

**OGGETTO:** **VVAS-2019\_36. Comune di San Cesareo.** Procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006 relativa al *“Piano di lottizzazione - Complesso Parrocchiale Evangelico”*.

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

### **PREMESSO che:**

- il Comune di San Cesareo con nota n.22611 del 17/10/2019, acquisita in pari data al protocollo regionale al n.831103, in qualità di Autorità procedente ha trasmesso alla scrivente Area il Rapporto Preliminare e lo schema di Piano, per l'espletamento della relativa procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS;
- con nota n.933408 del 19/11/2019 questa Area, in qualità di Autorità Competente, ha individuato e comunicato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale da coinvolgere nel procedimento, che di seguito si elencano:
  - **Regione Lazio** - Direzione Regionale Capitale Naturale, Parchi e Aree Protette;
  - **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;*
  - **Regione Lazio** - Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti:
    - *Area Qualità dell'Ambiente;*
  - **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 Regionale Agricoltura Promozione della Filiera e della Cultura del cibo, Caccia e Pesca:
    - *Area Usi Civici, Credito e Calamità Naturali;*
  - **Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo:**
    - *Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per il Lazio;*
    - *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma la Provincia di Viterbo e l'Etruria meridionale;*

- **Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Centrale;**
  - **Città Metropolitana di Roma Capitale:**
    - Dipartimento IV - Servizi di Tutela e valorizzazione dell'Ambiente;
    - Dipartimento VI - Governo del Territorio e della Mobilità;
  - **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio – ARPA Lazio;**
  - **ASL ROMA 5;**
  - **Autorità A.T.O. n. 2 Lazio Centrale;**
  - **ACEA ATO 2;**
  - **Comune di Zagarolo.**
- con nota n.27865 del 23/12/2019, acquisita in pari data al prot. n.1046001, l'Autorità procedente ha trasmesso ai Soggetti competenti in materia ambientale il Rapporto Preliminare;
- il Piano in oggetto, presentato dall'Autorità Procedente, viene sottoposto a Verifica di Assoggettabilità a V.A.S., in quanto ricompreso tra le tipologie di Piano/Programma previste dall'art.6, comma 3 e 3-bis, del D.Lgs. n.152/2006;
- con nota acquisita al prot. n.5972 del 7/1/2020, l'Autorità Procedente ha trasmesso all'Autorità Competente le ricevute di consegna ai Soggetti Competenti in materia Ambientale individuati del Rapporto Preliminare integrato (attestazioni di consegna del 23/12/2019);

#### **PRESO ATTO che:**

- da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale sono pervenuti i seguenti pareri:
1. **Autorità A.T.O. n. 2 Lazio Centrale - Segreteria Tecnica Operativa:** nota prot. n.48 del 9/1/2020, acquisita in pari data al prot. n.16682;
  2. **ARPA Lazio:** nota prot. n.4625 del 23/1/2020 – acquisita al prot. n.67839 del 24/1/2020;
  3. **Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento VI:** nota prot. n.17097 del 30/1/2020 – acquisita al prot. n.88374 del 31/1/2020;
  4. **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. 373619 del 23/4/2020;
  5. **Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento VI:** nota prot. n.152801 del 12/11/2020, acquisita in pari data al protocollo regionale al n.968906, di integrazione al parere reso con la citata nota prot. n.17097 del 30/1/2020 - acquisita al prot. n.88374 del 31/1/2020.

#### **CONSIDERATO che:**

- con note prot. n.469592 del 28/5/2020 e n.971592 del 12/11/2020, l'Autorità Competente ha chiesto riscontro dei pareri pervenuti 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;
- con note prot. n.10577 del 28/5/2020 (acquisita al prot. n. 487314 del 3/6/2020), n.23534 del 18/11/2020 (acquisita in pari data al prot. n.996436) e n.3807 del 17/2/2021 (acquisita in pari data al prot. n.152061), l'Autorità Procedente ha fornito riscontro alle note di cui sopra;

