



**OGGETTO:** **VVAS-2018\_37. Comune di Mazzano Romano.** Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006 relativa al "*Piano particolareggiato in variante – 'Campotonico'*".

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

### **PREMESSO che**

- con nota prot. n.3383 del 22/5/2018, acquisita al protocollo regionale al n.323228 del 31/5/2018, il Comune di Mazzano Romano (di seguito "*Autorità Procedente*") ha trasmesso alla scrivente Area (di seguito "*Autorità Competente*") la documentazione per l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per il Piano denominato "*Piano particolareggiato in variante - 'Campotonico'*" (di seguito "*Piano*");

**DATO ATTO che** con nota prot. n.420967 dell'11/7/2018, l'Autorità Competente ha comunicato l'elenco dei Soggetti competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito riportati, e ai quali trasmettere il Rapporto Preliminare integrato secondo quanto richiesto con la stessa nota:

- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Capitale Naturale, Parchi e Aree Protette;
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo;
- **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 Territoriale;*
- **Regione Lazio** – Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti:
  - *Area Qualità dell'Ambiente;*
- **Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo:**
  - *Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per il Lazio;*
  - *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale;*
- **Città Metropolitana di Roma Capitale:**
  - Dipartimento IV "*Servizi di Tutela e Valorizzazione dell'Ambiente*";
  - Dipartimento VI "*Governo del territorio e della Mobilità*";
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale;**



## REGIONE LAZIO

- **Agenzia Regionale Protezione Ambiente - ARPA Lazio;**
- **ASL Roma 4 - Dipartimento di Prevenzione;**
- **Segreteria Tecnico Operativa ATO 1 - Lazio Nord.**

**DATO ATTO** che l'*Autorità Procedente*, con PEC del 2/11/2018, acquisita in pari data con prot. n.686684, ha trasmesso alla scrivente Area il Rapporto Preliminare integrato sul Piano in oggetto;

**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 territoriale generale - Servizio 1": nota prot. n.192690 del 29/11/2018, acquisita in pari data al prot. n.761276;
2. **ARPA Lazio** - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio "Servizio Tecnico": nota prot. n.82418 del 4/12/2018, acquisita in pari data al prot. n.773033;
3. **Regione Lazio** - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale: nota prot. n.47025 del 21/1/2019.

### **DATO ATTO** che

- *l'Autorità Competente*, con nota prot. n.79706 del 31/1/2019, ha chiesto riscontro dei pareri pervenuti a tale data da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 2, del D.Lgs.n.152/2006 e, contestualmente, ha richiesto eventuali ulteriori considerazioni, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006, utili alla conclusione dell'istruttoria, nonché la trasmissione delle ricevute dell'avvenuta ricezione del Rapporto Preliminare integrato da parte di tutti i soggetti competenti in materia ambientale;
- *l'Autorità Competente*, con nota prot. n.419082 del 29/4/2022, tenuto conto del lungo tempo intercorso e considerato che *l'Autorità Procedente* non aveva fornito riscontro alla sopra citata nota del 31/1/2019, con particolare riferimento alla trasmissione delle ricevute dell'avvenuta ricezione del Rapporto Preliminare integrato da parte dei soggetti competenti in materia ambientale, ha richiesto un urgente riscontro entro 30 giorni dalla ricezione della stessa;
- *l'Autorità Procedente* non ha fornito alcun riscontro alle note di cui sopra;

**DATO ATTO** che dal Rapporto Preliminare trasmesso dall'*Autorità Procedente* sono stati estrapolati e riportati in corsivo i seguenti elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

*Il Piano, di iniziativa privata, è localizzato in corrispondenza di un'ampia fascia collinare denominata Campotonico, di fronte al Parco Valle del Treia, dal quale è separato dalla viabilità provinciale, nel territorio del Comune di Mazzano Romano (RM). L'area è appunto raggiungibile dalla strada provinciale 16b che delimita il lotto nel lato Sud/Est.*

*Le attuali previsioni pianificatorie indicano per tale area, identificata in catasto al foglio n.9 particelle n.459 e 462, rispettivamente di mq 33.560 e di mq 655 per un totale di mq 34.215, le seguenti zone di Piano Regolatore Generale:*

- *Zona F: Attrezzature collettive di iniziativa privata;*
- *Zona destinata a parcheggi;*
- *Zona destinata a servizi sportivi ad uso pubblico.*

*Il suolo è attualmente utilizzato a fini agricoli (seminativo).*

*Il Piano Particolareggiato ha come fine, oltre alla realizzazione di un complesso destinato ad alloggi e attrezzature per anziani (sala riunioni, sala da pranzo, cucine, soggiorni e piscina), anche quello di dotare l'Amministrazione Comunale di Mazzano Romano di una casa per ferie (di iniziativa privata), oltre a una zona*



## REGIONE LAZIO

attrezzata per servizi sportivi da cedere al Comune di Mazzano Romano, il tutto in conformità alle direttive del P.R.G. vigente.

