

OGGETTO: Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – ex art. 12 del D. Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. – relativa alla “Variante all’art.33 delle NTA della Variante all’hinterland delle zone B del PRG Vigente, relativo alla scadenza dei termini di attuazione delle sottozone denominate CF ‘zone edificabili con intervento unitario e cessione gratuita di aree per servizi’, ai sensi dell’art.10 della legge n.1150/42”, nel Comune di Fonte Nuova (RM).

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- con nota prot .n. 21615 del 24/10/2018, acquisita con prot. n. 751268 del 27/11/2018, il Comune di Fonte Nuova, in qualità di Autorità procedente, ha trasmesso all’autorità competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica (di seguito Autorità competente) il Rapporto Preliminare e gli elaborati relativi al Piano in oggetto, ai fini dell’avvio della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS sulla variante in oggetto, in quanto ricadente tra le tipologie previste dall’art. 6 commi 3 e 3-bis del D. lgs. n.152/2006 e s.m.i. (di seguito il “decreto”);

DATO ATTO che:

- sono stati individuati i seguenti soggetti competenti in materia ambientale (di seguito SCA), coinvolti con prot. n. 788279 del 10/12/2018:
 - 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 Capitale Naturale, Parchi e Aree Protette;
 - Regione Lazio - Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti
 - Area Qualità dell’Ambiente;
 - 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 Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca:
 - Area Usi Civici, Credito e Calamità Naturali;
 - Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo
 - Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio
 - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l’Area metropolitana di Roma, la Provincia di Viterbo e l’Etruria Meridionale;
 - Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Centrale;
 - Città Metropolitana di Roma Capitale:
 - Dipartimento IV - Servizi di Tutela e valorizzazione dell’Ambiente
 - Dipartimento VI - Governo del Territorio e della Mobilità

- Autorità dei Bacini Regionali del Lazio;
- Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio – ARPA LAZIO
- ASL Roma 5
- Autorità ATO n. 2 Lazio Centrale
- ACEA ATO 2

PRESO ATTO che

- l’Autorità Procedente con PEC del 01/04/2019, acquisita con prot. 252155 del 01/04/2019, ha fornito attestazione di avvenuta ricezione del Rapporto Preliminare da parte dei SCA;

PRESO ATTO che:

- da parte dei SCA sono pervenuti all’Autorità competente, ai sensi dell’articolo 12, comma 2, del decreto, i seguenti pareri:
 - nota prot. 65087 del 19/04/2019, acquisita con prot. 314170 del 19/04/2019, di Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento VI - Pianificazione Territoriale Generale;
 - nota prot. 450 del 24/04/2019, acquisita con prot. 326049 del 29/04/2019, di ATO 2 - Autorità ATO n.2 Lazio Centrale – Segreteria Tecnico Operativa;
 - nota prot. 26863 del 26/04/2019, acquisita con prot. 326335 del 29/04/2019, di ARPA Lazio;
 - nota prot. 909864 del 12/11/2019, della Regione Lazio – Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana;

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:

- *La “Variante Cf” riguarda esclusivamente i contenuti dell’art.33 bis parte prima relativi alle sotto zone Cf “Zone edificabili con intervento unitario e cessione gratuita di aree per servizi”.*
- *Si riporta di seguito la cronologia dell’iter di formazione del Piano in oggetto:
Il Comune di Fonte Nuova è stato costituito nel 2001 per effetto della LR. n. 25/1999, comprendendo i due nuclei urbanizzati periferici dei Comuni di Mentana (località Tor Lupara nord) e Guidonia (località Tor Lupara sud e Santa Lucia).
Nel 2006 il Comune si è dotato di un PRG omogeneo su tutto il territorio, grazie alla “Variante all’hinterland” delle zone B approvata definitivamente con DGR n. 424/ 2009.
In sede di elaborazione della “Variante all’hinterland delle zone B” sono state ridefinite come Zone C di espansione residenziale Sotto Zone Cf “Zone edificabili con intervento unitario e cessione gratuita di aree per servizi” le aree, individuate sia nel territorio di Mentana che di Guidonia Montecelio, destinate dagli strumenti urbanistici vigenti a servizi pubblici, per lo più viabilità, parcheggi e verde, non ancora acquisite al patrimonio comunale, prive di atto d’obbligo o atto di cessione, pertanto con vincolo decaduto. La relativa disciplina urbanistica riportata all’art.33 bis, concepita dalla nuova Amministrazione comunale con l’obiettivo di acquisire “a costo zero” al patrimonio pubblico le aree a servizi, evitando l’indennizzo per la reiterazione dei precedenti vincoli espropriativi ormai decaduti, prevedeva che l’attuazione di dette aree dovesse avvenire entro tre anni dall’approvazione della Variante all’hinterland delle zone B (DGR 424 29/05/2009 pubblicata sul BURL SO 101 del 13/06/2009), termine oltre il quale, decaduta la destinazione, le aree sarebbero divenute “verde privato”.
Allo scadere del termine previsto dall’art.33 (13/06/2012) l’Amministrazione Comunale (AC), verificato lo stato di attuazione relativamente ridotto di tali sottozone (Cfr. par. 2.1.1.3), valutate le effettive possibilità di trasformazione in funzione delle caratteristiche delle aree in coerenza a quanto previsto all’art.33 bis, ha stabilito di procedere tramite Variante normativa, al fine di rendere maggiormente flessibile in termini temporali l’applicazione dell’art.33 e di rimodulare in parte le condizioni di trasformabilità con riferimento alla quota % di cessione delle aree (passata dal 75% al 60%) e all’indice*

di Utilizzazione territoriale (passato da 0,15 a 0,21 mq/mq). Tali modifiche sono state ritenute opportune per incentivare l'attuazione del meccanismo perequativo a garanzia dell'acquisizione di un cospicuo patrimonio di aree pubbliche e della realizzazione delle connesse opere di interesse collettivo, soprattutto nei contesti urbani degradati e privi di servizi, aree verdi e di aree a parcheggio non altrimenti reperibili nelle zone B1.

