

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

Codice Pratica: VER-2025_18

Piano: Variante Urbanistica in esecuzione dell'Ordinanza di ottemperanza n. 12446/2022 pronunciata dal T.A.R. del Lazio, Sezione II quater – Ricorso M.C. c/ Comune di Guidonia Montecelio, N.R.G. 1186/2022

Autorità Procedente: Commissario ad acta

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con note prott. nn. 0633515 del 16/06/2025 e prot. n.0647147 del 19/06/2025 l'Autorità Procedente in oggetto (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 della variante in oggetto.

DATO ATTO che con nota prot. n. 0706073 del 07/07/2025, 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 la variante, in formato digitale:

Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica

- Area Pareri geologici e sismici, Suolo e Invasi
- Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato

Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti climatici, Transizione energetica e Sostenibilità, Parchi

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

Regione Lazio - Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti

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 Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste

- Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione

Regione Lazio - Direzione Regionale Salute e Integrazione Socio Sanitaria

- Area Promozione della Salute e Prevenzione

Regione Lazio

Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale

Regione Lazio - Agenzia regionale per lo sviluppo e l'innovazione dell'agricoltura del Lazio

- Area Qualità e Pianificazione Territoriale

Ministero della Cultura

- Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio

- Soprintendenza speciale archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti

ARPA Lazio - Area Informazione e Reporting Ambientale

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"

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale

Autorità ATO N.2 Lazio Centrale - Roma

Acea ATO2 S.p.A.

ASL Roma 5

Con la sopra richiamata nota 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) ATO 2 – Lazio Centrale

Segreteria Tecnico Operativa

Conferenza dei Sindaci

Nota prot. n.10471/25 del 15/07/2025, acquisita con prot.n. 0732267 del 15/07/2025

2) Regione Lazio

DIREZIONE REGIONALE AGRICOLTURA E SOVRANITA' ALIMENTARE, CACCIA E PESCA, FORESTE

Area Governo del Territorio, Multifunzionalità e Forestazione

Nota prot. n. 0775783 del 28/07/2025

3) Regione Lazio

DIREZIONE REGIONALE PROGRAMMAZIONE ECONOMICA, FONDI EUROPEI E PATRIMONIO NATURALE

AREA PROTEZIONE E GESTIONE DELLA BIODIVERSITA'

Nota prot. n. 0802920 del 05/08/2025

4) ARPALAZIO

Servizio Tecnico

Area Informazione e Reporting Ambientale

Nota prot. n. 56681 del 5/08/2025, acquisita con prot.n. 0805784 del 05/08/2025

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. 875666 del 5/09/2025

PRESO ATTO altresì che la DIREZIONE REGIONALE LAVORI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE, INNOVAZIONE TECNOLOGICA - AREA CICLO DELLE ACQUE, CONCESSIONI IDRICHE E SERVIZIO IDRICO INTEGRATO, con nota prot. n. 0720732 del 11/07/2025 ha comunicato:

VISTA la nota assunta al protocollo regionale con n. 706063 del 7 luglio 2025, nella quale Codesta Area coinvolge la scrivente nella Variante Urbanistica in esecuzione dell'Ordinanza di ottemperanza n. 12446/2022 pronunciata dal T.A.R. del Lazio, Sezione II quater – Ricorso M.C. c/ Comune di Guidonia Montecelio, N.R.G. 1186/2022;

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.

Per le motivazioni di cui sopra, quest'Area, provvederà ad archiviare la presente istanza senza ulteriori atti.

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:

- ✓ *Il terreno sito in Guidonia Montecelio insiste al nuovo catasto terreni al foglio ...omissis... e in base alla variante P.R.G. denominata "Setteville Nord" approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n. 6697 del 1 agosto 1991, ricade in zona F "attrezzature e impianti di interesse generale" – sottozona F4 "servizi pubblici";*
- ✓ *In riferimento a quanto su indicato e per ottemperare all'Ordinanza occorre verificare la fattibilità dell'apposizione di una diversa destinazione urbanistica al lotto, in particolare di una destinazione residenziale secondo la zonizzazione prevalente nel comprensorio di riferimento (zona B4);*
- ✓ *Il vincolo derivante dalla destinazione pubblica attribuita al terreno ha perduto la propria efficacia per l'inutile decorso del termine quinquennale di validità dalla data di imposizione dello stesso avvenuta con la approvazione della Variante n. 2 Setteville Nord con D.G.R. n. 6697/1991.
Più precisamente l'area oggetto del presente Rapporto Preliminare era configurata come area destinata a servizi pubblici.
Tuttavia tale destinazione è stata prevista in una zona, interna a Setteville Nord, estremamente distante dalle arterie stradali principali;*
- ✓ *... Il lotto si inserisce in un contesto consolidato, caratterizzato da edificazione puntiforme a destinazione prevalentemente residenziale e dotato di opere di urbanizzazione primaria (rete stradale, fognaria, elettrica, telefonica, di illuminazione pubblica). Il terreno, il cui accesso avviene da via Marano Equo, confina a est con la particella ...omissis..., ad ovest con la particella ...omissis..., a sud con la particella ...omissis...ed ha una superficie catastale di circa mq 1.500 ...;*
- ✓ *... L'incremento insediativo che deriva da tale modifica al PRG è di modestissima entità, in quanto consentendo l'edificazione del lotto determina una volumetria massima pari a c.a. 825,00 mc, applicando gli indici della sottozona B4...;*
- ✓ *... Di conseguenza l'incremento insediativo, in riferimento a quanto previsto all'articolo 3 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ammonta a soli 10 abitanti e la dotazione di standard urbanistici rimane comunque soddisfatta...;*

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

1) ATO 2 – Lazio Centrale

Segreteria Tecnico Operativa

Conferenza dei Sindaci

Nota prot. n. 0732267 del 15/07/2025

Con riferimento alla nota prot. 706073 del 07/07/2025, acquisita al prot. della STO ATO 2 n. 9754/25 in data 08/07/2025, 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.

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”.

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) Regione Lazio

DIREZIONE REGIONALE AGRICOLTURA E SOVRANITA' ALIMENTARE, CACCIA E PESCA, FORESTE

Area Governo del Territorio, Multifunzionalità e Forestazione

Nota prot. n. 0775783 del 28/07/2025

Con la presente si fa riferimento alla procedura di verifica di assoggettabilità inerente la variante urbanistica richiamata in oggetto.

Tenuto conto che, agli effetti di quanto stabilito dal combinato disposto dell'art. 6 del RR 7/05 e art. 37 della LR 39/02, la scrivente è chiamata ad esprimersi relativamente alla previsione di eliminazione di aree boscate e/o aree assimilate a bosco.

Da quanto esaminato, si osserva la sussistenza di potenziale criticità in ordine alla copertura vegetale presente all'interno del lotto identificato nel CT del Comune di Guidonia Montecelio nel Foglio ...omissis....

Dalle informazioni rese disponibili, difatti, non è possibile escludere che trattasi di formazione presumibilmente riferibile alla categoria bosco di cui al combinato disposto dell'art. 4 della LR 39/02 e dall'art. 3 del Dlgs 34/18. Pertanto, si rende necessario acquisire approfondimenti in merito agli aspetti vegetazionali caratterizzanti la particella esaminata e le potenziali azioni che potrebbero comportare eliminazione di superficie boscata.

In particolare dovrà essere chiarito se la formazione riscontrata è riferibile alla fattispecie di cui al comma 1 lettera c) dell'art. 4 della legge regionale, ovvero aree ricoperte da vegetazione arbustiva, denominati arbusteti, di specie di cui all'allegato A3, associate ad esemplari di specie di cui agli allegati A1 ed A2.

Tanto si ritiene al fine di determinare l'effettivo coinvolgimento nell'ambito della procedura e consentire l'espressione di un giudizio di merito da parte della scrivente.

In attesa di acquisire gli approfondimenti richiesti, è da intendersi sospesa ogni attività istruttoria a riguardo.

