



**DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,
PAESISTICA E URBANISTICA**

AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

OGGETTO: **VVAS-2020_36. Roma Capitale.** Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006 relativa all'“Ambito di Trasformazione prevalentemente residenziale “Vigne Alessandrine” - Ripianificazione ex art.17 Legge n.1150/1942”.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che

- con nota acquisita al protocollo regionale n.859000 del 7/10/2020, il Commissario *ad acta* con i poteri di Roma Capitale per effetto dell'Ordinanza TAR Lazio sezione II *bis* n.9273/2018 (di seguito “Autorità Procedente”) ha trasmesso alla scrivente Area (di seguito “Autorità Competente”) la documentazione per l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per il Piano denominato “Ambito di Trasformazione prevalentemente residenziale “Vigne Alessandrine” - Ripianificazione ex art.17 Legge n.1150/1942” (di seguito “Piano”);
- con nota acquisita al protocollo regionale n.635346 del 22/7/2021, l'Autorità Procedente ha integrato l'istanza di cui sopra aggiornando il Rapporto Preliminare alle previsioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n.5/2021;

DATO ATTO che con nota prot. n.631891 del 21/7/2021 l'Autorità Competente ha comunicato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA), di seguito riportato, da coinvolgere nel procedimento, rendendo disponibile, tramite un apposito *link*, il Rapporto Preliminare e la documentazione inerente al Piano, in formato digitale:

- **Regione Lazio** - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:
 - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale;
- **Regione Lazio** - Direzione Capitale Naturale, Parchi e Aree protette:
 - Area VIA;
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo:
 - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche;
 - Area Tutela del Territorio;
- **Roma Capitale** - Dipartimento Tutela Ambientale:
 - Servizio Valutazioni Ambientali;
- **Città Metropolitana di Roma Capitale:**
 - Dipartimento IV “Servizi di Tutela e Valorizzazione dell'Ambiente”;
 - Dipartimento VI “Governo del Territorio e della Mobilità”;
- **Agenzia Regionale Protezione Ambiente - ARPA Lazio;**
- **Ministero della Cultura:**
 - Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio - Roma;



– *Soprintendenza Speciale di Roma – Archeologia Belle Arti e Paesaggio;*

- **Autorità ATO 2 - Lazio Centrale;**
- **Acea ATO 2 S.p.A.;**
- **ASL Roma 2 - Dipartimento di Prevenzione.**

PRESO ATTO che da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale sono pervenuti le seguenti note/pareri:

1. **ARPA Lazio** - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio “Servizio Tecnico”: nota prot. n.51158 del 2/8/2021, acquisita al prot. di emergenza n.GR4117-000001 del 5/8/2021;
2. **Città Metropolitana di Roma Capitale** - Dipartimento VI “Pianificazione, Sviluppo e Governo del Territorio”: nota acquisita al prot. di emergenza n.GR4117-000063 del 17/8/2021;
3. **Roma Capitale** - Dipartimento Tutela Ambientale: nota prot.QL66751 del 20/8/2021, acquisita al prot.n.685603 del 26/8/2021, comprensiva degli allegati pareri del Dipartimento Mobilità e Trasporti nota prot. n.QG30665 del 6/8/2021 e Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali nota prot. n.RI25022 del 13/8/2021;
4. **Segreteria Tecnico Operativa - ATO 2**: nota prot. n.1596 del 23/8/2021, acquisita al prot.n.685613 del 26/8/2021;
5. **Roma Capitale** - Dipartimento Tutela Ambientale: nota prot.QL68417 dell’1/9/2021, acquisita al prot.n.694792 del 2/9/2021, comprensiva dell’allegato parere del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nota prot. n.QI147290 del 13/8/2021;
6. **Roma Capitale** - Dipartimento Tutela Ambientale: nota prot.QL75093 del 27/9/2021, acquisita in pari data al prot.n.762920, comprensiva dell’allegato parere del Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana nota prot. n.QN183415 del 16/9/2021;
7. **Città Metropolitana di Roma Capitale** - Dipartimento III “Ambiente e Tutela del Territorio: Acqua - Rifiuti - Energia - Aree Protette”: nota prot. n.147933 del 7/10/2021, acquisita in pari data al prot. n.804327;
8. **Regione Lazio** - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - *Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale*: nota prot. n.1020270 del 9/12/2021.

DATO ATTO che

- *l’Autorità Competente*, con nota prot. n.908750 dell’8/11/2021, ha chiesto riscontro dei pareri pervenuti a tale data da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell’art.12, comma 2, del D.Lgs.n.152/2006 e, contestualmente, ha richiesto eventuali ulteriori considerazioni, ai sensi dell’art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006, utili alla conclusione dell’istruttoria;
- *l’Autorità Procedente*, con PEC acquisita al prot. n.1007756 del 6/12/2021, ha fornito riscontro alla nota di cui sopra;

VERIFICATO che il Rapporto Preliminare trasmesso ha evidenziato quanto segue:

il Piano oggetto di procedura riguarda *una proposta urbanistica individuata dal PRG vigente, a seguito di osservazioni 1075/1 e 733/1, come “Ambito della Pianificazione Particolareggiata e Definita – APPD 60 Vigne Alessandrine” della Città della Trasformazione, localizzata a ridosso delle zone del Quadraro e di Villa Certosa, nel territorio comunale di Roma Capitale (RM).*



Il Piano riguarda una parte dell'intero APPD (nel dettaglio il sub-comprensorio 2) e si estende per circa 1,685 ha.

Il Rapporto Preliminare riporta una sintesi dell'iter procedurale del Piano in oggetto che di seguito si evidenzia:

- il Piano di Zona A3 Vigne Alessandrine:

Il precedente piano di zona prevedeva l'insediamento di 1.500 abitanti su una superficie di 10 ha con una densità territoriale di 150 ab/ha.

Assunse una rilevanza notevole se considerato come strumento di supporto, atto a consentire il recupero delle zone degradate del Quadraro e di Villa Certosa attraverso la costruzione di alloggi parcheggio ed al meccanismo di trasferimento temporaneo delle famiglie, consentendo inoltre di riqualificare e ristrutturare l'intera zona.

La viabilità di scorrimento, a servizio del Sistema Direzionale Orientale (mai attuato), divideva l'area in due settori con problematiche di inserimento differenziate e con riferimenti formali diversi: a nord la città compatta e l'Acquedotto Alessandrino, a sud il tessuto degradato del Quadraro e l'ex Sanatorio Ramazzini. Ne ha conseguito, nel progetto in esame, una scelta tipologica che, pur nell'omogeneità delle forme proposte, garantiva due diverse logiche insediative. A sud l'indicazione di una tipologia a corte aperta rappresenta la testata di ingresso al Quadraro e, nel rigore degli allineamenti, prefigura una possibile immagine anche per la zona da recuperare; a Nord l'uso della stessa tipologia, a corte aperta consente di completare una porzione di tessuto esistente, al cui interno venivano recuperati alcuni edifici residenziali, e di delimitare e risolvere con un margine disegnato il confine del parco lungo l'acquedotto.

L'intervento razionalizzava la struttura viaria esistente, modificandone alcuni tracciati e raccordandoli più strettamente alla viabilità interquartiere.

Il legame tra le diverse parti del progetto veniva rafforzato attraverso la previsione di alcuni tracciati pedonali; uno trasversale che collega il parco dell'acquedotto, le residenze e la zona verde del Ramazzini; l'altro, longitudinale, interno al lotto "A" a completamento del sistema dei percorsi pedonali che si dipartono dal Parco di Villa Berta, previsto all'interno del Piano di Zona di Villa Certosa.

L'inserimento, in posizione centrale tra i due lotti residenziali, di un centro civico, andava a completare funzionalmente e volumetricamente la struttura dei servizi esistenti.

- La ripianificazione di Piano proposta:

Il P.R.G. adottato di Roma (2003) ha destinato le aree del precedente P.d.Z. (PRG 1965) ad un "Ambito per Programma Integrati della Città Consolidata - Tessuto T1", con la finalità di sollecitare, coordinare e favorire attraverso l'integrazione degli interventi stessi, la qualità urbana e ambientale e il finanziamento privato di opere pubbliche.

Contro tale destinazione di P.R.G. è stata presentata osservazione dalla stessa Amministrazione Comunale, richiedendo la destinazione di "Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita", stante al momento la vigenza del P.d.Z. approvato con deliberazione G.R.L. n.7387/1987, per l'attuazione di interventi di edilizia agevolata sperimentale, sulla base di un Programma, da attuarsi nei Piani di Zona "Vigne Alessandrine" e "Tuscolano", al fine di favorire il recupero urbano, approvato dal Ministero dei LL.PP. anche con assegnazione di fondi ai sensi della legge n.94/82, e registrato presso la Corte dei Conti il 10.08.1990 e recepito con Decreto dal Ministero con Decreto n.A12012 del Gennaio 1991.

L'osservazione sopra formulata è stata accolta, e pertanto la destinazione urbanistica di P.R.G. vigente, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.18 del 12.02.2008, relativamente alle aree di cui trattasi, è quella di "Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita n. 60 - Vigne Alessandrine".