In data 18/12/2012 con DCC n°55, l'AC ha quindi adottato ai sensi dell'art.10 della Legge n. 1150/42, la "Variante all'art.33 bis delle NTA della Variante all'hinterland delle zone B del PRG Vigente" relativo alla scadenza dei termini di attuazione delle sottozone Cf - Zone edificabili con intervento unitario e cessione gratuita di aree per servizi".

- La Variante all'hinterland ha infatti specificatamente introdotto questa nuova destinazione urbanistica al fine di non dover reiterare i vincoli espropriativi per le aree a servizi derivanti dai due precedenti strumenti urbanistici, bensì introducendo un meccanismo perequativo per l'acquisizione delle stesse. Come specificato nelle NTA art.33 bis, le aree ricadenti in questa sottozona sono aree di espansione per le quali è prevista la destinazione residenziale, esclusivamente previa cessione gratuita al Comune del 75% della superficie territoriale (St) che sarà destinata a viabilità, parcheggi pubblici e verde attrezzato. L'attuazione avverrà mediante intervento diretto (per St < 4.000 mq) con Indice di Utilizzazione Territoriale pari a 0,15 mq/mq da concentrarsi sul restante 25% della Superficie territoriale (St). In considerazione dell'elevata frammentazione nonché delle dimensioni alquanto modeste di alcune aree, l'art.33bis prevede anche l'accorpamento di più zone Cf ai fini del raggiungimento di una superficie territoriale che permetta un indice di utilizzazione fondiario idoneo all'edificazione. Infine nel caso di Superfici territoriali impegnate (anche mediante accorpamento) che superino i 4.000 mq è obbligatorio procedere ad una pianificazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica o privata. Per tutte le aree Cf è obbligatorio allegare alla richiesta di Permesso di Costruire un progetto di sistemazione dell'area cedenda, da realizzare a cura del privato, a scomputo degli oneri concessori;
- Le nuove zone Cf coprono una superficie territoriale complessiva di circa 10 ettari (98.159 mq, quindi lo 0,5% della Superficie comunale).
- Distribuzione e dimensionamento nuove aree Cf:

Distribuzione e dimensionamento nuove aree Cf					
Localizzazione	IT Variante hinterland (0,5 mc/mq)	Sup. Territoriale (mq)	Cubatura RESmax (mc)	SUL residenziale (mq)	Abitanti equivalenti (100 Mc/ab)
Tor Lupara (ex Mentana)	0,5	39.076,90	19.538,45		195
Santa Lucia	0,5	25.835,19	12.917,60		129
or Lupara (Ex Guidonia)	0,5	33.246,92	16.623,46		166
		98.159	49.080	22.309	491

Complessivamente in base al meccanismo perequativo previsto dall'art.33bis, ipotizzando l'attuazione completa di tutte le zone Cf, si avrebbe una superficie fondiaria a destinazione residenziale pari a 24.540 mq (25% ST) e una superficie territoriale di aree pubbliche pari a 73.619 mq (75% ST).

- Distribuzione e dimensionamento nuove aree Cf con Indice territoriale attualizzato:

Distribuzione e dimensionamento nuove aree Cf					
Localizzazione	IUT Variante hinterland attualizzato (0,15 mq/mq)	Sup. Territoriale (mq)	SCL RESmax (mc)	SUL residenziale (mq)	Abitanti equivalenti (100 Mc/ab)
Tor Lupara (ex Mentana)	0,15	39.076,90	5.861,54		195
Santa Lucia	0,15	25.835,19	3.875,28		129

<i>or Lupara (Ex Guidonia)</i>	<i>0,15</i>	<i>33.246,92</i>	<i>4.987,04</i>		<i>166</i>
		<i>98.159</i>	<i>14.724</i>	<i>22.309</i>	<i>491</i>

Complessivamente l'attuazione delle zone Cf comporta un aumento degli abitanti insediati di 491 unità.

