

OGGETTO: **VVAS-2020_12. Comune di San Cesareo (RM).** Procedura di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) - art.12 del D.Lgs. n.152/2006 relativa al “*Piano Integrato d’Intervento - La Pietrara*”, nel Comune di San Cesareo (RM).

RELAZIONE ISTRUTTORIA

1 Fase di avvio della procedura

1.1 Invio dell’istanza di Verifica di assoggettabilità

Il Comune di San Cesareo, con nota prot. n.13236 del 3/7/2020, acquisita in pari data al prot. n.587216, in qualità di Autorità Procedente, ha trasmesso alla scrivente Area il Documento Preliminare e lo schema di Piano, per l’espletamento della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS.

Il Piano integrato d’intervento di cui all’oggetto (di seguito “Piano”) deve essere sottoposto a Verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto ricompreso tra le tipologie di Piano previste dal combinato disposto degli

- art.5, comma 1, lett. e);
- art.6, comma 2, lett. a);
- art.6, comma 3 bis

del D.Lgs. n.152/2006.

Questa Area, in qualità di Autorità competente, con nota prot. n.693989 del 3/8/2020 ha richiesto integrazioni al Documento Preliminare.

L’Autorità Procedente con nota prot. n.23496 del 17/11/2020, acquisita al prot. n.996442 del 18/11/2020, ha trasmesso le integrazioni richieste.

1.2 Individuazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale

L’Autorità competente, con nota prot. n.88943 del 29/1/2021, ha comunicato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale da coinvolgere nel procedimento, che di seguito si riportano:

- **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;
 - Area Pianificazione Paesistica e di Area Vasta;
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Appaltante, Risorse Idriche Difesa del Suolo:**
 - Area Tutela del Territorio;

- **Regione Lazio - Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti:**
 - Area Qualità dell’Ambiente;
 - Area Valutazione d’Incidenza e Risorse Forestali;
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del Cibo, Caccia e Pesca:**
 - Area Legislativa e Usi Civici;
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Infrastrutture e Mobilità;**
- **Città Metropolitana di Roma Capitale:**
 - Dipartimento IV - Tutela e valorizzazione Ambientale;
 - Dipartimento VI – Pianificazione Strategica Generale;
- **Autorità di Bacino distrettuale dell’Appennino Meridionale;**
- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio - ARPA Lazio;**
- **Ministero per i Beni, le Attività Culturali e il Turismo:**
 - Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio;
 - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l’Area Metropolitana di Roma la Provincia di Viterbo e l’Etruria Meridionale;
- **Segreteria Tecnico Operativa ATO n.2 - Lazio Centrale;**
- **Acea ATO2 S.p.A.**
- **ASL Roma 5 - Dipartimento di prevenzione.**

2 Contenuti del Documento Preliminare

Quanto riportato nel presente paragrafo è estratto dal Documento Preliminare e dalla documentazione allegata all’istanza.

2.1 Descrizione del Piano

Il Piano riguarda un Piano Integrato di Intervento denominato “La Pietrara”, di iniziativa privata relativo alla riqualificazione urbanistica di un area nel territorio del comune di San Cesareo (RM).

Questa tipologia di trasformazione urbanistica, in variante al PRG vigente, rientra nella pianificazione regolamentata ai sensi della Legge n.179/1992.

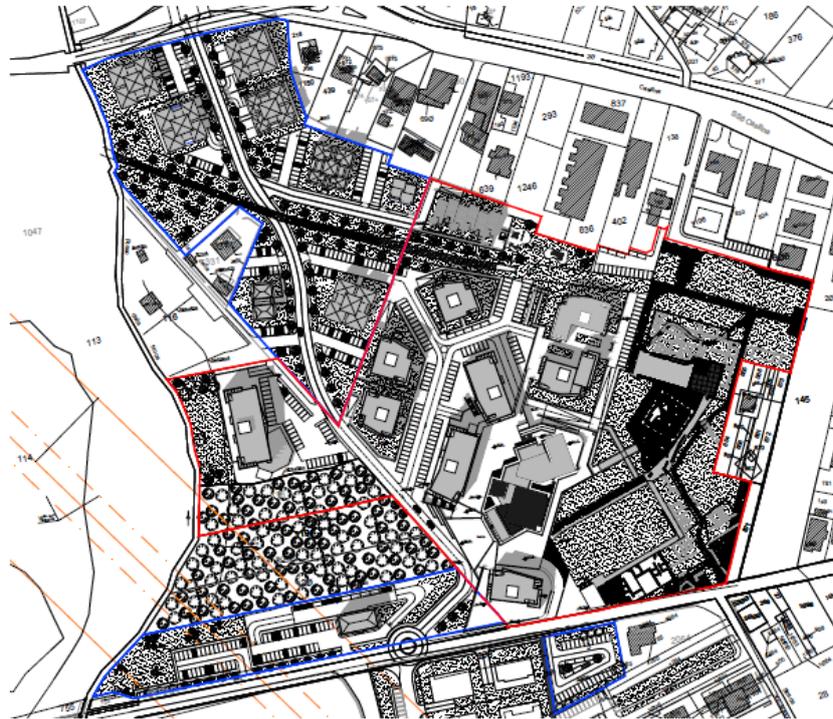
Il piano proposto, costituisce un intervento di rilevante valenza urbanistica e architettonica, definisce un nuovo polo di riferimento per il paese, arricchito dalla storia del significativo sito archeologico rinvenuto. L’ambito piazza/chiesa è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni. Nell’articolato complesso tra area archeologica e residenze s’integrano e dialogano gli spazi pubblici, in particolare la piazza verso gli scavi con le diverse tipologie degli edifici, assicurando, attraverso le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie, la completezza e la funzionalità dell’intervento, per una rigenerazione complessiva del tessuto urbano.

Il piano è completato da un’adeguata dotazione di parcheggi, verde e spazi pubblici di servizio in eccesso rispetto a quanto previsto dalla normativa vigente.

Le tipologie edilizie proposte sono quattro:

- a) edifici a destinazione residenziale - tipologia a blocco;
- b) edifici a destinazione residenziale - tipologia in linea;
- c) edifici a destinazione residenziale a schiera;
- d) edifici polifunzionali a destinazione direzionale, commerciale e residenziale - tipologia in linea;

e) complesso parrocchiale.



Il progetto (...) costituisce una parziale variante che integra una versione precedentemente sottoposta al Comune, già adottata ai sensi della Legge n.176/1992 con Delibera di Consiglio Comunale n.53 del 21/12/2010 e n.20 in data 19/4/2011.