Alla luce della detta destinazione, per le aree ricomprese nei detti Ambiti, trova applicazione quanto previsto dall'art.62, comma 2 delle N.T.A. di P.R.G. secondo cui alle dette aree si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi, e quindi quella dell'originario richiamato Piano di Zona.

www.regione.lazio.it

PEC: vas@regione.lazio.legalmail.it

E-mail: segreteriaivas@regione.lazio.it

Via di Campo Romano, 65

00173 - Roma



Ad oggi, nessuna iniziativa urbanistica attuativa ha avuto seguito relativamente all'Ambito di cui trattasi, conseguentemente, vista la decadenza delle previsioni del Piano di Zona, sono da considerarsi decadute e quindi privi di efficacia le previsioni e gli effetti dell'Accordo di Programma, indetto, ai sensi della Legge n.662/1996, dal Ministero delle Infrastrutture e i Trasporti, recepito dal Comune di Roma con deliberazione del Consiglio Comunale n.232 del 19.11.1993.

Sulla base della normativa determinatasi e sopra descritta, la Soc. a r.l. "Il Tucano", proprietaria di aree per circa mq. 16.850, ricomprese nell'Ambito a Pianificazione Definita "Vigne Alessandrine", ha presentato all'Amministrazione Comunale, in data 12.05.2016, prot. n.86649, anche in conformità alle disposizioni dell'art.13 comma 13 delle NTA del PRG, un Progetto di riqualificazione delle aree di proprietà, per la conseguente approvazione.

L'intervento di riqualificazione e ripianificazione, pertanto, si riferisce alle aree di proprietà della Soc. a r.l. "Il Tucano", di complessivi mq. 16.856, posti al centro dell'intero Ambito, a Nord tangenti alla Via degli Angeli, e ancora più a Nord attraversati da Via Beccardelli, che di fatto divide l'intervento in due comparti edificatori, in cui, in conformità all'art.62 delle N.T.A., si prevede la localizzazione: nella parte Nord di Via Beccardelli, il Comparto fondiario residenziale Z1 (SUL mq. 4.521,00), il Verde Pubblico V1, il Parcheggio Pubblico P1 e il Verde privato con valenza ecologica VE; nella Parte Sud la via Beccardelli fino alla Via degli Angeli, per la quale è prevista la sistemazione fino alla Via di Tor Pignattara, si prevede il Comparto fondiario non residenziale Z2 (SUL mq. 1800,00), il Servizio pubblico S1, e i Parcheggi P2 e P3. Le aree pubbliche previste sono tutte eccedenti gli standard di legge.

Relativamente al descritto progetto di riqualificazione, come sopra regolarmente presentato per l'approvazione da parte del Comune, la Soc. proprietaria non ha ricevuto nessuna risposta da Roma Capitale e di conseguenza con ricorso n.5693/2017 ha presentato al TAR del Lazio, contro Roma Capitale, richiesta di declaratoria dell'obbligo di quest'ultima di provvedere sull'istanza di cui sopra, nonché per l'annullamento del silenzio rifiuto sulla medesima, e per la nomina di un commissario ad acta che provveda in caso di ulteriore inadempimento dell'Amministrazione Comunale.

Il TAR Lazio con Sentenza della Seconda Sezione Bis n. 11417/2017 ha ritenuto il ricorso contro il silenzio rifiuto fondato e meritevole di accoglimento, sussistendo per il Comune di Roma l'obbligo di integrare la lacuna determinatesi negli strumenti urbanistici, in seguito alla decadenza delle previsioni urbanistiche contemplanti vincoli e, quindi, di riscontrare esplicitamente l'istanza di riqualificazione urbanistica presentata. Detta determinazione è conseguenza dell'interesse legittimo della proprietà a che la Pubblica Amministrazione eserciti le funzioni di governo del territorio e adotti prontamente i provvedimenti urbanistici di utilizzazione delle aree stesse.

Sulla base delle citate argomentazioni, il TAR ha accolto il ricorso con conseguente obbligo dell'Amministrazione Comunale di pronunciarsi con un provvedimento espresso sull'istanza della Soc. "Il Tucano".

A seguito del reiterato silenzio dell'amministrazione comunale, e dopo richiesta del proponente, il TAR del Lazio ha provveduto alla nomina di un commissario ad acta al fine di provvedere alla ripianificazione dell'area oggetto del ricorso.

- Dati di Piano:

AMBITO DI TRASFORMAZIONE "VIGNE ALESSANDRINE"	
PROPRIETA' TUCANO S.r.l.	
1) SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ 16.85600
2) INDICE FABB/TERRITORIALE	MQ/MQ 0,375
3) SUL TOTALE REALIZZABILE	Mq 6.321,00
4) SUL RESIDENZIALE	Mq 4521,00
5) SUL NON RESIDENZIALE (CU/m)	Mq 1.800,00

www.regione.lazio.it

PEC: vas@regione.lazio.legalmail.it
E-mail: segreteriaivas@regione.lazio.it

Via di Campo Romano, 65
00173 - Roma



CAPACITA' INSEDIATIVA	
DA NORMA:	37.50 MQ/ABITANTE
SUL RESIDENZIALE:	4251,00 MQ
4521,00 MQ/ 37.50 MQ/ABITANTE = 120.56 (121 ABITANTI)	

STANDARD DI P.R.G. RESIDENZIALI DA NORMA	
VERDE PUBBLICO	121 x 9,5 MQ/Ab = 1149.50 MQ
SERVIZI PUBBLICI	7121 x 6,5 MQ/Ab = 786,50 MQ
TOTALE = 1.936.00 MQ	
PARCHEGGI PUBBLICI	4521,00/ 10 x 1,6 = 723,36 MQ
STANDARD DI P.R.G. RESIDENZIALI DA PROGETTO	
S1 VERDE E SERVIZI	MQ 2.136,43 > MQ 1.936,00 (VERIFICATA)
P1 PARCHEGGI PUBBLICI	MQ 7778.76 > MQ 723.36 (VERIFICATA)

SUPERFICIE DESTINATA A SERVIZI PER LA COMUNITA' (COMPARTO S1)	
SUPERFICIE S1	MQ 2.136,43
SUPERFICIE EDIFICATA DA PROGETTO 10M X 15M = 150,00 MQ	

STANDARD DI P.R.G. NON RESIDENZIALI DA NORMA	
(Cu/m)	
VERDE PUBBLICO	MQ 1.800,00 / 10 X 4,00 = 720.00 MQ
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ 1.800,00 X 1,0 = 1.800,00 MQ
PARCHEGGI PRIVATI	
	MQ 1.800,00 / 10 X 3,00 = 540,00 MQ
STANDARD DI P.R.G. NON RESIDENZIALI DA PROGETTO	
(Cu/m)	
V1 VERDE PUBBLICO	MQ 3.308,00 > MQ 720, 00 (VERIFICATA)
P2 PARCHEGGI PUBBL.	MQ 2.228,00 > MQ 1.800,00 (VERIFICATA)
P3 PARCHEGGI PRIVATI	
	MQ 570,70 > MQ 540,00 (VERIFICATA)

COMPARTI FONDIARI	Z1 ESPRIME	MQ 4.521,00 RESIDENZIALE (5 PIANI DA MQ 904,20 CAD)
	Z2 ESPRIME	MQ 1.800,00 COMMERCIALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PRG	
ACE + VE ≥ 70% ST NETTA	
ACE: AREA DI CONCENTRAZIONE EDILIZIA	
ACE: Z1 + Z2 + P3 = MQ 904,2 + MQ 1.800,00 + MQ 570,70	
TOTALE: MQ 3.274,90	
VE: VERDE PUBBLICO CON VALENZA ECOLOGICA = MQ 1.072,00	
St NETTA = ST-VIABILITA' PUBBLICA	
= MQ 16.856,00 – MQ 1.617,29 = MQ 15.238,71	
70% ST NETTA = MQ 15.238,71 X 0.7 = MQ 10.667,10	
MQ 3.274,90 + MQ 1.072,00 = MQ 4.346,90	
MQ 4.346,90 < MQ 10.667,10 (VERIFICATA)	
VS > 30% ST NETTA	
VS: VERDE PUBBLICO + VERDE E SERVIZI PUBBLICI	



$S1 + V1 = MQ 2.136,43 + MQ 3.308,00 = MQ 5.444,43$
$30 \% ST NETTA = MQ 15.238,71 \times 0.3 = MQ 4.571,61$
$MQ 5.444,43 > MQ 4.571,61$ (VERIFICATA)

- Obiettivi, Strategie ed Azioni di Piano:

OBIETTIVI	
OB.1	Definizione dell'assetto funzionale, tipo-morfologico e ambientale della porzione urbana interessata dal PIANO
OB.2	Rispetto delle destinazioni d'uso delle aree pubbliche o fondiarie e dei rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo sebbene decaduti
STRATEGIE	
S 1	Recupero dell'intero settore urbanistico del Quadraro con un'immagine omogenea per tipologie, disegno e continuità di verde e servizi
S 2	Interconnessione tra le zone verdi ed i servizi presenti con quelli di progetto
S 3	Sostanziale riproposizione delle destinazioni d'uso della precedente pianificazione
AZIONI	
A 1	Realizzazione di tipologie edilizie uniformi al settore urbanistico di riferimento (a nord di Via degli Angeli più intensivo, a sud più casuale e disgregato)
A 2	Attuazione in prima istanza delle infrastrutture e dei servizi pubblici
A 3	Ubicazione delle infrastrutture e dei servizi in posizione baricentrica
A 4	Realizzazione di SUL residenziale e non
A 5	Reperimento di standard urbanistici (verde e parcheggi pubblici)

CONSIDERATO che nel Rapporto Preliminare sono richiamati i seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata per i quali è stata esaminata e valutata l'analisi di coerenza esterna:

• **Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) - non più vigente:**

Si riporta per completezza una breve sintesi della pianificazione vigente antecedente al PTPR approvato. Rammentando che l'area ricade all'interno dell'ambito territoriale di pianificazione sovraordinata di Roma n.15, sfornito di P.T.P. e non è interessata da nessun bene in Tavola E/1 (elaborato valevole in termini di analisi e ricognizione dei beni paesaggistici di cui alle leggi 1497/39 e 431/85 presenti sul territorio), tuttavia va precisato che con Deliberazione di Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n.5 (pubblicato sul BURL n.13 del 13/02/2020) è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), la cui elaborazione è stata finalizzata, ai sensi dell'articolo 156 del Codice dei Beni Paesaggistici D.Lgs. n.42/2004, anche alla verifica e all'adeguamento dei PTP vigenti che saranno sostituiti dal PTPR approvato, ad esclusione del PTP di Roma ambito 15/12 "Caffarella, Appia Antica e Acquadotti", come considerato nello stesso iter approvativo del PTPR.