Gli interventi del Piano prevedono la residenza di 22 coppie di anziani negli alloggi appositamente progettati e altri 38 posti letto nella casa per ferie, ipotizzando in definitiva tra fruitori e personale addetto un affollamento di circa 90 unità.

Il Piano Particolareggiato prevede di traslare all'interno del lotto, la zona F, in modo da determinare uno sviluppo migliore dell'intervento all'interno del lotto stesso, nel rispetto e nel migliore utilizzo della morfologia del terreno della zona.

Tale spostamento, per motivi di ingombri, determina un aumento del lotto edificabile che passa da 5000 mq a 6445 mq, pur diminuendo la cubatura che passa da 7600 mc di P.R.G a 6956.10 mc, determinando una diminuzione del rapporto di copertura pari a  $1669.74 / 6445 = 25.90\%$  anziché 35% di P.R.G. e dell'indice di territorialità che varia da 1.52 mc/mq (proprio del lotto di 5000 mq), a 1.07 mc/mq dell'attuale variante.

Tale operazione non modifica nulla sul peso urbanistico dell'area, come ribadito nella Deliberazione del Consiglio Comunale di adozione della variante, in quanto gli standard di progetto risultano di gran lunga inferiori al minimo consentito per abitante insediato.

### CONSIDERATO che

- il Rapporto Preliminare riporta che "...si è ideato il presente Piano Particolareggiato in Variante che attraverso le varie soluzioni progettuali previste (tipologie edilizie, uso dei materiali, inserimento del verde, ecc.) ben si coniuga con il contesto circostante, aumentando così anche il valore intrinseco dello stesso. Il Piano vuole rappresentare un intervento di pregio per l'intero territorio Comunale, con la realizzazione di una serie di servizi oggi assenti";
- nel Rapporto Preliminare sono indicate le finalità del Piano:
  - o realizzazione di unità destinate ad alloggi per anziani e di una casa per ferie;
  - o collocazione di spazi da destinare ad uso pubblico per la dotazione degli standard urbanistici nel rispetto del D.M. 2/4/68 n.1444;
  - o tutela dei caratteri tipologici, formali, storico-architettonici del tessuto edilizio;
  - o dotazione di parcheggi pubblici e privati (L. 24/3/89 n.122 "Legge Tognoli").

*In sintesi, si è inteso promuovere l'ideazione di servizi, oggi assenti, con i quali si auspica di sviluppare un processo di riqualificazione per il territorio comunale.*

- il Rapporto Preliminare riporta i calcoli sulle cubature e superfici che compongono la Variante:
  - I.T. = 1.07 mc/mq
  - Cubatura case per anziani = 22 alloggi per un totale 3062.40 mc
  - Cubatura casa per ferie = 3893.70 mc
  - Superficie coperta = 1669.74 mq
  - Numero Massimo di piani fuori terra = 3
  - Superficie libera =  $6445 - 1669.74 = 4775.26$  mq
  - Rapporto di copertura =  $SUP. COP./SUP.LOTT = 1669.74/6445 = 25.91\%$
  - H. edificio = 10.00 m (Casa per ferie)
  - Distacchi tra due fronti = 10 m, distacchi dai confine interni = 5 m
  - Parcheggi pubblici e private = 1325.24 mq
  - Verde pubblico attrezzato =  $1447.62 + 545 = 1992.62$  mq
  - Indice di piantumazione =  $0.738 \times 100 = 73.8$  n/ha
  - Abitanti insediati di progetto = 87

- nel Rapporto Preliminare è altresì riportato il calcolo dei parcheggi e degli spazi pubblici e privati:



D.M. 1444/1968 – 18 mq/ab (urbanizzazione primaria) = mq 18 \* n.87 ab. = mq 1566

Parcheggi D.M. 1444/1968	mq 2,5/ab * 87	mq 217,5
Parcheggi art.18 L. n.765/1987	Residenze = 1 mq / 10 mc	mq 306,24
	Attività = 4 mq / 20 mc	mq 778,74

- la proposta di Variante è stata adottata dal Consiglio Comunale di Mazzano Romano con D.C.C. n.26 del 24/4/2009 ad oggetto: "Adozione, in variante al vigente Piano Regolatore Generale, della nuova ubicazione della zona F nel comparto sito in località Campotonico";

**CONSIDERATO** che nel Rapporto Preliminare sono richiamati esclusivamente i seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata per i quali è stato esaminato il quadro vincolistico e non è stata valutata l'analisi di coerenza esterna:

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

L'area del Piano Particolareggiato, nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, tavola A è classificata come "Paesaggio Naturale di Continuità".

Secondo la tavola B del P.T.P.R. l'area è soggetta ai seguenti vincoli:

- Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico, L.R. n.37/83, art. 14 L.R. n. 24/98 - art. 134 co. 1, lett. a) e art. 136 D.lvo 42/04 – VINCOLI DICHIARATIVI – lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche – art. 136 D.lvo n. 42/04; decretato con D.R.G. n. dell'8/10/1985 pubblicato sul BURL n.6 del 28/2/2001 ad oggetto "Valle del Treja";

● **Piano Comunale di Zonizzazione Acustica (PZA):**

Secondo il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Mazzano Romano, l'area di intervento è compresa nella classe II aree destinate ad uso prevalentemente residenziale; rientrano in questa classe le aree interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali, in ciò ricadono:

- le aree ad uso agricolo ordinario;
- le aree residenziali rurali o incluse in aree di elevato pregio ambientale;
- le aree di interesse turistico-paesaggistico;
- le aree per il tempo libero e la cultura.