Una nuova adozione del PIN "La Pietrara" si è resa necessaria in seguito alle indagini archeologiche preliminari eseguite sull'area oggetto dell'intervento, durante le quali è tornata alla luce un'importante villa, una cisterna monumentale e un impianto termale (tutto di epoca romana), come meglio specificato nelle pagine seguenti e nelle relazioni specialistiche degli archeologi che hanno seguito gli scavi, oltre al tracciato dell'antica consolare romana della Via Labicana. La necessità di conservare e valorizzare l'area preesistente ha di conseguenza richiesto l'avvio di un procedimento di tutela che si è concluso con l'apposizione di un "vincolo diretto" da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 7/2/2012 ai sensi degli artt.10 e 13 del D.Lgs. n.42/2004, sull'area interessata dalla Villa. La scoperta archeologica ha richiesto una revisione complessiva del Piano di Zona adottato in Consiglio Comunale, evidenziando come l'occasione possa essere generatrice di una nuova realtà urbana per la Comunità di San Cesareo. Un polo, vista la posizione baricentrica rispetto alle preesistenze, nel quale il paese potrà ritrovare le radici antiche attraverso il sito archeologico, in stretta relazione con una nuova e più adeguata chiesa, in virtù dello sviluppo che San Cesareo ha avuto negli ultimi decenni e per quanto previsto nei prossimi: infatti si stima possa raggiungere i 30.000 abitanti.

• **Tab.1 - Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:**

<p>1. In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse</p>	<p><i>Il Comune di San Cesareo è dotato di P.R.G. approvato con Delibera Giunta Regionale n.2857 dell'11/5/1982 (PRG del Comune di Zagarolo da cui è scaturito per frazionamento il Comune di San Cesareo). Tale strumento non è stato valutato dal punto di vista ambientale in quanto approvato precedentemente all'entrata in vigore della normativa V.A.S. In questo strumento le aree del PIN ricadono in zona E, agricola, sottozona E2, e, solo in</i></p>
---	---

	<i>alcune porzioni, in aree di rispetto stradale. Nel P.R.G. adottato con Deliberazione Consiliare n.54 del 13/12/2002, il PIN in esame interessa principalmente la zona C1, destinata a nuova edificazione, e parzialmente in zona F3 (verde pubblico) e G2 (verde privato ed attività sportive). Nel presente rapporto vengono descritte e analizzate le scelte urbanistiche e progettuali del Piano Integrato con riferimento agli impatti significativi sull'ambiente che prevedibilmente deriveranno dall'attuazione dello stesso.</i>
2. In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	<i>Sono state inoltre verificate le scelte progettuali in riferimento ai contenuti ambientali dei piani sovraordinati ritenuti più significativi: PAI - PTAR - PRQA - PTP - PTPR Lazio - PTPG e REL. A livello comunale il PIN non incide nè "influenza" altri piani o programmi comunali tra cui la "Perimetrazione e variante per il recupero dei nuclei e delle costruzioni edilizie abusive non perimetrabili di cui alla L.R. n.28/1980 - L.R. n.12/2004 e L.R. n.21/2009.</i>
3. La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	<i>L'integrazione delle considerazioni ambientali avviene contestualmente alla definizione delle scelte progettuali del PIN. Il rapporto analizza gli impatti attesi dalle scelte progettuali per le differenti componenti ambientali e individua le misure volte a impedire, mitigare o compensare l'incremento delle criticità ambientali già presenti e i potenziali impatti negativi delle scelte operate.</i>
4. Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	<i>problemi ambientali pertinenti al Piano sono stati analizzati sulla base dell'analisi delle componenti ambientali ritenute significative e delle eventuali criticità evidenziate per ciascuna di esse.</i>
5. La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	<i>È esclusa</i>

- **Tab.2 - Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:**

6. Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti.	<i>E' stata eseguita una valutazione qualitativa degli impatti potenziali connessi alla realizzazione di quanto previsto dal PIN. Quindi sono state individuate ed implementate le azioni di mitigazione e di compensazione dei potenziali impatti sulle componenti ambientali in seguito alla realizzazione delle opere previste nel piano integrato.</i>
7. Carattere cumulativo degli impatti	
8. Natura transfrontaliera degli impatti.	<i>È esclusa già in fase preliminare</i>
9. Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	<i>È esclusa già in fase preliminare</i>
10. Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazioni potenzialmente interessate)	<i>È stata individuata l'area di influenza del piano, coincidente con l'area di intervento e il suo immediato intorno.</i>

<p>11. Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: • delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale; • del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo; • impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.</p>	<p><i>È stato verificato il valore, la vulnerabilità e le criticità attuali, in relazione alle differenti componenti ambientali ritenute significative, dell'area oggetto di intervento e del contesto più ampio in cui si colloca. È esclusa già in fase preliminare la presenza di impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale. Infatti, l'intervento insiste su un'area urbanizzata posta ai margini del centro cittadino e contigua alla zona di espansione edilizia ex 167/62 e Via Monte di Casa; pertanto il piano, così come proposto, è finalizzato a riqualificare e migliorare la situazione esistente, anche alla luce dei recenti rinvenimenti archeologici, integrando la viabilità esistente, ed implementando i servizi ai cittadini.</i></p>
--	---

• **Dati metrici e Urbanistici**

Per il calcolo degli standards relativi alla cubatura residenziale, come da D.M. 2 aprile 1968, n.1444, si è assunto che ad ogni abitante da insediare corrispondano mediamente mq 25,00 di superficie lorda abitabile (pari a circa mc 80,00 vuoto per pieno), maggiorati di una quota pari a mq 5,00 (pari a circa 20,00 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse alle residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, etc.).

Il progetto prevede anche una cubatura avente destinazione commerciale e terziaria/direzionale pari a mc 11.600 alla quale corrisponde una superficie lorda di pavimento di mq 3.030. Si è proceduto quindi, a quanto prescritto dal D.M. 2 aprile 1968, n.1444, che prevede per i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, che a mq 100,00 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, corrisponda almeno la quantità minima di 80,00 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà da destinare a parcheggi.