• **Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) – approvato con D.C.R. n.5/2021:**

Al momento della redazione della presente relazione, il PTPR è stato approvato con DCR n.5 del 21 aprile 2021, ed è stato recentemente pubblicato sul BURL in data 10 giugno 2021.

In tavola A, le aree del PIANO ricadono nelle classificazioni di "Paesaggio Naturale di Continuità" ed "Agrario di Continuità", normati rispettivamente agli articoli 24 e 27 delle N.T.A.

In tavola B si segnala la presenza del Bene Dichiarativo:



- Decreto archeologico cdm058_155 "Ad duas Lauros" istituito con DM 21/10/1995, pubblicato sul BURL n.34 del 10/02/1996 (Accordo MIN. BAC/REGIONE: verifica dei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico).

(...) la tavola C non evidenzia la sussistenza di alcun bene, né potenziale criticità.

• **Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.):**

Per quanto riguarda l'area di PIANO situata in zona del tutto urbanizzata, il PTPG le individua all'interno del Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti (art.42 delle NTA) del Sistema Insediativo Morfologico (principali insediamenti prevalentemente residenziali) (...).

In tavola TP2.1 - Rete Ecologica Provinciale le aree del PIANO appartengono all'Unità Territoriale Ambientale n.8 "Unità della Bassa Valle dell'Aniene"

• **Piano Regolatore Generale (P.R.G.):**

Roma Capitale è dotata di P.R.G. approvato con delibera di Consiglio Comunale n.18 del 12/2/2008 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/3/2008.

Come preannunciato, il PIANO insiste su un'area precedentemente interessata da un Piano di Zona (PEEP A3 Vigne Alessandrine), graficizzato sul previgente Piano Regolatore: Zona E2 - espansione con piani particolareggiati o convenzionati. Nel PRG adottato (2003) l'area veniva individuata in un PRINT della Città Consolidata.

A seguito di osservazioni (1075/1 e 733/1), l'intervento è stato riconvertito in un "Ambito della Pianificazione Particolareggiata e Definita", in particolare nell'APPD 60 Vigne Alessandrine della Città della Trasformazione (cfr. codice elaborato grafico PRG: 20338). Su una parte dell'area di PIANO ricade la classificazione di "Verde Pubblico e servizi pubblici di livello locale". Gli Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita della Città della Trasformazione riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n.64/2006, di controdeduzione del presente PRG, ai sensi dell'articolo 62 delle NTA di PRG (...).

La zona non è più ad attuazione unitaria. Viene proposta la realizzazione non più dell'APPD 60 Vigne Alessandrine, pianificata come Città della Trasformazione, ma di una sola sua parte: il comprensorio 2. Ed in questo consiste la variante allo strumento urbanistico generale. Attraverso questo strumento viene ridefinita la coerenza della strumentazione urbanistica.

• **Piano di Assetto Idrogeologico (PAI):**

L'area in oggetto rientra all'interno del PS5, approvato con D.P.C.M. del 3 Marzo 2009 (pubblicato nella G.U. n.114 del 19 Maggio 2009) e successiva approvazione della variante al Piano adottata dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Tevere con deliberazione n.124 del 18 luglio 2012. (13A06724) pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 12 agosto 2013.

(...)

Sulla cartografia di riferimento dei "fenomeni franosi" non sono presenti casi di dissesto in atto o comunque documentati nel tempo. La cartografia del PAI-ABT per le fasce fluviali e zone a rischio del reticolo principale e la cartografia del PAI- PS5 (approvato con DPCM del 3 marzo 2009 e pubblicato nella GU n.114 del 19 maggio 2009) non evidenzia particolari perimetrazioni. In tavola P1bi del PS5 "Bacini idrogeologici ed aree a regime idraulico alterato" l'area ricade nel Bacino idrogeologico Marino-Castel Porziano. Non è interessata da aree a regime idraulico alterato di alcun tipo. Non sono evidenziate criticità nemmeno nella tavola P2bi "Corridoi Ambientali".

Non sono presenti problematiche legate al dissesto idrogeologico sull'area.



● **Piano Regionale di Tutela delle Acque (P.T.A.R.):**

Nel Rapporto Preliminare si evidenzia che sono state consultate le Tavole 2.8, 2.10 e 6.1 del Piano Regionale di Tutela delle Acque della Regione Lazio.

Consultando la Tav.2.8 del PRTA, risulta che l'area in studio rientra in un'area con indice della vulnerabilità intrinseca Media.

Nella Tav. 2.10 - Tutela - l'area in studio rientra nelle aree ad elevata antropizzazione.

● **Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti:**

Il Rapporto Preliminare fa riferimento al Piano di Gestione dei Rifiuti approvato con D.G.R. n. 10 del 14 marzo 2012.

Il Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio attualmente vigente è stato approvato con D.C.R. n.4 del 5/08/2020 e pubblicato sul BURL n.116, supplemento 1 del 22/9/2020.

● **Piano comunale di Zonizzazione Acustica (P.Z.A.):**

L'area di PIANO ricade interamente in Classe IV - Aree di intensa attività umana - 65 dB(A) diurni, 55 dB(A) notturni. La destinazione d'uso prevista pertanto risulta compatibile con i valori esposti in tabella (da D.P.C.M.), in quanto le attività previste sono ricomprese all'interno della Classe IV.

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

● **ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio:**

L'Agenzia Regionale, con riferimento alle componenti Ambientali, evidenzia quanto segue

1. *ARIA: (...) Visto l'estensione del Piano, la classificazione complessiva del Comune, l'ubicazione e l'incidenza che gli interventi previsti possono avere sul territorio in termini soprattutto di servizi, energia, trasporti, qualità dell'aria ed emissioni di inquinanti in atmosfera, si ritiene che il Piano, potendo costituire un ulteriore carico emissivo, può generare ulteriori impatti sullo stato della qualità dell'aria già critico, nel dominio di interesse, che dovrebbero essere mitigati da soluzioni tecniche quali ad esempio piantumazione nuove arboree, miglioramento del rendimento energetico e incentivazione uso di energie rinnovabili, riduzione perdite termiche abitazioni, redistribuzione della mobilità individuale e collettiva con uso prevalente del trasporto pubblico locale etc.. Si evidenzia infine che gli edifici dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 27 maggio 2008, n. 6.*
2. *RISORSE IDRICHE: (...) secondo l'aggiornamento del PTAR (Piano di Tutela Regionale delle Acque), approvato con D.C.R. Lazio n. 18 del 23/11/2018 e relative Norme Tecniche di Attuazione, l'area del piano ricade nel sottobacino Fiume Tevere 5 con classe di qualità "sufficiente" riferito al triennio 2011-2014 e stato chimico "buono". L'aggiornamento dei dati di monitoraggio dei corpi idrici superficiali effettuati dalla scrivente Agenzia e riferiti al triennio 2015-2017, mostrano un peggioramento per il corpo idrico Fiume Tevere 5 con uno stato ecologico "scarso" e stato chimico "buono". Nell'area in esame è quindi presente una criticità ambientale inerente le risorse idriche che necessita di specifica attenzione. Dovranno essere, quindi attuate tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le NTA del Piano di Tutela delle acque.*

In considerazione di quanto sopra esposto per la matrice risorsa idrica, in mancanza di dati specifici, non è possibile fornire indicazioni circa l'impatto generato dal Piano sulla matrice in questione. Infine sempre con riferimento alla sostenibilità idrica, i vari interventi edilizi previsti dal Piano dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6. Per le finalità di risparmio idrico inoltre si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.).