**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:**

Il Dipartimento IV della Città Metropolitana di Roma Capitale osserva:

*Il procedimento ha per oggetto il Piano Particolareggiato in Variante in zona "Campotonico", adottato con DCC n. 26 del 24/4/2009, che il Rapporto Preliminare definisce contraddittoriamente (omissis...) in conformità alle direttive del PRG vigente e, allo stesso tempo, (omissis...) in variante al vigente Piano Regolatore Generale, come risulta dalla stessa Deliberazione di Consiglio Comunale di adozione già citata. Inoltre, il Rapporto Preliminare si riferisce nell'oggetto ad un Piano Particolareggiato e nella trattazione ad un Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata.*

*Riguardo alla valutazione condotta sull'intervento in relazione al P.T.P.G. si precisa preliminarmente che, come già precisato, la variante in oggetto è stata adottata DCC n. 26 del 24/04/2009, ma il Rapporto Preliminare non specifica se e quando tale Deliberazione sia stata controdedotta e trasmessa alla Regione Lazio. Al riguardo si rammenta che, ai sensi dell'art. 3, comma delle N.A. del PTPG, "le previsioni dei PRG vigenti alla data di adozione del PTPG, nonché quelle dei PRG e delle varianti ai PRG adottati, controdedotti e trasmessi alla Regione entro la stessa data, come confermate dalla Regione in sede di approvazione, sono fatte salve".*



## REGIONE LAZIO

*Ciò premesso, si osserva che la trasformazione urbanistica delle parti di territorio interessate dal Piano in oggetto è interamente inclusa nel Territorio Agricolo di cui all'Art. 60, c.3 delle NA del PTPG, secondo il quale "(omissis...) il regime normativo del Territorio Agricolo è costituito, in forma integrata, dalle norme sulla edificabilità del territorio agricolo di cui al Titolo IV della L.R. n.38/99 e L.R. n.24/98, e dalla disciplina relativa al Sistema ambientale di cui al Titolo II delle presenti norme.*

*L'area interessata dal piano in oggetto, pur non interferendo con le componenti della R.E.P. ricade nell'ambito di un'area agricola che, ad eccezione della presenza di due piccoli manufatti rilevabili dalle immagini satellitari, si presenta incontaminata ed inclusa in un contesto di cui occorre tutelare i caratteri del territorio rurale.*

*Al riguardo, l'art. 31 delle NTA del PTPG "Direttive per la tutela dei caratteri del territorio rurale" al co. 5 recita: "i Comuni, in sede di formazione dei PUCG o di varianti o di varianti di adeguamento dei PRG al PTPG, individuano le aree in cui le tipologie del paesaggio rurale di cui all'art.32, nelle rispettive componenti caratterizzanti, si presentano ancora totalmente o parzialmente integre e riconoscibili e specificano nel proprio strumento urbanistico normative di tutela e valorizzazione ed azioni di piano progettuali secondo le direttive delle presenti norme.*

*Il PTPG all'art.32 delle NTA "Strategie di intervento per le tipologie del paesaggio rurale" individua l'area interessata dal Piano in esame nell'ambito del "paesaggio agricolo collinare con coltivazioni miste", per il quale l'art. 33 delle N.A., rimandando all'Appendice normativa II.2, indica per ciascuna tipologia di paesaggio rurale specifiche direttive riguardanti gli obiettivi generali dell'azione di piano, i principali elementi caratterizzanti il paesaggio oggetto di tutela e valorizzazione, le azioni agro economiche e gli indirizzi di natura programmatica direttive specifiche.*

*Si evidenzia inoltre che la porzione settentrionale dell'area ricade all'interno dell'Unità Territoriale Ambientale (UTA) n.2 "Unità dei Monti Sabatini e Tuscia meridionale", per la quale le direttive specifiche di cui all'art.29 N.A. PTPG ed all'Appendice Normativa II.1 indirizzano, tra l'altro, ad "adottare misure per migliorare la situazione ambientale della matrice agricola anche con interventi lineari (siepi) e/o arealmente poco estesi (nuclei di boschi con funzione di stepping stones). In particolare, è indispensabile riqualificare il sistema agricolo (connessione secondaria) a contatto con l'UTA della Campagna Romana settentrionale".*

*Quanto al Sistema della Mobilità, si rileva che all'area interessata dal Piano in oggetto si accede dalla strada provinciale SP 16/b "Settevene Mazzano", in adiacenza della quale si attestano i parcheggi definiti nel rapporto Preliminare "di PRG".*

*Per quanto sopra descritto, posta la necessità di appurare se per il Piano in esame sussistano le condizioni per l'applicazione di quanto disposto dall'art. 3, c. 7 delle N.A. del PTPG, si ritiene che lo stesso Piano attuativo, pur non interferendo direttamente con la REP, non risulti coerente con le direttive contenute nel PTPG in merito alla salvaguardia del territorio rurale e necessiti pertanto di ulteriori approfondimenti, valutando ipotesi alternative tra le quali eventualmente anche l'opzione zero, al fine di attenuare gli impatti sul contesto agroambientale locale e di salvaguardare l'integrità del paesaggio rurale.*

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

L'Area regionale espone le seguenti valutazioni.

