



**DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,
PAESISTICA E URBANISTICA**
AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

OGGETTO: **VVAS-2020_40. Roma Capitale.** Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006 relativa al *“Programma di Trasformazione Urbanistica concernente la compensazione di parte dei diritti edificatori afferenti alle aree del comprensorio di ‘Casetta Mistici’ nell’ambito del Programma Integrato n.2 ‘Maranella Completamento’”*.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che

- con nota prot. n.147319 del 9/12/2020, acquisita al protocollo regionale al n.1084352 del 14/12/2020, Roma Capitale (di seguito *“Autorità Procedente”*) ha trasmesso alla scrivente Area (di seguito *“Autorità Competente”*) la documentazione per l’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per il *“Programma di Trasformazione Urbanistica concernente la compensazione di parte dei diritti edificatori afferenti alle aree del comprensorio di ‘Casetta Mistici’ nell’ambito del Programma Integrato n.2 ‘Maranella Completamento’”* (di seguito *“Programma”*);

DATO ATTO che con nota prot. n.212869 del 3/4/2021 l’Autorità Competente ha integrato e comunicato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento, rendendo disponibile, tramite un apposito *link*, il Rapporto Preliminare e la documentazione inerente al Programma, in formato digitale:

- **Regione Lazio** - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:
 - *Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana;*
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo:
 - *Area Tutela del Territorio;*
 - *Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche;*
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti;
- **Ente Parco Regionale dell’Appia Antica;**
- **Città Metropolitana di Roma Capitale:**
 - *Dipartimento IV “Servizi di Tutela e Valorizzazione dell’Ambiente”;*
 - *Dipartimento VI “Governato del Territorio e della Mobilità”;*
- **Agenzia Regionale Protezione Ambiente - ARPA Lazio;**
- **Ministero per i Beni e le Attività Culturali:**
 - *Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio - Roma;*
 - *Soprintendenza Speciale di Roma – Archeologia Belle Arti e Paesaggio;*
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Centrale;**
- **Segreteria Tecnico Operativa ATO n.2 - Lazio Centrale;**



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

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

1. **Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento VI "Pianificazione strategica generale"**: nota prot. n.53710 dell'8/4/2021, acquisita in pari data al prot.n.313206;
2. **Parco Regionale dell'Appia Antica**: nota prot. n.1034 del 24/3/2021, acquisita al prot. n.329313 del 13/4/2021;
3. **Acea ATO2 S.p.A.**: nota prot. n.403577 del 20/5/2021, acquisita in pari data al prot. n.450400;
4. **ARPA Lazio** - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio "Servizio Tecnico": nota prot. n.51663 del 3/8/2021, acquisita al prot. n.GR4117-000003 del 5/8/2021;
5. **Regione Lazio** - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, *Area urbanistica, copianificazione e programmazione negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale*: nota prot. n.GR4112-000034 del 6/8/2021, acquisita in pari data al prot. n.GR4117-000024;

DATO ATTO che:

- *l'Autorità Competente*, con nota prot. n.831017 del 15/10/2021, 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;
- *l'Autorità Procedente*, con nota n.191125 dell'11/11/2021, acquisita al prot. n. 927120 del 12/11/2021, ha dato riscontro alla suddetta nota ed indicato le modalità di recepimento dei contributi degli SCA pervenuti;

VERIFICATO che il Rapporto Preliminare trasmesso ha evidenziato quanto segue:

Nel territorio del Municipio VII è individuato l'ambito per Programma Integrato prevalentemente Residenziale, ricadente nella "Città da Ristrutturare", denominato "Maranella 2", il cui iter di formazione è stato avviato dall'Assemblea Capitolina con la D.C.C. n.70 del 30.03.2006 ed è stato concluso, relativamente all'ambito di prima attuazione, con la recente D.C.C. del 26.02.2019 di ratifica dell'adesione della Sindaca all'Accordo di Programma approvato con D.P.G.R. n. T00088 del 16.04.2019, pubblicato sul BURL n.34 supp. n.1 del 26.04.2019 e concernente la compensazione dei diritti edificatori del comprensorio di "Casetta Mistici".

Il Programma Urbanistico di cui alle citate Deliberazioni del Consiglio Comunale è corredato di un Piano Quadro degli interventi, esteso a tutto il perimetro del PRINT n.2 Maranella individuato nella Tavola 3.18 di P.R.G., che, di fatto, costituisce proposta di Programma Preliminare ai sensi del comma 4 dell'art.14, e dei commi 1, 4 e 6 dell'art.53 delle NTA del P.R.G.

Il Piano Quadro, che opera una verifica di sostenibilità urbanistica dell'intervento rispetto alla popolazione insediata e a quella potenzialmente insediabile, individua in coerenza con gli obiettivi del P.R.G.:

- *gli ambiti per la riqualificazione dell'edificato esistente;*
- *le aree libere, distinte in ambiti d'intervento;*
- *le aree per gli standard e le dotazioni territoriali.*

Il P.U. "Maranella - ambito di prima attuazione", che prevede importanti interventi sul sistema della mobilità, è stato definitivamente approvato con il citato Accordo di Programma pubblicato sul BURL.

Inoltre, il Rapporto Preliminare riporta che sono previsti interventi di riqualificazione e una maggiore dotazione di aree destinate a servizi e verde. Tali azioni sono coerenti con l'Atto di Indirizzo assunto dal Consiglio Comunale con Delibera n.70 del 30.03.2006 e sono finalizzati al perseguimento degli obiettivi fissati dall'art. 53 comma 1: "I Programmi Integrati nella Città da Ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private".

Il P.U. "Maranella - ambito di Completamento", oggetto del presente RAP, è stato sottoposto all'esame di due Conferenze dei Servizi Interne, tenutesi il 7.03.2012 e il 21.10.2014, con le quali è stata verificata la fattibilità della proposta.

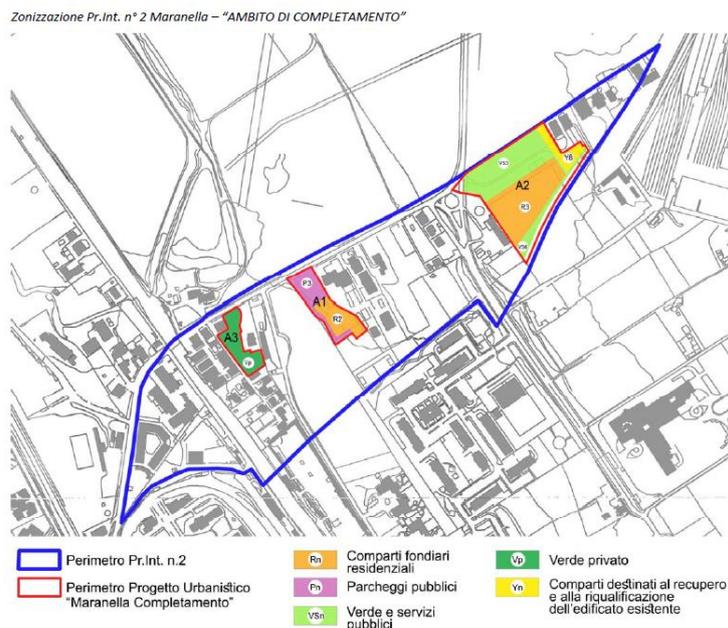
La proposta d'intervento per l'ambito di completamento del PRINT si basa sul requisito che i proponenti rappresentano, sia in termini di valore catastale, che di estensione di superficie, la maggioranza delle Aree riferite alle aree non edificate dei tessuti, così come disposto dall'art.53 comma 5 delle NTA. Il dimensionamento dei pesi insediativi è conforme a quanto previsto dall'art.53 delle NTA, proponendo un indice di edificabilità territoriale pari a 0,30 mq/mq.