DATI GENERALI - COMPARTO A			
Superficie complessiva comparto A	Mq	50.801,50	
SUPERFICIE TERRITORIALE (S.T.) (con esclusione delle aree boscate e del Complesso Parrocchiale)	Mq	45.900,50	
Indice Territoriale (I.T.)	mc/mq	1,14	
Volumetria Totale da progetto	Mc	57.900,00	
Volumetria Residenziale da progetto	Mc	44.750,00	
Volumetria Commerciale e Direzionale	Mc	13.150,00	
Superficie lorda Commerciale e Direzionale da progetto	Mq	3.442,00	
Densità Territoriale (1ab/100mc)	abitanti	579,00	
Standard di Piano (D.M. 1444/68) 18mq/ab x ab	Mq	10.422	
Standard per Commerciale e Direzionale extra gli Standard di Piano (80mq di spazio da destinare a standard per 100mq di superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà a parcheggi)	Mq	2.753,60	
di cui a parcheggi	Mq	1.376,80	
di cui altro/verde	Mq	1.376,80	
Totale aree a standard	Mq	13.175,60	
DATI DI PROGETTO			
TOTALE AREE VERDI	Mq	17.885,00	
TOTALE AREE A PARCHEGGIO	Mq	2.260,00	
TOTALE ISTRUZIONE	Mq	2.856,00	
TOTALE INTERESSE COMUNE	Mq	2.413,00	
TOTALE AREE STANDARD CEDUTE	Mq	25.414,00	> 13.175,60
Aree cedute per standard	Mq	25.414,00	
Aree verdi non calcolate negli standard (BOSCO)	Mq	2.488,00	
Strade pubbliche	Mq	3.984,00	
Aree pedonali/marciapiedi/piazza	Mq	5.471,50	
Aree edificabili	Mq	13.444,00	
TOTALE SUP. COMPARTO A	Mq	50.801,50	

DATI GENERALI - COMPARTO B			
SUPERFICIE TERRITORIALE (S.T.)	Mq	30.042,00	
Indice Territoriale (I.T.)	mc/mq	1,15	
Volumetria Totale da progetto	Mc	34.548,30	
Densità Territoriale (1ab/100mc)	abitanti	346,00	
Standard di Piano (D.M. 1444/68) 18mq/ab x ab	Mq	6.228	
DATI DI PROGETTO			
TOTALE AREE VERDI	Mq	5.505,00	
TOTALE AREE A PARCHEGGIO	Mq	3.030,00	
TOTALE AREE STANDARD CEDUTE	Mq	8.535,00	> 6.228,00
Aree cedute per standard	Mq	8.535,00	
Aree verdi non calcolate negli standard	Mq	3.020,00	
Strade pubbliche	Mq	4.447,00	
Aree edificabili	Mq	14.040,00	
TOTALE SUP. COMPARTO A	Mq	30.042,00	

2.2 Ambito territoriale

L'area oggetto del presente intervento di riqualificazione urbanistica e completamento con nuova edificazione, è localizzata nel comune di San Cesareo, in una zona compresa tra la Via Casilina, Via Maremmana III e Via della Resistenza.

Il terreno interessato dal PIN "La Pietrara" Comparto "A" denominato Villa di Cesare e Massenzio ha un estensione di 50.833,50 mq; il Comparto "B" denominato La Noce ha un'estensione di 30.042 mq. La superficie complessiva è di 80.875,50 mq, su un area in leggera pendenza (350 m slm), e si estende su terreni individuati nel foglio 33 del N.C.E.U. alle particelle nn.117, 118, 124/p, 125, 127, 130, 131, 292/p, 294, 295, 297, 571, 572, 575, 638, 694, 713, 714, 715, 758, 759, 761, 762, 825, 826, 835/p, 853, 856, 857, 866, 867, 868, 869, 904/p, 1092, 1097, 1098, 1099, 1100, 1149/p, 1162/p, 1230, 1231, 1232, 1233, 1240, 1241, 1242, 1247, 1248, 1249, 1250, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264/p, 1265, 1266/p, 1267, 1269, 1291, 1330, 1343, 1422, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, e nel foglio 66 del N.C.E.U. alla particella n.2053. L'area costituisce il naturale prolungamento ad Ovest del nucleo più antico di San Cesareo, baricentrico rispetto ai nuclei più recenti di espansione edilizia. L'area interessata dal progetto, riportata sulla CTR 375140 ZAGAROLO e sulla carta geologica d'Italia, foglio 150 ROMA, è localizzata sul versante NO di una zona collinosa che raggiunge le massime quote nel parco sub urbano dei Castelli romani. Il terreno è localizzato ad Ovest dell'abitato di San Cesareo.

2.3 Inquadramento ambientale

Nel Documento Preliminare vengono descritte le principali caratteristiche ambientali del sito, con particolare riferimento agli aspetti:

- Qualità dell'aria e clima;
- Acqua;

- Suolo e Sottosuolo;
- Habitat;
- Paesaggio e Beni Culturali;
- Clima Acustico;
- Campi Elettromagnetici;
- Rifiuti.

2.4 Inquadramento nel sistema della pianificazione sovraordinata

Di seguito si riportano le relazioni degli strumenti di Pianificazione con l'area di intervento, estratti dal Documento Preliminare.

2.4.1 Piano Regolatore generale (PRG) vigente

Il Comune di San Cesareo è dotato di **P.R.G. approvato con Delibera Giunta Regionale n.2857** dell'11/5/1982 (PRG del Comune di Zagarolo da cui è scaturito per frazionamento il Comune di San Cesareo). In questo strumento le aree del PIN ricadono in zona E, agricola, sottozona E2, e, solo in alcune porzioni, in aree di rispetto stradale.

Nel P.R.G. adottato con Deliberazione Consiliare n.54 del 13/12/2002, il PIN ricade principalmente in zona C1, destinata a nuova edificazione, e parzialmente in zona F3 (verde pubblico) e G2 (verde privato ed attività sportive). Nel Piano Regolatore Adottato è evidente come la volontà dell'amministrazione Comunale sia quella di designare la zona interessata dal PIN alla riqualificazione urbanistica dell'area con nuova zona residenziale. In ambito di pianificazione comunale, in rapporto al progetto di "Perimetrazione e Variante per il recupero dei nuclei e delle costruzioni edilizie abusive "non perimetrabili" ad oggi non approvato, l'area di progetto del presente Piano Integrato si colloca in buona parte all'interno dell'AMBITO URBANO e comunque al di fuori delle aree perimetrate.

La variante speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi citata fa seguito alle operazioni di rilevamento delle costruzioni e dei nuclei edilizi abusivi sorti in contrasto con le destinazioni di zona previste dagli strumenti urbanistici generali e definisce due tipologie urbanistiche: a) Le Sottozone B.R, sono quelle parti di territorio in cui sono state individuate una pluralità di costruzioni abusive considerabili nuclei/agglomerati edilizi. Per queste porzioni di territorio l'amministrazione comunale ha proceduto all'individuazione di parametri urbanistici che definiscano quote di incremento da destinare ad edilizia residenziale privata e sociale ed a recupero degli standard urbanistici; b) La Sottozona Agricola di Recupero ER, è quella parte di territorio in cui sono state individuate una pluralità di costruzioni abusive singole che, in quanto non costituenti nuclei/agglomerati, non sono suscettibili della perimetrazione di cui al secondo comma dell'art.1 della l.r.28/80. Per il conseguimento degli obiettivi e al fine di un razionale inserimento nel contesto urbano, la sottozona B.R si attua attraverso la realizzazione di un piano Attuativo di iniziativa pubblica e/o privata che prevedrà specifici standard. Il PIN "La Pietrara" non si sovrappone in alcun modo a queste perimetrazioni, trattandosi di un area sostanzialmente priva di edificato preesistente ed in stato di abbandono.