#### *Considerazioni Urbanistiche:*

*L'attuazione del comprensorio unitario può quindi essere progettata con un Piano di lottizzazione di iniziativa privata, nel quale le diverse destinazioni assunte dalle porzioni variamente classificate mantengono la distribuzione percentuale che il PRG assegna ad ognuna di esse. Il progetto in questione introduce alcune modifiche rispetto alle indicazioni generali delle NTA del PRG, non rispettando le diverse quantità assegnate alle superfici classificate diversamente all'interno del perimetro del comprensorio unitario, proponendo nel contempo la traslazione della zona F, il tutto nel rispetto del limite di potenzialità edificatoria prevista per la Zona F.*

*L'entità della modifica caratterizza anche la tipologia della variante al PRG secondo le fattispecie che la LR 36/87 stabilisce indicando le corrispondenti modalità di approvazione.*



## REGIONE LAZIO

*Tali considerazioni devono essere verificate dalla A.C. nella successiva fase di approvazione definitiva dello strumento urbanistico attuativo, tenuto conto che le modifiche attengono la rettifica del perimetro del comprensorio unitario, e la diversa estensione e localizzazione delle aree a destinazione d'uso diversa come stabilito dalla zonizzazione di PRG a confronto con quella di progetto.*

*La localizzazione della Zona F subisce una traslazione all'interno del comprensorio unitario verso nord interponendo tra sé e la strada provinciale parte dell'area destinata al verde sportiva.*

*Si rileva inoltre che il perimetro del comprensorio racchiude aree, di modesta estensione in relazione al comprensorio, che non sono nella disponibilità della Parrocchia di San Nicola di Bari, con la conseguente eventuale opportuna necessità di provvedere alla rettifica, ove ritenuto non necessario imporre diversamente l'attuazione del Piano ai relativi proprietari apparentemente non partecipanti all'intervento. Si ritiene sin d'ora richiamare l'attenzione della necessità di indicare come siano intese distribuite le aree destinate ai servizi pubblici in attuazione delle previsioni di PRG all'interno della zona F distinte da quelle all'esterno di essa ma nel perimetro del comprensorio unitario.*

*Inoltre ravvisata la previsione della cessione bonaria lo strumento attuativo dovrà comprendere una apposita convenzione tra i proprietari ed il Comune.*

*Infine si precisa che il Comune è tenuto a verificare la legittimità di strutture eventualmente esistenti prima della definitiva approvazione, operando in virtù delle proprie competenze in materia, senza che le presenti considerazioni possano costituire supporto alla sanatoria di preesistenti difformi o non dotate di valido titolo abilitativo.*

*Viste le suesposte considerazioni preliminari non si ritiene vi siano motivi ostativi alla attuazione dello strumento attuativo, fatta salva la definizione della corretta procedura di approvazione ai sensi della LR 36/1987, tenuto conto della tipologia e della entità delle modifiche proposte rispetto alle previsioni del vigente PRG, riservandosi di esprimere in quella fase le valutazioni di merito eventualmente di competenza regionale.*

*Stante l'ammissibilità urbanistica della proposta si effettuano le più attinenti considerazioni in materia ambientale essendo il "Paesaggio" e la sua tutela la componente di competenza.*

*Considerazioni Paesaggistiche:*

*L'ambito ricade nel territorio disciplinato dal PTP n.4 Valle del Tevere ed è sottoposto a vincolo dichiarativo ex art. 134 c.1 lett. a) decretato con DGR 8/10/1985 (BURL n.6 del 28/2/2001) avente ad oggetto la Valle del Treja.*

*Il PTP n.4 classifica l'area vincolata in zona di trasformabilità limitata con la disciplina art.16 lett. b) del testo coordinato delle NTA approvate con D.G.R. n.4474 del 30/4/1999, che consente l'attuazione delle previsioni di PRG in questione ricadenti nell'uso urbano b5, zone per attrezzature produttive, commerciali e di servizi privati, con Indice fondiario non superiore a 2,00 mc/mq e h max 7,50 m.*

*Sono inoltre efficaci le norme particolari di tutela richiamate nel citato art.16 e relative ai movimenti di terra, nonché le norme specifiche d'ambito rilevando che l'intervento ricade nell'ambito G7 secondo la normativa di cui all'art.30 delle NTA di PTP, che in relazione alla località ed agli interventi ritiene conformi le attuazioni dei PRG nei limiti del citato art.16.*