- dal Rapporto Preliminare si evince che l'area interessata dal Piano, rispetto al sistema della pianificazione sovraordinata, risulta inquadrata come di seguito riportato:
  - ✓ l'area secondo il *Piano Regolatore Generale (P.R.G.)*, approvato con D.G.R. n.2857 dell'11/5/1982, è classificata come "*Zona Agricola E, sottozona E1*", tale previsione a seguito dell'adozione nel 2002 da parte del Comune di San Cesareo di una variante al P.R.G. risulta modificata come segue: parte a "*Zona Omogenea C, sottozona C1*" di nuova edificazione, parte a "*Zona omogenea F, sottozona F1*" per attrezzature pubbliche, ed infine la parte residua è rimasta "*Zona E, sottozona E1*";
  - ✓ l'area nel *Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)*, adottato con D.G.R. n.556/2007 e n.1025/2007, pubblicato sul BURL n.6 s.o. n.14 del 14/2/2008:
    - ✓ Tavola "A" - Sistemi ed Ambiti del Paesaggio:
      - L'area ricade nel Paesaggio Agrario di Continuità;
    - ✓ Tavola "B" - Beni Paesaggistici:
      - Nell'area in argomento ricade parzialmente il vincolo "Area boscata" ai sensi dell'art.38 delle NTA;
  - ✓ l'area secondo il Piano Territoriale Provinciale Generale (**P.T.P.G.**), approvato con D.C.P. n.1/2010, ricade - Tavola TP2 (05e) - per il Sistema Ambientale in parte nella "*Rete ecologica provinciale*", per la Base Cartografica in parte nell'"*Occupazione suolo urbano al 1991*", e parte nel Sistema Insediativo Morfologico in "*Costruzioni insediative territoriali*";
  - ✓ l'area secondo il Piano Territoriale Paesistico (**P.T.P.**), ricade nell'ambito territoriale n.9 – Castelli Romani, approvato con D.G.R. n.4480 del 30/7/1999; la stessa non risulta interessata da alcun tipo di vincolo per quanto concerne i vincoli ex Legge n.431/85 (Tavola E1/3); l'area rispetto alla classificazione ai fini della tutela dei sistemi territoriali di interesse paesaggistico (Tavola E3/3) ricade in "*Zona 2 (FR2) – Aree edificate sature e di completamento*";
  - ✓ l'area nel Piano Stralcio di Assetto idrogeologico (**P.A.I.**) dell'Autorità di Bacino Tevere approvato con D.P.C.M. del 10/11/2006 - individuata nella Tavola 14 - non è sottoposta a tutela per dissesto idrogeologico nell'ambito dell'inventario dei fenomeni franosi e situazioni a rischio di frana;
- il progetto proposto dall'Ente Cristiano Evangelico dei Fratelli, in variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art.4 della L.R. n.36/1987 e dell'art.5 comma 2bis della L.R. n.27/1990, riguarda il Piano di Lottizzazione "*Realizzazione Complesso Parrocchiale Evangelico*" di iniziativa privata finalizzato alla realizzazione di n.5 aree a destinazione residenziale per 8.560 m<sup>2</sup>, n.1 area finalizzata a servizi religiosi (edificio di culto e attrezzature collettive) per 5.999 m<sup>2</sup> oltre a realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie. L'intervento prevede inoltre di destinare aree alle finalità previste dal D.M. n.1444/68, a viabilità e parcheggi per 3.362 m<sup>2</sup> ed a verde pubblico per 2.308 m<sup>2</sup>;
- l'area individuata ha una superficie complessiva di 20.229 m<sup>2</sup>, è distinta in catasto al Foglio n.69, Particelle nn.468, 470, 561, 562, 566, 567, 569, 699, 731, 732, 1952, 1953, 1954, 1955, 2022, e 2023;
- il Piano di Lottizzazione intende ricucire un'area attualmente non pianificata con il resto del territorio circostante fortemente urbanizzato. Obiettivo che il Piano intende perseguire mediante l'edificazione dell'area e la realizzazione di servizi: opere religiose per l'esercizio del culto e cessione al Comune di San Cesareo di aree destinate a parcheggi pubblici ed a verde pubblico.
- nel Rapporto Preliminare viene asserito che, stante le modeste dimensioni, il Piano non ha una rilevanza tale da essere sottoposto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, non comportando sull'ambiente circostante possibili impatti negativi significativi.

## TENUTO CONTO

- dei pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, che sono pervenuti alla data di redazione del presente provvedimento, in particolare:
- **Segreteria Tecnica Operativa ATO2 Lazio Centrale:** ha comunicato di non avere osservazioni in merito ed al contempo ha richiamato la necessità che il gestore del servizio idrico integrato ACEA ATO2 S.p.A. esprime un parere sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa nelle zone interessate dal progetto;
- **ARPA LAZIO:** l’Agenzia - premesse le caratteristiche del Piano e che la valutazione della significatività degli impatti ambientali su alcune componenti, quali ad esempio le risorse idriche e l’atmosfera, sarebbe valutata con maggiore efficacia non limitando l’analisi alla sola area oggetto dell’intervento proposto, alla luce delle competenze dell’Agenzia, tenuto conto dei limiti sopra esposti - esprime il parere di competenza relativamente alle seguenti componenti ambientali:

1. **ARIA:** *“...in riferimento alla matrice aria si evidenzia che gli interventi previsti dal Piano prevedono elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell’aria. Il Piano di Risanamento della Qualità dell’Aria, di cui alla Delibera del Consiglio Regionale n.66 del 10 dicembre 2009, è lo strumento di pianificazione con il quale la Regione Lazio da applicazione alla direttiva 96/62/CE, direttiva madre “in materia di valutazione e di gestione della qualità dell’aria ambiente” e alle successive direttive integrative. Tale piano poneva il Comune di San Cesareo in zona C (comuni a basso rischio di superamento dei limiti di legge ed equivale alla unione delle classi 3 e 4). Il comma 3, dell’art. 28 delle Norme di Attuazione del Piano sopra citato prevedeva che la Giunta regionale, sulla base dei risultati di monitoraggio e valutazione dell’efficacia delle misure adottate, potesse con proprio atto, modificare la classificazione del territorio e rimodulare le misure di contrasto all’inquinamento.*

*La D.G.R. n. 217 del 18 maggio 2012 “Nuova zonizzazione del territorio regionale e classificazione delle zone e agglomerati ai fini della valutazione della qualità dell’aria ambiente in attuazione dell’art. 3, dei commi 1 e 2 dell’art.4 e dei commi 2 e 5 dell’art. 8, del D. lgs. 155/2010” attribuisce al Comune di San Cesareo il codice di zona IT1212 “Zona Valle del Sacco” per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel e benzo(a)pirene.*

*La succitata D.G.R. 217/2012 confermava, nelle more della predisposizione del nuovo programma di valutazione della qualità dell’aria, la classificazione dei singoli comuni contenuta nelle tabelle delle Zone A, B e C, di cui all’Allegato 1 delle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell’Aria, riportata nell’Allegato 4 della suddetta D.G.R. ed aggiornata con l’indicazione delle nuove zone sopra indicate in cui ogni singolo comune ricade. Nell’allegato 4 difatti il Comune di San Cesareo era classificato in classe 3. L’aggiornamento dell’Allegato 4 alla D.G.R. 217/2012 attraverso la D.G.R. n. 536 del 15/09/2016, pone invece il Comune di San Cesareo, nella suddivisione del territorio regionale finalizzata all’adozione dei provvedimenti del Piano di Risanamento per la Qualità dell’Aria, in classe complessiva 2, evidenziando un peggioramento della qualità dell’aria rispetto al passato.*

*Da quanto sopra, il Comune è tenuto di conseguenza ad adottare il Piano del Traffico previsto dal Codice della Strada e ad attuare azioni di fluidificazione del traffico, promuovere la riduzione delle percorrenze urbane delle auto private, favorire la riduzione dei tempi di percorrenza dei mezzi pubblici e la fruibilità degli stessi da parte dei cittadini, promuovere il coordinamento tra realtà produttive per l’attuazione di servizi di trasporto collettivo, incentivare l’applicazione di tutte le possibili soluzioni atte a ridurre le emissioni dai camini (desolforatori, denitrificatori, abbattitori di polveri) etc.*

*Al fine di fornire elementi di valutazione sullo stato di qualità dell’aria si riportano di seguito i dati 2016 - 2018 del particolato (PM10), particolato (PM2.5), biossido di azoto (NO<sub>2</sub>), benzene (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), monossido di carbonio (CO), biossido di zolfo (SO<sub>2</sub>)...*



La situazione che ha caratterizzato il Comune in esame, nel periodo preso in considerazione (2016-2018), non mostra particolari criticità per quasi tutti gli indicatori presi a riferimento dalla norma (...), a meno del biossido di azoto la cui media annua presenta superamenti normativi in tutti e 3 gli anni considerati.

Per quanto riguarda invece, le emissioni in aria dovute al traffico veicolare, nel R.P. manca una stima quantitativa dei livelli di traffico indotti dal Piano; dal par. 2.6.2 si apprende che il carico insediativo apportato dal Piano stabilisce un totale di 57 abitanti ed una superficie fondiaria totale di 14.559 mq, si ritiene del tutto inconsistente l'impatto potenziale del traffico sull'ambiente.

Visto quindi quanto sopra riportato, si ritiene che il Piano, non è tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria nel dominio di interesse se verranno effettuate (come si scrive nel R.P. cap.2.7) le azioni di mitigazione previste e se verranno seguite le indicazioni fornite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Risanamento della qualità dell'aria regionale. Inoltre anche la costruzione degli edifici dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 27 maggio 2008, n. 6.

2. **RISORSE IDRICHE:** Con riferimento alla matrice idrica, si evidenzia che l'area del Piano, secondo l'aggiornamento del PTAR (Piano di Tutela Regionale delle Acque), approvato con D.C.R. del 23 novembre 2018 n°18 e relative norme tecniche di attuazione, ricade, nel Bacino Fosso Passerano con classe di qualità "Buona" per lo stato ecologico riferito al periodo 2011-2014. I dati sul monitoraggio dei corpi idrici superficiali effettuati dalla scrivente Agenzia e riferiti al triennio 2015-2017 mettono in evidenza, per il corpo idrico Fosso Passerano, uno stato ecologico con classe di qualità "Sufficiente". Per quanto riguarda lo stato chimico del suddetto corso d'acqua, per entrambi i cicli di monitoraggio, 2011-14 e 2015-2017, risulta essere "Buono".