2.4.2 Piano Stralcio di assetto Idrogeologico (PAI)

Dalla lettura della cartografia disponibile si rileva che l'area oggetto del presente rapporto non insiste su aree a probabilità di inondazione, né su aree a rischio idrogeologico come definite e perimetrate dal Piano di Assetto Idrogeologico, né si rileva che rientra tra le aree soggette a pericolosità geomorfologica.

2.4.3 Piano di tutela delle acque regionale (PTAR)

Dalla cartografia del reticolo idrografico leggiamo che il "fosso della vetrice" risulta limitrofo al PIN; che le misure di salvaguardia ricadono nelle competenze dell'Autorità del Bacino del fiume Tevere, nel tratto

metropolitano da Castel Giubileo alla foce, e che la zona di protezione collegata appartiene al tipo "pozzi" dell'ambito "Pantano Borghese - Finocchio - Torre Angela".

2.4.4 Piano di risanamento di qualità dell'aria (PRQA)

Nel Piano il territorio Comune di San Cesareo ricade nelle zone C.

2.4.5 Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.)

Per quanto attiene all'aspetto paesaggistico, il P.T.P. AMBITO TERRITORIALE n.9, adottato con D.G.R. n.2276/1987 e approvato con L.R. n.24/1998, nella TAV. E3/3, classifica l'area dell'intervento in oggetto, come:

zona 6: zone compromesse: aree di insediamento diffuso a bassa densità ordinato secondo una rete viaria definita.

zona 12: zone di rimboschimento lungo i fossi e i corsi d'acqua.

L'art. 22 delle NTA del PTP definisce le prescrizioni valide per questa zona e recita: "In queste zone valgono le norme stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti e dalla legge n.47/1985, nel rispetto di quanto di seguito prescritto per i territori che gli strumenti urbanistici vigenti destinano a zona agricola ed in quelli che non hanno altresì destinazioni di zona e che sono di fatto destinati all'esercizio dell'attività agricola e nel rispetto della normativa di "area" e di "lotto" prescritta dal Piano Paesistico...". Mentre l'art.28 Fasce di rimboscamento lungo i fossi e i corsi d'acqua recita: "Tali zone, riportate riportate nelle tavole di piano Paesistico, sono destinate da questo al mantenimento, integrazione e ricostruzione del verde esistente. In questo ultimo caso l'Amministrazione Comunale o gli Enti preposti alla gestione dei corsi d'acqua già dichiarati pubblici, o per i quali possa essere dichiarata la pubblica utilità, dovranno procedere alla ricostruzione del patrimonio boschivo con la messa a dimora di essenze contemplate nella tabella n° 1, alla famiglia A1/B1. Le aree, perimetrale, eccedenti il semplice vaso di fossi o corsi d'acqua e pertanto suscettibili di uso pubblico, potranno essere destinate a verde pubblico o a verde privato vincolato nelle varianti al Piano Regolatore Generale attualmente Vigente nei comuni interessati da tali zone. Nell'area oggetto dell'intervento è pertanto possibile realizzare immobili nel rispetto della normativa di "area" e di "lotto" del contesto senza particolari prescrizioni, alla luce delle varianti urbanistiche rispetto alla previgente destinazione agricola ora modificata. Nel caso di lotti ricadenti parte in "zona 6" e parte in "zona 3" l'edificazione, ove ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti, deve essere ubicata nella porzione di lotto che ricade in zona 6: per il calcolo della cubatura realizzabile si può tenere conto di quella relativa alla porzione di lotto che ricade in zona 3, nella misura stabilita dagli strumenti urbanistici vigenti. Ai fini delle autorizzazioni paesistiche, i progetti dovranno contenere gli elementi previsti nelle schede comunali. [...]

2.4.6 Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)

Nella Tavola A che definisce i sistemi ed ambiti del paesaggio, il lotto oggetto dell'intervento rientra per lo più parte nel Paesaggio Naturale di Continuità (regolamentato nelle NTA dall'art.24) e parte nel Paesaggio degli Insediamenti in evoluzione (regolamentato dall'art.29). Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG).

L'area risulta ricadere all'interno della Rete Ecologica Provinciale, nelle zone di PTPG individuate come "Territorio Agricolo", il cui regime normativo è rimandato al Titolo IV della L.R. n.38/1999 e L.R. n.24/1998. L'area risulta inoltre ricadere parzialmente nell'ambito delle "Aree di connessione primaria" della Rete Ecologica Provinciale.

(...)

Nel PIN "La Pietrara", in Variante al vigente PRG comunale, si affronta e sviluppa il tema della continuità paesaggistica e della connessione coi "corridoi verdi" esistenti; particolare attenzione è posta poi alla tipologia costruttiva dei manufatti edilizi: gli edifici rispettano il profilo naturale del terreno, promuovono la qualità

architettonica: per questo progetto è stato già ottenuto NULLA OSTA PAESAGGISTICO ai sensi dell'art.146 del D.Lgs. n.42/2004 (PROT.MBAC n.2488 del 4/8/2016 Class.34.20.01/3.2).

Nella tavola B_Beni Paesaggistici, emerge che i lotti del PIN racchiudono "Beni ricognitivi di legge" art.134 co.1 lett. B e art.142 del D.Lgs. 42/2004, ossia protezione di linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (disciplinati dall'art.42 delle NTA) e "Beni ricognitivi di piano", art.134 co.1 lett. c) del D.Lgs. n.42/2004 ossia beni puntuali, testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto (disciplinati dall'art.46 delle NTA) nonché beni lineari, testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto (disciplinati dall'art.45 delle NTA). Il progetto di cui riferisce questo rapporto preliminare ambientale costituisce una parziale variante che integra un precedente progetto, (già adottato ai sensi della Legge n.176/1992 con Delibera di Consiglio Comunale n.53 del 21/12/2010 e n.20 del 19/4/2011). La nuova adozione del PIN "La Pietrara" si è resa necessaria proprio in virtù dei rinvenimenti archeologici conseguenti le indagini preliminari eseguite per il regime vincolistico "potenziale" già evidenziato dalla TAV.B del PTPR (versione 2007). Nel corso delle indagini è tornata alla luce un'importante villa, una cisterna monumentale e un impianto termale (tutto di epoca romana), oltre al tracciato dell'antica consolare romana della Via Labicana. La necessità di conservare e valorizzare l'area preesistente ha di conseguenza richiesto l'avvio di un procedimento di tutela, ai sensi della Legge n.241/1990, che si è concluso con l'apposizione di un "vincolo diretto" da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali il 7/2/2012 ai sensi degli artt.10 e 13 del D.Lgs. n.42/2004. La scoperta archeologica ha richiesto una revisione complessiva del Piano previsto e adottato in C.C., evidenziando come l'occasione possa essere generatrice di una nuova realtà urbana per la Comunità di San Cesareo. La revisione è stata dettata dal rispetto della normativa di rispetto e tutela delle aree archeologiche (art.46 NTA e art.42 co.3): E' stato obbligatorio mantenere una fascia inedificabile dai singoli beni archeologici come da parere della competente Soprintendenza archeologica di Stato, mentre è stato redatto uno specifico progetto per l'area della Villa di Cesare e Massenzio, costituito da interventi volti alla salvaguardia, valorizzazione e fruizione del bene archeologico ritrovato; opere volte alla protezione, al recupero, all'accessibilità e alla valorizzazione del bene.