*Secondo le disposizioni dell'art. 16 delle NTA del PTP n.4 le altezze degli edifici devono essere limitate a 7.50 m solo nei territori comunali elencati nel sesto capoverso in cui non viene previsto il territorio di Mazzano Romano.*

*Il Rapporto Ambientale segnala l'inesistenza di usi civici che dovrà comunque essere accertata e certificata dal Comune ai sensi della L.R. n.1/1986.*

*Il PTPR, adottato con DGR 556/2007 e DGR 1025/2007, efficace quale misura di salvaguardia, conferma la presenza del vincolo dichiarativo senza individuare ulteriori vincoli in particolare senza introdurre ulteriori vincoli tipizzati.*

*Nell'ambito del vincolo imposto con DGR 8/10/1985 Valle del Treja, risulta pertanto efficace la disciplina d'uso e valorizzazione dei paesaggi che classifica l'ambito d'intervento nel "paesaggio naturale di continuità" con la disciplina dell'art.26 delle NTA del PTPR adottato.*



## REGIONE LAZIO

*La suddetta disciplina riguarda il territorio, posto al margine dell'insediamento urbano caratterizzato ancora dall'uso agricolo ma parzialmente compromesso da fenomeni di urbanizzazione diffusa e da usi diversi da quello agricolo.*

*In tale contesto può essere consentito un uso diverso da quello agricolo e produttivo previa procedura di valutazione di compatibilità paesistica che normalmente avviene in sede di esame di variante urbanistica.*

*Comunque, la realizzazione di nuove volumetrie non risulta compatibile con la disciplina di tutela del paesaggio.*

*Altresi, nel caso in esame si deve considerare che la previsione urbanistica del PRG vigente, approvato nel 1994, ha stabilito nell'ambito in questione è comunque fatta salva in applicazione e nei limiti delle indicazioni contenute nel comma 3 dell'art.62 delle NTA di PTPR.*

*Stante le esposte considerazioni lo strumento attuativo descritto nel rapporto preliminare con gli adeguamenti necessari in relazione alla limitazione delle altezze risulta conforme alla disciplina di tutela paesaggistica.*

### *Conclusioni*

*Le suesposte considerazioni comportano pertanto che al fine di approvare definitivamente lo strumento attuativo lo stesso deve essere:*

- correttamente inquadrato in relazione alle modifiche proposte rispetto alle previsioni di P.R.G. nella procedura prevista nella L.R. n.36/1987;*
- sottoposto a verifica e certificazione rispetto alla insussistenza di usi civici ai sensi della L.R. n.1/1986;*
- sottoposto a verifica rispetto alla disponibilità delle aree, come deliberato nella D.C.C. n.26/2009.*

*Si ritiene anche opportuno che sia indicata la distribuzione delle aree destinate ai servizi pubblici in attuazione delle previsioni di PRG regolamentando le cessioni nella convenzione di attuazione dell'intero comprensorio.*

*Tutto ciò premesso e considerato, limitatamente alle componenti ambientali di competenza dello scrivente "soggetto competente in materia ambientale" in relazione all'art.12 del D.Lgs. n.152/06, si ritiene che gli interventi descritti nel Rapporto Preliminare, in attuazione del vigente PRG, ancorché con le modifiche e le varianti proposte, per l'attuazione del comprensorio in località Campotonico in variante al PRG vigente proposto dalla Parrocchia di San Nicola di Bari non comportino rilevanti impatti negativi e particolarmente significativi sull'ambiente e sugli elementi del patrimonio culturale evidenti nell'ambito d'intervento.*

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

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

1. *ARIA: (...) Il Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria poneva il Comune di Mazzano Romano in zona C (comuni a basso rischio di superamento dei limiti di legge ed equivale alla unione delle classi 3 e 4). La D.G.R. n. 217 del 18 maggio 2012 "Nuova zonizzazione del territorio regionale e classificazione delle zone e agglomerati ai fini della valutazione della qualità dell'aria ambiente in attuazione dell'art. 3, dei commi 1 e 2 dell'art.4 e dei commi 2 e 5 dell'art. 8, del D. lgs. 155/2010" attribuisce al Comune di Mazzano Romano il codice di zona IT1211 "Zona Appenninica" per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene. L'aggiornamento dell'Allegato 4 alla D.G.R. 217/2012 attraverso la D.G.R. n. 536 del 15/9/2016, pone invece il Comune di Mazzano Romano, nella suddivisione del territorio regionale finalizzata all'adozione dei provvedimenti del Piano di Risanamento per la Qualità dell'Aria, in classe complessiva 2, evidenziando un peggioramento della qualità dell'aria rispetto al passato.*

*Da quanto sopra, il Comune è tenuto di conseguenza ad adottare il Piano del Traffico previsto dal Codice della Strada e ad attuare azioni di fluidificazione del traffico, promuovere la riduzione delle percorrenze urbane delle auto private, favorire la riduzione dei tempi di percorrenza dei mezzi pubblici e la fruibilità degli stessi da parte dei cittadini, promuovere il coordinamento tra realtà produttive per*