Nel R.P. mancano informazioni quantitative inerenti la capacità della rete fognaria esistente ad accogliere le acque di scarico e le acque piovane provenienti dal Piano in esame, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani. In considerazione di quanto sopra esposto e visto che nel R.P. non si forniscono dati quantitativi e di dimensionamento della pubblica fognatura non è possibile esprimere un parere sull'impatto che il Piano ha sulla componente idrica legata allo smaltimento delle acque reflue.

Per quanto riguarda invece gli aspetti quantitativi relativi alla sostenibilità legata alla provvigione della risorsa idrica, si evidenzia che nel R.P. non vengono riportati dati specifici per cui andrà verificata la capacità dell'acquedotto esistente in prossimità dell'area di servire le utenze. Per i motivi sopra menzionati non si è in grado di fornire una valutazione dell'impatto del Piano sulla matrice di interesse.

3. **SUOLO:** il suolo è una risorsa di fatto non rinnovabile che è sottoposta a vari processi di degrado e a diverse tipologie di minacce tra le quali l'impermeabilizzazione, la compattazione, la perdita di biodiversità, la contaminazione, la diminuzione di materia organica. Nell'ambito del settimo programma di azione ambientale ("Vivere bene entro i limiti del pianeta", Parlamento europeo e consiglio 2013) viene ribadito il traguardo di un incremento dell'occupazione netta di terreno pari a zero da raggiungere in Europa entro il 2050 e richiesto che entro il 2020 le politiche dell'Unione tengano conto dei loro impatti diretti e indiretti sull'uso del territorio. Il comune di San Cesareo (dato 2018) ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 19.43% (fonte SNPA). Visto che il Piano di Lottizzazione interessa una esigua porzione del territorio comunale; la superficie fondiaria totale è di 14.559 mq, si ritiene che l'impatto legato all'attuazione del Piano sul consumo di suolo possa essere considerato non significativo prevedendo (come riportato nel cap. 2.9.1 del R.P.) 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). In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettera d) della L.R. del 27 maggio 2008, n.6: "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia".

*Pur in assenza della completa attuazione della L.R. 31 Marzo 2005, n. 14 e di una normativa nazionale in materia di radon nelle abitazioni che stabilisca un livello di riferimento, tenuto conto della Direttiva 2013/59/Euratom del Consiglio, del 5 dicembre 2013, il cui termine di recepimento degli Stati Membri era fissato per il 6 febbraio 2018, che prevede che “Gli Stati membri stabiliscono livelli di riferimento nazionali per le concentrazioni di radon in ambienti chiusi. I livelli di riferimento per la media annua della concentrazione di attività in aria non devono essere superiori a un proprio livello di riferimento compreso a 300 Bq m<sup>3</sup>”, si ritiene opportuno 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.*

4. *RIFIUTI: dal R.P. si apprende che la realizzazione del Piano prevede un incremento di abitanti pari a circa 57 unità; tale aumento insiste in un Comune che presenta una percentuale di raccolta differenziata del 64.90% (dato 2018) (fonte ISPRA <http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it>) e risulta essere quasi in linea rispetto agli obiettivi normativi (si ricorda difatti che l’art. 205 del d.lgs. 152/06 e s.m.i. fissava già al 31/12/2012 l’obiettivo quantitativo di raccolta differenziata del 65%). Tenuto conto dell’attuale gestione comunale dei rifiuti urbani, del carico antropico previsto dall’attuazione del Piano, delle Risposte del Piano, ai Possibili Rischi, elencate nella Componente Ambientale Rifiuti del capitolo 2.7 del R.P. si ritiene che l’impatto atteso non sia significativo.*
  5. *RUMORE (INQUINAMENTO ACUSTICO): dal Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di San Cesareo, si evince che l’area di intervento del Piano ricade, in parte, nella classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale ed in parte nella classe IV – Aree di intensa attività umana . Fatto salvo il rispetto dei limiti delle suddette classi, visto che la componente acustica relativa al Piano sarà sicuramente maggiore nel periodo di adeguamento urbanistico, si evidenzia che bisognerà porre particolare attenzione a tale fase e mettere in campo le adeguate misure di mitigazione; tuttavia si ritiene che l’impatto acustico generato dall’attuazione del Piano nel suo complesso sia non significativo.*
  6. *INQUINAMENTO ELETTRICITÀ: 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 infatti che la presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull’uso del territorio sottostante poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto previste dalla legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003, all’interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere. Pertanto lì dove il Piano in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti occorre considerare che i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico potrebbero essere tali da influenzare i confini e le dimensioni degli ambiti stessi.*
- **Città Metropolitana di Roma Capitale:** il Dipartimento VI con nota prot. n.17097 del 30/1/2020 – acquisita al prot. n.88374 del 31/1/2020 esprime il parere di competenza confermando il parere espresso dall’allora Provincia di Roma con nota n.90904/14 del 4/7/2014 - e relativo parere endoprocedimentale n.11219/14 del 2/4/2014 allegato - in merito alla richiesta del Comune di San Cesareo circa la compatibilità del Piano Attuativo al PTPG.  
*“...per quanto attiene le valutazioni relative al PTPG si rileva che l’area interessata dal Piano Attuativo ricade in parte all’interno della Componente primaria della Rete Ecologica Locale (REP) e precisamente in “Connessione primaria” e in parte nel “Territorio agricolo”; inoltre l’area ricade all’interno delle “Costruzioni insediative territoriali (nuovo habitat non urbano con la regola del crinale principale)” previste dagli artt.40, 41 e 44 delle N.A. di PTPG.*  
*Relativamente all’intervento proposto si evidenzia come parti delle costruzioni previste (centro religioso e parte delle residenze) interferiscano con la “Connessione primaria” la quale è caratterizzata da “...ambiti di interesse prevalentemente naturalistico che comprendono vaste porzioni del sistema naturale, seminaturale e agricolo, nonché dai sistemi forestali” (art. 25 c.2 delle N.A. del PTPG) e che risulta normata dagli artt. 25, 27 e 28 delle N.A.*