3) Regione Lazio

DIREZIONE REGIONALE PROGRAMMAZIONE ECONOMICA, FONDI EUROPEI E PATRIMONIO NATURALE
AREA PROTEZIONE E GESTIONE DELLA BIODIVERSITA'

Nota prot. n. 0802920 del 05/08/2025

Si fa riferimento alla nota prot. 0706073 del 07.07.2025 con la quale Codesta Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica ha comunicato ai Soggetti Competenti in materia Ambientale l'avvio della fase di consultazione nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della variante urbanistica emarginata in oggetto, su istanza del Commissario ad acta Ing. ...omissis... (Rif. note prott. nn. 0633515 del 16/06/2025 e prot. n.0647147 del 19/06/2025), in qualità di Autorità Procedente (AP). Si prende atto della documentazione e del Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS, presentato dall'AP, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ad oggi consultabili al link <https://regionelazio.box.com/v/VER-2025-0018>.

La presente è relativa alla competenza di quest'Area in materia di procedura di valutazione di incidenza di cui alla Direttiva 92/43/CEE "Habitat" e alla Direttiva 2009/147/CE "Uccelli", nonché al DPR n. 357/1997 e s.m.i.

In sintesi, l'istanza oggetto di valutazione è relativa alla variante urbanistica predisposta dal Commissario ad acta (AP), delegato dal Prefetto di Roma con nota prot. n. 0373143 del 07/10/2022 per l'ottemperanza della Sentenza TAR Lazio – sezione seconda quater n. 5931/2022, che interessa un terreno di proprietà della sig.ra ...omissis... sito nel comune di Guidonia Montecelio e distinto al N.C.T. al foglio ...omissis..., connessa al ricorso instauratosi tra la proprietà (ricorrente) e l'Amministrazione comunale di Guidonia Montecelio.

La variante urbanistica in parola rientra tra le tipologie di intervento specificate del Dlgs. 152/06 art. 6 commi 3 e 3bis e pertanto, è sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del Dlgs. 152/06.

Per quanto si evince in atti (Rif. "Rapporto preliminare – Verifica Assoggettabilità a VAS", redatto dal consulente incaricato con Ordinanza n. 4963/2025 del TAR Lazio sezione seconda quater, su richiesta del Commissario ad acta), la variante è orientata a non confermare la destinazione prevista nella variante del 1991, bensì ad assegnare la destinazione propria di quell'area: residenziale, prefigurando l'inserimento del terreno interessato nel consolidato ed omogeneo tessuto urbanistico circostante, con l'assegnazione della medesima classificazione - Zona B4 - disciplinata dalle rispettive N.T.A.

... Il lotto si inserisce in un contesto consolidato, caratterizzato da edificazione puntiforme a destinazione prevalentemente residenziale e dotato di opere di urbanizzazione primaria (rete stradale, fognaria, elettrica, telefonica, di illuminazione pubblica). Il terreno, il cui accesso avviene da via Marano Equo, confina a est con la particella ...omissis..., ad ovest con la particella ...omissis..., a sud con la particella ...omissis...ed ha una superficie catastale di circa mq 1.500 (vedi fig.2).



Fig. 2 stralcio satellitare Ortofoto Agea

Si afferma, inoltre, che l'incremento insediativo che ne deriva è di modestissima entità, con una volumetria massima pari a c.a. 825,00 mc e un incremento insediativo di 10 abitanti.

Si rileva che la variante urbanistica in esame ricade in area esterna ai siti della Rete Natura 2000 della Regione Lazio, dei quali il più prossimo è la ZSC IT6030033 denominata "Travertini Acque Albule – (Bagni di Tivoli)", posta ad una distanza di ca 5 Km.

Per quanto attiene ai siti afferenti alla Rete Natura 2000 della Regione Lazio, in considerazione dell'entità e contesto delle opere e interventi previsti, si ritiene che la variante urbanistica in oggetto non possa comportare incidenze negative significative dirette e indirette, sugli habitat e sulle popolazioni di specie tutelate dalla citata ZSC e pertanto non risulta necessario procedere ad una valutazione di propria competenza ai sensi del DPR 357/1997 e simili.

4) ARPALAZIO

Servizio Tecnico

Area Informazione e Reporting Ambientale

Nota prot. n. 0805784 del 05/08/2025

Con riferimento all'istanza di pari oggetto trasmessa dall'Autorità Competente Regione Lazio Area Autorizzazione Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica prot. 706073del 7/07/2025 e acquisita al protocollo di ARPA Lazio al n. 48775 del 8/07/2025, comprensiva della documentazione messa a disposizione telematicamente dalla Regione Lazio all'indirizzo:

➤ <https://regionelazio.box.com/v/VER-2025-0018> si rappresenta quanto segue.

Preliminarmente si prende atto del parere espresso dallo SCA Segreteria Tecnico Operativa – Conferenza dei Sindaci - ATO 2 Lazio Centrale, acquisito dalla Regione Lazio Direzione Regionale Urbanistica RU 0732267 del 15/07/2025, dove si richiama 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 in questione visto che 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.

Si prende atto altresì del parere espresso dall'Area Governo del Territorio, Multifunzionalità e Forestazione ove si rileva la sussistenza di potenziale criticità in ordine alla copertura vegetale presente all'interno del lotto identificato nel CT del Comune di Guidonia Montecelio nel Foglio ...omissis....

Il comune di Guidonia Montecelio ha una popolazione residente pari a 89.165 abitanti (01/01/2025 - Istat), una Superficie di 80,31 km², e una Densità pari a 1.110 ab./km², in particolare la frazione di Marco Simone in esame ha una popolazione di circa 3.300 ab. Il comune è dotato di P.R.G., approvato con delibera di Giunta Regionale n. 430 del 10/02/1976.

Con riferimento al Rapporto di Verifica di assoggettabilità a VAS (di eseguito RP) denominato “Ordinanza di ottemperanza n. 12446/2022 pronunciata dal T.A.R. del Lazio, Sezione II quater – Ricorso M.C. c/ Comune di Guidonia Montecelio, N.R.G. 1186/2022” redatto il 16/06/2025 si rileva sinteticamente che la variante in esame è relativa alla particella part. ...omissis... di mq 1.500, distinta al N.C.T. al foglio ...omissis..., sito in località Marco Simone, di cui la sentenza del TAR impone la variazione della destinazione urbanistica da sottozona F4 “servizi pubblici” a Zona B4 “rigenerazione urbana residenziale”, consentendo **l’edificazione del lotto** con una volumetria massima pari a 825,00 mc, per **10 abitanti insediabili**. Il lotto si inserisce in un contesto consolidato, caratterizzato da edificazione puntiforme a destinazione prevalentemente residenziale e dotato di opere di urbanizzazione primaria (rete stradale, fognaria, elettrica, telefonica, di illuminazione pubblica). Il terreno, il cui accesso avviene da via Marano Equo, confina a est con la particella ...omissis..., ad ovest con la particella ...omissis..., a sud con la particella ...omissis...ed ha una superficie catastale di circa mq 1.500 (vedi fig. 2)

Fig. 1 Inquadramento territoriale (foto satellitari pag RP 21)



La scrivente Agenzia preliminarmente evidenzia che nel comune di Guidonia Montecelio è stata realizzata la seguente pianificazione:

G00240 del 13/01/2023-VAS-2022_06 PA Var. PRG Centro Agroalimentare Roma, Comparto B”;

VAS-2024_05 – art 13. “Nuova zona produttiva in loc. Riserva delle Tavernucole in variante;

VVAS-2023_30, Variante PRG loc. Laghetto a seguito di Sentenza TAR Lazio n. 458/2020;

Per quanto sopra rappresentato si rimanda all’Autorità Competente ogni valutazione in merito alla necessità di non frazionare la Valutazione Ambientale Strategica di una pianificazione parcellizzandola in singole pianificazioni, non in linea con il dettato normativo. Infatti la valutazione, come prescritta dall’art. 6 del D.lgs. 152/2006, dei piani che determinano l’uso di “piccole aree a livello locale” e della produzione o meno di “impatti significativi sull’ambiente” dovrebbe essere condotta prendendo in considerazione tutte le varianti/pianificazioni che l’amministrazione intende approvare sull’area e non solo quella singolarmente presa, al fine di valutarne gli impatti complessivi come ad esempio il consumo di suolo o il carico antropico connesso. Secondo la giurisprudenza infatti la valutazione delle conseguenze ambientali derivanti dalle pianificazioni che l’amministrazione ha intenzione di approvare necessita di un’unica procedura con cui vengano valutati i complessivi effetti sull’ambiente. Conseguentemente la valutazione della significatività degli impatti ambientali, sarebbe valutata in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso e 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.