Nella Tav. C il terreno ricade inoltre in un "ambito prioritario per i progetti di conservazione recupero e riqualificazione gestione e valorizzazione del paesaggio regionale" (art.143 del D.Lgs. n.42/2004) come parco archeologico e culturale (art.31-ter della L.R. n.24/1998). Nell'art.3 co.2 lett.e) del Codice si precisa che "la disciplina dei beni del patrimonio naturale e culturale discende dalle proprie leggi, direttive o atti costitutivi ed è applicata tramite autonomi procedimenti amministrativi indipendenti dalla autorizzazione paesaggistica" oltre che "La tavola C ha natura descrittiva propositiva e di indirizzo nonché di supporto alla redazione della relazione paesaggistica".

Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG)

Dall'elaborato TP2 in particolare si evince la non appartenenza ad aree naturali protette, vigenti e proposte, quali SIC e ZPS, o riserve nazionali, regionali o provinciali.

La localizzazione dell'area del PIN La Pietrara, in accordo alle finalità generali del PTPG, ostacola la tendenza negativa alla destrutturazione dei centri con espansioni a ventaglio o disperse a valle, favorendo invece una saldatura delle costruzioni urbane esistenti, attraverso interventi che guidino le trasformazioni insediative rafforzando la morfologia nucleare e tutelando i valori naturalistici/agricoli dei territori di margine, con programmi mirati di riqualificazione che garantiscano uno sviluppo sostenibile sotto il profilo occupazionale (vedi AREA ARCHEOLOGICA e conseguente indotto turistico); Sotto l'aspetto insediativo/funzionale, nel Piano sono altresì allocate nuove attività commerciali/ terziario e di servizio locale in continuità con i centri/nuclei urbani consolidati: queste saranno facilmente accessibili anche da tutti i comuni limitrofi in quanto servite dalla viabilità di secondo livello metropolitano. La continuità del sistema ecologico non viene alterata dall'intervento presente, non essendo l'area interessata da particolare interesse naturalistico né suscettibile di vulnerabilità, né insostituibile o critica per il territorio, essendo attualmente costituita da campi incolti e infrastrutture di servizio vario con manufatti edilizi di vario genere, fatta esclusione di una piccola area boscata che sarà obiettivo del progetto mantenere integra ed inalterata. Non è intaccata la biodiversità a livello di paesaggio, di

comunità, di specie e genetico, la funzionalità degli ecosistemi, della tutela delle risorse in quanto non presenti nell'area: al contrario si recupera un'area archeologica e la linearità di una viabilità antica basolata rinvenuta durante le indagini preliminari, creando un corridoio verde di continuità con la vegetazione autoctona limitrofa, nel rispetto delle caratteristiche bio-geografiche analizzate.

2.5 Analisi di coerenza esterna

Il Documento Preliminare non riporta esplicitamente delle **matrici di coerenza esterna** tra gli **obiettivi della Pianificazione sovraordinata** e gli **obiettivi perseguiti dal Piano**.

2.5.1 Coerenza con la pianificazione sovraordinata

Relativamente alla *coerenza esterna*, nel Documento Preliminare viene valutata la coerenza dei contenuti del Piano rispetto a quanto previsto dagli obiettivi dei diversi strumenti di programmazione sovraordinati che interessano l'area in esame, in particolare:

- Piano Regolatore Generale;
- Piano Territoriale Paesistico (PTP);
- Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR);
- Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG);
- Piano di Assetto Idrogeologico (PAI);
- Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR);
- Piano di Risanamento di qualità dell'aria (PRQA).

I risultati generali mostrano che gli obiettivi perseguiti dal Piano sono coerenti (C) con gli obiettivi specifici dei piani e degli strumenti di livello superiore riguardanti l'ambito di riferimento. Dalla valutazione effettuata non sono stati individuati fattori di criticità.

Di seguito si riportano una sintesi dei risultati riportati nel Documento Preliminare relativamente alla coerenza esterna tra il Piano e la pianificazione sovraordinata:

	Piano proposto
Piano Regolatore Generale	
Piano Territoriale Paesistico (PTP)	
Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)	
Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG)	
Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)	
Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR)	
Piano di Risanamento di qualità dell'aria (PRQA)	

Legenda:	
	Coerente
	Parzialmente coerente
	Non coerente

2.5.2 Coerenza con gli obiettivi di sostenibilità

Il Documento Preliminare non riporta esplicitamente una valutazione della coerenza con gli obiettivi di sostenibilità.

2.6 Analisi di coerenza interna

Il Documento Preliminare non riporta esplicitamente una **matrice di coerenza interna** tra gli **obiettivi di Piano** e le **azioni previste dal Piano** per realizzarli.

2.7 Impatti sulle matrici ambientali

Il Documento Preliminare non riporta esplicitamente una **matrice di impatto** tra le **azioni previste dal Piano** e le **matrici ambientali**, elencando per ciascuna componente ambientale l'impatto atteso e le azioni di mitigazione/compensazione.

3 Pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale

Da parte dei suddetti Soggetti Competenti in materia Ambientale sono pervenuti, nell'ambito del procedimento ai sensi dell'articolo 12, comma 2, del D.Lgs. n.152/2006, i seguenti pareri:

1. **Segreteria Tecnico Operativa ATO2**: nota prot. n.300 dell'11/2/2021, acquisita in pari data al prot. n.132580;
2. **Città Metropolitana di Roma Capitale**: nota prot. n.128221 dell'11/9/2020, acquisita in pari data al prot. n.78838;
3. **ARPA Lazio**: nota prot. n.12826 del 4/3/2021, acquisita in pari data al prot. n. 201752.

3.1 Segreteria Tecnico Operativa ATO2

L'Ente rappresenta la necessità di coinvolgere il Gestore del Servizio Idrico Integrato Acea Ato2 S.p.A., evidenziando che *"...ACEA ATO2, infatti, 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. n.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. n.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. n.152/2006: "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".