*Nel caso in esame il complesso edilizio introduce usi e funzioni non compatibili con quanto stabilito ai fini della funzionalità della REP.*

*...si aggiunge che, nell'ambito dell'Unità Territoriale Ambientale (UTA) n.8 "Bassa valle dell'Aniene" entro cui ricade l'area, valgono tra le altre le direttive specifiche, di cui all'Appendice normativa II,1 delle Norme di Piano, finalizzate alla corretta gestione delle risorse naturali ed alla salvaguardia della REP e della sua efficienza ecologica... tali Direttive possono trovare diretta ed ottimale applicazione all'interno dell'area interessata dalla variante in esame e del suo contesto ambientale, essi infatti conservano connotati di aree agricole mosaicate con elementi del vegetazionale seminaturale e naturale di significativa estensione e qualità, e un tale operato contribuirebbe a migliorare la qualità ambientale delle aree interessate oltre che ad assicurare l'attuazione del PTPG in materia di conservazione della funzionalità della REP. Sarebbe infatti possibile incrementarne l'efficienza in termini di connettività ecologico-funzionale sia con la matrice agricola che con gli elementi vegetazionali naturali e seminaturali presenti nelle aree circostanti, tra cui l'ambito naturalistico dell'adiacente Valle Servicola (ubicata a circa 1 km a est del sito), facente parte del sistema di forre cui appartengono anche quelle di Galliciano e S. Vittorino riportate nelle Direttive.*

*Alla luce di quanto sopra, visto l'esito dell'istruttoria compiuta, viste le Norme di Attuazione del PTPG con particolare riferimento agli artt.27, 28, 40, 41 e 44, si ritiene che l'intervento proposto si ponga in contrasto con la disciplina della REP e con gli obiettivi fissati dal PTPG e che non possa pertanto essere attuato quindi con le modalità e la localizzazione previste nella variante in esame.*

*Si ritiene pertanto necessaria, ai fini della valutazione di compatibilità del Piano Attuativo con il Piano Provinciale, una redistribuzione delle superfici destinate a nuova edificazione ed ai servizi di pertinenza in modo da salvaguardare la "Connessione primaria" della REP, o in alternativa, una differente scelta localizzativa dell'intervento nel suo complesso, da effettuarsi nell'ambito di aree idonee compatibili con il PTPG da reperirsi all'interno del territorio comunale".*

*Il Dipartimento VI della Città Metropolitana di Roma Capitale, con nota prot. n.152801 del 12/11/2020, acquisita in pari data al protocollo regionale al n.968906 ha integrato il precedente parere chiarendo che ...si rileva che la proposta progettuale in oggetto è senza dubbio migliorativa dalla precedente versione, rispetto alla quale nella zona centrale, inclusa nella componente primaria della REP, viene ridotta la quantità di volumi edilizi e prevista una fascia di verde pubblico di attraversamento dell'area. Dato atto di tale miglioramento si ritiene, tuttavia, che la sistemazione della zona centrale dell'area interessata dalla trasformazione, così come riformulata, non consenta di mantenere la piena funzionalità della REP, che si ritiene possa essere ottenuta con una ulteriore modulazione progettuale mirante a liberare lo spazio centrale, con eventuale riduzione o spostamento laterale dei volumi edilizi inclusi nei lotti residenziali 4 e 5 e contestuale spostamento verso il centro delle aree destinate a parcheggio pubblico (da pavimentare con superfici drenanti ecocompatibili). Ciò determinerebbe un consistente ampliamento della fascia verde centrale che, se adeguatamente progettata, potrebbe garantire la funzione di collegamento propria della componente primaria "Connessione primaria" della REP.*