Tale dimensionamento comprende, a fronte della cessione delle aree pubbliche, la SUL compensativa prevista dal comma 4 dell'art. 22 delle NTA.

L'intervento proposto prevede la realizzazione di una S.U.L Proprietà (0,12xST) di 3.126 mq incrementata di 4.688 mq (0,18xST), corrispondenti alla quota in compensazione individuata per il comprensorio M2 "Tenuta Pisana" secondo le indicazioni di cui alla deliberazione di G.C. n. 811/2000, delle delibere di C.C. n. 18 del 12/2/2008 e n. 92 del 29.05.1997, per una S.U.L. totale di 7.814 mq.

Il territorio interessato dal PRINT n.2 Maranella, di circa 16,4 ettari, è in gran parte edificato (tessuto spontaneo); confina a nord con il Parco dell'Appia Antica, ad est con il deposito della linea A della metropolitana, ad ovest con l'ippodromo Capannelle e a sud con il quartiere Osteria del Curato.

Il Programma Urbanistico "Maranella Completamento", da attuare ai sensi e per gli effetti dell'art.34 del D.Lgs. n.267/2000, prevede l'utilizzo delle aree libere all'interno del PR.INT. divise in tre ambiti (A1, A2 e A3) come riportato nella sottostante figura:



I dati dimensionali dell'intervento possono essere così sintetizzati:

Superficie totale del PR.INT.	155.885 mq
Superficie Comparto "Maranella completamento" - Ambiti A1, A2 e A3	26.047 mq
Indice di edificabilità territoriale	0,30 mq/mq
SUL residenziale (STx0,30)	7.814 mq
Capacità insediativa (SUL/37,5 mq)	n. 208
SUL proprietà (0,06 x ST)	1.563 mq
SUL proprietà soggetta a contributo straord. (0,06xST)	1.563 mq
SUL compensazione (0,18 x ST)	4.688 mq

STANDARD URBANISTICI		
Destinazioni abitative (SUL 7.814 mq - abitanti n. 208)		
Richiesti		6.876 mq
Programma	Verde Pubblico	8.721 mq
	Servizi Pubblici	
	Parcheggi Pubblici	3.027 mq
	Totale	11.748 mq
	Extra standard	4.872 mq
	Complessivi	16.620 mq

Il piano quadro del PR.INT. propone interventi volti a valorizzare le emergenze storico architettoniche ed archeologiche presenti, e la stessa vocazione turistico – ricettiva e sportivo – ricreativa dell'area, in relazione alla continuità con il Parco, con piste ciclabili e percorsi pedonali che costituiranno i corridoi verdi di connessione tra il Parco degli Acquedotti e il Parco di Lucrezia Romana.

Il tratto dell'acquedotto Felice, segnalato dai caratteristici sfiatatoi, così come richiesto dalla Soprintendenza Comunale, sarà oggetto di valorizzazione assicurando peraltro una congrua fascia di rispetto con la realizzazione di un percorso pedonale che ne evidenzia il tracciato.

Assume inoltre grande rilievo la scelta di realizzare il nuovo collegamento tra via di Capannelle e la Tuscolana, eliminando il tratto della stessa via delle Capannelle che attualmente attraversa il Parco degli Acquedotti e che, di fatto, ne costituisce una cesura in termini paesaggistici ed ecologici.

L'ambito territoriale all'interno del quale è situato il PRINT è caratterizzato da un'espansione spontanea diffusasi nella prima metà del Novecento in aperta campagna e con caratteri semirurali (su terreni destinati a verde pubblico dal PRG del 1965).

Oggi il quartiere è caratterizzato da un insediamento suburbano a bassa densità con prevalenza di villini e case mono e bifamiliari a due o tre piani con orto o giardino costruite su lotti irregolari di dimensioni variabili. Sono presenti anche piccoli esercizi commerciali, tra cui un hotel.

Il quartiere, quindi, non ha una vera e propria identità; è privo di regole insediative sia sotto il profilo qualitativo, che sotto quello aggregativo.

Le azioni e gli interventi contemplati dal PRINT generano una complessiva riqualificazione dell'area dal punto di vista urbanistico e dei servizi con una conseguente valorizzazione economica dell'ambito urbano. Ciò determinerà un incremento del numero delle attività economiche localizzate nell'area di riferimento, in particolare per quelle legate al commercio, con ricadute positive sull'occupazione.

Il Rapporto Preliminare indica gli Obiettivi specifici del Piano e le azioni/strategie per il relativo perseguimento:

Sistemi	Obiettivi Specifici	Cod.	Azioni/Strategie
Sistema Ambientale	Migliorare la dotazione di verde	A1	Dotazione di 8.721 m ² di verde pubblico.
		A2	Riqualificare via Capannelle con viali alberati, recinzioni di qualità, percorsi pedonali arredati e pista ciclabile
	Sostenere la vocazione turistico - ricettiva in relazione al Parco dell'Appia Antica	A3	Salvaguardare i margini del P.I. al confine con il Parco degli Acquedotti
		A4	Realizzazione un ingresso al Parco lungo via delle Capannelle
		A5	Valorizzazione in superficie del tracciato dell'acquedotto Felice
Sistema Insediativo	Completare il tessuto residenziale	I1	Realizzazione di nuove abitazioni con tipi edilizi a bassa densità con dimensioni e altezze compatibili con quelle esistenti
		I2	Recupero e riqualificazione dell'edificato esistente
		I3	Localizzazione coerente con le previsioni di PRG e PTPR
Sistema Socio - Economico	Migliorare la dotazione di servizi	P1	Dotare i residenti di attrezzature a verde pubblico
		P2	Dotare i residenti di parcheggi pubblici e con sistema del green parking
	Ritorno economico per l'AP dall'attuazione del piano	P3	Cessione di aree da parte dei privati
Sistema Relazionale e della mobilità	Sostenere la vocazione sportivo - ricreativa in relazione al Parco dell'Appia Antica	R1	Conservare i corridoi verdi come percorsi ciclopedonali in grado di connettere il Parco dell'Appia con il Parco di Lucrezia Romana
	Migliorare il quadro della mobilità	R2	Completamento della viabilità di livello locale di strutturazione urbana del PRINT (distribuzione dei lotti, delle attrezzature pubbliche e dei parcheggi).

		R3	Realizzazione della strada di collegamento con via Tuscolana con redistribuzione dei flussi di traffico
--	--	----	---

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

● **Piano Territoriale Paesistico P.T.P. 15/12 "Valle della Caffarella, Appia Antica ed Acquadotti":**

Il P.T.P. 15/12 Valle della Caffarella Appia Antica e Acquadotti, approvato con D.C.R.L. n. 70 del 10.02.2010 e pubblicato sul S.O. n. 71 al BUR n. 14 del 14 aprile 2010, classifica l'ambito interessato dal programma di completamento del PRINT in parte in zona a Tutela Limitata (TLb/15) e, in parte, in Tutela Orientata (TOc/47).