Si rimanda altresì alle Autorità Competenti per le relative valutazioni, per quanto riguarda gli aspetti vincolistici derivanti dall'attuazione del Piano in esame inerenti:

Il Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale (PTPR) e Provinciale (PTPG);

Il Piano Regolatore Generale (PRG) – Il Piano di Zonizzazione Acustica;

Il Piano Regionale per le Aree Naturali Protette e Rete Ecologica Regionale;

Il Piano Assetto Idrogeologico; - Piano Stralcio e Il Piano Distretto Idrografico;

Il Piano Tutela delle Acque; - Il Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria;

Il Rischio Sismico; - Il Piano Regionale per la Gestione dei Rifiuti.

Alla luce di quanto premesso e delle competenze dell'Agenzia e delle informazioni contenute nella documentazione in esame, tenuto conto dei limiti sopra esposti, si esprime il seguente contributo.

ARIA (ATMOSFERA)

Con riferimento alla matrice aria, si evidenzia che la Regione Lazio con D.C.R. del 5 ottobre 2022, n. 8 ha approvato l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) ai sensi dell'articolo 9 e art. 10 del d.lgs. 155/2010; che con DGR 28 maggio 2021, n. 305 ha aggiornato l'Allegato 4 - classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana; che con DGR 15 marzo 2022, n. 119 ha aggiornato la denominazione dei codici delle zone.

Per gli effetti del combinato disposto dalle norme sopra specificate, al Comune di Guidonia Montecelio è stato assegnato il **codice IT1219 - Zona Agglomerato di Roma 2021**, con una qualità dell'aria attribuita in **classe 2** per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene,

Tab. 1- classificazione comunale stralcio (DGR 119/2022)

Codice ISTAT	Comune	Codice zona	Area (km ²)	Popolazione	Dominio	Classificazione in base al valore massimo delle celle sul Comune							
						C ₆ H ₆		NO ₂		PM		Totale	
						DGR 536/16	2020	DGR 536/16	2020	DGR 536/16	2020	DGR 536/16	2020
12058047	Guidonia Montecelio	IT1219	79.5	89671	Roma	4	4	2	2	1	2	1	2

Figura 2 -Classe di qualità dell'Aria Comune di Guidonia Montecelio (set dati DGR 305/2021)



La **Classe 2** comprende i Comuni per i quali si osserva un elevato rischio di superamento dei valori limite per almeno un inquinante e per i quali sono previsti i piani di azione per il risanamento della qualità dell'aria. Nello specifico per il Comune di Guidonia Montecelio le Norme di Attuazione del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) DGR 539/2020 prevedono:

i provvedimenti Sezione III per il mantenimento della Qualità dell'Aria (artt. dal 4 al 9);

i provvedimenti Sezione IV per il risanamento della qualità dell'aria, (artt. dal 12 al 16);

ulteriori provvedimenti Sezione V da adottarsi nei Comuni dell'Agglomerato di Roma (art 18); e nel caso si presentino situazioni di perdurante accumulo degli inquinanti, il Comune è tenuto ad assumere i provvedimenti di carattere emergenziale di cui all'art. 25.

Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'aria nel comune di Guidonia Montecelio si riportano di seguito i dati di concentrazione dei principali inquinanti atmosferici, mediati sull'intero territorio comunale, riferiti al quadriennio 2022-2024. Le informazioni sulle concentrazioni degli inquinanti atmosferici, nei comuni del Lazio, sono disponibili sul sito <https://qa.arpalazio.net//index.php> del Centro Regionale della Qualità dell'Aria e sia nel sito istituzionale dell'Agenzia: <https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/aria>.

Tab.2 - Comune Guidonia Montecelio - stato qualità aria 2022– 2024

Inquinante	Indicatore normativo	Valore 2022	Valore 2023	Valore 2024	Valore limite previsto dalla normativa*
NO ₂	Numero di superamenti orari di 200 µg/m ³	0	0	0	18
	Media annua (µg/m ³) MAX	26	27	25	40
PM10	Numero di superamenti giornalieri del Valore Limite di 50 µg/m ³	30	9	14	35
	Media annua (µg/m ³) MAX	27	26	26	40
PM2.5	Media annua (µg/m ³) MAX	16	14	13	25
C ₆ H ₆	Media annua (µg/m ³) MAX	0,6	0,7	0,6	5
CO	Numero di superamenti giornalieri di 10 mg/m ³	0	0	0	0
SO ₂	Numero di superamenti giornalieri di 125 µg/m ³	0	0	0	3
O ₃	Numero di superamenti giornalieri di 120 µg/m ³	39	23	45	25

* Valore limite da raggiungere entro il 01/01/2015.

Il comune nel triennio preso in considerazione, mostra criticità per l'inquinante atmosferico Ozono (O3), avendo superato, il limite dei 25 superamenti giornalieri del valore di 120 µg/m³ nelle annualità 2022 per 39 volte e 2024 per 45 volte.

In considerazione di quanto sopra esposto e atteso che il Piano in esame, prevede la realizzazione di elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria, anche con effetti cumulativi, per la matrice aria, si ritiene che l'impatto possa essere considerato non influente sullo stato della qualità dell'area se verranno attuati i provvedimenti per il risanamento previsti nel Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria , sez. III, IV e VI..

In particolare per quanto riguarda:

il fabbisogno energetico degli edifici, occorre installare impianti fotovoltaico, dimensionati per fornire ed accumulare energia elettrica per soddisfare i relativi bisogni energetici.

la climatizzazione/riscaldamento degli edifici – occorre adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (pompa di calore);

la produzione di acqua calda sanitaria - occorre adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (solari termici e/o a pompa di calore).

A tal fine si rammenta che nelle fasi di esecuzione della variante in esame si occorrerà rispettare:

L'art. 26 del D.lg. 199/2021, prevede l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includano l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di elettricità e di riscaldamento e raffrescamento. 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

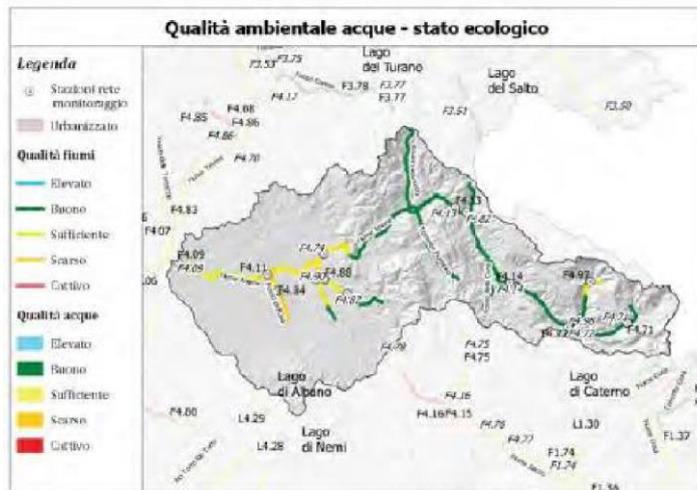
per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e estiva.

L'art. 5 della L.R. 27/05, n. 6/2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia).

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 oggetto della variante in esame ricade all'interno del Bacino idrico 20 ANIENE e specificamente all'interno del sottobacino Fiume Aniene 5.