3. *SUOLO: Il Piano interessa un'area di dimensioni limitate, si ritiene che l'impatto inerente al consumo di suolo possa essere considerato poco significativo prevedendo opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione (ad esempio le aree destinate a parcheggio potrebbero essere realizzate utilizzando tecniche costruttive che permettano un'adeguata permeabilità del suolo). Il Piano, in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n. 6.*
 4. *RADON: a seguito dell'emanazione d.lgs. 31 luglio 2020, n. 101 sono state introdotte nella legislazione italiana le soglie di 300 Bq/m³, in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria nei luoghi di lavoro e nelle abitazioni esistenti, con una ulteriore restrizione a 200 Bq/m³ per le abitazioni costruite dopo il 2024. È quindi necessario che vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon.*
 5. *RIFIUTI: L'incremento di utenti previsto, l'attuale livello percentuale della raccolta differenziata, il quadro della dotazione impiantistica per la gestione dei rifiuti urbani determinano un contesto territoriale all'interno del quale si ritiene che un incremento della produzione dei rifiuti, costituisca un impatto significativo che in parte potrebbe essere mitigato adottando delle modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo.*
 6. *RUMORE: Si ritiene che l'impatto acustico generato dall'attuazione del Piano sia non significativo.*
 7. *INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO: Nel Rapporto Preliminare non viene trattata la matrice ambientale. Ad ogni buon fine si segnala nelle fasi di attuazione del Piano sarà necessario tenere conto della presenza di elettrodotti e dei relativi vincoli determinati sull'uso del territorio dalla presenza degli stessi. Si ricorda che la presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto previste dalla legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere. Pertanto lì dove il Piano in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti occorre considerare che i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico potrebbero essere tali da influenzare i confini e le dimensioni degli ambiti stessi.*
- **Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento IV "Pianificazione, Sviluppo e Governo del Territorio":**

Riguardo alla valutazione condotta sull'intervento in relazione al P.T.P.G., approvato con D.C.P. n. 1 del 18 gennaio 2010 si osserva che la trasformazione urbanistica delle parti di territorio interessate dal Piano in oggetto è interamente inclusa nel "campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti", ambito all'interno del quale, ai sensi dell'art.42 della NA del PTPG, "i Comuni organizzano di preferenza, nei loro strumenti urbanistici, le operazioni di trasformazione e crescita insediativa."

L'intervento, attestandosi entro il "limite orientativo di contenimento degli insediamenti", non interferisce con la Rete Ecologica Provinciale (R.E.P.), né con altri sistemi individuati dal PTPG. Peraltro, per quanto dichiarato nel Rapporto Preliminare, "(...) il presente APPD consiste in una sostanziale ripianificazione – senza costituire in alcuna modo variante - ai sensi dell'articolo 17 della Legge Urbanistica(...)", pertanto essendo l'intervento sostanzialmente in attuazione del PRG vigente non ai sensi dell'art. 3, c.8 delle N.A. del PTPG il parere di compatibilità non è dovuto.

Alla luce di quanto sopra espresso, poiché l'intervento proposto risulta coerente con le direttive e le prescrizioni del PTPG, sia perché ricadente in un ambito compreso nel campo preferenziale dell'organizzazione degli insediamenti, sia perché lo stesso intervento dà attuazione alle previsioni di PRG fatte salve, ferma restando la competenza dell'Ente regionale in ordine alla valutazione ex art.12 del D.Lgs



152/06, non si rilevano ulteriori elementi di approfondimento da specificare in un eventuale Rapporto Ambientale.

- **Roma Capitale - Dipartimento Tutela Ambientale:**

il Dipartimento Tutela Ambientale di Roma Capitale ha trasmesso il proprio parere, richiamando i pareri acquisiti degli uffici interni del Dipartimento.

Il Servizio Valutazioni Ambientali – Ufficio istruttorie VAS rappresenta che ... il primo elemento da sottolineare è la scarsa chiarezza con la quale viene individuata l'area di intervento, che, in alcuni punti del Rapporto, sembra non coincidere con le perimetrazioni della stessa proposte negli elaborati grafici.

(...)

Non appare inoltre specificato in modo chiaro quali siano i riferimenti normativi della proposta avanzata in termini di strumento urbanistico utilizzato e procedura seguita poiché sembrerebbe trattarsi di un Ambito a Trasformazione Ordinaria (anche se nel paragrafo 4.1 viene definito Print), ma non ne viene approfondita la motivazione e la procedura, posto che si dichiara la sua collocazione in un APPD approvato e con strumentazione esecutiva decaduta. (...).

(...)

I contenuti e gli obiettivi del piano non sono descritti in modo esaustivo e non vengono valutati per la finalità specifica della Verifica di Assoggettabilità a VAS. Non è infatti in alcun modo possibile valutare la significatività degli effetti delle azioni previste dal piano, non vengono esplicitati gli obiettivi ambientali proposti, né specificate le modalità con cui si intende perseguirli. Le infrastrutture indicate nelle azioni di piano, come già detto, non sono rappresentate graficamente nelle immagini inserite nel Rapporto Preliminare né descritte. In merito alla tematica ambientale si parla solo del reperimento degli standard a verde, mancando maggiori approfondimenti.

Inoltre si evidenzia, dal punto di vista pianificatorio, che l'area di intervento si inserisce e modifica quota parte di un APPD, includendo al suo interno porzioni di aree destinate all'edificazione e porzioni dedicate alla viabilità parcheggi. Non si dà però conto all'interno del Rapporto Preliminare di come tale modifica si relazioni con le previsioni del piano decaduto, né con le previsioni di PRG per l'intorno, mancando quindi completamente la possibilità di valutare l'impatto delle trasformazioni previste sul contesto circostante.

Nell'ambito della valutazione dell'ambito di influenza le criticità e le emergenze ambientali non risultano esaminate in modo esaustivo. La scelta di condurre all'analisi di coerenza esterna solo rispetto a PTPG in ragione della sua previa sottoposizione a VAS non sembra tener conto degli elementi prescrittivi degli altri strumenti urbanistici sovraordinati. Non è stato approfondita la coerenza con il PTPR in merito alle norme relative al Paesaggio Agricolo di continuità, sul quale insistono i lotti edificabili, né la relazione con gli elementi di interesse storico prossimi all'area di intervento come riportati nella tavola 12.3.1 e 12.3.2.

Non appaiono sufficientemente indagati gli effetti del piano sull'ambiente, in quanto tali effetti non sono definiti nel Rapporto Preliminare. Viene infatti detto nel paragrafo 5.4.1 Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti "La probabilità che tali modesti effetti prodotti dal PIANO si manifestino, vista la sua natura urbanistica, risulta essere alta, con l'attuazione del piano; quanto a durata, hanno un carattere permanente; la determinazione della frequenza degli impatti non sussiste visto il carattere permanente della trasformazione territoriale prevista, infine la reversibilità degli stessi sembra del tutto improbabile". Non è però specificato quali siano i modesti effetti che probabilmente si manifesteranno e che saranno permanenti e irreversibili.

La motivazione addotta al paragrafo 5.4.3 Rischi per la salute umana e per l'ambiente "Il PIANO in oggetto non propone particolari situazioni di rischio per la salute umana o per l'ambiente, in considerazione del fatto che tutte le opere e le attività previste sono comprese in un uso consueto del territorio urbanizzato e come tale riconosciuto dalla pianificazione a tutti i livelli non risulta in alcun modo contestualizzata o utile ad escludere eventuali impatti negativi.



Il Servizio Prevenzione Inquinamento Atmosferico e Olfattivo della suddetta Direzione in merito alla Componente Atmosfera rappresenta quanto segue:

Dalla disamina della documentazione prodotta e degli elementi conoscitivi in essa forniti si ritiene, a parere dello Scrivente per gli aspetti di stretta competenza, che per l'attuazione del Piano, stante anche gli specifici interventi previsti, non si rilevano, in linea di massima, elementi di interferenza significativa con lo stato della qualità dell'aria locale riferito al contesto territoriale interessato dal Piano stesso, tali da richiedere ulteriori fasi di approfondimento/valutazioni per la matrice aria".

L'Ufficio conformità acustica ambientale per la pianificazione e realizzazione di interventi urbanistici, edilizi e a supporto di procedure autorizzative ambientali e per impianti infrastrutture urbane della suddetta Direzione osserva quanto segue:

Questo ufficio, presa visione della documentazione allegata alla nota sopra citata, in particolare del Rapporto Preliminare Ambientale, ritiene che gli interventi previsti dal nuovo piano, siano in grado di avere degli impatti significativi dal punto di vista acustico sul territorio circostante.

Pertanto sarà necessario predisporre, nelle future fasi progettuali, degli studi previsionali di impatto acustico, al fine di verificare il rispetto dei limiti acustici previsti dalle normative vigenti".

Servizio per la Messa in sicurezza e Bonifica dei Siti Inquinati della suddetta Direzione esprime quanto segue.

"In riscontro alla nota agli atti prot. QL61479 del 29 Luglio 2021, esaminata la documentazione di progetto sul portale regionale dedicato (...), relativamente agli aspetti di propria competenza opportunamente si segnala che nell'area risulta aperto un procedimento amministrativo (...) relativo ad un impianto di autodemolizioni (...) aperto nel 2006 ai sensi dell'allora vigente D.M. 471/99 per inquinamento da idrocarburi (oli minerali) nel terreno e nelle acque superficiali dell'adiacente canale. Nell'ambito di tale procedimento, per il quale è stata notificata alle parti coinvolte una D.D. con ordine ad adottare interventi di messa in sicurezza d'emergenza, bonifica e ripristino ambientale (...), risulta presentato dalla Società un "Piano di messa in sicurezza di emergenza, progetto di bonifica e ripristino ambientale" e dalla stessa asseritamente eseguito l'intervento di messa in sicurezza d'emergenza con asportazione dei rifiuti e successive analisi (...). Agli atti non risultano dati ambientali successivi alle prime analisi".

Servizio per le Autorizzazioni degli Impianti di Gestione Rifiuti della suddetta Direzione riporta le seguenti osservazioni di competenza:

"Esaminato il Rapporto Preliminare Ambientale, si rileva che le informazioni in esso contenute non permettono di valutare con esattezza la tipologia e la quantificazione volumetrica ed areale degli interventi previsti.

Considerato che tali interventi comprendono, fra l'altro, opere di urbanizzazione, interventi edilizi e realizzazione di viabilità, in misura non trascurabile, si ritiene che il Piano debba essere sottoposto a procedura di V.A.S.