## REGIONE LAZIO

*l'attuazione di servizi di trasporto collettivo, incentivare l'applicazione di tutte le possibili soluzioni atte a ridurre le emissioni dai camini (desolforatori, denitrificatori, abbattitori di polveri) etc.*

*Nel R.P. non vengano fornite indicazioni specifiche in relazione agli impatti puntuali che il Piano in esame può avere sulla matrice aria, se non a pag.30, nella tabella "Obiettivi ed effetti attesi" dove vengono riportati gli obiettivi "Riduzione Emissioni di CO2" e "Riduzione emissioni atmosferiche per tipologia di inquinante", fornendo solo per il primo la seguente attività di mitigazione "la progettazione degli edifici dovrà prevedere l'adozione di soluzioni ad alta efficienza energetica con l'uso di energia da fonti rinnovabili", senza però fornire alcuna informazione quantitativa invece sulle potenziali emissioni in atmosfera relative agli interventi previsti dal Piano stesso.*

*Si evidenzia che a seguito della realizzazione degli interventi si potrebbero avere degli effetti negativi sulla qualità dell'aria per le emissioni da traffico veicolare, tenuto conto anche dell'ubicazione dell'area in esame limitrofa alla S.P. 16b ad alto traffico veicolare. In tale contesto, visto che il R.P. non contiene una valutazione quantitativa dell'impatto del piano sul sistema della mobilità, andrebbero studiati gli effetti cumulativi da infrastrutture viarie e l'impatto del piano andrebbe valutato insieme agli altri interventi urbanistici previsti.*

*Al riguardo si sottolinea che nell'Inventario Regionale delle Emissioni in atmosfera, il peso dei trasporti su strada sull'emissione di monossido di carbonio e sugli altri inquinanti è decisamente rilevante (...).*

*La situazione che ha caratterizzato il Comune in esame nel periodo preso a riferimento (2013-2016), non mostra particolari criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla norma (...).*

*Gli interventi previsti dal Piano, pur costituendo ulteriore carico emissivo che potrebbe incidere negativamente sulla qualità dell'aria anche con effetti cumulativi soprattutto per la quota di emissioni legate al traffico veicolare e agli impianti domestici, prevedono interventi di mitigazione quali ad es. "adozione di soluzioni ad alta efficienza energetica con l'uso di energia da fonti rinnovabili".*

*Visto quindi quanto sopra riportato, la classificazione complessiva del Comune, l'andamento dei parametri presi a riferimento dalla norma per la descrizione dello stato della qualità ambientale dell'aria, l'incidenza che gli interventi previsti possono avere sul territorio in termini soprattutto di servizi, energia, trasporti, qualità dell'aria ed emissioni di inquinanti in atmosfera, le misure di mitigazione da mettere in atto, si ritiene che il Piano non è tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria nel dominio di interesse.*

- 2. RISORSE IDRICHE: (...) con riferimento alla matrice acqua l'area del Piano, in base al Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.42 del 2007, ricade all'interno in un'area residenziale del Bacino del Treja (Bacino n° 12) con classe di qualità 3 ("sufficiente").*

*Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi relativi alla sostenibilità idrica legata alla provvigione della risorsa idrica, nel R.P. a pag. 32 è riportato che "la necessità di consumo idrico legata al nuovo insediamento, appare sostenibile in relazione all'attuale dimensionamento della rete di approvvigionamento esistente in prossimità dell'area di intervento. L'ISTAT, infatti, rileva un consumo pro capite di 175 litri di acqua al giorno, per cui l'intero fabbisogno ammonterebbe a 15.750 litri giornalieri, consumo assolutamente sostenibile dall'attuale rete".*

*Per le finalità di risparmio idrico si indicano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152/2006 s.m.i.).*

*Si evidenzia inoltre, sempre con riferimento alla sostenibilità idrica, che i vari interventi edilizi dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6.*

*Per quanto riguarda invece la gestione dei reflui, nel R.P. non si forniscono dati quantitativi e di dimensionamento della pubblica fognatura e del relativo collettamento dei reflui prodotti dal Piano.*

*A tal proposito, poiché la depurazione delle acque rappresenta un fattore di pressione importante sull'ambiente, è necessario verificare che la rete fognaria e i relativi depuratori 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. Visto quanto sopra non è possibile esprimere un parere sull'impatto che il Piano potrebbe avere sulla matrice di interesse e si demanda alla verifica di*



## REGIONE LAZIO

adeguatezza della rete di approvvigionamento e della rete fognaria, così come riportato nel R.P. a pag. 32.