- *Stato di attuazione delle zone Cf.*

	<i>Zona</i>	<i>ST (mq)</i>	<i>SCL</i>	<i>Abitanti equivalenti</i>	<i>Dati ammin.</i>
<i>Santa Lucia</i>	<i>Zona Cf/F5-1 via Lombardia con Cf/F3-10 (parte) e Cf/F6-13</i>	<i>1.482,00</i>	<i>222,30</i>	<i>7</i>	<i>PdC n°40 del 29/05/2012</i>
	<i>ZonaCf/F3-10 (parte) via Lombardia</i>	<i>756,00</i>	<i>113,40</i>	<i>4</i>	<i>PdC n°43 del 29/05/2012</i>
	<i>Zona Cf/F6-5 via lago di Bracciano</i>	<i>1.063,40</i>	<i>159,51</i>	<i>5</i>	<i>PdC n°58 del 06/08/2009</i>
	<i>Sub tot S.Lucia</i>	<i>3.301,40</i>		<i>17</i>	
<i>Tor Lupara</i>	<i>Cf via Cicerone, Cf via valle dei Corsi (parte), Cf/3 via Tor S.Antanio, Cf via della Torre/ via Rosselli</i>	<i>2.890,00</i>	<i>433,5</i>	<i>14</i>	<i>PdC n°90 del 23/11/2011</i>
	<i>Sub tot Tor Lupara</i>	<i>2.890,00</i>		<i>14</i>	
	<i>Tot attuazione</i>	<i>6.191,40</i>		<i>31</i>	

- *Al netto delle zone attuate, la St residua delle zone Cf risulta quindi pari a circa 92.000 mq con un massimo di 460 abitanti equivalenti insediabili.*

- *Obiettivo e contenuti della “Variante Cf”:*

Le modifiche proposte alle N.T.A. riguardano i parametri urbanistici relativi all'indice di Utilizzazione territoriale IUT (che passa da 0,15 a 0,21 mq/mq) e alla % della quota di St da cedere gratuitamente al Comune (che passa dal 75 al 60%) (...), nonché l'eliminazione del termine dei 3 anni per l'attuazione delle zone.

- *Variazioni di dimensionamento:*

	<i>Località</i>	<i>IUT (mq/mq)</i>	<i>St residua (mq)</i>	<i>SCL RESmax (mq)</i>	<i>Abitanti equivalenti (30Mq/ab)</i>	<i>Aree di cessione (mq)</i>
<i>Variante hinterland</i>	<i>Tor Lupara</i>	<i>0,15</i>	<i>69.433,82</i>	<i>10.415,07</i>	<i>347</i>	
	<i>S.Lucia</i>	<i>0,15</i>	<i>22.533,79</i>	<i>3.380,07</i>	<i>113</i>	
	<i>Tot</i>		<i>91.968</i>	<i>13.795</i>	<i>460</i>	<i>68.976</i>
<i>Variante Cf</i>	<i>Tor Lupara</i>	<i>0,21</i>	<i>69.433,82</i>	<i>14.581,10</i>	<i>486</i>	
	<i>S.Lucia</i>	<i>0,21</i>	<i>22.533,79</i>	<i>4.732,10</i>	<i>158</i>	
	<i>Tot</i>		<i>91.968</i>	<i>19.313</i>	<i>644</i>	<i>55.181</i>

- *Le valutazioni sulle modifiche apportate dalla “Variante Cf” possono essere effettuate con riferimento a due criteri: uno quantitativo, riferito all'incremento di abitanti insediati connesso all'aumento dell'indice IUT, l'altro qualitativo, in considerazione dell'aumento delle possibilità di attuazione derivanti dalla riduzione della St di cessione, che consentirà lotti fondiari di dimensioni più idonee all'edificabilità. Nel primo caso la variazione di indice comporta un aumento degli abitanti insediati di 184 unità (cioè un aumento dello 0,6% rispetto alla popolazione comunale); mentre la riduzione delle aree di cessione in termini di superficie è pari a 13.795 mq. Va sottolineato comunque che questa riduzione non comporta una sottrazione di aree a Standard in quanto le aree di cessione Cf erano state calcolate dalla Variante all'hinterland come extra standard; sarà quindi questa quota parte che risulterà parzialmente ridotta anche in funzione degli Standard minimi da reperire per i 184 abitanti aggiuntivi della “Variante Cf”.*

- *Verifica degli standard:*

<i>Variante all'hinterland</i>			
<i>Tot Abitanti</i>	<i>Standard min (18/ab mq)</i>	<i>Standard previsti Var hinterland</i>	<i>Extra standard</i>
29.129	524.322	589.149	64.827

Modifiche Variante Cf

- *riduzione aree cessione (mq) 13.795*
 - *standard min x abitanti aggiuntivi (184x18) mq 3.312*
 - ***extra standard residuo 47.720***
- *Da un punto di vista qualitativo invece, la rimodulazione della % di area di cessione è stata finalizzata ad incentivare l'attuazione di queste aree, dando anche ai proprietari di aree di minor St la possibilità di attuare gli interventi anche senza accorpamento.*

CONSIDERATO che dal Rapporto Preliminare trasmesso dall'Autorità precedente si evince che il Piano, rispetto al sistema della pianificazione sovraordinata, risulta così inquadrato:

- Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR):

Con riferimento alla Tavola A del PTPR, il Rapporto Preliminare evidenzia che le Aree di Piano sono interessate dai seguenti sistemi di paesaggio: *Paesaggio Naturale di Continuità, Paesaggio degli insediamenti urbani, Paesaggio agrario di rilevante valore e Paesaggio agrario di Continuità.*

Per quanto riguarda la Tavola B, si evidenzia che "...alcune aree oggetto della "Variante Cf" sono prossime o direttamente interessate dal vincolo paesaggistico (art.143 e 134 lett.c del Codice) relativo a "beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 m" individuato dal PTPR e disciplinato dall'art.45. All'interno della fascia di rispetto la presenza di singoli beni, lineari o puntuali, è integrata da riconosciuti valori paesaggistici e ambientali, costituendo la fascia un'unità di paesaggio per la quale si impone una rigorosa tutela complessiva. Nelle suddette fasce si applicano le disposizioni previste per le zone di interesse archeologico (art. 41 comma 3 lettera a)). Ogni modifica dello stato dei luoghi è subordinata all'autorizzazione paesistica ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice ed al preventivo parere della competente soprintendenza archeologica competente.