*Pertanto, così come già osservato nel precedente parere di cui alla nota prot. n.90904/14 del 4/7/2014 la proposta progettuale in oggetto, così come riformulata, non può ritenersi compatibile con le direttive e prescrizioni del PTPG, tuttavia una nuova formulazione progettuale che tenga conto delle precedenti indicazioni consentirebbe di superare i motivi ostativi.*

- **Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica**  
- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale: l'Area con nota prot. n.373619 del 23/4/2020 esprime il parere di competenza:

*Al riguardo la scrivente Area relaziona quanto segue:*

Progetto

*Il terreno interessato dall'intervento in argomento è distinto in catasto al foglio 69, particelle 468, 470, 561, 562, 566, 567, 569, 699, 731, 732, 1952, 1953, 1954, 1955, 2022, 2023 ed ha una superficie di mq.*

20.229. Al suo interno sono presenti alcuni edifici che sviluppano una superficie di circa 390 mq e una cubatura di circa 1400 mc. Si presentano in uno stato di conservazione fatiscente e per questo se ne prevede la loro demolizione.

L'intervento proposto dall'Ente Religioso proprietario dei terreni consiste nella realizzazione del centro parrocchiale, comprensivo di un edificio per il culto della religione Evangelica e degli spazi relativi alle attività accessorie connesse, applicando il combinato disposto dalle leggi regionali L.R. n.27/1990 - Contributi sugli oneri di urbanizzazione a favore degli enti religiosi per gli edifici destinati al culto, e della L.R. n.36/1987 -Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure.

La prima all'art. 5 -Adeguamento strumenti urbanistici comma 2 bis prevede:

"(...)

Al fine di garantire agli enti istituzionalmente competenti le risorse finanziarie necessarie per la realizzazione o l'ampliamento di edifici di culto, di attrezzature religiose e complessi parrocchiali su parte delle aree nella disponibilità per tali fini di detti enti, è consentita la realizzazione di interventi ad uso residenziale, commerciale, direzionale, turistico o a servizi, con una volumetria non superiore a quella delle opere religiose, e comunque fino a un massimo di 3 mila metri quadrati di superficie utile lorda. I proventi derivanti a detti enti dalla cessione a terzi a qualsiasi titolo delle aree edificabili, ovvero dei relativi diritti edificatori o degli immobili realizzati, sono integralmente destinati alla esecuzione delle opere religiose. Il progetto o programma unitario dei suddetti interventi è approvato in variante al PRG con ricorso alle procedure di cui all'articolo 4 della legge regionale 2 luglio 1987, n.36 (Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure) e successive modifiche ovvero con l'accordo di programma di cui all'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali).

(...)"

La seconda all'art. 4 -Piani attuativi e programmi urbanistici in variante al comma 1 prevede:

"(...)

I piani attuativi ed i programmi urbanistici comunque denominati in variante allo strumento urbanistico generale, nonché le modifiche agli stessi, che non rientrano fra quelle elencate negli articoli 1 e 1bis, sono adottati dal consiglio comunale, pubblicati all'albo pretorio e nel sito web del comune e, ultimata la fase delle osservazioni e delle controdeduzioni entro novanta giorni, prorogabili per una sola volta in ragione della particolare complessità della variante per ulteriori novanta giorni, trasmessi alla Regione per l'approvazione da parte della Giunta regionale.

(...)"

Il Piano Attuativo proposto, ha una superficie di circa 20.000,00 mq, in cui verranno realizzati i servizi religiosi per una superficie lorda di 1.500 mq e una volumetria di mc 7.166, oltre agli edifici residenziali per una superficie di 1.500 mq e una volumetria di mc 4.800, questi ultimi con volume minore del volume destinato ai servizi religiosi e nei limiti di superficie imposti dall'art.4 comma 2 della L.R. n.27/1990.

Il piano apporterà la variante alla strumentazione urbanistica generale ed assegnerà la classificazione Zona C -Espansione, Sottozona Cr normata dal nuovo art. 7bis da aggiungere alle NTA.

#### Inquadramento Urbanistico

Il Comune di San Cesareo è dotato di PRG approvato con Delibera di Giunta Regionale n.2857 dell'11/5/1982 (Comune di Zagarolo da cui è scaturito per frazionamento il Comune di San Cesareo istituito con la L.R. n.32 del 23/3/1990), in cui l'area oggetto dell'intervento è classificata:

- Zona Agricola E, Sottozona E1.