Figura 3 - Bacino idrico PTAR



Carichi inquinanti					
Sottobacino	COD (t/anno)	BOD5 (t/anno)	N (t/anno)	P (t/anno)	area (Km2)
Fiume Aniene 1	262,75	136,68	48,33	10,15	55,14
Fiume Aniene 2	1058,96	537,25	248,73	60,78	85,64
Fiume Aniene 3	2973,85	1718,74	621,87	150,61	206,28
Fiume Aniene 4	3854,94	2424,14	595,31	128,2	100,74
Fiume Aniene 5	101506,03	44708,11	7176,03	1175,08	436,73
Fosso Bagnatore 1	644,59	339,15	181,36	48,42	86,31
Fosso della Cona 1	536,62	348,72	162,11	50,65	77,55
Fosso dell'Osia 1	6540,83	3051,12	568,46	192,59	53,02
Fosso di S. Vittorino 12	353,67	174,17	117,97	33,98	36,6
Fosso di S. Vittorino 3	225,02	109,16	30,4	7,04	5,04
Fosso Passerano 1	2490,52	1366,49	379,48	80,78	100,74
Torrente Fiumicino 1	607,85	340,11	116,88	29,22	72,8
Torrente Licenza 1	223,32	165,49	129,71	36,16	50,4
Torrente Simbrivio 1	359,77	173,79	344,95	106,49	39,49
Torrente Simbrivio 2	19,52	9,06	17,33	5,2	17,96

PTAR 2018 assegna al sottobacino Fiume Aniene 5, il seguente giudizio di qualità:

BACINO	sottobacino	Stato Ecologico	Stato Chimico
20 ANIENE	Fiume Aniene 5	SUFFICIENTE	BUONO

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTAR) vigente, all'articolo 10, dispongono l'obiettivo del raggiungimento dello stato di qualità "buono" dei corpi idrici, secondo il programma di misure identificate nel PTAR compatibilmente con le risorse tecnico-economiche disponibili, ovvero l'adozione di tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati e/o a ridurre progressivamente l'inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie.

Di conseguenza l'area in esame dal punto di vista dello Stato ecologico presenta una criticità in quanto non realizza l'obiettivo di qualità "Buono". fissato dalla norma. 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.

Si evidenzia che nel triennio 2021-2023, i dati sul monitoraggio effettuato dalla scrivente Agenzia, nel tratto Fiume Aniene 5 registrano un peggioramento dello stato di qualità ecologico e chimico,

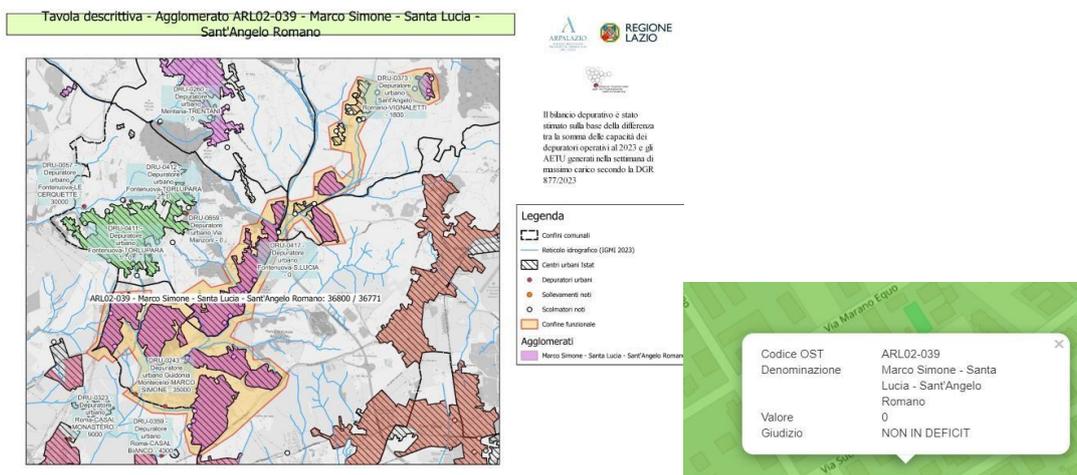
FIG 4 - Stato qualità monitoraggio 2021-2023



Lo stato ecologico e lo stato chimico dei corpi idrici della regione Lazio sono consultabili sia sul sito Sistema informativo Regionale Ambientale (SIRA) <https://sira.arpalazio.it/web/quest/giudizi#/> e sia sul sito ARPA Lazio <https://www.arpalazio.it/web/quest/ambiente/acqua/dati-acqua>.

Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico, si segnala che la Regione Lazio per i centri urbani con popolazione superiore ai 2000 A.E. (abitanti equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 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. Il Comune di Guidonia Montecelio rientra nell'agglomerato ARL03-039 Marco Simone - Santa Lucia - Sant'Angelo Romano, con una capacità depurativa complessiva di 36.800 AE, e 36.771 AETU serviti, afferente al Servizio idrico integrato ATO 2 Lazio Centrale Roma, la cui gestione del servizio è svolta da ACEA ATO 2.

Fig. 5 – Agglomerato ARL 03-027 e deficit depurativo



In base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, come si evince dalla cartografia sopra rappresentata, visionabile all'indirizzo <https://sira.arpalazio.it/web/quest/giudizi#/> Carta dei giudizi - Macro attività: PTAR – Analisi delle pressioni – Deficit depurativo agglomerati di acque reflue urbane - Set dati, l'agglomerato di Guidonia Montecelio **NON RISULTA IN DEFICIT DEPURATIVO** e l'area della variante in esame risulta servita dalla rete fognaria.

Si rimanda alle Autorità Competenti (Comune di Guidonia Montecelio, ACEA ATO 2 e Città Metropolitana Roma Capitale), la verifica in fase di attuazione della variante in esame, della possibilità di allaccio alla rete fognaria

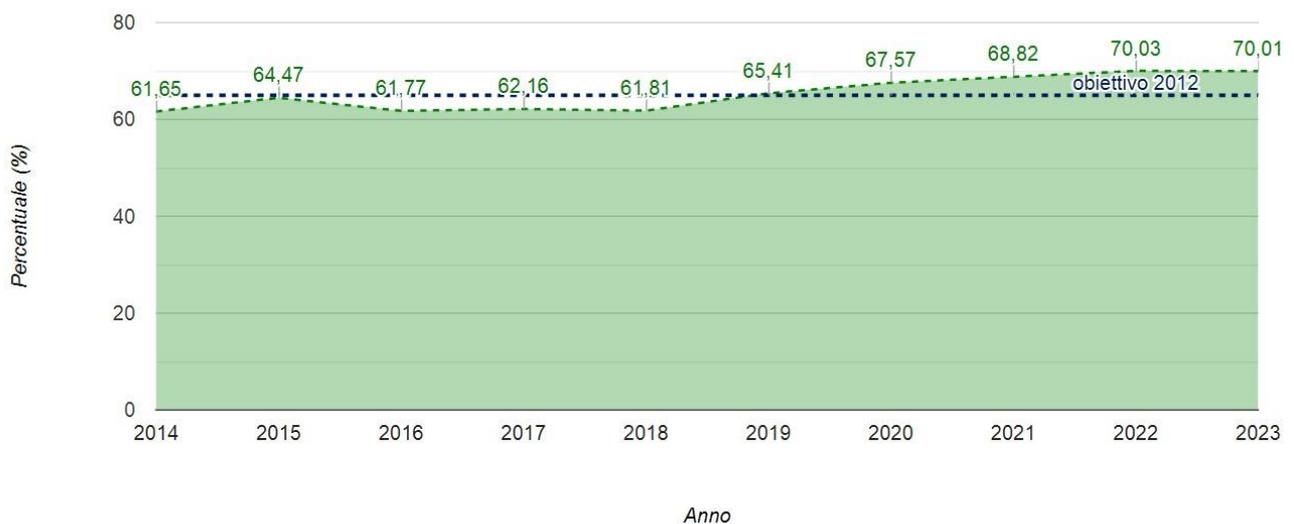
esistente, e sia della verifica della potenzialità residua dell'impianto di depurazione e della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto.

Infine si evidenzia infine che le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06.

RIFIUTI

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 Guidonia Montecelio ha raggiunto nel 2023 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari **al 70,01%**. Tale percentuale raggiunge l'obiettivo normativo di cui all'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. che fissava già al 31/12/2012 il quantitativo di raccolta differenziata comunale almeno al 65%.

Fig. 6- Andamento della percentuale di raccolta differenziata – Guidonia Montecelio



Le informazioni sulla produzione e raccolta dei rifiuti sono consultabili sia nel Catasto Nazionale Rifiuti (<http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it>) e sia nel rapporto rifiuti di Arpa Lazio (<https://www.arpalazio.it/ambiente/rifiuti/pubblicazioni-rifiuti>), rapporto redatto per gli effetti della Determinazione Regionale n. G04229 del 07/04/2022, in cui la Regione Lazio ha disposto l'obbligo per tutti i Comuni di fornire i dati sulla raccolta differenziata attraverso l'applicativo web O.R.So.

La significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti a regime dalla variante in esame, si prevede che sia poco significativa adottando una corretta gestione per i rifiuti, mantenendo le modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti (raccolta rifiuti porta a porta) e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo.

