



Euromade s.r.l. Società di ingegneria Via Nomentana, 78 Roma 00161 Tel. 06 44237612

Comune di FIANO ROMANO
Piano Particolareggiato Palombaro-Felciare

Dichiarazione di sintesi

Redatto ai sensi dell'art.17. co. 1, lett. b) del Dlgs 152/2006 e ss.mm.ii. e sulla base delle risultanze del *Parere motivato* di cui alla Determinazione n. G03108 del 1/4/2016

Aprile 2016



INDICE

Premessa	3
1. Il processo di valutazione.....	4
1.1 LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS	4
1.2 LA PROCEDURA DI VAS	6
2. Modalità di integrazione delle considerazioni ambientali nel piano attuativo	9
3. Le motivazioni e le scelte di piano	11
4. Implementazione della valutazione a seguito delle risultanze delle consultazioni e del parere motivato.....	13

Premessa

Il presente documento costituisce la *dichiarazione di sintesi* ai sensi dell'art. 17, co. 1, lett. b) del Dlgs 152/2006 redatta nell'ambito della procedura di valutazione ambientale strategica del *piano urbanistico attuativo finalizzato alla regolarizzazione dell'assetto urbanistico della zona Palombaro – Felciare ad edificazione diretta*, adottato con Dcc 32/2013 ai sensi dell'art. 4 della Lr 36/1987.

La dichiarazione di sintesi è parte della documentazione necessaria ad eseguire gli adempimenti relativi all'informazione sulla decisione e a perfezionare la procedura di approvazione del piano. Tale elaborato, da rendere pubblico insieme al parere motivato espresso dall'autorità competente e all'illustrazione delle misure adottate in merito al monitoraggio, ha lo scopo di esporre come le considerazioni ambientali sono state integrate nel programma e come si è tenuto conto del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, nonché le ragioni per le quali è stato scelto il programma adottato alla luce delle alternative possibili che erano state individuate" (art. 17, co. 1, lett. b) del Dlgs 152/2006).

Il documento è articolato in quattro parti. La prima parte descrive il processo decisionale seguito nell'elaborazione della VAS e le attività svolte nelle diverse fasi; nella seconda parte sono sintetizzate le modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano urbanistico e la metodologia seguita nel processo di valutazione; nella terza parte sono riportate le integrazioni elaborate a seguito delle osservazioni e riguardanti rispettivamente i contenuti specifici della valutazione e gli aspetti metodologici; nella quarta parte sono esposte le motivazioni e le principali scelte di piano individuate nell'ambito del procedimento di VAS.

In relazione ai pareri pervenuti e alle diverse interlocuzioni con l'Autorità competenze, si ribadisce quanto già espresso nella Relazione di Piano e nel Rapporto di Piano in merito alla compatibilità della Variante proposta con la disciplina del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale e della L. Regionale 24/98. Si ribadisce, in particolare, quanto chiarito con nota prot. n.19787 del 16/07/2015, acquisita al prot. della Regione Lazio al n. 390950 del 20/07/2015, consistente in un documento di riscontro alle osservazioni al Rapporto Preliminare formulate dall'Area Pianificazione Paesistica e Territoriale nella nota prot. n. 723457 del 20/03/2015, in cui si asseriva una presunta non conformità del PUA al PTPR, per una limitata porzione lungo Via San Sebastiano, dovuta ad un'incompleta lettura dell'attuale stato della pianificazione urbanistica nell'area di intervento.

1. Il processo di valutazione

Come descritto nel cap. 1 del Rapporto ambientale, il processo di valutazione ha preso avvio già nella prima fase di formazione dello strumento urbanistico ed è proseguito fino alla sua elaborazione definitiva. Le fasi di lavoro del piano e le attività della Vas, previste rispettivamente Lr 36/1987 e dal Dlgs 152/2006, sono state svolte in forma coordinata e organizzate per favorire il più possibile l'integrazione fra le procedure di pianificazione urbanistica e quelle di valutazione ambientale strategica.

1.1 LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

Il piano è stato oggetto di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del Dlgs 152/2006, avviata con istanza del Comune di Fiano Romano prot. n. 16937 del 13.06.2013 presentata alla Regione Lazio – Direzione Regionale Infrastrutture, ambiente e politiche abitative - Area Valutazione Impatto Ambientale, in qualità di Autorità Competente.