Inoltre con riferimento al nucleo di Santa Lucia è presente il vincolo della "Fascia di rispetto della Marrana di Prato Lungo, Marco Simone e delle Molette e del fosso S. Lucia" - c058_0174 e c058_0175 (art. 142 col, lettera c), del Codice, disciplinata dal PTPR all' art. 35 "protezione dei corsi delle acque pubbliche".

- Il Piano di Tutela della Qualità delle Acque Regionale (PRTA):

Per gli aspetti di competenza, la "Variante Cf" si valuta parzialmente coerente con il PTAR.

Lo "scarso" valore dei sottobacini e i relativi livelli di vulnerabilità, connessi all'elevato livello di antropizzazione in continuità con l'urbanizzazione di Roma nord-est lungo la via Nomentana, hanno indotto il PTAR a sottolineare per il Comune di Fonte Nuova, e in particolare per le sue aree più urbanizzate (Tor Lupara e S. Lucia), la necessità di attivare sia misure di tipo infrastrutturale che regolamentari, relativamente al tema della qualità delle acque.

In questi termini gli interventi previsti dalla "Variante Cf", per la completa coerenza con i principi espressi dal D.Lgs n. 152/2006, per quanto di propria competenza, dovranno garantire il mantenimento dell'integrità della risorsa idrica, in rispondenza alle misure specifiche indicate dal PTAR (Cfr. Tabella 12), con particolare riferimento ai seguenti temi da approfondire all'interno degli idonei livelli di pianificazione e progettazione di dettaglio: realizzazione e ammodernamento degli impianti di depurazione e sistemi di collettamento; misure di gestione per la riduzione degli effetti di "run-off" da aree antropizzate; efficienza idrica.

Fermo restando che il Comune di Fonte Nuova ha recentemente realizzato un nuovo depuratore e avviato gli interventi infrastrutturali di adeguamento delle reti di smaltimento, gli interventi edificatori previsti in

attuazione delle zone Cf (parte residenziale), dovranno essere corredati dai progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria in coerenza e a completamento dell'attuale rete infrastrutturale per il collettamento e lo smaltimento delle acque nere e per quelle di dilavamento.

• **PAI – Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico:**

Il territorio del Comune di Fonte Nuova è compreso all'interno del sotto- bacino n.13.

(...) nel territorio comunale non sono segnalati fenomeni franosi degni di nota; l'indice di franosità ha valori bassi (da 0 a 4%), ed è presente un'unica area in dissesto (frana attiva) che, seppur difficilmente localizzabile sulle mappe del PAI rispetto alle aree d'intervento della "Variante Cf", si può presumere esterna.

Comune di Fonte Nuova rientra nella parte nord-occidentale nel bacino del Rio della Casetta; nella parte sud-occidentale nel bacino del Fosso di Settebagni e nella parte orientale nel 9° sottobacino del Fiume Aniene, bacino del Fosso di Pratolungo. Dal punto di vista geo-morfologico il territorio presenta un paesaggio collinare, caratterizzato da terreni di copertura di origine vulcanica e sedimentaria. I due nuclei di Tor Lupara e di Santa Lucia si trovano in ambito pianeggiante, caratterizzati da aree stabili ed esenti da morfotipi in evoluzione di tipo erosivo, così come evidenziato dall'ABT nello stralcio del PAI.

Il territorio del Comune di Fonte Nuova non rientra tra quelli a rischio delle fasce fluviali del reticolo principale e secondario (aree a Rischio R4).

Il territorio del Comune di Fonte Nuova fa parte inoltre del "Piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce - PS5", approvato con DPCM del 3 Marzo 2009 (Pubblicato nella G.U. n. 114 del 19 Maggio 2009).

Questo piano stralcio pone particolare attenzione alle condizioni ed alle iniziative che garantiscono la sostenibilità ambientale alle esigenze di sviluppo e di fruizione del territorio, sia urbano che extraurbano. Prioritari elementi territoriali oggetto del P.S.5 sono i "corridoi" fluviali che con gli acquiferi rappresentano la principale riserva di naturalità del territorio. L'area del Comune di Fonte Nuova ricade all'interno del bacino idrologico di Protolungo.

Infine non si rilevano segnalazioni relative al Comune di Fonte Nuova negli elaborati di aggiornamento delle aree a rischio frana.

Per gli aspetti di competenza, la "Variante Cf" si valuta parzialmente coerente con gli obiettivi e le azioni del PAI, nonché del Piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce - PS5". I relativi elaborati non evidenziano per il Comune di Fonte Nuova in generale particolari livelli di criticità, fatta eccezione per i due nuclei di Tor Lupara e S. Lucia che rivestono comunque un fattore di pressione insediativa sul reticolo idrografico, con possibile aumento delle ripercussioni sulla qualità delle acque dovute al seppur minimo incremento insediativo derivante dalla "variante Cf".