La produzione dei rifiuti in fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente. Si rammenta che nel caso di riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, tale attività deve esplicitamente risultare dall'atto autorizzativo dell'opera di scavo. In caso di altre destinazioni, le terre e rocce da scavo sono classificati come rifiuti speciali e soggette alle procedure di qualificazione ed istradamento ai centri di recupero/smaltimento previsti dalle norme vigenti (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120).

RUMORE

Per quanto attiene gli aspetti relativi al Rumore, in base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, risulta che il Comune di Guidonia Montecelio non abbia ancora approvato la Classificazione Acustica Comunale pertanto risulta necessario che il comune provveda quanto prima alla approvazione della stessa al fine di adempiere ad un obbligo normativo (legge quadro 447/95, legge regionale 18/2001).

Atteso che il RP in esame non specifica l'attuale classificazione dell'area in esame, il comune dovrà procedere alla verifica della compatibilità della variante in esame con la zonizzazione acustica vigente.

Inoltre considerato che la variante in esame prevede la realizzazione di tipologie edilizie residenziali, si rammenta che alla richiesta delle relative concessioni edilizie, il proponente dovrà predisporre la documentazione di previsione di clima acustico ai sensi dell'art. 19 della L.R. 18/01.

Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite sopra riportati, in fase di realizzazione del Piano in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee). Il progetto edilizio dovrà rispettare il DPCM 5 dicembre 1997.

SUOLO

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.

A tal fine si informa che il 17 novembre 2021 la Commissione Europea ha approvato la "Strategia del Suolo per il 2030" andando a definire le misure per proteggere e ripristinare i suoli e garantire che siano utilizzati in modo sostenibile. L'obiettivo principale che si propone la Commissione è che, entro il 2050, tutti gli stati membri della Comunità Europea evitino di consumare suolo (zero net land take) e facciano in modo di avere i propri suoli "sani" attraverso azioni concrete.

In attesa del quadro legislativo sulla salute dei suoli, a livello nazionale, lo strumento di riferimento per la messa a sistema dell'attuazione dell'Agenda 2030 è rappresentato dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, (SNSvS 2022), approvata dal Comitato interministeriale per la transizione ecologica (Cite), visionabile sul sito del Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica al Link: https://www.mase.gov.it/sites/default/files/archivio/allegati/sviluppo_sostenibile/SNSvS_2022.pdf I dati sul consumo di suolo sono consultabili sul portale del consumo di suolo del SNPA al seguente indirizzo : <https://www.consumosuolo.it/indicatori>.

Fig 7 Consumo suolo



Per l'annualità 2023 il comune di Guidonia Montecelio ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 24,89%, corrispondente a 1984,6 ha, e nel 2023 rispetto al 2022, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 22,1 ettari.

Alla luce di quanto sopra detto e alla sarebbe opportuno in fase di attuazione della Variante in esame prevedere misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo,

quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione.

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.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

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

RADON

Si ritiene opportuno segnalare, che con DPCM 11 gennaio 2024 è stato adottato il Piano Nazionale di Azione per il Radon 2023 – 2032 (PNAR), concernente i rischi di lungo termine dovuti all'esposizione al radon. L'art. 12 specifica che "I livelli massimi di riferimento per le abitazioni e i luoghi di lavoro, espressi in termini di valore medio annuo della concentrazione di attività di radon in aria, sono:

300 Bq m⁻³ in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per le abitazioni esistenti;

200 Bq m⁻³ in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024.

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

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. 875666 del 5/09/2025

(...)

Premesso

Il comune di Guidonia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 430 del 10.02.1976 e successive varianti. Il lotto di terreno ricade all'interno della Variante denominata "Setteville Nord" approvata con D.G.R. n. 6697 del 01.08.1991 ai sensi della L.R. n. 28/80.

In seguito alla sentenza del T.A.R Lazio, sez. II quater, n. 5931/2022 e al ricorso ex art. 117 c.p.a. notificato in data 01.02.2022 è stato:

dichiarato l'obbligo da parte dell'Amministrazione comunale di Guidonia di provvedere a dare risposta all'istanza avente prot. n. 64001 del 30.07.2013, della sig.ra ...omissis..., proprietaria di un lotto di terreno ubicato nel comune di Guidonia Montecelio identificato al foglio catastale n. ...omissis..., di modifica della destinazione urbanistica da zona F4 Servizi pubblici a zona B4 Completamento edilizio;

dichiarato l'illegittimità dell'inerzia serbata dal comune di Guidonia Montecelio sull'istanza di cui sopra;

obbligato il comune, ai sensi dell'art. 117, co. 2 c.p.q. ad adottare un provvedimento espresso nel termine di 30 giorni dalla comunicazione in via amministrativa o dalla notificazione a cura di parte della sentenza.

In seguito alla perdurante inerzia dell'amministrazione comunale, con nota prot. n. 0373143 del 07.10.2022 il Prefetto di Roma ha delegato l'ing ...omissis... quale Commissario ad acta per l'ottemperanza della sentenza sopra citata.

Descrizione

La variante puntuale oggetto della presente istruttoria riguarda un lotto di terreno nel comune di Guidonia Montecelio di proprietà della Sig.ra ...omissis..., identificato al foglio di mappa catastale n. ...omissis...con la particella ...omissis..., delle dimensioni complessive di mq. 1.500.

Il terreno ricade all'interno della Variante n. 2 denominata Setteville Nord, di recupero dei nuclei edilizi abusivi ai sensi della L.R. n. 28/80, approvata con D.G.R. n. 6697 del 01.08.1991 che classifica l'area come zona omogenea, F "Attrezzature e impianti di interesse generale", sottozona F4 "Servizi pubblici".

L'istanza oggetto di ricorso chiede il cambio di destinazione urbanistica del lotto da zona F4 Servizi pubblici a zona B Residenziale sottozona B4 – Completamento edilizio, secondo la disciplina della Variante n. 2 che prevede i parametri di seguito sintetizzati:

superficie lotto 1.500 mq

h max fabbricato 7,50 m, misurati dalla quota di imposta del fabbricato alla linea di gronda o all'estradossi del solaio di copertura nel caso di copertura piana; per edifici su terreni in pendenza, l'altezza massima è misurata a partire dalla quota più alta di intersezione del fabbricato con il terreno

numero massimo dei piani 2

distanza confini 5,00 m

distanza strade 5,00 m

indice di fabbricabilità 0,55 mc/mq

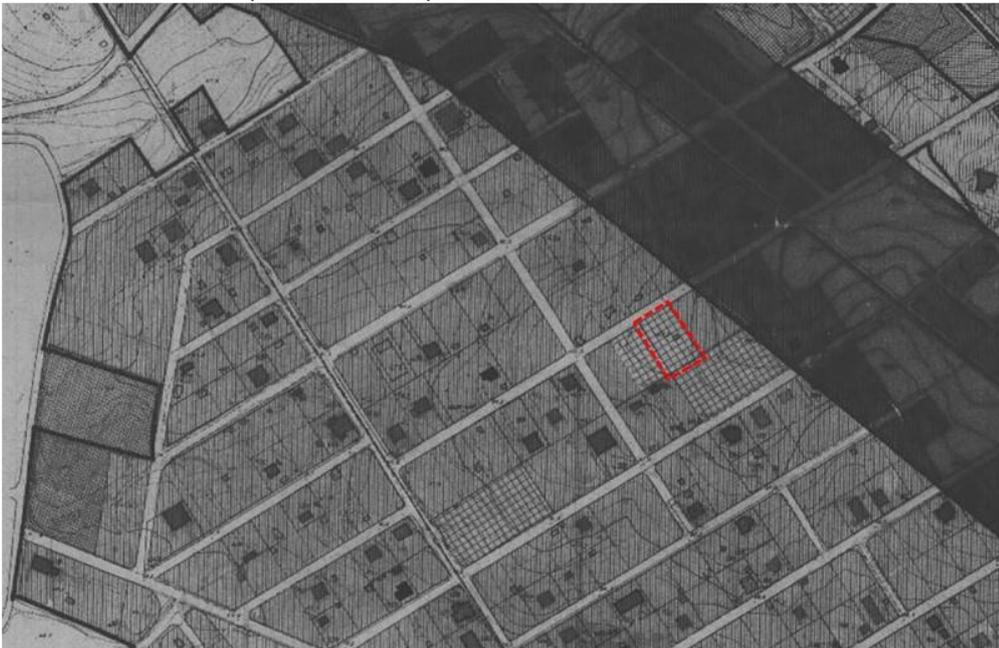
dati della variante

volume edificabile 825 mc

n. abitanti 10

standard DM 1444/68

5,83 abitanti X 18 mq/ab 104,94 mq



Considerazioni

Con riferimento alla documentazione prodotta e alle argomentazioni esposte nel Rapporto Preliminare, ai fini della ammissibilità della proposta di modifica zonizzativa sotto il profilo urbanistico, si rappresenta che dovrà essere adeguatamente chiarito se l'area oggetto di trasformazione, trattandosi di un'area individuata nella Variante n. 2 "Setteville Nord" come area a standard con la destinazione urbanistica di sottozona F4 "Servizi pubblici", sia sottoposta ad un vincolo preordinato all'esproprio e pertanto decaduto in virtù del decorso termine quinquennale o invece ad un vincolo conformativo che per sua natura non decade e quindi non può essere ablatato.

