO delle Linee Guida Nazionali per la Valutazione di incidenza, G.U. n. 303 del 28/12/2019, e dalle 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"*;

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

- Il piano comporta delle modificazioni permanenti alle destinazioni d'uso dei suoli ed alle correlate specifiche di utilizzo;
- 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, ai carichi da esso derivanti nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta del piano presenta elementi di valore e/o vulnerabilità;
- Le modificazioni apportate dal piano non determinano significativi incrementi dei carichi sulle componenti ambientali interessate;
- Quanto detto al punto precedente anche tenuto conto delle sensibilità/criticità rilevate nel contesto ambientale di riferimento;
- Le limitate ricadute del piano, in ordine all'interessamento delle componenti ambientali interessate, non risulta essere significativo anche tenuto conto dei possibili cumuli con i carichi incidenti presenti e previsti dal quadro pianificatorio vigente;
- Quanto detto al punto precedente, per quanto concerne i possibili impatti sulla componente paesaggio gli stessi possano essere ritenuti non significativi ad esito degli approfondimenti da fornire in fase di acquisizione dei relativi pareri di competenza;
- I limitati impatti derivanti dal 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. Preliminarmente all'approvazione del piano dovrà essere:
 - ✓ Verificata la corrispondenza del piano a quello sottoposto a Nulla Osta Prot. N. B2975 del 15 giugno 2010 e la validità dello stesso;
 - ✓ acquisito il parere il parere ex art. 89 DPR 380/2001 e DGR 2649/99 in merito agli aspetti geomorfologici e vegetazionali
 - ✓ Accertata l'osservanza delle disposizioni di cui alla D.G.R. n.117 del 24/03/2020 "Linee Guida sulla invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali";
 - ✓ Verificata la capacità del sistema di smaltimento dei reflui e di adduzione idrica di sopperire al carico derivante dal piano in argomento nonché dalla pianificazione vigente ed acquisiti i relativi pareri di competenza;
2. Con riferimento agli aspetti paesaggistici dovranno essere condotti, in sede di acquisizione dei relativi pareri di competenza, adeguati approfondimenti e forniti gli opportuni chiarimenti in ordine al rispetto delle norme di P.T.P.R. approvato con D.C.R. n.5 del 21/04/2021, con particolare riferimento a:
 - ✓ Art. 29, tab. B, punto 3 "Residenziale", punto 3.2;
 - ✓ Art. 23, tab. B, punto 3 "Residenziale", punto 3.2;
 - ✓ Art. 38, comma 5;
 - ✓ Art. 8;
 - ✓ Art. 42, lett.b), comma 6;
 - ✓ Attestazione in materia di Usi civici ai sensi dell'art. 3, c. 3 della legge regionale n. 1/1986, per gli effetti di cui all'art. 142, c. 1, lett h) del D. Lgs 42/04, derivanti anche dall'assetto normativo delineato dall'art. 3 comma 6 della Legge n. 168/2017;
 - ✓ Dovrà essere accertata, in relazione al fondo interessato dal progetto, l'assenza di vincoli derivanti dall'assunzione di contributi e/o finanziamenti pubblici a favore dello sviluppo dell'attività agricola, nonché la mancanza di eventuali atti d'obbligo;
3. Sia garantita la conformità del piano alla pianificazione sovraordinata con particolare riferimento al PTPR ed al Piano di Assetto del Parco Naturale dei Monti Lucretili;
4. Siano rispettate le prescrizioni di cui al parere della Regione Lazio – Dipartimento Territorio – Area Difesa del Suolo (Nulla Osta Prot. N. B2975 del 15 giugno 2010);
5. Siano ottemperate le prescrizioni di cui agli provvedimenti di cui agli artt. 9 e 16, dell'Aggiornamento del Piano di Qualità dell'Aria – Norme di Attuazione – D.G.R 4 agosto 2020, n. 539;

6. Siano ottemperate le prescrizioni di cui all'art. 26 del D.lg. 199/2021, il quale stabilisce, dal 13/06/2022, l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includa l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione di cui all'Allegato III al D. Leg.vo 199/2021 medesimo. Gli edifici dovranno pertanto essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva;
7. Si dovranno prevedere adeguate misure di mitigazione degli impatti della fase di cantierizzazione (dispersione delle polveri, movimentazione di terra, trasporto di materiale, nonché al funzionamento dei veicoli e macchinari di cantiere);
8. La AP dovrà attuare tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque;
9. Dovranno essere previste misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione e soluzioni, anche edilizie per evitare fenomeni di erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità;
10. Dovrà essere garantito il rispetto di quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6;
11. Dovrà essere rispettato, in ordine alla gestione dei rifiuti, quanto stabilito dal D.lgs 152/06 e s.m.i. e dovranno essere considerati, inoltre, gli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti regionale;
12. Si invita la AP ad ottemperare alle disposizioni di cui agli artt. 12, 22 e 27 della Legge Regionale 18/2001;
13. Il piano dovrà rispettare quanto stabilito dal Regolamento Regionale per la riduzione e prevenzione dell'inquinamento luminoso del 18 aprile 2005 n. 8;
14. In fase di costruzione dovranno essere attuate adeguate misure di mitigazione dell'impatto acustico al fine di garantire i limiti derivanti dalla zonizzazione acustica;
15. Nel prosieguo dell'iter urbanistico siano forniti chiarimenti richiesti da CMRC con nota prot. n.0286008 del 22/03/2022;
16. Siano rispettate le ulteriori prescrizioni indicate dai SCA nel presente provvedimento con particolare riferimento a quelle urbanistiche (Nota prot. n.0286008 del 22/03/2022).

TUTTO CIO' PREMESSO

si ritiene che il piano 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.

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

il Dirigente
Ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)