3. **SUOLO:** Il Comune di Mazzano Romano (dato 2017) ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 5,03%.  
Visto che il livello percentuale di suolo consumato del Comune risulta inferiore rispetto al valore relativo alla provincia di Roma (13,53% - dato 2016) ed il Piano interessa una esigua porzione del territorio comunale, si ritiene che l'impatto legato all'attuazione del Piano sul consumo di suolo sia non significativo.
4. **RIFIUTI:** (...) La percentuale di raccolta differenziata del 64,84 %, riferita all'anno 2016 risulta essere leggermente al di sotto degli obiettivi normativi (si ricorda difatti che l'art. 205 del D.lgs.152/06 e s.m.i. fissava già al 31/12/2012 l'obiettivo quantitativo di raccolta differenziata del 65%).  
La significatività dell'impatto della produzione dei rifiuti derivante dall'attuazione del Piano deve tener conto degli obiettivi stabiliti dal Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio (approvato dalla Giunta regionale il 18/01/2012 e pubblicato sul supplemento ordinario n.15 del BURL n.10 del 14 marzo 2012) e deve essere valutata in relazione all'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore. Gli interventi previsti dal piano, 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, se non gestito in maniera opportuna, costituisca un impatto mediamente significativo che in parte potrebbe essere mitigato estendendo alle aree oggetto del Piano ad es. il servizio inerente alla raccolta differenziata.
5. **RUMORE:** per quanto concerne il rumore, dal R.P. pag. 40 e ss. si prende atto che, in base al Piano di Zonizzazione Acustica del Comune, "l'area di intervento è compresa nella classe II aree destinate ad uso prevalentemente residenziale".  
Fatto salvo il rispetto dei limiti delle suddette classi, visto che la componente acustica relativa al Piano sarà sicuramente maggiore nel periodo di adeguamento urbanistico, si evidenzia che bisognerà porre particolare attenzione a tale fase e mettere in campo le adeguate misure di mitigazione; tuttavia si ritiene che l'impatto acustico generato dall'attuazione della Variante nel suo complesso sia non significativo.
6. **INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO:** nelle fasi di attuazione del Piano sarà necessario tenere conto della presenza di elettrodotti e dei relativi vincoli determinati sull'uso del territorio dalla presenza degli stessi. Si ricorda che la presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto previste dalla legge 36/2001 e dal DPCM 8/7/2003, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere.

### **PRESO ATTO che**

- l'Autorità Procedente non ha fornito ulteriori considerazioni, rispetto ai pareri pervenuti dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, utili ai fini dell'istruttoria;

### **CONSIDERATO che:**

- l'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- il Rapporto Preliminare fa riferimento al P.T.P.R. adottato nel 2007; il P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio con D.C.R. n.5 del 21/4/2021, ad oggi vigente, prevede per il sito oggetto della Variante, in Tav. A è classificata in "Paesaggio Naturale Agrario", mentre in Tav. B l'area è soggetta a:
  - o L. n.1497/1939, D.G.R. del 8/10/1985 "Valle del treja" (cd058\_129a).
- relativamente al "Paesaggio Naturale Agrario", le NTA del P.T.P.R. - art.23 - approvato con D.C.R. n.5/2021 prevedono per:



<b>3 Uso Residenziale</b>	3.2 costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/2001 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d del DPR 380/2001		Non consentita
<b>4 Uso produttivo, commerciale e terziario</b>	4.2 strutture commerciali e terziarie	Nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%	Non consentita
<b>5 Uso Turistico Sportivo e culturale</b>	5.1 insediamenti turistici e alberghieri	Nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%	Consentita esclusivamente mediante il recupero dei manufatti esistenti senza ampliamenti al di fuori della sagoma esistente con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coperture e finiture. Il progetto deve prevedere gli interventi di valorizzazione e recupero paesaggistico dettagliatamente documentati nella relazione paesaggistica. Sono consentite installazioni esterne poste a corredo delle attività turistico-ricettive esistenti, costituite da elementi facilmente amovibili quali pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o strutture stabilmente ancorate al suolo.
	5.7 impianti sportivi all'aperto e servizi di pertinenza	nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%	Consentiti con possibilità di realizzare le strutture strettamente necessarie per la loro fruizione nel rispetto della vegetazione arborea e del sistema morfologico esistente con i.f. 0,001 mc/mq ed h. max 7 ml