In subordine a quanto sopra, si rappresenta che dovrà essere prodotto un progetto di ripianificazione, che inquadri il cambio di destinazione urbanistica all'interno del contesto più generale della Variante 2 "Setteville Nord". L'intervento seppur costituisce una variante di un lotto di piccole dimensioni, la sua trasformazione comporta la riclassificazione urbanistica di un'area da servizi pubblici a residenziale aumentando il carico urbanistico che attiene al dimensionamento del Piano di recupero. Pertanto, ai fini dell'ammissibilità della variante dovrà essere verificato tale aspetto, e in ogni caso recuperate le aree a standards determinate dal nuovo fabbisogno abitativo.

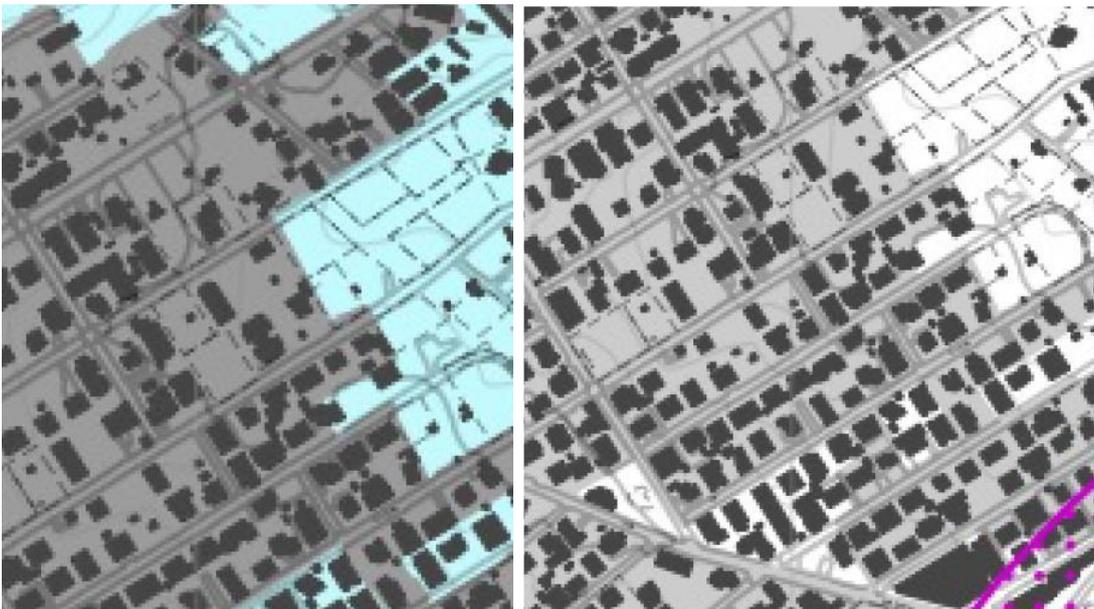
Inoltre, da quanto, seppur sommariamente si deduce dalla documentazione cartografica prodotta, sembrerebbe che parte del lotto di terreno interessato alla trasformazione insiste sul sedime di una strada pubblica esistente, pertanto, questa porzione di area dovrà, nel caso, essere sottratta al lotto edificabile e gli andrà attribuita la destinazione urbanistica di viabilità.

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 non risulta oggetto né di vincoli dichiarativi ex art. 134 co.1 lett. a) del D.Lgs. 42/2004 e pertanto le opere non interferiscono con beni paesaggistici tutelati per legge ex art. 134 co. 1 lett. b) del codice, né di vincoli ricognitivi, individuati ai sensi dell'art.134 co.1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004.

Inoltre, sempre nell'ambito del PTPR approvato, ai fini della disciplina della tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi, di cui al Capo II delle NTA, non cogente ai sensi dell'art. 8 delle NTA del PTPR, l'area di intervento ricade nel "Sistema del paesaggio insediativo." In ambito di "Paesaggi degli insediamenti urbani" (tav. A)

Pertanto, in merito agli aspetti paesaggistici si rileva che tali modifiche non hanno una diretta capacità di modificare la conformità e la compatibilità paesaggistica degli interventi consentiti dalla previsione urbanistica.



Stralcio tav. 24-374 A e B del PTPR.

Considerazioni finali

Le presenti considerazioni preliminari non anticipano nel merito e non esauriscono le valutazioni urbanistiche e paesaggistiche di competenza che potranno essere effettuate nel corso delle successive fasi procedurali.

CONCLUSIONI

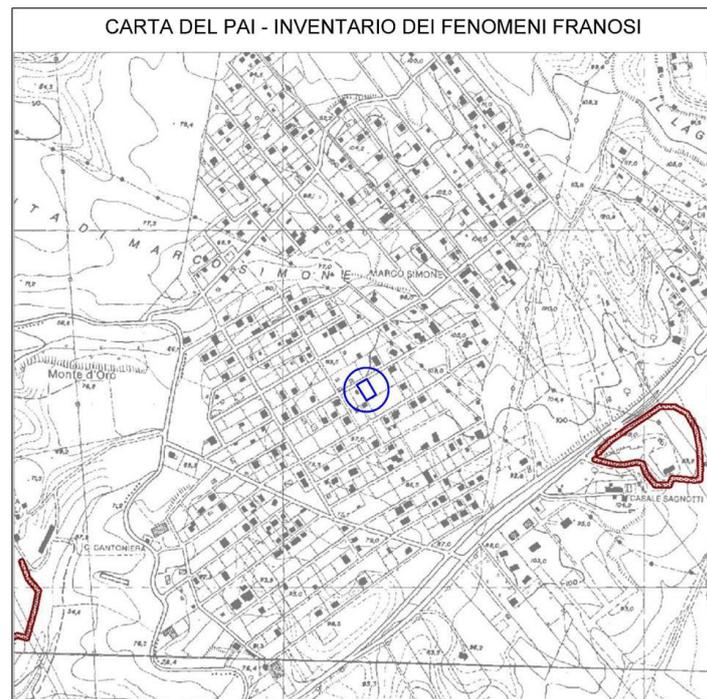
Tutto ciò premesso e considerato, per quanto di competenza si ritiene che il cambio di destinazione urbanistico proposto con istanza prot. n. prot. n. 64001 del 30.07.2013 da "Servizi Pubblici Residenziale di completamento, non comporti significativi impatti dal punto di vista paesaggistico, mentre sotto il profilo urbanistico si richiamano le considerazioni sopra riportate.