Nell'elaborato E3 ter – Tutela dei beni di interesse geomorfologico, naturalistico e paesistico (e dalla Carta dell'Agro) è riscontrabile la presenza di due manufatti di interesse estetico – tradizionale, siglati M16 e M17:

- M16 – Casale su via delle Capannelle all'altezza di via Gamiana;
- M17 – Casale all'incrocio tra via delle Capannelle e via Lucrezia Romana.

Dal medesimo elaborato si evince la presenza, sull'area, di numerosi tracciati, sotterranei e non, di Acquadotti Romani e Canali di interesse archeologico – monumentale:

- Acquedotto Claudio (emergente);
- Acquedotto Felice (sotterraneo);
- Anio Vetus (sotterraneo);
- Canale Acquedotto dell'Acqua Mariana (emergente).

● **Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) - adottato D.G.R. n.556/2007 e D.G.R. n.1025/2007:**

Nella Tav. A "Sistemi ed Ambiti di Paesaggio" del nuovo Piano territoriale paesistico approvato nella seduta del Consiglio regionale del 2.08.2019 e pubblicato sul BUR n. 13 del 13.02.2020, l'area non risulta oggetto di classificazione in quanto prevalgono le cogenti disposizioni del citato PTP 15/12. Nella tavola B "Beni Paesaggistici" è sottoposto ai seguenti vincoli:

- art.136 del D.Lgs. n.42/2004 – beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;
- art. 136 del D.Lgs. n.42/2004, art.13 co.3 lett b L.R. n.24/1998 – beni d'insieme: vaste località per zone d'interesse archeologico;
- art. 142 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n.42/2004.

Nella tavola C "Beni del patrimonio naturale e culturale" è evidenziato come:

- Schema del Piano Regionale dei Parchi
- In piccola parte, Aree ricreative interne al tessuto urbano.

Nella tavola D "Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti" è evidenziato:

- Inviluppo dei beni paesaggistici.

Ai sensi dell'art.7 co.2 delle NTA del P.T.P.R. approvato con D.C.R. n.5/2021: 2. Per la porzione interna al territorio di Roma Capitale, nelle località Valle della Caffarella, Appia Antica e Acquadotti il PTPR rinvia al PTP di Roma ambito 15/12 "Valle della Caffarella, Appia Antica e Acquadotti", approvato con deliberazione del Consiglio regionale 10 febbraio 2010, n.70.

● **Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.):**

Il Programma Urbanistico è disciplinato dal PS5 – Piano Stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce e ricade all'interno del bacino n.4 Marino – Castel Porziano così come cartografato nella tavola P1-bi, in un'area critica ad alta concentrazione di prelievi di acque sotterranee dove è sospeso il rilascio per nuove concessioni. L'area non è ricompresa tra quelle definite a rischio idrogeologico di livello R3 e R4, né tra quelle definite ad elevata criticità per prelievi sotterranei.

Il PRINT non prevede prelievi di acque sotterranee.



• **Piano di Risanamento della Qualità dell’Aria:**

Il Rapporto Preliminare afferma che l’agglomerato di Roma, insieme a quello di Frosinone, nella zona A, dove si osservano le maggiori criticità sia per l’entità del superamento dei limiti di legge, sia per la quantità di popolazione esposta.

All’interno dell’area urbana di Roma la zona oggetto dell’intervento presenta condizioni relativamente favorevoli, grazie alla collocazione periferica.

Tenuto conto della disponibilità di linee di trasporto pubbliche, si presume che il nuovo insediamento non implichi necessariamente l’aumento del traffico veicolare per raggiungere i luoghi di lavoro dei residenti.

• **Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTAR):**

Il Rapporto Preliminare riporta: L’area di intervento non presenta criticità rilevanti sotto il profilo della vulnerabilità e il grado di protezione è relativamente basso.

In fase di progettazione degli interventi previsti dal PRINT si applicheranno le norme di attuazione del P.R.T.A.”.

• **Piano del Parco Regionale dell’Appia Antica:**

Il Parco dell’Appia Antica è classificato come Area Protetta. L’area del PRINT ricade ai margini del Parco; via delle Capannelle corre, infatti, proprio a ridosso d del parco denominato Parco degli Acquedotti, ma non risente di alcun vincolo imposto dal Piano.

Gli interventi previsti dal PRINT migliorano l’accessibilità a una zona di grande interesse (Parco degli acquedotti) e prevengono fenomeni di uso improprio del territorio ai suoi margini; le aree di verde pubblico creano una zona di cuscinetto presso il Parco.

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

Nell’elaborato “Organizzazione funzionale della rete del servizio ferroviario e metropolitano e regionale e dei corridoi del trasporto pubblico”, l’area confina con la Rete del Servizio ferroviario metropolitano SFM – FM4 – Albano, Frascati, Velletri.

L’analisi del sistema insediativo – morfologico individua l’ambito di riferimento come campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti.

Dall’elaborato “Rete Ecologica Provinciale” risulta invece area di occupazione del suolo attuale e programmatico.

• **Strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.):**

Il P.R.G. di Roma Capitale destina l’area a Città da ristrutturare – Programmi Integrati. Il PRINT fa parte dei nuovi strumenti per la rivitalizzazione e riqualificazione delle periferie più degradate o delle parti di città più dense.

Le aree di verde pubblico previste dal PRINT contribuiscono a consolidare la rete ecologica prevista dal Piano Regolatore.

• **Piano di Zonizzazione Acustica:**

L’area di interesse rientra in classe III, ovvero Aree di tipo miste, i cui valori limite del livello sonoro equivalente sono di 60 dB per il periodo diurno e 50 dB per quello notturno.

• **Piano Generale del Traffico Urbano PGTU.**

Il PGTU è stato approvato con Delibera del C.C. n.84 del 28/6/1999 e aggiornato nel 2005. È uno strumento programmatico che definisce le strategie per la gestione e lo sviluppo delle componenti della mobilità urbana.

Nel Quadro strategico di gestione della mobilità, l’area ricade in zona IV - prevalenza del trasporto privato. Nell’elaborato Classificazione funzionale viaria entro il GRA, via di Capannelle è classificata come strada di quartiere.

Nell’elaborato Trasporto Urbano su ferro esistente e di previsione, sono evidenziate la rete FM 4 e FM7.



Nell'elaborato "Fascia verde – Blocco della circolazione veicolare per inquinamento atmosferico", l'ambito ricade in fascia C – zone a traffico locale ammesso.