In tal caso il Rapporto Ambientale dovrà descrivere sommariamente e fornire una stima quantitativa di massima degli interventi previsti, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

produzione di rifiuti da costruzione e demolizione

- gestione ai sensi delle vigenti norme in materia di rifiuti, nonché delle Linee Guida di cui alla D.G.R. Lazio 34/2012
- privilegiare le operazioni di recupero a quelle di smaltimento, al fine di contenere gli impatti ambientali, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 179 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.i.

produzione di terre e rocce da scavo

- gestione in qualità di rifiuti, ai sensi della Parte Quarta del D. Lgs 152/2006 e ss.mm.i., ovvero, qualora siano gestite al di fuori del regime dei rifiuti (riutilizzo in sito o regime dei sottoprodotti), ai sensi del D.P.R. 120/2017.



- riutilizzo del suolo e del terreno vegetale superficiale rimosso nel corso degli interventi di scavo, al fine di ridurre i tempi di attecchimento della vegetazione erbacea, garantendone un migliore e più rapido ripristino ambientale.

realizzazione di reinterri, riempimenti, rimodellamenti, sottofondi e rilevati stradali, pendii artificiali, ecc.

- privilegiare in alternativa all'approvvigionamento di materie prime di cava, il riutilizzo di terre e rocce prodotte da altri cantieri, o di prodotti in uscita da impianti di recupero e riciclaggio di rifiuti inerti che rispettino quanto previsto dall'art. 184-ter del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.i.

Gli aspetti sopra riportati dovranno in ogni caso essere recepiti nella documentazione prodotta in fase di progettazione e realizzazione delle opere previste dal Piano".

In relazione ad ulteriori aspetti ed osservazioni di competenza di altre Strutture Capitoline, di seguito si riportano i contributi pervenuti dal Dipartimento Mobilità e Trasporti e dalla Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali specificando che gli stessi, allegati alla presente, costituiscono nella loro interezza parte integrante della presente nota.

Il Dipartimento Mobilità e Trasporti - Direzione Programmazione e Attuazione del piano di mobilità - Servizio Progetti Stradali e Discipline del Traffico rappresenta quanto segue:

Con riferimento alla nota in oggetto, dall'esame della documentazione tecnica resa disponibile in formato elettronico su piattaforma informatica della Regione Lazio, si rappresenta quanto di seguito riportato, evidenziando in primo luogo che non è stato possibile esaminare gli "SHP files" allegati non disponendo di adeguato software.

Ciò premesso, si evidenzia che gli elaborati allegati al "Rapporto Preliminare Ambientale" (vers. Giugno 2021) non consentono l'espressione di valutazioni di competenza in quanto schematici ed indicativi.

Risulta pertanto necessario acquisire elaborati grafici e testuali tematici che rappresentino e descrivano con il dovuto dettaglio, oltre che gli aspetti insediativi, gli interventi infrastrutturali che si intendono attuare sotto forma di progetto stradale (planimetrie e sezioni trasversali nello scenario post-operam) unitamente all'attuale stato dei luoghi (ante-operam), estendendo i limiti di rappresentazione oltre quelli di intervento.

In assenza di quanto sopra richiesto, lo scrivente Servizio non può esprimere le valutazioni di competenza.

La Sovrintendenza Capitolina ai Beni culturali - Direzione Interventi su edilizia monumentale e Servizio Gestione del Territorio, Carta dell'Agro, Forma Urbis e Carta per la Qualità rappresenta quanto segue:

"- l'area in questione (NCEU, foglio 934, part. 392, 393, 673, 743, 873, 889, 1107, 1359, 1360) non risulta censita in Carta per la Qualità (All. G1 del PRG vigente, f. 18);

- la zona risulta ricadere nel Vincoli Paesaggistico denominato "Ad Duae Lauros".

Considerato quanto sopra esposto, questa Sovrintendenza, per quanto di stretta competenza, anche se in massima parte favorevole ad interventi tesi al recupero urbano, sospende il parere in questione, riservandosi di esprimere le proprie osservazioni in seguito alla presentazione del progetto edilizio (preliminare e definitivo).

Si suggerisce, durante la progettazione, di considerare la presenza del Casale situato nell'area limitrofa ad ovest della zona in oggetto considerato in CpQ come "Edificio con Tipologia di Edilizia Speciale, residenziale speciale (CL-Casale)" e come "Preesistenza Archeologico-Monumentale. preesistenze visibili di dimensioni superiori a 2 m (Casale)". Difatti, gli edifici di nuova costruzione potrebbero interferire pesantemente con le visuali e le attuali condizioni ambientali. A tal proposito, in fase di progettazione degli stessi si consiglia di distribuire le cubature utilizzando aree più lontane valorizzando al massimo le aree verdi non residenziali.

Infine, ad ogni buon conto, si ricorda che il progetto, prevedendo attività di scavo o movimentazione terra dovrà essere acquisito, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, il preventivo N.O. ai fini della tutela archeologica della Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma". Concludendo, considerando che il



Rapporto Preliminare analizzato non risulta né chiaro, né esaustivo e viste le Osservazioni presentate dai competenti Uffici Capitolini, si rimanda a codesta Regione Lazio la valutazione dell'opportunità di richiedere integrazioni o, in via prudenziale, di sottoporre il Piano a VAS.

- **Segreteria Tecnico Operativa – ACEA Ato2 S.p.A.:**

L'Ente nel proprio parere di competenza evidenzia 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.

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".

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

l'Area Regionale ha espresso le seguenti considerazioni:

La proposta di ripianificazione rappresentata con il rapporto preliminare, sceglie la strada della variante urbanistica per dare risposta alla mancata realizzazione da parte del comune, del Piano di Zona n. 60 Vigne Alessandrine decaduto nel 2007, proponendo il cambio di destinazione urbanistico dell'area di intervento e riclassificandola secondo la disciplina prevista dall'art. 58 "Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale" del Capo 5° "Città della Trasformazione" delle NTA del PRG vigente di Roma Capitale. Sotto il profilo urbanistico, la variante, così come proposta, rileva alcuni punti di criticità determinati essenzialmente dalla mancata risoluzione delle problematiche relative all'accessibilità delle aree, il comparto Z1, non risulta direttamente raggiungibile da strade pubbliche ed è quindi privo di autonomia funzionale. Inoltre, considerato chela proposta di intervento è sostitutiva dell'iniziativa pubblica che avrebbe avuto come scopo il recupero urbano di un contesto ad alto livello di stratificazione e particolarmente fragile, lo stesso obiettivo dovrebbero entrare, seppur con una diversa declinazione, nella proposta di ripianificazione, anche perché l'area rappresenta una delle poche ancora rimaste libere e quindi strategicamente importante. Pertanto, per le considerazioni su esposte, particolare attenzione dovrà essere posta, anche ai fini del prosieguo dell'iter urbanistico:

- 1. alle relazioni e alle integrazioni tra il nuovo insediamento e il tessuto esistente in modo da adottare gli opportuni accorgimenti per migliorare la qualità del contesto urbano, dotarlo di nuovi servizi e infrastrutture in grado di innescare un processo di riqualificazione;*
- 2. al sistema della viabilità pubblica e di conseguenza alle misure atte a garantire la realizzazione di opere per consentire l'accesso in sicurezza alle aree di intervento e minimizzare gli impatti sulle strutture esistenti;*
- 3. al sistema degli spazi pubblici, con particolare riferimento alle aree destinate a verde pubblico che dovranno essere organizzate in modo da strutturare spazi facilmente accessibili e fruibili;*
- 4. alle aree destinate a parcheggio pubblico che dovranno essere sempre fruibili e conformi alla funzione rispetto alla normativa di settore vigente;*



5. alle misure per rendere tutti gli spazi pubblici facilmente accessibili, mediante l'abbattimento delle barriere fisiche e architettoniche, con la creazione di spazi e ambienti liberamente fruibili da tutti i cittadini, a prescindere dalla loro condizione disabilitante;
6. alla verifica delle opere di urbanizzazione primaria esistenti con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue.

Lo SCA conclude evidenziando che "Premesso quanto sopra, e fatte comunque salve eventuali successive valutazioni di natura strettamente urbanistica, tenuto conto delle caratteristiche della variante proposta, la scrivente struttura ritiene che essa non produca effetti significativi sul sistema del paesaggio.

Considerato quanto sopra riportato non si rileva l'esigenza di sottoporre la Variante a VAS.

TENUTO CONTO, inoltre, che La Città Metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento III "Ambiente e Tutela del Territorio: Acqua – Rifiuti – Energia – Aree Protette" ha comunicato che "... per la proposta in esame non necessita alcuna autorizzazione di competenza di questo Dipartimento per scarichi o emissioni in atmosfera ai sensi del D.Lgs. 152/2006.

Pertanto, non vi sono profili di competenza di questo Dipartimento né necessità di partecipazione al procedimento.

CONSIDERATO che, con PEC acquisita al prot. n.1007756 del 6/12/2021, l'Autorità Procedente ha trasmesso ulteriori considerazioni/chiarimenti rispetto ai pareri pervenuti dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, in riscontro alla nota prot.n. 908475 del 8/11/2021 dell'Autorità procedente.

Di seguito si riportano le considerazioni più rilevanti sopra citate.