**VALUTATO che:**

- l'area interessata dal Piano non risulta compresa entro il perimetro di siti della Rete Natura 2000: Zone di Protezione Speciale (ZPS) o Siti di Importanza Comunitaria (SIC/ZSC) di cui alle Direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE, recepite con Legge n.157/1992, e D.P.R. n.357/1997 o di aree naturali protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997), sebbene limitrofa (circa 500 m in linea d'aria) al Parco Naturale Regionale *Valle del Treja*.
- il Piano di lottizzazione proposto si pone in variante al P.R.G. del Comune di Mazzano Romano, che attualmente destina l'area a Zona F: Attrezzature collettive di iniziativa privata; Zona per parcheggi; Zona per servizi sportivi ad uso pubblico;
- il Piano interessa una porzione del territorio di circa 34.215 mq e prevede la realizzazione di un complesso destinato ad alloggi e attrezzature per anziani, di una casa per ferie (di iniziativa privata), oltre a una zona attrezzata per servizi sportivi;
- la competente Area Urbanistica regionale pur reputando "... limitatamente alle componenti ambientali di competenza dello scrivente "soggetto competente in materia ambientale" in relazione all'art.12 del D.Lgs. n.152/06, si ritiene che gli interventi descritti nel Rapporto Preliminare, in attuazione del vigente PRG, ancorché con le modifiche e le varianti proposte, per l'attuazione del comprensorio in località Campotonico in variante al PRG vigente proposto dalla Parrocchia di San Nicola di Bari non comportino rilevanti impatti negativi e particolarmente significativi sull'ambiente e sugli elementi del patrimonio culturale evidenti nell'ambito d'intervento" ha rappresentato la necessità di:
  - o definizione della corretta procedura di approvazione ai sensi della L.R. n.36/1987, tenuto conto della tipologia e della entità delle modifiche proposte rispetto alle previsioni del PRG vigente;
  - o verifica e certificazione rispetto alla insussistenza di usi civici ai sensi della L.R. n.1/1986;
  - o verifica e rispetto alla disponibilità delle aree, come deliberato nella D.C.C. n.26/2009.
- il Rapporto Preliminare non riporta una compiuta valutazione della coerenza esterna, che evidenzi potenziali coerenze o incoerenze, tra gli obiettivi del Piano e gli obiettivi di protezione ambientale pertinenti della pianificazione sovraordinata, né una verifica della coerenza interna tra obiettivi e le azioni del Piano stesso;
- la proposta di variante non appare coerente con l'obiettivo del P.T.P.R. per le aree ricadenti in *Paesaggio Naturale Agrario*:
  - o Mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie del paesaggio naturale agrario;
  - o Riqualificazione e recupero dei caratteri naturali propri;
  - o Tutela dei beni del patrimonio naturale e culturale;
  - o Conservazione degli insiemi paesaggistici connettivi delle grandi valli fluviali e delle maremme tirreniche;
  - o Recupero degli ambiti parzialmente compromessi e ripristino ambientale;
- l'art. 23 delle NTA del PTPR non consente le previsioni edificatorie comprese nella proposta di piano in variante;
- la Città Metropolitana di Roma Capitale ha evidenziato che "L'area interessata dal piano in oggetto, pur non interferendo con le componenti della R.E.P. ricade nell'ambito di un'area agricola che, ad eccezione della presenza di due piccoli manufatti rilevabili dalle immagini satellitari, si presenta incontaminata ed inclusa in un contesto di cui occorre tutelare i caratteri del territorio rurale"; inoltre ha evidenziato che la proposta di Piano non risulta coerente con le direttive contenute nel PTPG in merito alla salvaguardia del territorio rurale, e segnalato la necessità di ulteriori approfondimenti e la valutazione di ipotesi alternative, tra le quali eventualmente anche l'opzione zero, proprie di una procedura ex art. 13 del D.Lgs. n.152/2006;



- non risulta acquisito, da parte della competente Area regionale Tutela del Territorio, il parere sulla compatibilità con le condizioni geomorfologiche del territorio ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/2001;
- non sono state fornite indicazioni specifiche in relazione agli impatti puntuali che il Piano in esame può avere sulla matrice aria, se non a pag.30, nella tabella "Obiettivi ed effetti attesi" dove vengono riportati gli obiettivi "Riduzione Emissioni di CO2" e "Riduzione emissioni atmosferiche per tipologia di inquinante", fornendo solo per il primo la seguente attività di mitigazione "la progettazione degli edifici dovrà prevedere l'adozione di soluzioni ad alta efficienza energetica con l'uso di energia da fonti rinnovabili", senza però fornire alcuna informazione quantitativa invece sulle potenziali emissioni in atmosfera relative agli interventi previsti dal Piano stesso;
- il Rapporto Preliminare non contiene una valutazione quantitativa dell'impatto del piano sul sistema della mobilità, né gli effetti cumulativi da infrastrutture viarie o derivanti da altri interventi urbanistici previsti;
- non sono state fornite informazioni sull'adeguatezza della rete di approvvigionamento idrico e della rete fognaria;
- ARPA Lazio ha evidenziato che *"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, se non gestito in maniera opportuna, costituisca un impatto mediamente significativo che in parte potrebbe essere mitigato estendendo alle aree oggetto del Piano ad es. il servizio inerente alla raccolta differenziata"*;
- l'Autorità Procedente non ha fornito ulteriori considerazioni, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006, utili alla conclusione dell'istruttoria, richiesti dalla scrivente Autorità Competente con note prot. n.79706 del 31/1/2019 e prot. n.419082 del 29/4/2022;

**RICHIAMATO** l'art.3-ter del D.Lgs. n.152/2006 e valutato che, sulla base dei criteri di cui all'Allegato I del decreto, nonché della descrizione del Piano e delle informazioni e dati forniti dal Rapporto Preliminare, tenuto conto dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, non risulta possibile escludere possibili impatti significativi derivanti dalle previsioni del Piano in oggetto;

**TUTTO CIÒ PREMESSO  
SI RITIENE**

**che il Piano in oggetto sia da assoggettare alla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006.**

**l'Istruttore**

*Marco Stradella*  
(firmato digitalmente)

**il Responsabile del Procedimento**

*ing. Maurizio Franzese*  
(firmato digitalmente)

**il Dirigente**

*ing. Ilaria Scarso*  
(firmato digitalmente)