La procedura di Verifica, così come le fasi successive fino ad ora svoltesi, sono state oggetto di un costante processo di confronto e partecipazione con gli abitanti che integrano le forme istituzionali di pubblicazione prevista delle procedure urbanistiche e di VAS. I principali incontri che si sono organizzati e tenuti nella fase preliminare di redazione della proposta sono i seguenti:

- 4 febbraio 2011 – assemblea pubblica presso l'Aula Consiliare per l'illustrazione del parere legale dell'Avv. Lavitola riguardo le possibili soluzioni tecniche alle vicende giudiziarie relative alle modalità di edificazione nella zona;
- 27 ottobre 2011 – incontro tra il Comitato Palombaro Felciare e i progettisti incaricati;
- 11 maggio 2012 – incontro con l'associazione "le Felci" presso la ex-Chiesa di S. Maria ad pontem per la presentazione della bozza di Piano;
- 12 ottobre 2013 – assemblea pubblica promossa dall'associazione "le Felci" presso il Castello Ducale per la presentazione del Piano adottato.

I contenuti degli incontri sopra menzionati evidenziano come le attività di partecipazione abbiano accompagnato tutto l'iter procedurale e come gli esiti delle stesse siano stati utilizzati per la definizione di ogni aspetto concernente il piano attuativo, dalla determinazione della sua forma in termini di strumento urbanistico, all'individuazione dei suoi contenuti, alla verifica della sua rispondenza agli obiettivi prefissati in occasione della presentazione della proposta definitiva.

Il Piano, dunque, in virtù della partecipazione degli abitanti alla sua formazione, propone uno scenario di trasformazione dell'ambito in oggetto frutto di un processo costante di condivisione sociale della sua elaborazione volto, anzitutto, a definire gli obiettivi di riqualificazione e i fabbisogni della popolazione già residente nell'ambito.

La fase di Verifica ha visto coinvolti i seguenti 14 soggetti competenti in materia ambientale (SCA):

1. Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio;
2. Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma, Frosinone, Latina, Viterbo e Rieti;

3. Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Etruria Meridionale;
4. Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente – Area Conservazione Natura e Foreste;
5. Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente – Area Conservazione Qualità dell'Ambiente;
6. Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente – Area Difesa del Suolo e Conc. Demaniali;
7. Regione Lazio – Agenzia Regionale Parchi ARP;
8. Regione Lazio Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica - Area Urbanistica e Copianificazione Comunale;
9. Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio ARPA Lazio;
10. Autorità ATO n. 2 Lazio Centrale – Roma;
11. Autorità di Bacino Fiume Tevere;
12. Provincia di Roma – Dipartimento IV Servizi Tutela Ambientale;
13. Provincia di Roma – Dipartimento VI Governo del Territorio;
14. ASL Roma F.

Sono pervenuti, all'Autorità Competente e all'Autorità Procedente, nei tempi previsti dalla procedura, i seguenti 9 contributi ai sensi dell'art. 12 del Dlgs 152/2006:

Hanno espresso parere favorevole e non hanno rilevato impatti significativi sulle componenti ambientali del piano oggetto di verifica i seguenti 4 soggetti:

1. Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente – Area Conservazione Qualità dell'Ambiente;
2. Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente – Area Conservazione Natura e Foreste
3. Regione Lazio – Agenzia Regionale Parchi ARP;
4. ASL Roma F.

Hanno individuato possibili effetti significativi e possibili criticità ambientali, suggerendo la necessità di procedere ad ulteriori e più approfondite analisi rinviando alla procedura di Valutazione ambientale strategica di cui all'artt.13 - 18 del D.lgs 152/2006, i seguenti 5 soggetti:

1. Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio;
2. Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Etruria Meridionale;
3. Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio ARPA Lazio;
4. Provincia di Roma – Dipartimento VI Governo del Territorio;
5. Autorità ATO n. 2 Lazio Centrale – Roma.