ARPA LAZIO	
<i>Contributi</i>	<i>Risposte</i>
<p>ARIA</p> <p>andrebbero studiati gli effetti cumulativi da infrastrutture viarie e l'impatto del piano andrebbe valutato insieme agli altri interventi urbanistici, eventualmente previsti nell'area</p>	<p>Il contesto in cui si inserisce la proposta di pianificazione appartiene al quadrante di Roma che presenta valori più elevati di inquinanti in atmosfera.</p> <p>La proposta in questione è solo parte di una pianificazione molto più estesa, prevista sin dal previgente PRG; pertanto, può agevolmente concludersi che i potenziali impatti cumulativi da infrastrutture viarie, anche in relazione ad altri interventi urbanistici, visto il limitato apporto insediativo della proposta stessa, siano trascurabili.</p>
<p>Necessità di mitigare gli impatti del Piano attraverso soluzioni tecniche quali ad esempio piantumazione nuove arboree, miglioramento del rendimento energetico e incentivazione uso di energie rinnovabili, riduzione perdite termiche abitazioni, redistribuzione della mobilità individuale e collettiva con uso prevalente del trasporto pubblico locale etc..</p>	<p>L'attuale normativa già dispone che le nuove edificazioni siano progettate in modo da ridurre le dispersioni termiche e i consumi ed abbiano un migliore rendimento energetico; pertanto, saranno realizzati esclusivamente edifici secondo i parametri a norma di legge. Nella fase attuativa si predisporranno soluzioni relative alla sistemazione del verde, ponendo particolare attenzione al posizionamento delle nuove piantumazioni</p>

	<i>secondo tipologie ed essenze, con la preferenza di quelle autoctone.</i>
<p>RISORSE IDRICHE Necessità di reperimento informazioni relative all'approvvigionamento idrico e alle previsioni delle variazioni dello stato quali-quantitativo dei corpi idrici, superficiali e sotterranei, al fine di stabilire la compatibilità ambientale e la sostenibilità degli interventi previsti, in relazione sia agli obiettivi di qualità stabiliti dalla norma (e al loro miglioramento), agli usi e ai prelievi idrici preesistenti.</p> <p>Verificare se la rete fognaria e i relativi depuratori siano già dimensionati per l'incremento dei reflui da trattare relativi al Piano, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani.</p>	<p>Il Piano di Zona prevedeva l'insediamento di 1,500 abitanti su una superficie di 10 Ha. Con una densità territoriale di 150 ab/ha, quale strumento atto a consentire il recupero delle zone degradate del Quadraro e di Villa Certosa. Il P.R.G. adottato (2003) ha destinato le aree del precedente P.d.Z. (PRG 1965) ad un "Ambito per Programma Integrati della Città Consolidata-Tessuto T1", con la finalità di sollecitare, coordinare e favorire attraverso l'integrazione degli interventi stessi, la qualità urbana e ambientale e il finanziamento privato di opere pubbliche. Pertanto, appare che le disposizioni per le infrastrutture della zona in esame fossero previste per lo meno dagli anni '60 del secolo scorso.</p>
<p>INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO In prossimità di elettrodotti, considerare che i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico potrebbero essere tali da influenzare i confini e le dimensioni degli ambiti stessi.</p>	<p>Contributo da rimandare in sede attuativa, quale prescrizione. In ogni caso, non si segnala la presenza di elettrodotti nell'ambito.</p>
<p>Roma Capitale – Dipartimento Tutela Ambientale</p> <p>Nota prot.n. QL66751 del 20/08/2021</p>	
Contributi	Risposte
<p>Scarsa chiarezza con la quale viene individuata l'area di intervento: non corrispondenza tra descrizione e rappresentazione grafica.</p>	<p>L'area di intervento è correttamente individuata nelle aree di proprietà del ricorrente e nella viabilità di progetto (già prevista dal PRG vigente). È riportata una descrizione della complessa vicenda relativa alla pianificazione dell'ambito conclusasi con l'intervento dell'Autorità amministrativa vista l'inerzia del Comune di Roma.</p>
<p>Non chiari i riferimenti normativi della proposta avanzata in termini di strumento urbanistico utilizzato e procedura seguita.</p>	<p>La VAS è stata svolta sulle aree di ricomprese nel progetto urbanistico. Queste ultime sono state legittimate, in quanto variante al PRG, dall'Ordinanza dal TAR Lazio n.9273/2018. L'equivoco segnalato in merito all'applicazione dell'articolo 17, comma 3 della L.1150/42 è legato alla disamina delle vicende storiche del titolo autorizzativo del progetto e non alla procedura in corso. La procedura in fase di espletamento è quella della variante</p>



	<i>urbanistica ai sensi dell'art. 10 della Legge 1150/42.</i>
<i>Assenza di rappresentazione delle opere pubbliche e delle infrastrutture descritte.</i>	<i>Lo schema di cui all'elaborato grafico allegato al RP n.17.1 (Zonizzazione su base catastale) definisce puntualmente ogni singola destinazione prevista.</i>
<i>I contenuti e gli obiettivi del piano non sono descritti in modo esaustivo e non vengono valutati per la finalità specifica della Verifica di Assoggettabilità a VAS. Non è infatti in alcun modo possibile valutare la significatività degli effetti delle azioni previste dal piano, non vengono esplicitati gli obiettivi ambientali proposti, né specificate le modalità con cui si intende perseguirli.</i>	<i>Per la descrizione dei contenuti di Piano e relativi obiettivi, si rimanda al Paragrafo 3.2. Gli obiettivi ambientali sono implicitamente contenuti nelle tabelle di valutazione degli impatti della proposta sia con le componenti ambientali, sia con gli obiettivi e le strategie del PTPG (Coerenza Esterna).</i>
<i>Non si dà conto di come la modifica che il PIANO opera sull'APPD si relazioni con le previsioni del piano decaduto, né con le previsioni di PRG per l'intorno.</i>	<i>La struttura dell'APPD deriva dall'applicazione dell'articolo 17 della L.1150/42. Trattasi di variante urbanistica che non necessariamente deve tenere conto del piano decaduto.</i>
<i>Non è stata approfondita la coerenza con il PTPR in merito alle norme relative al Paesaggio Agricolo di Continuità, sul quale insistono i lotti edificabili, né la relazione con gli elementi di interesse storico prossimi all'area di intervento come riportati nella tavola 12.3.1 e 12.3.2.</i>	<i>Si riporta qualche estratto della tabella B) Disciplina delle azioni ed obiettivi di tutela del PAC: 2.2 interventi di urbanizzazione primaria realizzati anche da privati (art. 3 lettera e. 2 del DPR 380/2001): CONSENTITI. 3.2 costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/2001 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d) dell'art. 3 del DPR 380/2001: CONSENTITI. 2.1 viabilità locale: CONSENTITA</i>
<i>Non appaiono sufficientemente indagati gli effetti del piano sull'ambiente: non viene specificato quali siano i modesti effetti che probabilmente si manifesteranno e che saranno permanenti e irreversibili.</i>	<i>L'ambiente ad oggi fortemente degradato, con la realizzazione delle opere interne alla proposta di piano è destinato ad acquisire funzioni legate alla trasformazione edilizia urbana. Questo comporterà una migliore organizzazione degli spazi a verde e di servizi.</i>
<i>La motivazione addotta al paragrafo 5.4.3 Rischi per la salute umana e per l'ambiente non risulta in alcun modo contestualizzata o utile ad escludere eventuali impatti negativi.</i>	<i>I rischi per la salute umana sono solo legati alla fase di cantierizzazione.</i>
<i>Servizio per la Messa in sicurezza e Bonifica dei Siti Inquinati. Segnalazione procedimento amministrativo per inquinamento da idrocarburi nel terreno e nelle acque superficiali dell'adiacente canale: necessità di adottare interventi di messa in sicurezza d'emergenza, bonifica e ripristino ambientale.</i>	<i>La considerazione è pertinente in termini ambientali e procedurali. Il rilievo viene mosso in merito ad un'area non ricompresa nella proposta progettuale esaminata.</i>