DATO ATTO che con l'AP non ha fornito riscontro alle osservazioni degli SCA ai sensi dell'art.12, comma 4 del decreto;

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**

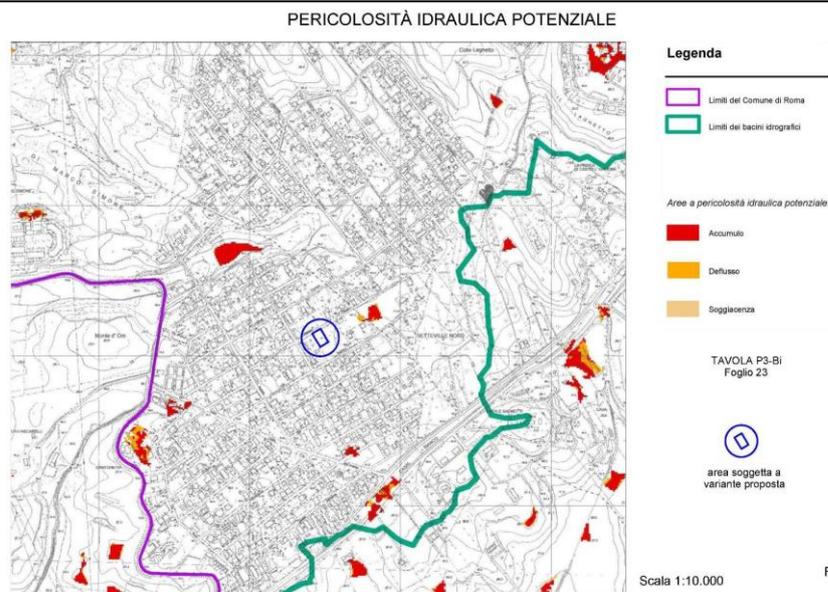
L'area in studio rientra nelle perimetrazioni del PAI del Fiume Tevere, attualmente di competenza dell'AUBAC; è stata consultata la cartografia dell'inventario dei Fenomeni Franosi, riportata in calce, da cui si osserva l'assenza di perimetrazioni a rischio o di elementi geomorfologici cartografati. Di conseguenza l'area risulta particolarmente stabile.



Pianificazione ex ABT- PS5 Piano Stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce.

È stato consultato il Piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce – P.S.5, ex AB Tevere, di cui è stata prodotta la cartografia di interesse per l'area in studio.

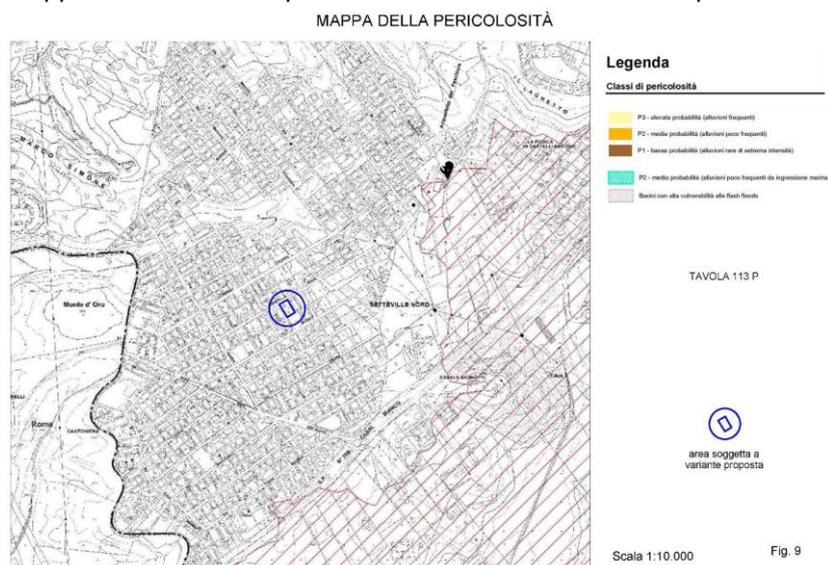
Nell'immagine sotto riportata rappresenta la Tavola P3-Bi della Pericolosità idraulica potenziale (Foglio 23) in cui rientra l'area in variante che risulta non interessata da problematiche riguardo all'accumulo, al deflusso o alla soggiacenza delle acque superficiali.

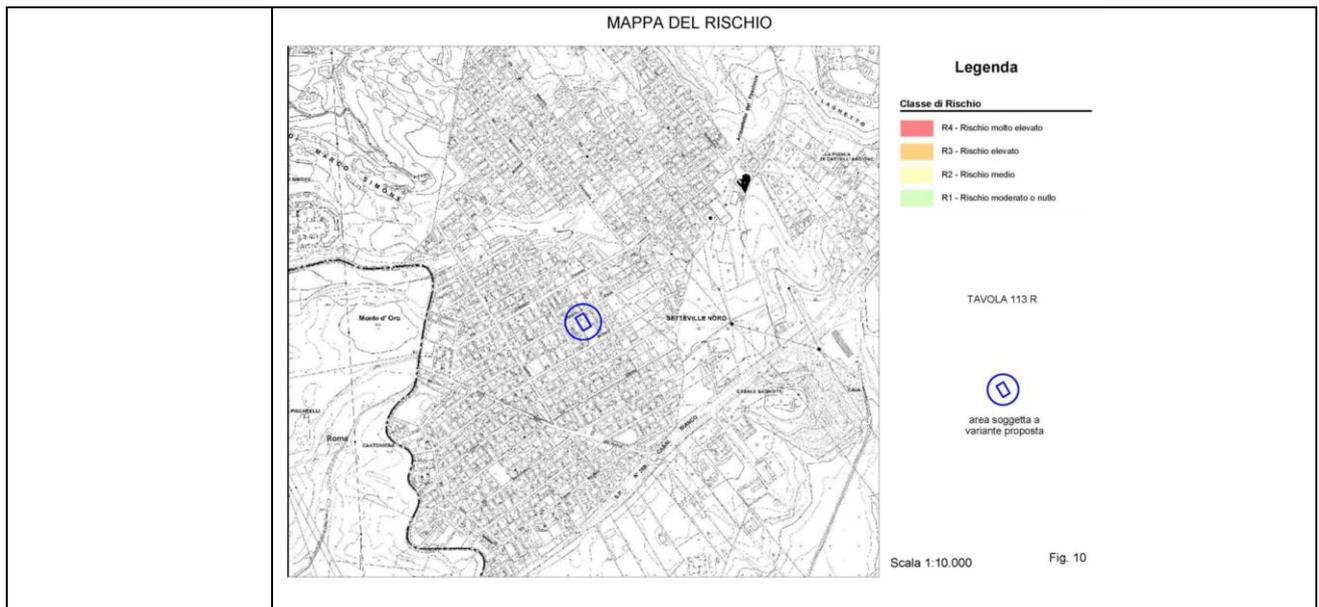


Piano di gestione del rischio di Alluvioni Distretto Idrografico dell'Appennino Centrale

Il Piano di gestione del rischio di alluvioni del Distretto idrografico dell'Appennino - Centrale (PGRAAC) è stato redatto in forza della direttiva 2007/60, recepita nell'ordinamento italiano dal D. lgs. n. 49/2010, e approvato dal Presidente del Consiglio dei Ministri con DPCM Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 28 del 3 febbraio 2017. Il Piano è stato preceduto da una lunga fase di attività preparatorie tra le quali – la più importante – la fase di mappatura della pericolosità e del rischio del Distretto idrografico dell'Appennino centrale.

Sono state elaborate le cartografie inerenti alla pericolosità e al rischio alluvione, riportando in stralcio nelle seguenti immagini il settore in cui rientra l'area in studio. L'area di cui si propone la variante non rientra in alcuna perimetrazione né sulla mappa della pericolosità né su quella del rischio.

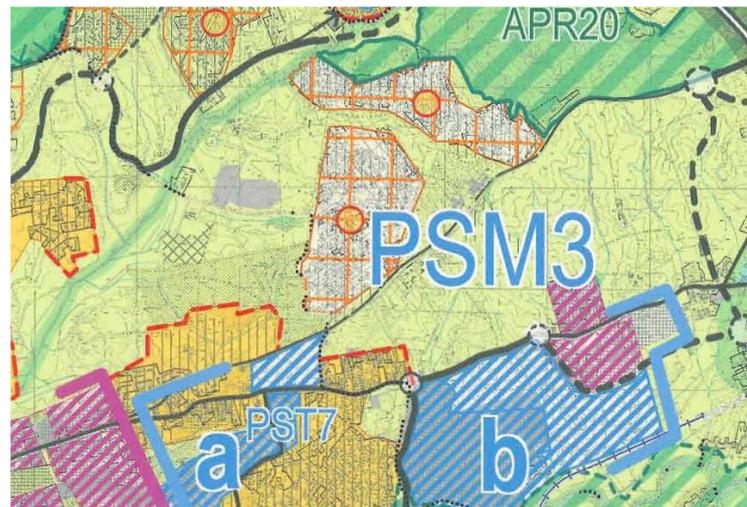




**Piano Territoriale
Provinciale
Generale**

Roma – D.C.P. n. 1
del 18/01/2010

Negli Elaborati Strutturali TP2 sono esplicitati i contenuti tematici del Piano, organizzati nelle componenti sistemiche - sistema ambientale, insediativo morfologico, pianificazione urbanistica comunale e sovracomunale, sistema insediativo funzionale e della mobilità.