Successivamente con la deliberazione Consiliare n. 54 del 13.12.2002 è stata adottata la Variante Generale al PRG (non ancora approvata) che classifica tale area:

- parte Zona C, Sottozona C1 –Nuova edificazione,
- parte Zona F, Sottozona F1 –Attrezzature pubbliche
- parte Zona E, Sottozona E1 –Agricola intensiva
- Nuova Viabilità di PRG (due tratti).

*In ultimo con Delibera Consiliare n. 3 del 14.02.2012 è stata adottata la Variante Speciale per recupero urbanistico dei nuclei abusivi ai sensi della lr. 28/1980. Detta area per una porzione nella parte centrale è ricompresa nei nuclei abusivi.*

*Inquadramento Paesaggistico*

*L'ambito ove è ubicata l'area di intervento, come emerge dalle tavole del PTP n. 9 –Castelli Romani non risulta sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al Dlgs n. 42/2004.*

*Il PTPR, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, pubblicato in data 14.02.2008 nell'area in questione appone il seguente vincolo:*

*Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlvo 42/04*

*Vincoli ricognitivi di legge*

- g058            g) aree boscate
  - g058 lembi territoriali

*Le NTA del PTPR, per il bene "aree boscate", prevedono:*

*"(...)*

*Articolo 38 Protezione delle aree boscate*

*Comma 7. La graficizzazione del bosco contenuta nella cartografia del PTPR è ricognitiva e probante salvo che sia diversamente certificato dai comuni ai sensi del comma 5. I comuni sono tenuti a segnalare e certificare le aree interessate dalla presenza del bene che non risultino individuate dalla cartografia del PTPR. Ai beni di cui al comma 1, ancorché non individuati nelle Tavole B del PTPR, ai fini della tutela paesaggistica si applica la disciplina di cui al presente articolo. La Regione provvede all'adeguamento periodico della cartografia di riferimento.*

*Comma 9. La superficie delle aree boscate non concorre al fine del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse e non contribuisce alla determinazione del lotto minimo previsto dagli strumenti urbanistici.*

*(...)"*

*Verifica*

*Elementi di criticità Urbanistici:*

*Le criticità riscontrate consistono:*

- *La proposta del Piano in argomento fonda i suoi presupposti sulle previsioni urbanistiche contenute nella variante generale al PRG adottata con la deliberazione Consiliare n.54 del 13/12/2002 (non ancora approvata posto che non risulta essere mai stata inoltrata alla Regione);*
- *Dalla data di adozione della citata Variante sono trascorsi oltre diciotto anni inducendo a ritenere ragionevole verificare la proposta con la vigente classificazione agricola di PRG, ovvero la sua ammissibilità secondo il sopraggiunto PTPR;*
- *Quanto sopra fa venir meno, in modo particolare, i presupposti della L.R. n.27/1990 in quanto ad oggi l'ente istituzionalmente competente non ha nella disponibilità le aree che il vigente PRG le classifica per i fini specifici per detti enti ovvero realizzazione o l'ampliamento di edifici di culto, di attrezzature religiose e complessi parrocchiali.*

*Elementi di criticità Paesaggistici:*

- *La norma di tutela sopra riportata, inibisce l'edificazione nei terreni coperti da area boscata.*

*Conclusioni*

*Alla luce di quanto sopra esposto emergono criticità tali che seppure il Piano è rinviato ad ulteriori approfondimenti le stesse rimangono immutate in modo particolare per gli aspetti urbanistici.*

**PRESO ATTO**

- *delle ulteriori considerazioni utili alla conclusione della procedura, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, trasmesse dall'Autorità Procedente con le citate note prot. n.10577 del 28/5/2020, acquisita al prot. n. 487314 del 3/6/2020, n.23534 del 18/11/2020, acquisita in pari data al prot. n.996436, e n.3807 del 17/2/2021, acquisita in pari data al prot. n.152061;*

- 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 DPR n.445 del 28/12/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- il Piano oggetto dell'istanza in Variante al P.R.G. vigente, denominato "*Piano di lottizzazione - Complesso Parrocchiale Evangelico*" consiste nella realizzazione di un centro parrocchiale, comprensivo di un edificio per il culto e degli spazi per le attività accessorie connesse;