CONSIDERATO che il Rapporto Preliminare contiene un'analisi SWOT finalizzata a mettere in evidenza gli elementi di forza e di debolezza del contesto territoriale ed a individuare le condizioni esterne di opportunità utili a raggiungere gli obiettivi prefissati, e di minacce che potrebbero recare danni al sistema;

CONSIDERATO altresì che Rapporto Preliminare contiene un'analisi delle alternative alle azioni del Programma, inclusa l'opzione zero;

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

- **Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento VI "Pianificazione strategica generale; Servizio 1":**

Per quanto concerne le valutazioni condotte rispetto al Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.), approvato mediante D.C.P. n.1 del 18 gennaio 2010 e pubblicato il 6 marzo 2010 sul B.U.R. Lazio n. 9, lo stesso individua interamente l'area d'intervento all'interno del "Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti", ambito all'interno del quale ai sensi dell'art.42 della NA del PTPG "i Comuni organizzano di preferenza nei loro strumenti urbanistici le operazioni di trasformazione e crescita insediativa. Comprende gran parte dell'edificazione esistente e delle previsioni dei PRG vigenti ed una quota di aree di riserva per le future espansioni". Inoltre, l'area di intervento è ricompresa tra le "principali previsioni dei PRG vigenti o adottati, controdedotti e trasmessi alla regione entro il 31 Ottobre 2007, ovvero successivamente approvati -principali insediamenti prevalentemente residenziali". L'area oggetto della trasformazione non interferisce con la Rete Ecologica Provinciale, né con altri Sistemi del PTPG. Pertanto, ciò premesso e considerato, tenuto conto che l'intervento oltre a risultare sostanzialmente coerente con le norme del PRG, come richiamato nel RAP, si propone di migliorare il sistema della mobilità locale e di arricchire la dotazione di Servizi, inserendosi nel Campo preferenziale dell'organizzazioni degli insediamenti, senza interferire con la REP e risultando, pertanto, non in contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG, non si rilevano i sequenti ulteriori elementi di approfondimento da specificare in un eventuale Rapporto Ambientale e, comunque, da garantire in fase di eventuale prosieguo dell'iter urbanistico.

- **Acea ATO 2 S.p.A.:**

In primo luogo, per quanto attiene la rete idrica, si segnala la presenza dell'Acquedotto Felice, che attraversa l'area oggetto del presente intervento urbanistico e che risulta avere una fascia di inedificabilità di m. 23,00 di larghezza in asse all'acquedotto e una fascia assoluta di m. 3,50 in asse. Di seguito si riportano tutte le prescrizioni da rispettare a tutela dell'acquedotto:

- *nel corso della fase di cantierizzazione la porzione di terreno destinata a fascia di rispetto assoluta deve essere adeguatamente delimitata e protetta;*
- *sulla suddetta fascia di rispetto sono vietati i movimenti di terra, transito di mezzi d'opera e/o deposito di materiali di risulta e la stessa non deve subire alcuna modificazione di quota del terreno;*
- *la fascia di rispetto assoluta, deve essere mantenuta a verde e/o a prato naturale, con divieto di sosta per gli automezzi;*
- *gli edifici devono essere realizzati ad una distanza non inferiore a m 11,50 per parte dall'asse dell'acquedotto;*
- *eventuali attraversamenti sull'acquedotto Felice con impianti fognari per la raccolta e l'allontanamento delle acque reflue, dovranno essere realizzati in senso ortogonale rispetto all'asse dell'acquedotto;*
- *qualora realizzata in sovrappasso, la tubazione fognaria dovrà essere protetta - per almeno una lunghezza di m. 5,00 per parte rispetto all'asse dell'acquedotto - da un controtubo di adeguate dimensioni (la tubazione deve essere sorretta da opportuni distanziatori posti all'interno del tubo*



- fodera) e dotata agli estremi, di due pozzetti ispezionabili in grado di raccogliere i liquami in caso di eventuale rottura della tubazione;
- in corrispondenza dei punti di interferenza, tra la tubazione fognaria e l'acquedotto, deve essere garantita la distanza minima di m 1,00 tra la generatrice inferiore del tubo fodera ed il punto più estremo dello speco dell'acquedotto;
 - le operazioni di scavo per la realizzazione delle opere e/o di demolizione di fabbricati esistenti, qualora da eseguirsi nelle vicinanze del tracciato dell'acquedotto, devono essere realizzate con tecniche esecutive tali da evitare vibrazioni e/o percussioni che trasmesse nel terreno possano pregiudicare l'integrità dello stesso;
 - l'eventuale ripristino stradale dovrà essere eseguito applicando tutte le maggiori cautele al fine di garantire l'integrità statica e igienica dell'acquedotto;
 - è vietata la messa a dimora di alberi di alto fusto o di piante particolarmente idrofile ad una distanza inferiore a m 20,00 dall'asse dell'acquedotto;
 - eventuali pozzi potranno essere realizzati ad oltre m 20,00 dall'asse dell'acquedotto esclusivamente con sonde a rotazione;
 - deve essere dato avviso di inizio lavori a mezzo PEC all'U. Permitting, Management e Patrimonio di Acea Ato2 S.p.A. al fine di consentire il normale controllo dei lavori da parte di proprio personale tecnico. Per quanto sopra esposto, la scrivente Società richiede che il progetto in esame venga rivisto alla luce delle prescrizioni da rispettare a tutela dell'Acquedotto.

Relativamente all'approvvigionamento idrico potabile, la scrivente Società, valutato quanto proposto, ritiene che il nuovo comparto residenziale R2 dell'Ambito A1, potrà essere alimentato dalla rete gestita da Acea Ato2, con la prescrizione, di dotare la struttura di opportuno impianto di accumulo (150 litri/appartamento) e sollevamento pari ad almeno l'intero fabbisogno giornaliero.

Per quanto riguarda la rete fognaria delle acque bianche e nere, la scrivente Società, ha riscontrato che gli elaborati trasmessi non risultano esaustivi in quanto non indicano il recapito delle acque reflue e meteoriche derivanti dalle opere previste da progetto ed i relativi quantitativi. Per quanto riguarda le reti fognarie si precisa che è necessario prevedere, al fine di evitare conseguenti ripercussioni negative sull'ambiente, la separazione delle acque bianche dalle acque nere, così come previsto all'art.146 comma 1 lettera g) del D.Lgs. n.152/2006 e all'art.31 comma 4 dell'aggiornamento delle norme di attuazione del Piano di Tutela delle Acque Regionale (P.T.A.R.), adottato con deliberazione della Giunta Regionale 2016, n.819 e approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.18 del 23 novembre 2018.

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

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

1. **ARIA:** (...) La situazione che ha caratterizzato il Comune di Roma nel periodo preso a riferimento (2017-2019), mostra criticità per il parametro NO2. Per tanto il Comune è tenuto: ad adottare il Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) previsto dal Codice della Strada; 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 (desolfatori, denitricatori, abbattitori di polveri) etc. Si evidenzia infine che gli edifici dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 27 maggio 2008, n.6.
2. **RISORSE IDRICHE:** con riferimento alla matrice acqua, si evidenzia che l'area del PRINT in esame secondo l'aggiornamento del PTAR (Piano di Tutela Regionale delle Acque), approvato con D.C.R. del 23 novembre 2018 n.18 ricade nel bacino Aniene-tratto afferente Fiume Aniene5e nel bacino Tevere Basso Corso-tratto afferente Fiume Tevere 5. (...) Nell'area in esame è quindi presente una criticità ambientale inerente alle risorse idriche che necessita di specifica attenzione. Dovranno essere, quindi attuate tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le NTA del Piano di Tutela delle acque.