Non si sono espressi i seguenti 5 soggetti:

1. Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma, Frosinone, Latina, Viterbo e Rieti;
2. Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente – Area Difesa del Suolo e Conc. Dema-

niali;

3. Regione Lazio Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica - Area Urbanistica e Copianificazione Comunale;
4. Autorità di Bacino Fiume Tevere;
5. Provincia di Roma – Dipartimento IV Servizi Tutela Ambientale;

A seguito della conclusione della procedura di Verifica, in virtù dei contributi pervenuti dai Soggetti Competenti in Materia Ambientale e della valutazione finale dell'Autorità Competente, espressa con provvedimento n. G06183 del 28.04.2014, il piano attuativo è stato assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica, da svolgersi secondo quanto previsto dagli artt. 13-18 del Dlgs 152/105 e ss.mm.ii.

1.2 LA PROCEDURA DI VAS

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi degli artt. 13-18 del Dlgs 152/2006 è stata avviata con istanza del Comune di Fiano Romano prot. n. 19171 del 22.07.2014 con la quale è stato trasmesso alla *Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti, Area autorizzazioni paesaggistiche e valutazione ambientale strategica*, in qualità di autorità competente, il Rapporto preliminare ambientale e lo schema del piano. Nel rapporto sono stati illustrati gli obiettivi generali e specifici del PUA, le informazioni e i dati necessari per stimare i possibili impatti significativi sull'ambiente e i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.

Tenuto conto di quanto emerso nella precedente procedura di Verifica di assoggettabilità e dei contributi pervenuti in quella sede, si è provveduto ad integrare il Rapporto Preliminare ampliando gli aspetti descrittivi dello stato delle componenti ambientali con i dati relativi alle criticità rilevate nei contributi degli SCA e nel provvedimento dell'autorità competente.

Questo primo documento, concordato con l'autorità competente, è stato trasmesso con nota prot. n. 23250 del 11/09/2014 ai 16 soggetti competenti in materia ambientale (SCA) e agli enti interessati per il periodo di consultazione finalizzato alla raccolta di possibili contributi, suggerimenti e proposte.

Nell'ambito della fase di consultazione preliminare di cui all'art.13, co. 1, del Dlgs 152 del 2006 sono stati coinvolti i 14 soggetti già consultati nella fase di Verifica e inoltre l'Area Pianificazione paesistica e territoriale della Regione Lazio e ACEA ATO n. 2 S.p.A. come soggetto gestore del servizio idrico integrato.

I 16 soggetti competenti in materia ambientale (SCA) coinvolti nella fase di consultazione sono stati quindi:

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

1. Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio;
2. Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma, Frosinone, Latina, Viterbo e Rieti;
3. Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Etruria Meridionale;
4. Autorità di Bacino del Fiume Tevere;

Regione Lazio

5. Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative – Area Qualità

dell'Ambiente e VIA;

6. Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative – Area difesa del Suolo e Bonifiche;
7. Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative – Area Sistemi Naturali;
8. Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti – Area Pianificazione paesistica e territoriale;
9. Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti – Area urbanistica e Copianificazione Comunale (Provincia di Roma, Rieti e Viterbo);
10. Agenzia Regionale Parchi ARP;
11. Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio ARPA Lazio;

Provincia di Roma

12. Dipartimento IV - Servizi Tutela Ambientale;
13. Dipartimento VI - Governo del Territorio;
14. Autorità ATO n. 2 Lazio Centrale – Roma;
15. ACEA ATO n. 2 S.p.A.;
16. ASL Roma F.

Con nota prot. 588137 del 23.10.2014, l'autorità competente ha convocato la prima conferenza di consultazione svoltasi il giorno 26.11.2014 con la partecipazione dell'autorità competente, del comune di Fiano Romano, in qualità di autorità procedente, della competente Soprintendenza ai beni architettonici e paesaggistici, dell'ACEA ATO2 spa.

Successivamente alla conferenza di consultazione, sono pervenuti all'Autorità Competente e all'Autorità Procedente, ai sensi dell'art. 13, comma 1, del Dlgs 152/2006, 12 contributi per la definizione dei contenuti da includere nella redazione del Rapporto Ambientale:

Hanno espresso parere favorevole, a condizione del rispetto di specifici aspetti, i seguenti 5 soggetti:

1. Regione Lazio – Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative – Area difesa del Suolo e Bonifiche;
2. Regione Lazio – Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative – Area Sistemi Naturali;
3. Autorità ATO n. 2 Lazio Centrale – Roma;
4. ACEA ATO n. 2 S.p.A.;
5. ASL Roma F.