Ai fini di una totale coerenza con il PdB e il PAI (così come con il precedente PTR) quindi sarebbe opportuno per gli interventi di trasformazione previsti (nuova edificazione residenziale, viabilità e parcheggi) in attuazione delle zone Cf, prevedere prescrizioni atte a garantire la compatibilità con le condizioni di rischio evidenziate, attraverso il controllo dei sistemi di smaltimento delle acque in particolare quelle di dilavamento delle aree a parcheggio e della viabilità.

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

(...) il territorio comunale è caratterizzato dai seguenti elementi classificati dalla REP come: aree buffer, aree di connessione primaria, territorio agricolo tutelato (nastri verdi).

La quasi totalità delle zone Cf previste" sono esterne alle componenti della REP; fanno eccezione le aree di frangia del Nucleo di Sanata Lucia in parte ricadenti nelle "Componenti Secondarie - Territorio Agricolo Tutelato (nastri verdi)" della REP.

Il PTPG definisce agli art. 55 e ss delle sue direttive e prescrizioni per il dimensionamento dei PUCG, identificando una specifica procedura e alcuni indicatori organizzati per ciascun sistema insediativo locale (Questi indicatori, che sono gli stessi utilizzati per la costruzione della VAS del PTPG, avevano come orizzonte temporale l'anno 2015, sono stati dimensionati in riferimento alla complessità del territorio dei tre comuni di Monterotondo, Mentana e Fonte Nuova nella fase di formazione del PTPG (2004-2009) su dati a base statistica (2001), e per questo motivo vengono considerati nella presente VAS quali riferimento

orientativo in relazione anche al dimensionamento complessivo già ritenuto coerente in sede di approvazione del PRG Vigente (2009).

Per gli aspetti di competenza, la “Variante Cf” si valuta parzialmente coerente con il PTPG.

Il PTPG considera i valori naturalistici come risorsa comune inalienabile, insostituibile e alla base della riqualificazione dei sistemi insediativi, all’interno di una visione sistemica del territorio provinciale, da tutelare soprattutto attraverso la pianificazione locale. Questo aspetto evidenzia l’importanza da parte degli strumenti urbanistici di indirizzare le trasformazioni non solo in conformità alle prescrizioni della REP (per le aree che risultino direttamente interessate dalle sue componenti) ma anche in continuità ad essa, in particolare, come nel caso in esame, prevedendo opportune prescrizioni e/o indirizzi progettuali per la realizzazione della rete ecologica locale.

L’attuazione delle zone Cf è finalizzata a reperire aree pubbliche importanti sia per il completamento del sistema funzionale degli spazi pubblici della città che per il miglioramento della qualità dei tessuti urbani. Sarebbe auspicabile quindi che la Variante Cf, proprio in quanto variante normativa, integrasse le norme tecniche con particolare riferimento alla progettazione degli spazi verdi connessi alla realizzazione della viabilità locale e delle aree a parcheggio, oltre che all’interno dei progetti privati di nuova costruzione (Cfr.NTA PRG vigente art.42 “tutela e sviluppo del verde”).

In questi termini la Variante Cf in coerenza con il PTPG rappresenta un’opportunità di migliorare e ripensare in termini progettuali sostenibili il tessuto urbano consolidato ma soprattutto quelle aree di margine (città/campagna) che andranno a completare il sistema insediativo di Fonte Nuova.

TENUTO CONTO che i pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, pervenuti alla data di redazione del presente provvedimento, hanno evidenziato quanto si riporta di seguito:

- Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento VI Pianificazione territoriale generale – Servizio 1:

La Città Metropolitana di Roma Capitale, ad esito delle analisi riportate nel parere prot.n. 65087 del 19/04/2019 ritiene che “ (...) la variante in esame, che non risulta coerente con le prescrizioni e direttive del PTPG per le parti interferenti con la REP e con l’ambito delle sedi di funzioni strategiche metropolitane, sia sostanzialmente coerente con una previsione solo limitatamente attuata del vigente PRG fatto salvo, ma rappresenti anche l’intenzione dell’Amministrazione comunale di aggiornare una scelta di espansione insediativa vecchia di tredici anni, con aggiunta di ulteriore carico insediativo, se pur limitato. Pertanto, senza contestare il legittimo ricorso allo strumento della variante parziale, è doveroso rilevare che la variante proposta, sebbene non particolarmente impattante quanto a carico insediativo previsto, coinvolgendo numerose aree diffuse in un ampio ambito del territorio comunale dovrebbe essere ricondotta nel quadro della nuova pianificazione urbanistica generale, peraltro prevista dalla LR 38/1999.