3.2 Città Metropolitana di Roma Capitale

L'ente, nel proprio parere di competenza ritiene che *"...Sulla base del confronto fra la cartografia in scala 1:50.000 del PTPG e quella del PII, si ritiene che le interferenze tra la Concessione primaria e il Programma Integrato di Intervento (specificamente il fabbricato A-B nel comparto "A" e il parcheggio privato posto in prossimità di Via della Pietrara nel comparto "B"), risultino trascurabili alla scala del PTGP.*

Ferma restando la necessaria verifica da parte regionale sul ricorso al P.I.I. per il progetto in argomento, visto l'esito dell'attività istruttoria compiuta, viste le Norme di Attuazione del P.T.P.G. con particolare riferimento agli artt.3, 25 e 28 e acquisite le valutazioni espresse dal Servizio 1 "Pianificazione Territoriale e della mobilità, generale e di settore" (Rif/8189/14 del 13/5/2014), per quanto di specifica competenza e limitatamente alla

compatibilità con il P.T.P.G. si ritiene che l'intervento in argomento non sia in contrasto con le direttive e prescrizioni del Piano Territoriale Provinciale Generale e risulti compatibile alle seguenti condizioni:

- I parcheggi pubblici previsti in corrispondenza della Connessione primaria (P4B) dovranno essere realizzati con criteri di sostenibilità ambientale, mediante il mantenimento di aree non pavimentate o dotate di pavimentazioni permeabili nella massima misura compatibile con le esigenze di sicurezza e con il rispetto delle normative vigenti. Inoltre, in dette aree, dovrà essere previsto l'inserimento di elementi vegetali (quali fasce alberate, alberi, arbusti, siepi, aiuole, bordure inerbite e altre tipologie con materiale vegetale vivente).
- Eventuali recinzioni in corrispondenza della Connessione primaria (con particolare riguardo al bosco, al fosso della Noce, al limite nord dell'area verde "V1A") dovranno essere progettate con criteri di compatibilità ambientale, garantendo la continuità del verde ed evitando di creare una barriera continua all'attraversamento da parte di micromammiferi e fauna minore.

Inoltre, al fine di mitigare l'impatto generale del P.I.I. sulla biodiversità preesistente, nella realizzazione del verde urbano e delle sistemazioni a verde dei parcheggi, si suggerisce l'adozione di criteri finalizzati al potenziamento della diversità di specie e della complessità strutturale della vegetazione, mediante impianti a verde compatibili con il fitoclima locale, diversificati per specie e forma biologica, così da aumentare il numero di nicchie disponibili per la fauna minore.

3.3 ARPA Lazio

L'Agenzia nella nota prot. n.12826 del 4/3/2021 -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:

3.3.1 Aria

Atteso che l'aggiornamento dell'Allegato 4 - D.G.R. n.536 del 15/09/2016, nella suddivisione del territorio regionale finalizzata all'adozione dei provvedimenti del Piano di Risanamento per la Qualità dell'Aria pone il Comune di San Cesario in Zona IT1212 Valle del Sacco in classe complessiva 2.

Nella classe 2 ricadono i comuni dove è accertato, sia con misure dirette o per risultato di un modello di simulazione, l'effettivo superamento o l'elevato rischio di superamento, del limite da parte di almeno un inquinante. In questa zona sono previsti i piani di azione per il risanamento della qualità dell'aria, ai sensi dell'art.8 del D.Lgs. n.351/1999, ovvero l'adozione dei provvedimenti previsti per il risanamento della Qualità dell'aria di cui agli artt.15, 25 e 28 del Piano di Qualità dell'Aria – Norme di Attuazione - D.C.R. n.66/2009.

Di conseguenza il Comune è tenuto ad adottare il Piano Urbano del Traffico, 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..."

Nel parere vengono riportati i dati relativi alla qualità dell'Aria riferiti al periodo 2015-2019.

La situazione che ha caratterizzato il Comune di San Cesario nel periodo preso a riferimento (2015- 2019), mostra delle criticità importanti per il parametro NO2.

Si evidenzia che gli edifici previsti in attuazione del Piano in esame dovranno rispettare quanto previsto dall'art.5 della L.R. n.6/2008.

3.3.2 Risorse Idriche

Con riferimento alla matrice acqua in base all'Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018, n.18, l'area del Piano in esame ricade:

<i>BACINO AFFERENTE</i>	<i>Tevere Basso Corso</i>	<i>TRATTO AFF</i>	<i>Fiume Aniene 5</i>
<i>Stato Ecologico</i>	<i>Scarso</i>	<i>Stato Chimico</i>	<i>Buono</i>

Si segnala che i dati sul monitoraggio dei corpi idrici superficiali effettuato dalla scrivente Agenzia riferito al triennio 2015-2017 nel tratto del Tevere Medio Corso, confermano la valutazione sopra riportata.

Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi relativi alla sostenibilità idrica legata alla provvigione della risorsa idrica, considerato che la depurazione delle acque rappresenta un fattore di pressione importante sull'ambiente, è necessario verificare da un lato che la rete fognaria e i depuratori a servizio dell'area oggetto della variante in esame siano già dimensionati per l'incremento dei reflui da trattare relativi al suddetto Piano, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani, e dall'altro prevedere dei sistemi idonei per evitare la dispersione delle acque meteoriche di piazzali e/o strada nel sottosuolo.

Si evidenzia che i futuri interventi esecutivi del Piano in esame dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. n.6/2008, e sia gli adempimenti in materia di risparmio idrico previsti dalla normativa vigente (art.146 del D.Lgs. n.152/2006).

3.3.3 Suolo

Si evidenzia che il Piano in esame, in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della L.R. n.6/2008.

Inoltre considerato che l'ex settimo programma di azione ambientale vigente fino al 31 dicembre 2020 ("Vivere bene entro i limiti del pianeta", Parlamento europeo e consiglio 2013) – pur scaduto e non costituendo alcun obbligo giuridico non essendo stato recepito dalla vigente legislazione sia comunitaria che nazionale - prevedeva il traguardo di un incremento dell'occupazione netta di terreno pari a zero da raggiungere in Europa entro il 2050, a tal fine si ritiene utile segnalare che il comune di San Cesareo ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 7,7%, mentre il valore medio relativo alla provincia di Roma risulta il 4,5 % (...).

3.3.4 Radon

Si segnala che il Decreto Legislativo 31 luglio 2020, n.101 che recepisce la Direttiva 2013/59/Euratom per il RADON, dispone che "entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore del sopra citato decreto sia adottato il Piano nazionale d'azione per il radon, concernente i rischi di lungo termine dovuti all'esposizione al radon.