Hanno individuato possibili effetti significativi e possibili criticità ambientali suggerendo la necessità di procedere ad ulteriori e più approfondite analisi all'interno del Rapporto Ambientale di cui all'art.13 del Dlgs 152/2006, i seguenti 7 soggetti:

1. Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio;

2. Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Etruria Meridionale;
3. Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti – Area Pianificazione paesistica e territoriale;
4. Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti – Area urbanistica e Copianificazione Comunale;
5. Regione Lazio – Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio ARPA Lazio;
6. Autorità di Bacino Fiume Tevere;
7. Provincia di Roma – Dipartimento VI Governo del Territorio.

Non si sono espressi e non hanno inviato contributi specifici nell'ambito della procedura di VAS i seguenti 4 soggetti:

1. Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma, Frosinone, Latina, Viterbo e Rieti;
2. Regione Lazio – Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative – Area Qualità dell'Ambiente e VIA;
3. Regione Lazio – Agenzia Regionale Parchi ARP;
4. Provincia di Roma – Dipartimento IV Servizi Tutela Ambientale;

A seguito della fase di consultazione, l'autorità competente ha emesso il documento di scoping con nota prot. 306997 del 08.06.2015.

Sulla base del documento di scoping e dei contributi pervenuti, è stato redatto il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica, inviati all'autorità competente e ai soggetti competenti in materia ambientale coinvolti nella procedura di valutazione con note prot. n. 29348 e 29524 del 19.10.2015. Il rapporto ambientale è stato quindi depositato e pubblicato sul sito del Comune di Fiano ai sensi dell'art. 13, co. 6 del Dlgs 152/2006.

Nel periodo di pubblicazione, scaduto il 21.12.2015 come previsto dall'art. 14 del Dlgs 152/2006, non sono state formulate osservazioni dal pubblico interessato, dai cittadini, dalle associazioni e organizzazioni.

A seguito della consultazione e pubblicazione, sono pervenuti i seguenti 2 contributi da parte dei soggetti competenti in materia ambientale:

- Città Metropolitana di Roma Capitale (prot. n. 195075 del 15.12.2015)
- Autorità di bacino del Fiume Tevere (prot. n. 83 del 12.01.2016)

L'Autorità competente ha quindi emesso il parere motivato con Determinazione n. G03108 del 1/4/2016.

2. Modalità di integrazione delle considerazioni ambientali nel piano attuativo

Come descritto nel Rapporto ambientale, il processo di valutazione del piano urbanistico attuativo ha messo in relazione le scelte pianificatorie con le *risorse essenziali del territorio* presenti e con i *beni culturali e paesaggistici*, valutandone i possibili impatti, al fine di stabilire le condizioni di ammissibilità e/o le misure di mitigazione da introdurre, per eliminare o ridurre gli eventuali impatti negativi presenti. Le risorse essenziali prese in considerazione hanno riguardato tutto il complesso di componenti ambientali, di fattori fisici, sociali e culturali che caratterizzano il territorio comunale di Fiano nonché, più in generale, l'ambito territoriale che è prevedibile risulti interessato dagli effetti, positivi o negativi, legati all'attuazione del piano. A tali risorse sono stati applicati gli indicatori di pressione al fine di valutare una stima degli effetti in termini quali/quantitativi.

Un secondo aspetto ha riguardato la valutazione della fattibilità delle proposte del piano urbanistico attuativo in rapporto ai criteri localizzativi; cioè si è valutato il grado di interferenza, nel caso fosse presente, tra le azioni di piano e la loro individuazione territoriale, riferita, in particolare, alle aree a valenza paesaggistica, ambientale e culturale individuate.

Il processo valutativo nel suo complesso è stato caratterizzato quindi dalla:

- valutazione di impatto delle scelte generali del piano sulle risorse ambientali, attraverso gli indicatori di pressione;
- valutazione della fattibilità paesaggistica e ambientale delle trasformazioni (in funzione del valore e della vulnerabilità delle singole aree interessate), attraverso la sovrapposizione con il quadro conoscitivo territoriale relativo ai vincoli, ai rischi e alle risorse del territorio, con particolare riferimento a quanto indicato nelle schede-progetto delle aree a progettazione unitaria;
- valutazione di efficacia delle scelte programmatiche del PUA, attraverso specifici indicatori che saranno oggetto di implementazione e rilevazione nelle successive fasi di monitoraggio dell'attuazione degli interventi.