<p>Servizio per le Autorizzazioni degli Impianti di Gestione Rifiuti.</p> <p>si ritiene che il Piano debba essere sottoposto a procedura di VAS. Seguono indicazioni per RA: produzione di rifiuti da costruzione e demolizione</p> <ul style="list-style-type: none"> • gestione ai sensi delle vigenti norme in materia di rifiuti, nonché delle Linee Guida di cui alla D.G.R. Lazio 34/2012 • privilegiare le operazioni di recupero a quelle di smaltimento, al fine di contenere gli impatti ambientali, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 179 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. produzione di terre e rocce da scavo • gestione in qualità di rifiuti, ai sensi della Parte Quarta del D. Lgs 152/2006 e ss.mm.ii., ovvero, qualora siano gestite al di fuori del regime dei rifiuti (riutilizzo in sito o regime dei sottoprodotti), ai sensi del D.P.R. 120/2017 • riutilizzo del suolo e del terreno vegetale superficiale rimosso nel corso degli interventi di scavo, al fine di ridurre i tempi di attecchimento della vegetazione erbacea, garantendone un migliore e più rapido ripristino ambientale realizzazione di reinterri, riempimenti, rimodellamenti, sottofondi e rilevati stradali, pendii artificiali, ecc. • privilegiare in alternativa all'approvvigionamento di materie prime di cava, il riutilizzo di terre e rocce prodotte da altri cantieri, o di prodotti in uscita da impianti di recupero e riciclaggio di rifiuti inerti che rispettino quanto previsto dall'art.184-ter del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. Gli aspetti sopra riportati dovranno in ogni caso essere recepiti nella documentazione prodotta in fase di progettazione e realizzazione delle opere previste dal Piano". 	<p>Con la dovuta attenzione a proposito della localizzazione dell'indicazione data, se all'interno o meno del perimetro del progetto considerato, si prende atto delle indicazioni date.</p>
<p>DIPARTIMENTO MOBILITÀ E TRASPORTI -DIREZIONE PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE DEI PIANI DI MOBILITÀ - SERVIZIO PROGETTI STRADALI E DISCIPLINE DEL TRAFFICO</p> <p>Impossibilità di apertura shape files.</p> <p>Necessità di acquisizione di elaborati grafici e testuali tematici che rappresentino e descrivano con il dovuto dettaglio, gli interventi infrastrutturali che si intendono attuare sotto forma di progetto stradale (planimetrie e sezioni trasversali nello scenario post-operam) unitamente all'attuale stato dei luoghi (ante-operam), estendendo i limiti di rappresentazione oltre quelli di intervento.</p>	<p>Si allegano gli shape files verificati alla data odierna. I particolari costruttivi dell'infrastruttura non sono parte del progetto analizzato.</p>
<p>SOVRINTENDENZA CAPITOLINA AI BENI CULTURALI-DIREZIONE INTERVENTI SU EDILIZIA MONUMENTALE SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO. CARTA DELL' AGRO. FORMA URBIS E CARTA PER LA QUALITÀ</p> <p>Considerare, durante la progettazione, la presenza del Casale situato nell'area limitrofa ad ovest della zona in oggetto considerato in CpQ come "Edificio con Tipologia di Edilizia Speciale, residenziale speciale (CL-Casale)" e come "Preesistenza Archeologico-Monumentale. presistenze</p>	<p>Si considera l'indicazione fornita quale prescrizione ai fini dell'approvazione del progetto edilizio. Verrà acquisito il parere preventivo della Sovrintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma prima dell'avvio dei lavori.</p>



<p><i>visibili di dimensioni superiori a 2 m (Casale)": attenzione alle interferenze di visuale dei nuovi edifici. Infine, ad ogni buon conto, si ricorda che il progetto, prevedendo attività di scavo o movimentazione terra, dovrà essere acquisito, ai sensi del D.lgs. 42/2004, il preventivo N.O. ai fini della tutela archeologica della Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma".</i></p>	
<p>Roma Capitale – DiPAU Nota prot.n. QL68417 del 1/9/2021</p>	
<p>Contributi</p>	<p>Risposte</p>
<p><i>Manca di verifica della sostenibilità ambientale, in quanto sono analizzate le sole aree della società Tucano S.r.l.: non sono affrontate le problematiche relative alla mobilità.</i></p>	<p><i>L'area di intervento è correttamente individuata nelle aree di proprietà del ricorrente e nella viabilità di progetto (già prevista dal PRG vigente). E' riportata una descrizione della complessa vicenda relativa alla pianificazione dell'ambito conclusasi con l'intervento dell'Autorità amministrativa vista l'inerzia del Comune di Roma (Ordinanza dal TAR Lazio n.9273/2018).</i></p>
<p><i>Non sono verificati i parametri relativi alla qualità dell'aria e del consumo di suolo: la proposta risulta priva di uno strutturato progetto d'insieme, relativo all'intero Ambito che tenga conto dei reali dati e pesi urbanistici.</i></p>	<p><i>I termini della proposta progettuale sono quelli indicati dal progetto, come riportati nell'elaborato di valutazione.</i></p>
<p><i>Non è chiara la procedura di approvazione della proposta. Forti criticità circa l'applicazione dell'art.17, comma 3 della L. n.1150/1942.</i></p>	<p><i>La nota in questione riporta in maniera egregia la storia del susseguirsi delle vicende che hanno portato la proposta progettuale allo stato in cui si trova. L'equivoco segnalato in merito all'applicazione dell'articolo 17, comma 3 della L.1150/42 è legato alla disamina delle vicende storiche del titolo autorizzativo del progetto e non alla procedura in corso. La procedura in fase di espletamento è quella della variante urbanistica ai sensi dell'art. 10 della Legge 1150/42.</i></p>
<p>Roma Capitale – Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana Nota prot.n. QL75093 del 27/9/2021</p>	
<p>Contributi</p>	<p>Risposte</p>
<p><i>Le aree oggetto di intervento risultano ricadere in un'area a potenziale Rischio Cavità (Tavola Ispra): necessità di un'accurata analisi del Rischio Cavità.</i></p>	<p><i>REGIONE LAZIO Direzione: LAVORI PUBBLICI, STAZIONE UNICA APPALTI, RISORSE IDRICHE E DIFESA DEL SUOLO Area: TUTELA DEL TERRITORIO DETERMINAZIONE N. del Proposta n.22083 del 16/06/2021. Variante Urbanistica relativa all'area sita in Roma Capitale -</i></p>



	<p>sentenza TAR Lazio n. 9273/2018 -Ambito di Trasformazione prevalentemente residenziale "Vigne Alessandrine" - Ripianificazione ex art.10, L.1150/42 - Parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 e della DGR 2649/99.Fasc. 10077/A13</p> <p>.... esprimere PARERE FAVOREVOLE ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/1999 alla Variante Urbanistica relativa all'area sita in Roma Capitale - sentenza TAR Lazio n. 9273/2018 -Ambito di Trasformazione prevalentemente residenziale "Vigne Alessandrine" -ripianificazione ex art.10, L.1150/42 con il rispetto delle seguenti prescrizioni ...</p> <p>2. Prima di ogni edificazione si dovranno eseguire indagini finalizzate alla verifica della possibile presenza di cavità sotterranee</p>
--	--

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;
- la proposta di Piano ha acquisito il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/2001 da parte della competente Area regionale *Tutela del Territorio* con Determinazione n.G07583 del 18/6/2021;
- il Dipartimento Tutela Ambientale di Roma Capitale – Servizio per la Messa in sicurezza e Bonifica dei Siti Inquinati ha segnalato *"un procedimento amministrativo (...) relativo ad un impianto di autodemolizioni (...) aperto nel 2006 ai sensi dell'allora vigente D.M. 471/99 per inquinamento da idrocarburi (olii minerali) nel terreno e nelle acque superficiali dell'adiacente canale. Nell'ambito di tale procedimento, per il quale è stata notificata alle parti coinvolte una D.D. con ordine ad adottare interventi di messa in sicurezza d'emergenza, bonifica e ripristino ambientale (...), risulta presentato dalla Società un "Piano di messa in sicurezza di emergenza, progetto di bonifica e ripristino ambientale" e dalla stessa asseritamente eseguito l'intervento di messa in sicurezza d'emergenza con asportazione dei rifiuti e successive analisi (...). Agli atti non risultano dati ambientali successivi alle prime analisi"*;

PRESO ATTO che l'Autorità Procedente ha dichiarato che la suddetta segnalazione riguarda *"un'area non ricompresa nella proposta progettuale esaminata"*;

VALUTATO che:

- il Piano oggetto di procedura è stato presentato dal Commissario *ad acta* in qualità di Autorità Procedente, a seguito della sentenza n.11417/2017 del TAR Lazio, sez. II *bis*;



- l'area oggetto di intervento è ricompresa, secondo il vigente PRG, tra gli "Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita n.60 - Vigne Alessandrine", attualmente decaduto; il piano costituisce variante urbanistica ai sensi dell'art. 10 della L. 1150/1942;
- il Piano ricade nel territorio del Municipio VI, nel settore urbano di Centocelle – Tor Pignattara, al confine con la zona del Quadraro ed interessa un'area di proprietà della Soc. a r.l. "Il Tucano", di 16.856 mq. e prevede 121 abitanti insediabili;
- il contesto in cui si inserisce la proposta risulta caratterizzato da un alto livello di stratificazione e particolarmente fragile e l'area in esame rappresenta una delle poche ancora rimaste libere e quindi strategicamente importante dal punto di vista delle scelte pianificatorie;
- l'area interessata dal Piano non risulta compresa entro il perimetro di siti della Rete Natura 2000: Zone di Protezione Speciale (ZPS) o Siti di Importanza Comunitaria (SIC/ZSC) di cui alle Direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE, recepite con Legge n.157/1992, e D.P.R. n.357/1997 o di aree naturali protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997);
- l'area di Piano risulta interessata da vincolo paesaggistico dichiarativo ex art.134 co.1 lett. a) e art.136 del D.Lgs. n.42/2004 Decreto di vincolo archeologico "Ad Duas Lauros" emesso in data 21/10/1995 e pubblicato sulla G.U. n.34 in data 10/2/1996, per cui dovrà essere acquisito il preventivo N.O. ai fini della tutela archeologica della Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma; l'Area Urbanistica regionale ha tuttavia evidenziato che *la proposta di piano sia nell'articolazione dei comparti che nelle destinazioni d'uso delle aree tiene conto della diversa sensibilità paesaggistica rendendo il progetto conforme con la disciplina di tutela prevista dal PTPR vigente;*
- sono state evidenziate delle criticità in merito all'accessibilità delle aree, in quanto il comparto Z1 risulta privo di autonomia funzionale non essendo direttamente raggiungibile da strade pubbliche, e pertanto necessitano di una risoluzione attraverso alternative progettuali;
- nel R.P. viene effettuata un'analisi di coerenza esterna con la pianificazione sovraordinata e un'analisi di coerenza interna tra obiettivi e azioni del piano, individuando una sostanziale coerenza dell'intervento proposto con gli obiettivi di sostenibilità ambientale posti dalla normativa;
- seppur non analizzata nel Rapporto Preliminare, il Piano risulta sostanzialmente coerente con le Linee di indirizzo e le Proposte di intervento contenute nella Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile (SRSvS), D.G.R. n.170/2021, contribuendo in particolare al raggiungimento dei seguenti *Goal* dell'Agenda 2030:
 - Goal 6 - Acqua pulita e servizi igienico-sanitari:
 - *Riduzione delle perdite idriche, con attenzione alle infrastrutture di rete;*
 - *Introduzione di sistemi e pratiche per ridurre il consumo di acqua e sostenere modalità per il recupero e il riuso della risorsa idrica;*
 - Goal 7 - Energia pulita e accessibile:
 - *Migliorare il rendimento energetico del patrimonio edilizio sfruttando le ristrutturazioni degli edifici ed in sinergia con interventi di contenimento del rischio sismico;*
 - Goal 11- Città e comunità sostenibili:
 - *Promuovere il recupero e del riuso degli spazi e degli edifici pubblici (strade e piazze libere dalle automobili; scuole come hub di quartiere) in un'ottica di tutela dell'ambiente, contenimento di uso del suolo, messa in sicurezza ed efficientamento energetico del patrimonio immobiliare pubblico (Rigenerazione Urbana);*