Atteso che sarebbe stato opportuno che il R.P. avesse fornito informazioni dettagliate sul sistema di depurazione nella zona interessata al PRINT in esame, si ritiene tuttavia che l'impatto possa essere considerato non significativo collettando gli scarichi idrici presso la pubblica fognatura e trattandoli efficacemente presso il depuratore che dovrà avere una potenzialità residua sufficiente all'incremento dei reflui da trattare anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani/progetti.

Per la gestione delle acque meteoriche, invece, si dovranno, anche, seguire le indicazioni fornite dalle Norme Tecniche di Attuazione dell'aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque. Per quanto riguarda, gli aspetti quantitativi relativi alla sostenibilità legata alla provvigione della risorsa idrica, si evidenzia che il R.P. non fornisce informazioni relative al servizio di approvvigionamento pubblico. Si ritiene che debbano essere fornite tutte le informazioni relative all'approvvigionamento idrico e alle previsioni delle variazioni dello stato quali-quantitativo dei corpi idrici, superficiali e sotterranei, al fine di stabilire la compatibilità ambientale e la sostenibilità degli interventi previsti, in relazione sia agli obiettivi di qualità stabiliti dalla norma (e al loro miglioramento), sia al minimo deflusso vitale, al bilancio idrico del bacino, agli usi e ai prelievi idrici preesistenti. In considerazione di quanto sopra esposto per la matrice risorsa idrica, in mancanza di dati specifici, non è possibile fornire indicazioni circa l'impatto generato dal PRINT sulla matrice in questione. Infine, sempre con riferimento alla sostenibilità idrica, i vari interventi edilizi previsti dal PRINT dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6.

3. *SUOLO: Roma Capitale ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 23,5% (dato 2020 -http://webgis.arpa.piemonte.it/secure_apps/consumo_suolo_agportal/). Il PRINT interessa un'area di dimensioni limitate e si ritiene che l'impatto inerente al consumo di suolo possa essere considerato non significativo prevedendo opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione (ad esempio le aree destinate a parcheggio potrebbero essere realizzate utilizzando tecniche costruttive che permettano un'adeguata permeabilità del suolo). Il PRINT, in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.*
4. *RADON: In considerazione di quanto sopra riportato si ritiene opportuno che nei futuri interventi esecutivi del PRINT in esame siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento sopra specificati (D.Lgs. n.101/2020).*
5. *RIFIUTI: In riferimento a questa matrice, si evidenzia che nella descrizione del contesto ambientale del R.P. non è contemplata. La significatività dell'impatto della produzione dei rifiuti derivante dall'attuazione del PRINT deve tener conto degli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione pubblicato nel B.U.R.L. n.63 del 6/8/2019, e deve essere valutata in relazione all'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore. L'incremento di utenti previsto, l'attuale livello percentuale della raccolta differenziata, il quadro della dotazione impiantistica per la gestione dei rifiuti urbani determinano un contesto territoriale all'interno del quale si ritiene che un incremento della produzione dei rifiuti, costituisca un impatto significativo che in parte potrebbe essere mitigato adottando delle modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo.*
6. *RUMORE (INQUINAMENTO ACUSTICO): In riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale si prende atto che "l'area del Piano ricade interamente in Classe III - Aree miste, i cui valori limite del livello sonoro equivalente sono 60db (A) per il periodo diurno e 50db (A) per il periodo notturno".
(...) la componente acustica relativa al PRINT 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 "il miglioramento della viabilità" mitigherà gli effetti acustici legati al traffico veicolare. Si ritiene che l'impatto acustico generato dall'attuazione del PRINT sia non significativo.*

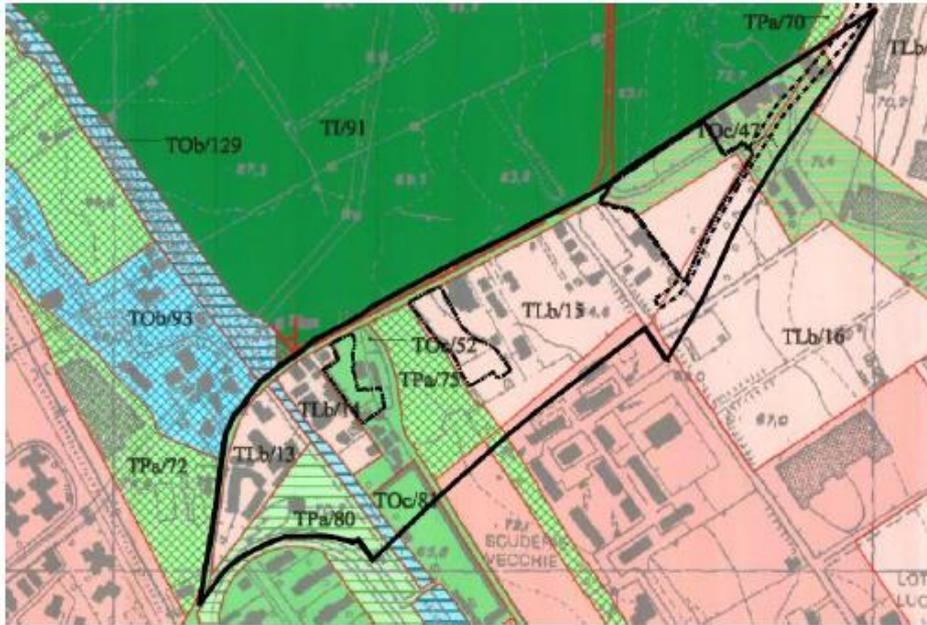
7. **INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO:** nelle fasi di attuazione del PRINT sarà necessario tenere conto della presenza di elettrodotti e dei relativi vincoli determinati sull'uso del territorio dalla presenza degli stessi. Si ricorda che la presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto previste dalla legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere. Pertanto lì dove il PRINT 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.

- **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:**

Dal punto di vista paesaggistico l'ambito è interessato da un vincolo archeologico dichiarativo di cui al Decreto Ministeriale del 16/10/1998, e pertanto sottoposto alla disciplina di tutela del vigente PTP 15/12 (Appia Antica -Caffarella), adottato con Delibera di Giunta Regionale n.454 del 25/7/2006 ed approvato con Delibera di Consiglio Regionale n.70 del 10/2/2010; il Comparto A2 è altresì interessato dalla presenza dell'ulteriore vincolo paesaggistico di cui al DM del 30/9/1961 (Roma Vecchia). Il vigente PTP 15/12 classifica l'area "Maranella Completamento" del Programma, nei sottoelencati ambiti di tutela:

Id.	Livello di tutela	Indirizzo di tutela
TLb/15	Tutela limitata	Sottozona di tutela limitata con trasformazioni sottoposte a prescrizioni particolari indicate con la sigla TLb e costituite da aree trasformabili, di nuova edificazione in cui ai fini della tutela ambientale le indicazioni contenute negli strumenti urbanistici debbono essere integrate da prescrizioni particolari. Sono altresì costituite da aree inserite recentemente nei Programmi Integrati perimetrati nel nuovo PRG approvato del Comune di Roma. Le sottozone (...)TLb15 rappresentano le aree entro le quali debbono essere ubicate le trasformazioni urbanistiche relative al programma Integrato previsto dal PRG di cui ne sono parte. In tali sottozone debbono essere collocate le volumetrie legittimamente eliminate dalla sottozona Toc47. Tali trasformazioni sono in ogni caso subordinate all'attuazione di quanto prescritto dal presente Piano per la suddetta sottozona Toc47 oltre che per le zone Toc52 (...).
TOc/47 TOc/52	Tutela orientata	Sottozona indicata con la sigla Toc orientata al ripristino ed alla valorizzazione di insediamenti e strutture complesse di interesse archeologico e storico monumentale. Gli indirizzi di tutela sono orientati al ripristino dei caratteri originari, al risanamento conservativo e alla valorizzazione paesistica. Nella Sottozona TOc è vietata la realizzazione di nuove cubature anche se con strutture mobili e precarie. Nella sottozona TOc/47 è fatto obbligo eliminare tutti i manufatti che non abbiano valore estetico-tradizionale, storico-monumentale o non siano di interesse pubblico. I volumi legittimamente esistenti derivanti da tale eliminazione possono essere ricollocati all'interno delle sottozone TLb13, TLb14 e TLb15 relative alle porzioni entro cui il PTP dispone di ubicare le trasformazioni derivanti dal Programma Integrato di cui la presente zona è parte. Le aree così liberate debbono essere sistemate a prato e i margini esterni verso la sottozona TLb15 schermati con alberature di pini domestici o altre specie arboree autoctone. Nella Zona TOc/52 non è consentita l'ubicazione di nuove volumetrie. Le nuove cubature derivanti dal programma integrato, di cui la presente sottozona è parte, debbono essere localizzate all'interno delle sottozone TLb13, TLb14 e TLb15 la cui realizzazione è subordinata a quanto descritto nella sottozona.

Gli ambiti di tutela del PTP 15/12 interessati dal Piano sono riportati nella sottostante figura:



L'ambito A3 è altresì interessato dalla presenza di un bene paesaggistico di cui all'art.142 comma 1 lett "c" del D.Lgs. n.42/2004, sottoposto alle modalità di tutela di cui all'art.7 della L.R. n.24/1998, all'art.7 delle NTA del PTP 15/12 e all'art. 6 delle NTA del vigente P.T.P.R. approvato con D.C.R. n.5/2021. Le aree del Programma interessate dalla nuova edificazione ricadono:

- in Zona TLb/15 l'area destinata a Residenze.
- in zona TOc/52 l'area destinata a Verde Privato.
- in zona TOc/47 l'area destinata a Verde e Servizi Pubblici.

Come convenuto con la Sovrintendenza ai Beni Culturali di Roma Capitale (da quanto emerge a pag. 6 del RAP) il casale limitrofo all'ambito A2, censito nella Carta dell'Agro (F.25, n. 263) e confluito tra i beni dell'allegato G1 del vigente P.R.G. "Carta della Qualità" tra le "presistenze archeologico-monumentali", è stato sottoposto a tutela con l'individuazione di una fascia di inedificabilità pari a 35 m; nel vigente PTP 15/12 lo stesso manufatto è identificato come "manufatto di interesse estetico tradizionale -M17" assoggettato all' art.24, All.3 delle relative NTA. Dalla Tavola E3-bis del vigente PTP 15/12 emerge che gli ambiti A1 e A2 del presente PTU sono attraversati da "acquedotto, tracciato sotterraneo" (beni d'interesse storico monumentale di età medievale o moderno di limitata consistenza e valore paesaggistico o gravemente compromesso) disciplinato all'art.20. All.1 delle relative NT.

Considerato altresì che i Programmi integrati prevalentemente residenziali nella Città da Ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private (art.53 NTA PRG). Lo strumento a cui è stato fatto ricorso, è quello dell'Accordo di Programma, con il quale potranno definirsi patti, oneri obbligazioni e condizioni generali oggetto della successiva convenzione, prevedendo la realizzazione delle OOUU, nonché eventuali opere aggiuntive a carico dei proponenti, oltre gli oneri concessori dovuti ex lege. Il ricorso allo strumento dell'Accordo di Programma, definito all'articolo 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267 "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" è giustificato dalla necessità dell'azione integrata e coordinata di più enti ed amministrazioni pubbliche e private, finalizzata al perseguimento di obiettivi di interesse pubblico. Tenuto conto che l'Assemblea Capitolina non ha ancora deliberato la formulazione di Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di programma ex art. 34 del TUEL per l'approvazione in variante al PRG del PTU "Maranella Completamento", avente oggetto la rilocalizzazione dei diritti edificatori derivanti dalla transazione compensativa M2-Tenuta Pisana.

In conclusione, il Programma Urbanistico “Maranella Completamento”, pur interessando aree vincolate del punto di vista paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, non costituisce aggravio di rilievo su tale componente ambientale, tenuto in particolare conto che trattasi di intervento in variante alle vigenti previsioni di trasformazione urbanistica. Tutto ciò premesso, si ritiene che gli interventi descritti nel Rapporto Preliminare relativo al Programma Urbanistico “Maranella Completamento” in variante al vigente Piano Regolatore Generale, non comportino impatti significativi sul paesaggio e che possa pertanto proseguire il suo iter di formazione, alle sottoelencate condizioni e raccomandazioni:

- 1. Relativamente alla viabilità, si richiamano le prescrizioni della vigente normativa in materia, con particolare riferimento al D.Lgs. n.285/1992, al DM del 5/11/2001 ed al DM del 19/4/2006.*
- 2. Ai sensi della L.R. n.6 del 27/5/2008, siano previsti per i singoli edifici di progetto, interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche in conformità a quanto stabilito dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia).*
- 3. Dovrà essere preclusa ogni tipo di edificazione nell'ambito A3 destinato a Verde Privato.*
- 4. La redazione del PTU e delle relative opere dovranno tener conto anche di quanto riportato negli Elaborati Propositivi Tav. E5 elab. 12e del vigente PTP 15/12.*
- 5. Prima dell'adozione da parte dell'Assemblea Capitolina del Programma in esame, la proposta di ubicazione delle volumetrie residenziali dovrà essere concordata con la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, sia per effetto della presenza del vincolo storico monumentale di cui alla Parte II del D.Lgs. n.42/2004 che per l'inserimento delle stesse nel contesto paesaggistico.*
- 6. La porzione identificata nella sottozona Toc/47 nel PTP 15/12 dovrà essere destinata esclusivamente a Verde Pubblico; all'interno della stessa potranno essere previsti percorsi ciclopedonali e sistemazioni a prato con la piantumazione di essenze arboree autoctone lungo il perimetro della Zona TLb/15.*
- 7. Dovranno essere salvaguardati i filari alberati attualmente presenti negli ambiti d'intervento con la creazione di specifiche fasce di rispetto di mt. 5 dalla proiezione a terra delle chiome.*
- 8. Dovrà essere acquisito il propedeutico parere da parte di Rete Ferroviaria Italiana–Ferrovie dello Stato per effetto della vicinanza della linea ferroviaria Roma-Cassino-Napoli.*

TENUTO CONTO, inoltre, che:

- l'Ente Parco Regionale dell'Appia Antica, con nota prot. n.1034 del 24/3/2021, acquisita al prot. n.329313 del 13/4/2021, ha comunicato che l'ambito afferente al Programma Urbanistico “Print Maranella” è esterna alla perimetrazione del Parco Regionale dell'Appia Antica;
- nonostante la presenza del limitrofo ippodromo, attività catalogata insalubre di 1° classe, ai sensi dell'art.216 del T.U.LL.SS. e del Decreto del Ministero della Sanità del 5/9/1994, nel R.P. viene dichiarato che *Tale attività non ha riscontri critici rilevanti sul Programma di trasformazione urbanistica, come peraltro appurato dal parere igienico sanitario dell'Azienda ASL Roma B – Dipartimento di prevenzione servizio veterinario igiene degli allevamenti e delle produzioni zootecniche - “Area C”, rilasciato con prot. n.358 del 3/2/2011 nel corso della procedura di approvazione dell'Accordo di Programma afferente l'ambito di prima attuazione del PRINT;*

CONSIDERATO che:

- l'Autorità Procedente, con nota n.191125 dell'11/11/2021, acquisita al prot. n. 927120 del 12/11/2021, ha fornito ulteriori considerazioni ad esito dei pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, in particolare:
 - rispetto a quanto evidenziato dall'Area regionale *Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale:*
 - *Relativamente agli aspetti tecnici indicati nei punti 1, 3, 4, 6, 7 e quelli procedurali indicati nei punti 5 e 8 saranno affrontati nelle successive fasi di approvazione del Programma Urbanistico e di progettazione definitiva delle Opere Pubbliche, mentre il punto 2 sarà*

affrontato in fase attuativa, con la progettazione dei complessi edificatori, finalizzata al rilascio dei Permessi di Costruire;

- relativamente al parere di Acea Ato2 S.p.A.:
 - *Tutte le prescrizioni indicate nel contributo dell'Acea ATO2 S.p.A., saranno esaustivamente trattate nella progettazione delle Opere Pubbliche e nella successiva fase attuativa (...);*
- rispetto al parere di ARPA Lazio, l'A.P. ha dichiarato che saranno recepite le indicazioni fornite;
- l'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- il parere del Soggetto Competente in materia Ambientale chiamato ad esprimersi sotto l'aspetto paesaggistico (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) fa riferimento al P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio con D.C.R. n.5 del 21/4/2021;
- il presente provvedimento non costituisce sanatoria per eventuali strutture presenti nell'area di intervento realizzate in difformità e/o senza titolo abilitativo;
- il presente provvedimento non sostituisce eventuali ulteriori pareri e/o nulla osta previsti dalla normativa vigente;

VALUTATO che:

- l'area interessata dal Programma non risulta compresa entro il perimetro di siti della Rete Natura 2000: Zone di Protezione Speciale (ZPS) o Siti di Importanza Comunitaria (SIC/ZSC) di cui alle Direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE, recepite con Legge n.157/1992, e D.P.R. n.357/1997 o di aree naturali protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997);
- il Programma insiste su di un'area già destinata a trasformazione e di cui viene proposta la variante secondo modalità previste nelle norme di Attuazione del P.R.G. di Roma; interessa una porzione del territorio di circa 2,6 ha e prevede un incremento di abitanti pari a n.208;
- il Programma in oggetto, da attuare mediante un Accordo di Programma ex art.34 del D.Lgs. n.267/2000 in Variante al P.R.G., si propone il raggiungimento di dichiarati obiettivi pubblici. Il Programma mira a migliorare la dotazione di verde e di servizi, completare il tessuto residenziale e migliorare il quadro della mobilità; in particolare, oltre alla realizzazione di nuove abitazioni, con tipi edilizi a bassa densità con dimensioni e altezze compatibili con quelle esistenti nonché il recupero e riqualificazione dell'insediamento residenziale esistente, il Programma prevede: la dotazione di 8.721 mq di verde pubblico; la riqualificazione di via Capannelle con viali alberati, recinzioni di qualità, percorsi pedonali arredati e pista ciclabile; la salvaguardia dei margini al confine con il Parco degli Acquedotti; la realizzazione di un ingresso al Parco lungo via delle Capannelle; la valorizzazione in superficie del tracciato dell'acquedotto Felice; la dotazione di parcheggi pubblici –green parking; corridoi verdi come percorsi ciclopedonali in grado di connettere il Parco dell'Appia con il Parco di Lucrezia Romana; il completamento della viabilità di livello locale di strutturazione urbana del PRINT (distribuzione dei lotti, delle attrezzature pubbliche e dei parcheggi); la realizzazione della strada di collegamento con via Tuscolana con ridistribuzione dei flussi di traffico;
- nel R.P. viene effettuata un'analisi di coerenza esterna con la pianificazione sovraordinata e un'analisi di coerenza interna tra obiettivi e azioni del Programma, individuando una sostanziale coerenza dell'intervento proposto con gli obiettivi di sostenibilità ambientale posti dalla normativa;

- nel R.P. è stato illustrato il contributo del Programma agli obiettivi della “Strategia d’Azione Ambientale per lo Sviluppo Sostenibile”;
- i Soggetti Competenti in materia Ambientale coinvolti e il Rapporto Preliminare non hanno rilevato impatti significativi derivanti dall’attuazione del Programma sulle componenti ambientali interessate, che non possano essere mitigati con l’adozione di opportune misure;
- come dichiarato nel R.P. *Le azioni e gli interventi contemplati dal PPRINT generano una complessiva riqualificazione dell’area dal punto di vista urbanistico e dei servizi con una conseguente valorizzazione economica dell’ambito urbano. Ciò determinerà un incremento del numero delle attività economiche localizzate nell’area di riferimento, in particolare per quelle legate al commercio, con ricadute positive sull’occupazione;*
- come dichiarato nel R.P. con l’Accordo di Programma potranno *definirsi patti, oneri obbligazioni e condizioni generali oggetto della successiva convenzione, prevedendo la realizzazione delle OO.UU., nonché eventuali opere aggiuntive a carico dei proponenti, oltre gli oneri concessori dovuti ex lege e che gli stessi potranno essere definiti nel rispetto dell’art.4 co.3 del D.Lgs. n.152/2006 con particolare riferimento ad un’equa distribuzione dei vantaggi connessi all’attività economica;*