Il processo di valutazione è stato quindi indirizzato alla minimizzazione degli effetti derivanti dalle scelte di piano sulle componenti e le risorse ambientali e alla definizione delle misure di mitigazione ambientale nei casi in cui si sono rilevate possibili interazioni negative sull'ambiente.

In relazione alle due fasi di verifica, sono state determinate le misure di mitigazione previste dal PUA articolate in prescrizioni di carattere generale e in disposizioni specifiche di sostenibilità ambientale relative ai nuovi interventi.

Misure di sostenibilità ambientale di carattere generale. Al fine di integrare all'interno del piano le considerazioni ambientali emerse nella redazione del rapporto (in particolare per la salvaguardia e la tutela delle risorse presenti e maggiormente sollecitate), si è provveduto a corredare le norme tecniche di attuazione di una serie di misure ambientali volte alla mitigazione degli impatti e alla complessiva riqualificazione ambientale delle aree oggetto di trasformazione. Tali disposizioni con carattere generale sono contenute in particolare nel Titolo II - *prescrizioni di carattere generale e regole di intervento*, nel Titolo IV, Capo II - *requisiti ecologici, per il risparmio idrico, per l'utilizzo di materiali biologici, per l'utilizzo del solare termico e del fotovoltaico e per il recupero delle acque meteoriche*, nel Titolo VI, Capo V - *vincoli e si*

applicano a tutti gli interventi di trasformazione previsti dal piano, ad attuazione diretta o attraverso progettazione unitaria, costituendo norma di riferimento per la redazione e l'autorizzazione dei progetti. Le disposizioni riguardano tutti gli aspetti ritenuti significativi, a seguito delle valutazioni effettuate nel rapporto ambientale, e nel dettaglio: suolo e sottosuolo, patrimonio archeologico e paesaggistico, sistema del verde e biodiversità, energia e fonti rinnovabili, ciclo delle acque e risparmio idrico, bioedilizia, inquinamento elettromagnetico.

Misure specifiche di mitigazione. Le diverse zone di piano sono state disciplinate dagli articoli contenuti nel Titolo VI - *interventi ammessi*. In ciascuna zona di piano sono state dettagliate specifiche misure volte a garantire la sostenibilità degli interventi, e scaturite dall'analisi di sostenibilità svolta nel Rapporto ambientale. Si tratta di disposizioni specifiche che definiscono le condizioni alla trasformabilità delle aree e gli interventi di mitigazione paesistica in termini di permeabilità dei suoli, di progettazione e sistemazione delle aree verdi pubbliche e pertinenti, della promozione di reti di percorsi destinati alla mobilità lenta.

3. Le motivazioni e le scelte di piano

In base agli indirizzi espressi dall'amministrazione comunale, il piano in esame è finalizzato a ridefinire l'assetto urbanistico degli insediamenti esistenti nella zona di Palombaro-Felciare, già destinata dal PRG vigente a espansione edilizia residenziale, in forma diretta, e alla realizzazione di una adeguata dotazione di spazi pubblici corrispondente alle prescrizioni del Dm 1444/1968.

Il piano persegue pertanto i seguenti principali obiettivi:

1. l'adeguamento e la sistemazione delle reti infrastrutturali e del sistema degli spazi pubblici e delle urbanizzazioni primarie, adeguando la viabilità esistente e integrando e potenziando le opere di urbanizzazione primaria esistenti;
2. la riorganizzazione del quartiere di Palombaro-Falciare e la realizzazione degli standard urbanistici per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi e previsti ottemperando nella manovra urbanistica anche alle carenze ereditate dalle precedenti variazioni normative (conseguenti all'aumento della consistenza demografica del Comune di Fiano Romano) e dal PRG medesimo;
3. l'aumento delle previsioni edificatorie del PRG vigente per il completamento del tessuto urbano, l'ampliamento degli edifici esistenti e il recupero ad usi residenziali di una parte degli spazi accessori e pertinenziali già edificati;
4. un contenuto aumento delle capacità edificatorie funzionali all'acquisizione gratuita delle aree a standard e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione tramite meccanismi di cessione compensativa che limitino il ricorso all'istituto dell'esproprio ed evitino di attingere alle limitate risorse pubbliche;
5. l'integrazione delle funzioni residenziali attualmente presenti con l'insediamento di attività terziarie e di servizio in grado di migliorare le condizioni di vivibilità dell'insediamento e degli spazi pubblici e con la previsione di spazi di aggregazione e/o per la localizzazione di attrezzature internamente al tessuto edificato;
6. la promozione di interventi finalizzati a conseguire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

Nella tabella successiva è riportata in forma sintetica la correlazione fra obiettivi e azioni di piano.