Ciò premesso, ferma restando la competenza dell’Ente regionale in ordine alla valutazione ex art.12 del D.Lgs 152/06, si rilevano i seguenti ulteriori elementi di approfondimento da specificare in un eventuale Rapporto Ambientale e, comunque, da garantire in fase di eventuale prosieguo dell’iter urbanistico:

- tenuto conto degli aspetti d’incompatibilità della variante rispetto al PTPG sopra menzionati, occorre valutare la delocalizzazione dell’area ricadente nell’ambito di “Sedi delle funzioni strategiche metropolitane” di cui agli articoli 62, c.3, 63, 65 e 66 delle NA del PTPG;
- occorre esplicitare le finalità di riqualificazione congruenti con le direttive di cui all’art.42 delle NA del PTPG soprattutto per le aree situate in prossimità del “Nodo di riqualificazione urbana” così come graficizzato nella Tavola Tp2;
- è necessario che siano predisposti adeguati elaborati della variante per le seguenti finalità:
 - o precisa perimetrazione di tutte le sottozone CF e loro identificazione numerata;
 - o definizione degli ingombri planivolumetrici massimi ammissibili;
 - o distacchi e rispetto delle fasce stradali;
 - o individuazione delle parti di territorio interessate dalla porzione del 40% di superficie fondiaria;
 - o precisazione delle aree fondiarie cedenti i diritti edificatori e quelle sulle quali gli stessi si trasferiscono;

- circa il Sistema della Mobilità occorre valutare i possibili impatti della previsione insediativa sul sistema viario, con particolare riferimento alla viabilità provinciale (SP 22 a, SP Nomentana bis, SP 23 a) sia per quanto attiene all'incremento dei flussi di traffico sia sulla eventuale necessità di opere stradali di innesto, con il necessario coinvolgimento del competente Dip.to VII, "Viabilità e infrastrutture viarie" di questo Ente;
- il quadro della legittimità delle preesistenze edilizie e la loro quantificazione da considerare nell'ambito della capacità edificatoria complessiva;
- relativamente alla componente ambientale concernente la "Vulnerabilità e tutela della risorsa idrica", ferma restando l'autonomia e la titolarità in capo al rispettivo Ente competente in materia, assicurare l'adeguamento dell'intervento a quanto previsto dal PTPG all'art.15, co.3 delle NA;
- relativamente alla componente ambientale, concernente la "Propensione al dissesto per classe litotecnica e pericolosità sismica", ferma restando l'autonomia e la titolarità in capo al rispettivo Ente competente in materia, assicurare - l'adeguamento dell'intervento a quanto previsto dal PTPG all'art.12 delle N.A.;
- si rimanda alle valutazioni del competente Dip.to. IV, Servizio 5, "Aree protette, tutela della flora e della biodiversità della CMRC per eventuali impatti determinati dalla variante in esame sulla Riserva Naturale Regionale di "Nomentum".

- Segreteria Tecnico Operativa - Autorità ATO n.2 Lazio Centrale

L'Ente, con parere prot. 450 del 24/04/2019, ha evidenziato la necessità del coinvolgimento del Gestore del S.I.I. ed ha evidenziato quanto segue: "(...)":

ACEA ATO 2 non allaccerà alla rete idrica le nuove costruzioni previste se non ci sarà disponibilità idrica o se queste non saranno o non potranno essere allacciate ad un sistema depurativo regolarmente funzionante.

Con riferimento all'art.146 comma 1 lett. g) del D.Lgs.152/2006, e dell'art. 25 comma 3 delle Norme di Attuazione del Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTAR), approvato con D.G.R. 42/2007 ed all'art. 31 comma 4 delle Norme di Attuazione del Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTAR), approvato con D.G.R. 18/2018, qualora non sia già disposto da regolamenti dell'Ente competente e/o previsto dal Programma in oggetto, si rappresenta che è necessario prevedere la separazione delle acque bianche dalle acque nere, al fine di evitare ripercussioni negative sull'ambiente.

Infine, qualora per l'intervento in oggetto si preveda il trasferimento ad ACEA ATO 2 S.p.A di opere relative al S.I.I., si chiede la sottoscrizione di una convenzione per la "Verifica funzionale ai fini gestionali" da parte del soggetto realizzatore dell'opera con ACEA ATO 2 S.p.A., così come previsto dall'art. 157 del D.Lgs. 152/06: "Gli enti locali hanno facoltà di realizzare le opere necessarie per provvedere all'adeguamento del servizio idrico in relazione ai piani urbanistici ed a concessioni per nuovi edifici in zone già urbanizzate, previo parere di compatibilità con il piano d'ambito reso dall'Autorità d'ambito e a seguito di convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere, una volta realizzate, sono affidate in concessione".

- ARPA Lazio

L'Ente con nota prot. 26863 del 26/04/2019, ha comunicato quanto segue:

"Si ritiene opportuno premettere che, in linea generale, la valutazione della significatività degli impatti ambientali su alcune componenti, quali ad esempio le risorse idriche e l'atmosfera, sarebbe valutata con maggiore efficacia non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto. È infatti possibile che impatti ambientali valutati come poco significativi, contribuiscano, cumulandosi ad analoghi impatti generati dall'attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, a determinare rischi per l'ambiente.

Questa possibilità necessita di attenzione in aree caratterizzate da bassi livelli di qualità ambientale ovvero in aree sulle quali insistono numerosi piani e/o programmi. La valutazione ambientale della significatività degli impatti sarebbe svolta, in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso (...).

ARIA:

con riferimento alla matrice Aria, lo SCA conclude evidenziando che (...) *La situazione che ha caratterizzato il Comune Fonte Nuova nel periodo preso a riferimento 2013- 2017, non mostra alcuna criticità per gli indicatori normativi della qualità dell'aria sopra descritti.*

Visto quanto sopra riportato, si ritiene che la variante in esame non è tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'area nel dominio di interesse.