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

1. nella successiva convenzione, oltre gli oneri concessori dovuti *ex lege*, le eventuali opere aggiuntive a carico dei proponenti vengano definite nel rispetto dell’art.4 co.3 del D.Lgs. n.152/2006 con particolare riferimento ad un’equa distribuzione dei vantaggi connessi all’attività economica;
2. nell’attuazione del Programma sia garantito il rispetto delle indicazioni fornite da Acea Ato2 a tutela dell’*Acquedotto Felice*:
 - nel corso della fase di cantierizzazione la porzione di terreno destinata a fascia di rispetto assoluta deve essere adeguatamente delimitata e protetta;
 - sulla suddetta fascia di rispetto sono vietati i movimenti di terra, transito di mezzi d’opera e/o deposito di materiali di risulta e la stessa non deve subire alcuna modificazione di quota del terreno;
 - la fascia di rispetto assoluta deve essere mantenuta a verde e/o a prato naturale, con divieto di sosta per gli automezzi;
 - gli edifici devono essere realizzati ad una distanza non inferiore a m 11,50 per parte dall’asse dell’acquedotto;
 - eventuali attraversamenti sull’acquedotto Felice con impianti fognari per la raccolta e l’allontanamento delle acque reflue, dovranno essere realizzati in senso ortogonale rispetto all’asse dell’acquedotto;
 - qualora realizzata in sovrappasso, la tubazione fognaria dovrà essere protetta - per almeno una lunghezza di m 5,00 per parte rispetto all’asse dell’acquedotto - da un controtubo di adeguate dimensioni (la tubazione deve essere sorretta da opportuni distanziatori posti all’interno del tubo fodera) e dotata agli estremi, di due pozzetti ispezionabili in grado di raccogliere i liquami in caso di eventuale rottura della tubazione;
 - in corrispondenza dei punti di interferenza, tra la tubazione fognaria e l’acquedotto, deve essere garantita la distanza minima di m 1,00 tra la generatrice inferiore del tubo fodera ed il punto più estremo dello speco dell’acquedotto;
 - le operazioni di scavo per la realizzazione delle opere e/o di demolizione di fabbricati esistenti, qualora da eseguirsi nelle vicinanze del tracciato dell’acquedotto, devono essere realizzate con tecniche esecutive tali da evitare vibrazioni e/o percussioni che trasmesse nel terreno possano pregiudicare l’integrità dello stesso;
 - l’eventuale ripristino stradale dovrà essere eseguito applicando tutte le maggiori cautele al fine di garantire l’integrità statica e igienica dell’acquedotto;

- è vietata la messa a dimora di alberi di alto fusto o di piante particolarmente idrofile ad una distanza inferiore a m 20,00 dall'asse dell'acquedotto;
 - eventuali pozzi potranno essere realizzati ad oltre m 20,00 dall'asse dell'acquedotto esclusivamente con sonde a rotazione;
 - deve essere dato avviso di inizio lavori a mezzo PEC all'U. *Permitting, Management e Patrimonio* di Acea Ato2 S.p.A. al fine di consentire il normale controllo dei lavori da parte di proprio personale tecnico;
3. al fine di garantire l'alimentazione idrica del nuovo comparto residenziale R2 dell'Ambito A1, si dovrà dotare la struttura di opportuno impianto di accumulo (150 litri/appartamento) e sollevamento pari ad almeno l'intero fabbisogno giornaliero;
 4. preventivamente all'attuazione, venga verificato se la rete fognaria e i relativi depuratori siano opportunamente dimensionati per l'incremento insediativo generato dal Programma in esame, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani limitrofi, e conseguentemente venga acquisito il parere del Gestore del S.I.I. competente per territorio sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa nelle zone interessate dal Programma in esame;
 5. 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 Regionale);
 6. in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, il Programma dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 ed adottare idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree di parcheggio e viabilità interna carrabile e pedonale, ed una adeguata sistemazione a verde delle aree periferiche (ed interne, qualora possibile); per le aree di nuova impermeabilizzazione vengano inoltre previste ulteriori misure di compensazione e mitigazione;
 7. in relazione all'inquinamento atmosferico e olfattivo, vengano adottate opportune misure di mitigazione in caso di potenziali problematiche relative all'impatto "passivo" connesso all'esposizione dei futuri residenti a concentrazioni non trascurabili di sostanza inquinanti;
 8. sebbene le destinazioni d'uso previste dal Programma risultino compatibili con la classificazione acustica, si raccomanda di contenere l'inquinamento da "rumore" all'interno degli ambienti abitativi nel rispetto del D.P.C.M. del 5/12/1997 per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e di prevedere, in fase di progettazione, idonee misure di mitigazione quali adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie;
 9. in relazione all'incremento della produzione dei rifiuti, gli impatti generati dall'attuazione del Programma dovranno essere mitigati adottando modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo, nel rispetto di quanto previsto dall'art.179 del D.Lgs n.152/2006, anche inserendo specifiche misure di intervento nelle NTA del Programma; in particolare la gestione dei rifiuti da costruzione e demolizione dovrà avvenire ai sensi delle vigenti norme in materia di rifiuti, nonché delle Linee Guida di cui alla D.G.R. Lazio n.34/2012;
 10. in merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, sia acquisito preliminarmente all'approvazione del Programma il parere sugli strumenti urbanistici previsto dall'art.89 del D.P.R. n.380/2001 di competenza dell'Area regionale Tutela del Territorio; si raccomanda inoltre il confronto con la nuova Carta Idrogeologica di Roma Capitale;



11. relativamente alla viabilità, si richiamano le prescrizioni della vigente normativa in materia, con particolare riferimento al D.Lgs. n.285/1992, al D.M. del 5/11/2001 ed al D.M. del 19/4/2006;
12. ai sensi della L.R. n.6/2008, siano attuati interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici in conformità a quanto stabilito dal D.Lgs. n.192/2005 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), adottando in fase di progettazione le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come 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 nelle suddette norme; venga inoltre previsto, laddove possibile, l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa;
13. dovrà essere preclusa ogni tipo di edificazione nell'ambito A3 destinato a Verde Privato;
14. la redazione del Programma di Trasformazione Urbanistica e delle relative opere dovranno tener conto anche di quanto riportato negli Elaborati Propositivi Tav. E5 elab. 12e del vigente P.T.P. 15/12;
15. prima dell'adozione da parte dell'Assemblea Capitolina del Programma, la proposta di ubicazione delle volumetrie residenziali dovrà essere concordata con la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, sia per effetto della presenza del vincolo storico monumentale di cui alla Parte II del D.Lgs. n.42/2004 che per l'inserimento delle stesse nel contesto paesaggistico;
16. la porzione identificata nella sottozona Toc/47 nel PTP 15/12 dovrà essere destinata esclusivamente a Verde Pubblico; all'interno della stessa potranno essere previsti percorsi ciclopedonali e sistemazioni a prato con la piantumazione di essenze arboree autoctone lungo il perimetro della Zona TLb/15;
17. dovranno essere salvaguardati i filari alberati attualmente presenti negli ambiti d'intervento con la creazione di specifiche fasce di rispetto di 5 metri dalla proiezione a terra delle chiome;
18. dovrà essere acquisito il propedeutico parere da parte di Rete Ferroviaria Italiana - Ferrovie dello Stato per effetto della vicinanza della linea ferroviaria Roma - Cassino - Napoli;
19. in fase di progettazione vengano previsti tecniche e materiali idonei a garantire il rispetto dei requisiti di sostenibilità, bioedilizia ed efficienza energetica degli edifici;
20. in riferimento al Radon vengano adottati opportuni accorgimenti costruttivi degli edifici finalizzati a ridurre la concentrazione di gas Radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dal D.Lgs. n.101/2020;
21. in fase di cantiere vengano adottate opportune azioni al fine di mitigare gli ulteriori possibili impatti per rumori, polveri e traffico di mezzi pesanti;
22. vengano attuate tutte le misure e tutti gli accorgimenti previsti nel Rapporto Preliminare.

TUTTO CIO' PREMESSO

si ritiene che il Programma in oggetto sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, con le raccomandazioni ai sensi dell'art. 12 c.3-bis, del D.Lgs. n.152/2006, indicate in premessa.

il Responsabile del Procedimento

ing. Maurizio Franzese

(firmato digitalmente)

il Dirigente

ing. Ilaria Scarso

(firmato digitalmente)