Obiettivi	Azioni
OBIETTIVO 1 - Adeguamento e sistemazione delle reti infrastrutturali e del sistema degli spazi pubblici e delle urbanizzazioni primarie	AZIONE 1.A – Utilizzo e adeguamento della viabilità di accesso esistente e ridisegno mediante brevi nuovi interventi integrativi
	AZIONE 1.B – Utilizzo e potenziamento delle reti e dei sottoservizi esistenti
OBIETTIVO 2 - Riorganizzazione del quartiere di Palombaro-Falciare e realizzazione degli standard urbanistici per il soddisfacimento dei fabbi-	AZIONE 2.A – Realizzazione e completamento di aree a standard già previste nei tessuti edificati per 26.000 mq
	AZIONE 2.B – Reperimento di ulteriori aree a standard nei lotti liberi dei tessuti edificati per 85.000 mq

Obiettivi	Azioni
sogni pregressi e previsti	AZIONE 2.C – Realizzazione di un nucleo urbano di servizi all'incrocio fra la via Tiberina e la via Padova, destinata alla realizzazione della chiesa, per circa 22.000 mq
OBIETTIVO 3 - Completamento del tessuto urbano esistente e recupero ad usi residenziali di una parte degli spazi accessori e pertinenziali già edificati	AZIONE 3.A – Regolarizzazione degli usi residenziali di una parte degli spazi accessori e pertinenziali già edificati per circa 12.100 mq di SUL
	AZIONE 3.B – Localizzazione nuovi interventi residenziali in aree già destinate all'edificazione con riduzione delle superfici fondiarie
OBIETTIVO 4 - Integrazione delle funzioni residenziali attualmente presenti	AZIONE 4.A – Insediamento di attività terziarie e di servizio in grado di migliorare le condizioni di vivibilità dell'insediamento e degli spazi pubblici
OBIETTIVO 5 - Contenuto aumento delle capacità edificatorie funzionali all'acquisizione delle aree standard e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione tramite meccanismi di cessione compensativa	AZIONE 5.A – Conferma del residuo di PRG vigente e completamento del tessuto e degli edifici esistenti per 11.620 mq di SUL
	AZIONE 5.B – Previsione di 54.160 mq di SUL aggiuntiva per la cessione compensativa delle aree a standard e a titolo di incentivo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione
OBIETTIVO 6 - Promozione di interventi finalizzati a conseguire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico	AZIONE 6.A – Attuazione del piano per fasi direttamente collegate alla realizzazione degli interventi di adeguamento e potenziamento impianti idrici e di depurazione a servizio dell'intero territorio comunale dal gestore del servizio idrico integrato
	AZIONE 6.B – Previsione di una fascia di inedificabilità lungo il fosso di Ponticelli a tutela del corso d'acqua degli insediamenti
	AZIONE 6.C – Individuazione di una fascia di inedificabilità lungo il tracciato dell'elettrodotto
	AZIONE 6.D – Utilizzo negli interventi edilizi di materiali e finiture coerenti con il contesto insediativo e la tradizione costruttiva locale
	AZIONE 6.E – Definizione di criteri e requisiti per l'efficienza energetica degli interventi edilizi
	AZIONE 6.F – Adozione di misure per il risparmio idrico e la riduzione dei consumi idro-potabili negli edifici e per il recupero delle acque meteoriche
	AZIONE 6.G - Utilizzo di materiali da costruzione che garantiscano il rispetto dei requisiti di biocompatibilità ed eco-sostenibilità
	AZIONE 6.H – Definizione di indici di permeabilità obbligatori per il trattamento degli spazi scoperti nelle diverse zone di piano
	AZIONE 6.I – Definizione di requisiti prestazionali obbligatori per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici
	AZIONE 6.L – Trattamento delle aree a verde con una adeguata copertura vegetazionale di specie autoctone o naturalizzate secondo un abaco delle essenze arboree e arbustive selezionate per limitare le esigenze irrigue