RISORSE IDRICHE:

Si segnala che il riferimento normativo citato nel R.P al par. 2.2.1.2 pag. 25, il PTAR di cui alla D.C.R. n. 42/2007, è stato superato dall'aggiornamento del PTAR, approvato con D.C.R. 23 novembre 2018, n. 18 (BURL 20/12/2018 - N. 103 - Supplemento n. 3).

Risulta necessario che sia verificato che la rete fognaria e i relativi depuratori afferenti siano già dimensionati per l'incremento dei reflui da trattare relativi alla Variante PRG in esame, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani.

Si evidenzia inoltre, che i futuri interventi esecutivi della Variante al PRG in esame dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6, e sia gli adempimenti in materia di risparmio idrico previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.).

SUOLO: (...)

Si ritiene opportuno che nei futuri interventi esecutivi della Variante al PRG in esame siano l'applicati le "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio" di cui alla Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7".

Inoltre si ritiene utile segnalare che nell'ambito del settimo programma di azione ambientale ("Vivere bene entro il limite del pianeta", Parlamento europeo e consiglio 2013) - viene ribadito il traguardo di un incremento dell'occupazione netta di terreno pari a zero da raggiungere in Europa entro il 2050 e auspicato che entro il 2020 le politiche dell'Unione tengano conto dei loro impatti diretti e indiretti sull'uso del territorio.

Vale la pena rammentare che tale programma pur non costituendo un obbligo giuridico non essendo stato recepito dalla vigente legislazione sia comunitaria che nazionale, costituisce uno degli obiettivi del Programma per l'ambiente e l'azione per il clima (LIFE) per il periodo dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2020, la cui realizzazione della beneficia tra l'altro della dotazione finanziaria per l'attuazione del Sottoprogramma Ambiente.

A tal fine si ritiene utile informare che il comune di Fonte Nuova (dato 2017) ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 21,9%, e che tale percentuale risulta superiore rispetto al valore relativo alla provincia di Roma pari a 13,53 % (...).

RADON:

(...) si ritiene opportuno che nei futuri interventi esecutivi della Variante al PRG in esame siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento proposto dall'Unione Europea per il gas radon.

RIFIUTI:

(...) si ritiene opportuno che nei futuri interventi esecutivi della Variante al PRG in esame siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento proposto dall'Unione Europea per il gas radon.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO:

Nelle fasi di attuazione della Variante al PRG in esame sarà necessario tenere conto della presenza di elettrodotti e dei relativi vincoli determinati sull'uso del territorio dalla presenza degli stessi. Si ricorda infatti che la presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto previste dalla legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere. Pertanto lì dove il Piano in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti occorre considerare che i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico potrebbero essere tali da influenzare i confini e le dimensioni degli ambiti stessi.

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

L'Area Regionale analizzate le componenti di competenza (urbanistica e paesaggistica) nel proprio parere evidenzia che *“(…) vista l'esiguità degli interventi proposti, si rileva l'esigenza di non sottoporre la Variante a VAS, non discendendo dalla stessa una significatività degli impatti.”*

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 DPR 28 dicembre 2000 n. 445, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura.

VALUTATO che

- La “Variante Cf” riguarda esclusivamente i contenuti dell'art.33 bis parte prima, relativi alle sotto zone Cf “Zone edificabili con intervento unitario e cessione gratuita di aree per servizi”;
- Le sottozone CF interessano una superficie territoriale di 98.159 mq e prevedono l'insediamento di 491 abitanti. Allo stato attuale, rispetto a tali sottozone, è stata attuata una superficie complessiva di 6.191,40 mq, corrispondenti a 31 abitanti equivalenti;
- La Variante oggetto della presente procedura prevede, in riferimento alla superficie residua, di passare da 460 abitanti equivalenti a 644, con un incremento di 184 unità.
- *Le modifiche proposte alle N.T.A. riguardano i parametri urbanistici relativi all'indice di Utilizzazione territoriale IUT (che passa da 0,15 a 0,21 mq/mq) e alla % della quota di St da cedere gratuitamente al Comune (che passa dal 75 al 60%) (...), nonché l'eliminazione del termine dei 3 anni per l'attuazione delle zone.*
- Come evidenziato dalla Città Metropolitana di Roma Capitale, la variante in esame *“non risulta coerente con le prescrizioni e direttive del PTPG per le parti interferenti con la REP e con l'ambito delle sedi di funzioni strategiche metropolitane, ...ma risulti ...sia sostanzialmente coerente con una previsione solo limitatamente attuata del vigente PRG (...)”*;
- In riferimento ai vincoli presenti sulle aree interessate dalla Variante, la competente Area urbanistica Regionale non ha evidenziato impatti significativi e, pertanto, non ritiene necessaria l'assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica;
- Le aree oggetto della Variante non interessano la Riserva Naturale Regionale di “Nomentum”, così come evidenziato nel parere prot.n.65087 del 19/04/2019 Città Metropolitana di Roma Capitale, la quale evidenzia, ad ogni modo, che una consistente porzione di territorio del Comune di Fonte Nuova è compresa nell'ambito della Riserva stessa;
- La variante non comporta un impatto significativo sulla Qualità dell'Aria, come evidenziato da ARPA Lazio;
- La localizzazione nell'ambito di intervento, il suo dimensionamento e le azioni previste non comportano una significativa modifica del quadro ambientale esistente;