**VALUTATO che:**

- 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/o 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;
- l'Autorità Procedente ha fornito riscontro, con ulteriori considerazioni utili alla conclusione della procedura, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, con le citate note prot. n.10577 del 28/5/2020, (acquisita al prot. n. 487314 del 3/6/2020), n.23534 del 18/11/2020 (acquisita in pari data al prot. n.996436) e n.3807 del 17/2/2021(acquisita in pari data al prot. n.152061);
- l'Autorità Procedente ha effettuato un'analisi integrativa delle componenti ambientali dalla quale si evince che in merito alle criticità espresse dall'Area *Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale* con nota prot. n.373619 del 23/4/2020:
  - in merito al Vincolo Aree Boscate da PTPR: l'Autorità Procedente ha trasmesso con nota prot. n.307 del 17/2/2021, acquista in pari data al prot. n.152061, il Certificato n.59, del 28 maggio 2020, con il quale il "Responsabile del Settore 5" del Comune di San Cesareo *attesta, ai sensi del combinato disposto di cui al comma 5, dell'art. 10, della legge regionale 6 luglio 1998, n. 24 e del comma 5, dell'art. 39 (protezione delle aree boscate) delle N.T. al P.T.P.R., l'assenza, nel compendio immobiliare oggetto di intervento, di boschi e aree boscate così come definiti ai commi 3 e 4 dell'art. 39 (oggi 38), dell'allegato 02.01\_ NORME al P.T.P.R., sulla base di una specifica relazione tecnica redatta da un agronomo, allegata;*
- il parere della competente Area in materia Paesaggistica (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*) è stato espresso con riferimento al PTPR adottato con D.G.R. n.556 del 25/7/2007 e D.G.R. n.1025 del 21/12/2007. A seguito della sentenza della Corte Costituzionale n.240 del 17/11/2020 di annullamento della DCR n. 5/2019 di approvazione del P.T.P.R., la Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ha emesso la circolare applicativa prot. n.1056599 del 3/12/2020 a cui si deve far riferimento e che, nello specifico, trattandosi di un'area ricadente in beni tutelati *ope legis* ai sensi dell'art.134, comma 1, lett. b) e art.142, comma 1, lett. c) e m) del D.Lgs. n.42/2004, per le quali la suddetta circolare chiarisce che "*deve essere effettuata la verifica di conformità in base alla norma più restrittiva tra i PTP vigenti, il Capo III del PTPR adottato e la misura di salvaguardia di cui all'art.21 della L.R. n.24/1998, e più precisamente con il relativo Capo II "Modalità di tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico"*, si ritiene che quanto espresso nelle conclusioni dei pareri relativi agli aspetti paesaggistici è coerente con quanto riportato nella citata circolare del 3/12/2020;

- dal punto di vista paesaggistico, la proposta di piano non appare in contrasto con gli obiettivi di tutela delle norme di riferimento;
- non sono stati rilevati impatti significativi sulle componenti ambientali;

**TUTTO CIO' PREMESSO  
SI RITIENE CHE**

**il Piano in oggetto sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006**, a condizione che siano rispettate le prescrizioni di seguito indicate.

A tal riguardo, l'Autorità Procedente in fase di approvazione del Programma ovvero della sua trasmissione agli Enti sovraordinati cui compete il controllo e/o l'approvazione, dovrà dare conto, mediante un apposito documento, della puntuale rispondenza della proposta definitiva del Piano/Programma alle prescrizioni di seguito elencate:

1. nel prosieguo dell'iter dovrà essere verificata la corretta applicazione della procedura urbanistica così come evidenziato dalla competente Area *Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale* della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica;
2. al fine di garantire la funzione di collegamento propria della componente primaria "Connessione primaria" della rete ecologica provinciale (REP) - come indicato dal Dipartimento VI della Città Metropolitana di Roma Capitale con nota prot. n.152801 del 12/11/2020, acquisita in pari data al protocollo regionale al n.968906 - dovrà essere attuata una ulteriore modulazione progettuale mirante a liberare lo spazio centrale, con eventuale riduzione o spostamento laterale dei volumi edilizi inclusi nei lotti residenziali 4 e 5 e contestuale spostamento verso il centro delle aree destinate a parcheggio pubblico (da pavimentare con superfici drenanti ecocompatibili) così da determinare un consistente ampliamento della fascia verde centrale e garantire la funzione di collegamento propria della componente primaria "Connessione primaria";
3. la realizzazione degli interventi è condizionata all'acquisizione del parere del Gestore del Servizio Idrico, sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa nelle zone interessate dal Piano in esame;
4. ai fini della salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale si richiamano inoltre l'art. 4, co. 2 lett. a, b, c e l'art. 5 della L.R. n.6/2008; 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);
5. dovranno essere attuate le misure di mitigazione indicate nel Documento Preliminare. Dovrà essere garantito il rispetto di quanto previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria, quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art.5 delle suddette norme (cfr. D.M. 26/6/2015; D.Lgs. n.192/2005; D.Lgs. n.102/2014; L.R. n.6/2008; ecc.);
6. in relazione alla necessità di contenere l'inquinamento da rumore, si richiama il rispetto del D.P.C.M. 5/12/1997, per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e la previsione di adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie;
7. siano comunque rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale pervenuti.

**Il Responsabile del Procedimento**

*dott. Marco Caporioni*

**Il Dirigente**

*ing. Gaetano Colletta*