4. Implementazione della valutazione a seguito delle risultanze delle consultazioni e del parere motivato

Come già ricordato nel precedente paragrafo 1.2, in seguito alle osservazioni pervenute nella prima fase di consultazione e alle indicazioni contenute nel documento di scoping, si è proceduto alla redazione del rapporto ambientale corredato di uno specifico capitolo nel quale sono stati riportati in forma dettagliata le modalità con cui sono stati recepiti e contributi dei singoli soggetti competenti in materia ambientale e sono state indicate le modifiche che intendevano apportare al piano in sede di approvazione definitiva.

Nel parere motivato favorevole espresso dall'autorità competente, in coerenza con i contributi pervenuti, sono riportate le seguenti condizioni, in ordine a modifiche, da apportare al piano, volte:

- alla riduzione della quantità di pavimentazioni al fine di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo e l'incremento della densità delle presenze arboree e arbustive, nonché l'estensione della superficie a prato;
- a garantire l'acquisizione della massima superficie disponibile dell'area alla fruizione del verde pubblico, favorendone l'accessibilità nell'ambito del contesto urbano ed escludendo, diversamente da quanto previsto all'art.32 delle NTA del PUA, l'inserimento di nuove volumetrie;
- a salvaguardare le preesistenze arboree, rappresentate da un rilevante numero di esemplari di olivo (*Olea europea*);
- a modificare le modalità di attuazione delle piantumazioni previste nell'elaborato denominato P.6.6 "Abaco delle specie arboree e arbustive";
- a salvaguardare mediante espanto e reimpianto gli esemplari di olivo ricadenti all'interno delle aree di sedime dei lotti edilizi di compensazione e gli esemplari ubicati in posizioni interferenti con le previsioni di attrezzature necessarie all'allestimento dell'area in funzione della fruizione pubblica;

Le integrazioni effettuate, a seguito dei principali contributi pervenuti e del parere motivato, sono, quindi, sinteticamente descritte nel seguito:

- al fine di garantire il pieno rispetto delle norme sulla sicurezza delle costruzioni, sono state chiarite e rafforzate le modalità di recepimento delle disposizioni sovraordinate in materia antisismica, geologica e geotecnica;
- per garantire la tutela del patrimonio archeologico, si è fatto ricorso, per i nuovi interventi edilizi, alle metodologie dell'archeologia preventiva come definite dall'art. 28, co. 4 del Dlgs 42/2004 e dall'art. 95 del Dlgs 163/2006;
- sono state previste disposizioni specifiche per la tutela delle preesistenze arboree di pregio, in particolare di porzioni di uliveto ancora esistenti;
- sono state rafforzate le disposizioni relative alla sistemazione delle aree verdi, attraverso una progettazione preventiva posta sotto il controllo dell'Amministrazione Comunale e secondo criteri definiti e specificati nell'elaborato P.6.6. allegato al piano;
- sono state riviste le possibilità di edificazione per servizi integrativi all'interno delle aree a verde pubblico (art. 32 delle NTA);
- il Comune ha redatto uno specifico regolamento per il risparmio idrico (Dcc n. 18/2013) al quale devono adeguarsi tutti gli interventi previsti dal piano in esame;
- sono stati aumentati gli indici di permeabilità e le densità arboree e arbustive nelle aree di trasformazione, al fine di migliorare l'efficienza ecologica dei terreni e l'inserimento paesistico degli interventi.

Conseguentemente , si è provveduto ad integrare i seguenti articoli delle norme tecniche di attuazione del piano:

- Art. 10 – Normativa antisismica e normative di riferimento di carattere generale
- Art. 11 – Norme generali per l'edificazione
- Art. 22 – Risparmio idrico
- Art. 25 – Recupero delle acque meteoriche
- Art. 31 – Modalità attuative
- Art. 32 – Verde Pubblico attrezzato e per lo sport
- Art. 34 – Zona di riqualificazione e completamento edilizio
- Art. 35 – Zona a destinazione mista
- Art. 37 – Aree per edilizia di compensazione