- Goal 13 - Lotta al cambiamento climatico:
 - *Mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici attraverso interventi di contrasto al dissesto idrogeologico e costiero; bonifica dei siti inquinati; miglioramento della qualità dell'aria e dell'acqua; diffusione delle energie sostenibili;*
 - *Promuovere una gestione sinergica di acque superficiali e sotterranee (cfr. regimentazione delle acque piovane favorendo l'afflusso nel suolo per la mitigazione del rischio alluvionale);*
 - *Introdurre il principio di invarianza idraulica su tutto il territorio regionale anche incentivando interventi diffusi di desigillazione di suoli impermeabili pubblici e privati;*
- i Soggetti Competenti in materia Ambientale coinvolti e il Rapporto Preliminare non hanno rilevato impatti significativi derivanti dall'attuazione del Piano sulle componenti ambientali interessate, che non possano essere mitigati con l'adozione di opportune misure;
- l'Autorità Procedente ha fornito considerazioni e chiarimenti utili ai fini istruttori in relazione a quanto rilevato dai Soggetti Competenti in materia Ambientale;

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

1. preventivamente all'attuazione, venga verificato se la rete fognaria e i relativi depuratori siano opportunamente dimensionati per l'incremento insediativo generato dal Piano in esame, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani limitrofi, e conseguentemente venga acquisito il parere del Gestore del S.I.I. competente per territorio sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa nelle zone interessate dal Piano in esame;
2. ai fini della salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale dovranno essere attuate tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le NTA del Piano di Tutela delle acque; in particolare la raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti (art.146 comma 1 lett. g del D.Lgs. n.152/2006 e art.25 co. 3 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque Regionali); si richiamano inoltre l'art.4, co.2 lett. a, b, c e l'art.5 della L.R. n.6/2008;
3. in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, il Piano dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 ed adottare idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree di parcheggio e viabilità interna carrabile e pedonale, ed una adeguata sistemazione a verde delle aree periferiche (ed interne, qualora possibile); per le aree di nuova impermeabilizzazione vengano inoltre previste ulteriori misure di compensazione e mitigazione;
4. considerato l'ulteriore carico emissivo generato dall'attuazione del piano, gli ulteriori impatti sullo stato già critico della qualità dell'aria, dovranno essere mitigati da soluzioni tecniche quali ad esempio piantumazione nuove arboree, miglioramento del rendimento energetico e incentivazione uso di energie rinnovabili, riduzione perdite termiche abitazioni, ridistribuzione della mobilità individuale e collettiva con uso prevalente del trasporto pubblico locale;
5. in relazione all'inquinamento atmosferico e olfattivo, vengano adottate opportune misure di mitigazione in caso di potenziali problematiche relative all'impatto "passivo" connesso all'esposizione dei futuri residenti a concentrazioni non trascurabili di sostanza inquinanti;



6. si raccomanda di contenere l'inquinamento da "rumore" all'interno degli ambienti abitativi nel rispetto del D.P.C.M. del 5/12/1997 per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e di prevedere, in fase di progettazione, idonee misure di mitigazione quali adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie;
7. in relazione all'incremento della produzione dei rifiuti, gli impatti generati dall'attuazione del piano dovranno essere mitigati adottando modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo, nel rispetto di quanto previsto dall'art.179 del D.Lgs n.152/2006; in particolare la gestione dei rifiuti da costruzione e demolizione dovrà avvenire ai sensi delle vigenti norme in materia di rifiuti, nonché delle Linee Guida di cui alla D.G.R. Lazio n.34/2012; si raccomanda il riutilizzo del suolo e del terreno vegetale superficiale rimosso nel corso degli interventi di scavo, al fine di ridurre i tempi di attecchimento della vegetazione erbacea, garantendone un migliore e più rapido ripristino ambientale. Inoltre, nella realizzazione di rinterrati, riempimenti, rimodellamenti, sottofondi e rilevati stradali, pendii artificiali, ecc., si dovrà privilegiare in alternativa all'approvvigionamento di materie prime di cava, il riutilizzo di terre e rocce prodotte da altri cantieri, o di prodotti in uscita da impianti di recupero e riciclaggio di rifiuti inerti che rispettino quanto previsto dall'art.184-ter del D.Lgs. n.152/2006;
8. in relazione alle presenze archeologiche e storico monumentali, dovrà essere preventivamente acquisito il preventivo N.O. ai fini della tutela archeologica della Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma, e dovrà essere presa in opportuna considerazione il Casale situato nell'area limitrofa ad ovest della zona in oggetto considerato in CpQ come "Edificio con Tipologia di Edilizia Speciale, residenziale speciale (CL-Casale)" e come "Preesistenza Archeologico-Monumentale. preesistenze visibili di dimensioni superiori a 2 m (Casale)". Poiché gli edifici di nuova costruzione potrebbero interferire con le visuali e le attuali condizioni ambientali, in fase di progettazione degli stessi si consiglia di distribuire le cubature utilizzando aree più lontane valorizzando al massimo le aree verdi non residenziali, secondo quanto indicato dalla Sovrintendenza Capitolina ai Beni culturali - Direzione Interventi su edilizia monumentale e Servizio Gestione del Territorio, Carta dell'Agro, Forma Urbis e Carta per la Qualità;
9. siano rispettate le prescrizioni impartite dalla competente Area regionale Tutela del Territorio in merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, nel parere ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/2001 rilasciato con Determinazione n.G07583 del 18/6/2021;
10. venga preliminarmente verificata la sostenibilità socio-economica del piano e definita la ripartizione pubblico-privata degli oneri finanziari a copertura della trasformazione urbanistica, anche attraverso la quantificazione del contributo straordinario, laddove necessario, nel rispetto di quanto disposto dall'art.4 co.3 del D.Lgs. n.152/2006 (*...l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica*);
11. si raccomanda di porre particolare attenzione alle relazioni e alle integrazioni tra il nuovo insediamento e il tessuto esistente in modo da adottare gli opportuni accorgimenti per migliorare la qualità del contesto urbano, dotarlo di nuovi servizi e infrastrutture in grado di innescare un processo di riqualificazione; in particolare l'edificazione privata dovrà essere subordinata alla preventiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed alla contestuale realizzazione delle urbanizzazioni secondarie;
12. in relazione al sistema della viabilità pubblica, adottare misure atte a garantire l'accesso in sicurezza alle aree di intervento minimizzando gli impatti sulle strutture esistenti;



13. porre particolare attenzione al sistema degli spazi pubblici, con particolare riferimento alle aree destinate a verde pubblico che dovranno essere organizzate in modo da strutturare spazi facilmente accessibili e fruibili e con piantumazioni che partecipino in modo attivo al miglioramento della qualità dell'aria; si richiama altresì la Legge 10/2013 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani";
14. porre particolare attenzione alle aree destinate a parcheggio pubblico che dovranno essere sempre fruibili e conformi alla funzione rispetto alla normativa di settore vigente;
15. rendere tutti gli spazi pubblici facilmente accessibili, mediante l'abbattimento delle barriere fisiche e architettoniche, con la creazione di spazi e ambienti liberamente fruibili da tutti i cittadini, a prescindere dalla loro condizione disabilitante;
16. porre particolare attenzione alla verifica delle opere di urbanizzazione primaria esistenti con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue;
17. in fase di progettazione vengano previsti tecniche e materiali idonei a garantire il rispetto dei requisiti di sostenibilità, bioedilizia ed efficienza energetica degli edifici, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6;
18. in riferimento al Radon vengano adottati opportuni accorgimenti costruttivi degli edifici finalizzati a ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti D.Lgs. n.101/2020;
19. si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n.36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici dagli elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 8/7/2003;
20. in fase di cantiere vengano adottate opportune azioni al fine di mitigare gli ulteriori possibili impatti per rumori, polveri e traffico di mezzi pesanti;
21. vengano attuate tutte le misure e tutti gli accorgimenti previsti nel Rapporto Preliminare;

TUTTO CIÒ 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.

l'Istruttore

Marco Stradella
(firmato digitalmente)

il Responsabile del Procedimento

ing. Maurizio Franzese
(firmato digitalmente)

il Dirigente

ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)