TUTTO CIO' PREMESSO

Si propone che il Piano in oggetto sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., a condizione che siano rispettate le prescrizioni di seguito indicate. A tal riguardo, l'Autorità Procedente in fase di approvazione del Piano ovvero della sua trasmissione agli Enti sovraordinati cui compete il controllo e/o l'approvazione, dovrà dare conto, mediante un apposito documento, della puntuale rispondenza della proposta definitiva del Piano/Programma alle prescrizioni di seguito elencate:

1. Con riferimento alle aree per le quali la Città Metropolitana di Roma Capitale ha evidenziato una incompatibilità rispetto al PTPG, occorre valutare la delocalizzazione dell'area ricadente nell'ambito di "Sedi delle funzioni strategiche metropolitane" di cui agli articoli 62, c.3, 63, 65 e 66 delle NA del PTPG;
2. Prima dell'attuazione del Piano, siano effettuate tutte le analisi e approfondimenti richiesti dalla Città Metropolitana con il parere prot.n. prot.n.65087 del 19/04/2019;
3. In merito alla accessibilità degli standard e di tutti gli spazi pubblici, dovrà essere preso in debita considerazione il D.P.R. 503/96 (Titolo II, artt. 3-11), al fine di prevedere la realizzazione di spazi fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
4. In relazione al sistema infrastrutturale, dovranno essere adottate e realizzate preliminarmente tutte le soluzioni proposte che siano mirate a mitigare i possibili incrementi di flusso derivanti dall'attuazione del Piano. Inoltre, dovranno essere previste azioni volte a ridurre in maniera significativa l'utilizzo del mezzo privato a favore del trasporto pubblico, ed incentivare la mobilità ciclo-pedonale o con mezzi ad emissione ridotta, favorendo l'utilizzo dei veicoli ecologici e di carburanti meno inquinanti.
5. Al fine di limitare gli impatti relativi alla componente aria e fattori climatici legati agli impianti di riscaldamento/raffrescamento, la manutenzione e/o realizzazione di edifici dovrà avvenire nel rispetto delle prestazioni energetiche globali richieste in base alla normativa vigente, incentivando l'uso di energie rinnovabili e prestando particolare attenzione alla scelta dei materiali di costruzione ed arredi (cfr. D.M. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.).
6. La realizzazione delle opere previste nel Piano in oggetto, dovrà essere effettuata in generale nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria Regionale (DCR n. 66 del 10.12.2009), e del Piano di Tutela delle Acque Regionali (DCR n. 42 del 27.09.2007), nel rispetto di tutte le Pianificazioni di Bacino e/o Distretto sovraordinate (PAI, PGDAC, PGRAAC), nonché delle norme regionali relative all'inquinamento luminoso (L.R. 23/2000 e Reg. Reg. n. 8/2005), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti.
7. La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere per evitare ripercussioni negative sull'ambiente e anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti (art. 146 comma 1 lett. g del D.lgs. 152/2006 e art. 25 comma 3 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque Regionali).
8. Dovranno essere adottati opportuni accorgimenti costruttivi degli edifici finalizzati a ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dall'Unione Europea;
9. In relazione alla necessità di contenere l'inquinamento da "rumore", all'interno degli ambienti abitativi si richiama il rispetto del DPCM 05/12/1997 per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e la previsione di adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie. Durante la fase di cantiere, il Comune dovrà autorizzare l'attività temporanea, indicando opportune misure di mitigazione ed eventuali deroghe ai limiti normativi.
10. Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003.
11. Si dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio (approvato dalla GR il 18/01/2012, pubblicato sul SO n. 15 al BUR Lazio n. 10 del 14/3/2012). L'incremento di rifiuti urbani prodotti dovrà essere gestito nel rispetto degli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore, garantendo attraverso gli atti di convenzione la realizzazione di tutte le misure di tipo edilizio e di urbanizzazione concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi.
12. Sia assicurata la messa in opere di tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, perdita di stabilità, contaminazione, impermeabilizzazione, compattazione, perdita di fertilità e diminuzione della biodiversità.
13. Nelle aree destinate a verde pubblico, e/o verde di arredo, le quali svolgono un'importante funzione ambientale oltre che ricreativa, siano previste opere e soluzioni che tendano a garantire le condizioni morfologiche e vegetazionali delle aree medesime, privilegiando specie arbustive ed arboree acclimatate per l'area e individuando misure per il potenziamento delle connessioni ecologiche a scala locale (siepi,

filari arborati), anche al fine di mitigare l'impatto visivo e l'assorbimento delle polveri e di altri eventuali inquinanti;

14. Siano ad ogni modo rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale pervenuti che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
15. Le realizzazioni/trasformazioni edilizie dovranno ottenere le necessarie autorizzazioni e nulla/osta da parte degli Enti preposti e previsti dalla normativa di settore, anche nel rispetto delle normative vigenti a tutela della salute e dell'igiene.

L'Istruttore
Marco Stradella

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Ferdinando Maria Leone

Il Dirigente *ad interim*
Arch. Manuela Manetti