Le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano, entro ventiquattro mesi dall'entrata in vigore del Piano di cui sopra, sulla base delle indicazioni e dei criteri tecnici ivi contenuti:

- a) *individuano le aree in cui si stima che la concentrazione media annua di attività di radon in aria superi il livello di riferimento in un numero significativo di edifici;*
- b) *definiscono le priorità d'intervento per i programmi specifici di misurazione al fine della riduzione dei livelli di concentrazione al di sotto dei livelli di riferimento e ne prevedono le modalità attuative e i tempi di realizzazione.*

L'elenco delle aree di cui sopra è pubblicato da ciascuna regione e provincia autonoma sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana ed è aggiornato ogni volta che il risultato di nuove indagini o una modifica dei criteri lo renda necessario".

L'art.12 specifica che "I livelli massimi di riferimento per le abitazioni e i luoghi di lavoro, espressi in termini di valore medio annuo della concentrazione di attività di radon in aria, sono:

- a) 300 Bq/m³ in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per le abitazioni esistenti;
- b) 200 Bq/m³ in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024;

In considerazione di quanto sopra riportato si ritiene opportuno che nei futuri interventi esecutivi della variante urbanistica in esame siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento sopra specificati.

3.4 Richiesta controdeduzioni ai pareri pervenuti

Con nota prot. n.217873 del 10/3/2021, l'Autorità Competente ha comunicato all'Autorità Procedente l'elenco dei pareri pervenuti, chiedendo riscontro dell'elenco dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale acquisiti ai sensi dell'art.12, comma 2 del D.Lgs. n.152/2006 dall'Autorità Procedente e contestuale trasmissione di eventuali pareri in possesso della stessa e non presenti agli atti della scrivente. L'Autorità Procedente non ha fornito riscontro a tale nota.

4 Fase di valutazione del Piano

Nel presente paragrafo si riportano le considerazioni dell'Autorità competente inerenti alla valutazione del Piano.

4.1 Analisi dei contenuti del Documento preliminare

Il Documento Preliminare non riporta in maniera esplicita in formato riassuntivo e di facile restituzione grafica una matrice di coerenza esterna tra gli obiettivi della Pianificazione sovraordinata e gli obiettivi perseguiti dal Piano né una matrice di coerenza interna tra gli obiettivi di Piano e le azioni previste dal Piano per realizzarli.

Nel Documento è riportata una esaustiva analisi delle componenti ambientali e dei possibili impatti derivanti dall'attuazione del Piano, individuando, per ogni componente, le relative misure di mitigazione e/o compensazione.

4.2 Analisi di coerenza esterna

Relativamente alla *coerenza esterna*, il Documento Preliminare ha valutato la coerenza del Piano con i seguenti piani e programmi:

- Piano Regolatore Generale;
- Piano Territoriale Paesistico (PTP);
- Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR);
- Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG);
- Piano di Assetto Idrogeologico (PAI);
- Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR);
- Piano di Risanamento di qualità dell'aria (PRQA).

Sulla base delle considerazioni riportate dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, ed a seguito dell'istruttoria svoltasi ritiene che tra il Piano proposto e la Pianificazione sovraordinata sia coerente:

	Piano proposto
Piano Regolatore Generale	
Piano Territoriale Paesistico (PTP)	
Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)	
Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG)	

Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)	
Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR)	
Piano di Risanamento di qualità dell'aria (PRQA)	

Legenda:	
	Coerente
	Parzialmente coerente
	Non coerente

4.3 Analisi di coerenza interna

Nel Documento Preliminare non sono elencati gli obiettivi che il Piano intende perseguire e le relative azioni.

Il Documento Preliminare non riporta esplicitamente una matrice di coerenza interna tra gli obiettivi di Piano e le azioni previste dal Piano per realizzarli.

4.4 Effetti sulle matrici ambientali

4.4.1 Dati generali

Di seguito si riportano i dati quantitativi orientativi di massima delle pressioni ambientali di maggior rilievo e i relativi effetti sulle matrici ambientali determinati da questa Autorità competente in base ai dati desumibili dal Documento Preliminare e dai pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, utili ad esprimere una valutazione complessiva sul Piano proposto.

Di seguito la tabella riassuntiva con principali dati di base relativi al comune di San Cesareo:

Parametro	sigla	U.M.	formula	comparto A	comparto B	Rif. Normativo	comparto A+B
Dati comunali							
Superficie comune di San Cesareo	SUP	mq					23.640,000,00
Popolazione comune di San Cesareo	POP	ab					16.092,00
Densità popolazione comune di San Cesareo	D	ab/kmq	POP/SUP				680,71
Categoria sismica comune di San Cesareo	CS						zona 2B
Rifiuti Urbani procapite comune di San Cesareo (2019)	RU	kg/ab/anno				Catasto Rifiuti	459,00
Raccolta differenziata comune di San Cesareo	RD	%					62%
Percentuale di suolo consumato comune di San Cesareo	pSC	%	SC / SUP totale				7,7%
Percentuale di suolo consumato Provincia di Roma	pSC'	%	SC / SUP totale				4,5%

Di seguito la tabella riassuntiva con i principali dati di Piano:

Parametro	sigla	U.M.	formula	comparto A	comparto B	Rif. Normativo	comparto A+B
Dati di Piano							
Superficie complessiva	SC	mq		50.801,00	30.042,00		80.843,00
Superficie territoriale	ST	mq		45.900,50	30.042,00		75.942,50
Indice territoriale	IT	mc/mq		1,14	1,15	da Delibera Comunale	
Volumetria di progetto	VP	mc	IT x SC	57.913,14	34.548,30		92.461,44
Volumetria residenziale	Vres	mc		44.750,00	34.548,30	da progetto	79.298,30
Superficie residenziale	Sres	mq	Vres / 3	14.916,67	11.516,10		26.432,77
Volumetria uffici	Vuff	mc	VP - VR	13.163,14	0,00	da progetto	13.163,14
Superficie uffici	Suff	mq		3.442,00	0,00	da progetto	3.442,00

Di seguito la tabella riassuntiva degli standards urbanistici:

Parametro	sigla	U.M.	formula	comparto A	comparto B	Rif. Normativo	comparto A+B
STANDARDS URBANISTICI							
Standards di Piano	Sp	mq/ab		18,00	18,00	D.M. n.1444/1969	
Superfici Standards di Piano	SSp	mq	SP x Nab	10.424,37	6.218,69		16.643,06
Standards per Commerciale e Direzionale	Scd	mq/mq		0,80	0,80	D.M. n.1444/1969	
Superfici Standards per Commerciale	SScd	mq	Scd x Suff	2.753,60	0,00		2.753,60
Superfici Standards per Commerciale (parcheggi)	SScdp	mq	0,50 x SScd	1.376,80	0,00		1.376,80
Superfici Standards per Commerciale (altro/verde)	Sscda	mq	0,50 x SScd	1.376,80	0,00		1.376,80
Totale Superfici Standards	TS	mq	SSp + SScd	13.177,97	6.218,69		19.396,66
SUPERFICI EFFETTIVAMENTE CEDUTE PER STANDARDS							
Superfici aree verdi	S1	mq		17.885,00	5.505,00	da progetto	23.390,00
Superfici aree parcheggi	S2	mq		2.260,00	3.030,00	da progetto	5.290,00
Superfici aree istruzione	S3	mq		2.856,00	0,00	da progetto	2.856,00
Superfici di interesse comune	S4	mq		2.413,00	0,00	da progetto	2.413,00
Superfici totali effettivamente cedute per Standards	STC	mq	S1 +S2 + S3 + S4	25.414,00	8.535,00		33.949,00
RIEPILOGO SUPERFICI							
Superfici totali effettivamente cedute per Standards	STC	mq	S1 +S2 + S3 + S4	25.414,00	8.535,00		33.949,00
Aree verdi non calcolate negli standards (bosco)	Avns	mq		2.488,00	3.020,00		5.508,00
Strade pubbliche	SP	mq		3.984,00	4.447,00		8.431,00
Aree pedonali/marcipiedi/piazza	AP	mq		5.471,50	0,00		5.471,50
Aree edificabili (area dei lotti)	AE	mq		13.444,00	14.040,00		27.484,00
Superficie complessiva	SC	mq		50.801,50	30.042,00		80.843,50

4.4.2 Abitanti equivalenti

Di seguito si riporta il calcolo approssimato degli abitanti equivalenti relativi al Piano proposto:

Parametro	sigla	U.M.	formula	comparto A	comparto B	Rif. Normativo	comparto A+B
ABITANTI EQUIVALENTI							
Densità territoriale	DT	ab/mc		0,010	0,010	D.M. n.1444/1969	
Numero abitanti	NAb	ab	DT x VP	579	345		925

4.4.3 Acqua

Di seguito si riportano i dati di massima relativi alla risorsa acqua.

Parametro	sigla	U.M.	formula	comparto A	comparto B	Rif. Normativo	comparto A+B
ADDUZIONE ACQUA POTABILE							
Dotazione idrica	Din	l/ab/giorno		200,00	200,00	PRGA	
Perdite	P			1,14	1,14		
Fabisogno idrico	FI	l/giorno	NAb x P x Din	132.041,96	78.770,12		210.812,08
ACQUE REFLUE BIANCHE E NERE (DEPURAZIONE)							
Coefficiente di deflusso	α			0,80	0,80		
Carico idraulico	CI	l/giorno	$\alpha \times P \times Din \times Nab$	105.633,57	63.016,10		168.649,67
Carico Organico specifico	c	g/ab/giorno		60,00	60,00	D.Lgs. n.152/2006	
Carico Organico	CO	g/giorno	Nab x c	34.747,88	20.728,98		55.476,86

4.4.4 Rifiuti

Di seguito si riportano i dati di massima relativi ai rifiuti solidi.

Parametro	sigla	U.M.	formula	comparto A	comparto B	Rif. Normativo	comparto A+B
RIFIUTI SOLIDI							
Rifiuti Urbani	RU*	kg/anno	RU*Nab	265.821,31	158.576,70		424.398,01

4.4.5 Suolo

Di seguito si riportano i dati di massima relativi al suolo.

Parametro	sigla	U.M.	formula	comparto A	comparto B	Rif. Normativo	comparto A+B
SPRAWL							
Superficie Utile Lorda	SUL	mq	Sres + Suff	18.358,67	11.516,10		29.874,77
Densità urbana	FAR	mq/mq	SUL / SC	0,36	0,38		0,37
Densità	D'	ab/kmq	Nab/SC	11.400,00	11.500,00		11.437,16

4.4.6 Valutazione complessiva degli effetti

Questa Autorità competente, sulla base dei dati desunti nel Documento Preliminare e dei pareri resi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale e considerando anche le mitigazioni e compensazioni previste dal Piano, propone la seguente matrice di valutazione dei potenziali effetti del Piano proposto sulle matrici ambientali:

Componenti ambientali					
	Aria	Acqua	Rifiuti	Flora, fauna e biodiversità	Paesaggio
Azioni di Piano	=	=	=	=	=

Legenda:

+	"significativo positivo"	-	"significativo negativo"
+/-	"incerto"	=	"nullo o trascurabile"

In particolare, per quanto attiene alle matrici "acqua" e "rifiuti", la nota di controdeduzioni inviata dall'Autorità Procedente fornisce indicazioni utili a chiarire le criticità evidenziate da ARPA Lazio nel relativo parere, pertanto la valutazione degli impatti per tali componenti non necessita di ulteriori approfondimenti.

Sulla base di tutto quanto precede,

CONSIDERATO che:

- il Piano proposto, denominato "*Piano Integrato d'Intervento - La Pietrara*" è un piano di iniziativa privata relativo alla riqualificazione urbanistica di un'area nel territorio del comune di San Cesareo, in variante al PRG vigente, che prevede la realizzazione di edifici a destinazione residenziale e polifunzionali a destinazione direzionale, commerciale, un complesso parrocchiale oltre che aree destinate a parcheggi ed a verde e spazi pubblici di servizio;
- l'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Documento Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445 del 28/12/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;

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;
- dal punto di **vista urbanistico** non emergono particolari criticità all'approvazione del Piano;

- in merito alla matrice paesaggio l'istruttoria sulla proposta di Piano è stata effettuata sulla base del P.T.P.R. adottato con D.G.R. n.556/2007 e n.1025/2007, nelle more della conclusione della nuova approvazione del P.T.P.R. e ha stabilito la compatibilità del Piano proposto con quanto previsto da questa disciplina paesaggistica;
- con D.C.R. n.5 del 21/4/2021, pubblicata su BURL n.56 suppl. n.2 del 10/6/2021, è stato approvato il P.T.P.R., le cui modifiche rispetto al P.T.P.R. adottato non pregiudicano la conformità della proposta di Piano alla vigente normativa paesaggistica ed al contempo ha fatto decadere le temporanee limitazioni imposte dall'art.21 della L.R. n.24/1998;
- dal punto di **vista paesaggistico** la proposta di Piano non appare in contrasto con gli obiettivi di tutela contenuti nella vigente normativa;
- l'Autorità Procedente ha fornito con nota n.652418 del 28/7/2021 ulteriori elementi di valutazione aggiuntivi a seguito della nota prot. n.217873 del 10/3/2021;
- da un punto di vista degli **impatti sulle componenti ambientali** non sono stati rilevati effetti significativi sulle singole componenti in esame;

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.**

il Responsabile del procedimento

dott. Marco Caporioni

il Dirigente

ing. Gaetano Colletta