L'area in oggetto, ai sensi della tavola TP2 - 5e ricade nel Sistema Insediativo Funzionale nel PSM5 n. 3 denominato Parco Intercomunale di funzioni strategiche metropolitane (diretrice Tiburtina (Roma/Guidonia)).

Nel Sistema Insediativo Morfologico, invece, l'area oggetto di variante ricade all'interno delle Costruzioni Insediative Territoriali con la regola ad arcipelago disciplinata dall'art. 52. delle rispettive NTA.

VERIFICATO CHE l'area di Piano risulta esterna alla Rete Ecologica Provinciale di cui al PTPG della Città Metropolitana di Roma Capitale;

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;
- l'area interessata dal piano non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE, essendo la più prossima la ZSC IT6030033 denominata "Travertini Acque Albule – (Bagni di Tivoli)", posta ad una distanza di ca 5 Km;
- L'Area Protezione e Gestione della Biodiversità *...ritiene che la variante urbanistica in oggetto non possa comportare incidenze negative significative dirette e indirette, sugli habitat e sulle popolazioni di specie tutelate dalla citata ZSC e pertanto non risulta necessario procedere ad una valutazione di propria competenza ai sensi del DPR 357/1997 e simili.*
- il Piano interessa un lotto di terreno di ridotte dimensioni, pari a 1.500mq, e prevede l'insediamento di 10 abitanti;
- ARPA LAZIO ritiene l'impatto non influente sullo stato della qualità dell'area se verranno attuati i provvedimenti per il risanamento previsti nel Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, sez. III, IV e VI;
- ARPA LAZIO evidenzia che *l'agglomerato di Guidonia Montecelio NON RISULTA IN DEFICIT DEPURATIVO e l'area della variante in esame risulta servita dalla rete fognaria;*
- con riferimento agli usi civici, nel Rapporto Preliminare si dichiara che *con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T000134 del 22 gennaio 2015, trasmesso all'amministrazione comunale di Guidonia Montecelio con nota prot. n. 50372 del 30 gennaio 2015, è stata dichiarata la chiusura delle operazioni demaniali per l'inesistenza di beni collettivi o diritti di uso civico. Successivamente il Comune di Guidonia Montecelio, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 29 novembre 2017, ha preso atto del Decreto del Presidente n. T00013/2015.;*
- L'Are Urbanistica Regionale, per quanto di competenza, ha evidenziato che:
 - 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 non risulta oggetto né di vincoli dichiarativi ex art. 134 co.1 lett. a) del D.Lgs. 42/2004 e pertanto le opere non interferiscono con beni paesaggistici tutelati per legge ex art. 134 co. 1 lett.b) del codice, né di vincoli ricognitivi, individuati ai sensi dell'art.134 co.1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004.
 - Inoltre, sempre nell'ambito del PTPR approvato, ai fini della disciplina della tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi, di cui al Capo II delle NTA, non cogente ai sensi dell'art. 8 delle NTA del PTPR, l'area di intervento ricade nel "Sistema del paesaggio insediativo." In ambito di "Paesaggi degli insediamenti urbani" (tav. A)
 - in merito agli aspetti paesaggistici si rileva che tali modifiche non hanno una diretta capacità di modificare la conformità e la compatibilità paesaggistica degli interventi consentiti dalla previsione urbanistica.
- L'Area Area Governo del Territorio, Multifunzionalità e Forestazione della Regione Lazio ha osservato la sussistenza di potenziale criticità in ordine alla copertura vegetale presente all'interno del lotto identificato nel CT del Comune di Guidonia Montecelio nel Foglio *...omissis...*, evidenziando che non è possibile escludere che trattasi di formazione presumibilmente riferibile alla categoria bosco di cui al combinato disposto dell'art. 4 della LR 39/02 e dall'art. 3 del Dlgs 34/18.

- Il sopra richiamato SCA, per gli effetti di quanto stabilito dal combinato disposto dell'art. 6 del RR 7/05 e art. 37 della LR 39/02, è tenuto ad esprimersi relativamente alla previsione di eliminazione di aree boscate e/o aree assimilate a bosco;
- Il sopra richiamato parere garantisce il non interessamento di eventuali presenze di coperture vegetazionali;
- 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;

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”*;

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

- 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;
- L'acquisizione del parere di competenza dell'Area Governo del Territorio, Multifunzionalità e Forestazione della Regione Lazio, da acquisirsi ad esito degli approfondimenti richiesti e preliminarmente alla approvazione del piano, garantisce il non significativo interessamento delle eventuali sensibilità vegetazionali presenti nell'area in esame;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta del piano non presenta particolari 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, fermo restando l'acquisizione del parere sopra citato;
- 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;
- 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. Dovrà essere preliminarmente all'approvazione acquisito il parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e della D.G.R. n. 2649/99
2. Dovrà essere, preliminarmente all'approvazione, 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”*;
3. Preventivamente all'approvazione del piano dovrà essere verificata la conformità e compatibilità degli interventi con quanto disposto dalla L.R. 39/02 e chiarire se la formazione riscontrata è riferibile alla fattispecie di cui al comma 1 lettera c) dell'art. 4 della legge regionale, ovvero aree ricoperte da vegetazione arbustiva, denominati arbusteti, di specie di cui all'allegato A3, associate ad esemplari di specie di cui agli allegati A1 ed A2. A tal fine dovrà essere acquisito il parere di competenza presso la struttura Regionale competente in materia forestale;
4. Sia preventivamente verificata la disponibilità idrica e la capacità depurativa nelle zone interessate dalla proposta in questione ed acquisito il parere presso l'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato;



5. Sia rispettato ed attuato quanto previsto dalle Norme di Attuazione del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) DGR 539/2020, sez. III, IV e VI. In particolare, per quanto riguarda:
 - a. il fabbisogno energetico degli edifici, occorre installare impianti fotovoltaico, dimensionati per fornire ed accumulare energia elettrica per soddisfare i relativi bisogni energetici.
 - b. la climatizzazione/riscaldamento degli edifici – occorre adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (pompa di calore);
 - c. la produzione di acqua calda sanitaria - occorre adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (solari termici e/o a pompa di calore);
6. 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 estiva;
7. Siano attuate tutte le misure per il raggiungimento dello stato di qualità “buono” dei corpi idrici previste dal Piano di Tutela delle Acque (PTAR) vigente;
8. Preventivamente all’attuazione, venga verificato con gli enti competenti la capacità depurativa residua del depuratore esistente e se lo stesso sia opportunamente dimensionato per la fruizione antropica e le utenze generate dal piano.
9. le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06.
10. Dovrà essere adottata una corretta gestione per i rifiuti, mantenendo le modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti (raccolta rifiuti porta a porta) e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo.
11. La produzione dei rifiuti in fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente. Si rammenta che nel caso di riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, tale attività deve esplicitamente risultare dall’atto autorizzativo dell’opera di scavo. In caso di altre destinazioni, le terre e rocce da scavo sono classificati come rifiuti speciali e soggette alle procedure di qualificazione ed istradamento ai centri di recupero/smaltimento previsti dalle norme vigenti (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120);
12. In fase di realizzazione del Piano occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee). Il progetto edilizio dovrà rispettare il DPCM 5 dicembre 1997;
13. Siano previste misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo, quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione;
14. Nel caso in cui, la variante in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l’eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull’uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all’interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore;
15. In fase di esecuzione della variante in esame siano introdotte idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020.
16. Preliminarmente all’approvazione del Piano dovranno essere chiarite e superate le criticità sotto il profilo urbanistico rilevate dall’Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata, Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale con nota prot.n. 875666 del 5/09/2025;
17. Siano rispettate le ulteriori prescrizioni indicate dai SCA nel presente provvedimento.

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)