



OGGETTO: **VVAS-2023_05 - Comune di Albano Laziale (RM).** Procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa al “*Programma Integrato per la Realizzazione di edificio multifunzione Commerciale–Direzionale ed Opere Pubbliche, ai sensi della L.R. 22/97 e L.R. 36/87*”.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- con nota prot. n. 7942 del 02/02/2023 acquisita al protocollo regionale al n. 0127052 del 03/02/2023 e successivamente con nota prot. n. 11942 del 21/02/2023, acquisita in pari data con prot. n. 0196595, il Comune di Albano Laziale, in qualità di *Autorità Procedente* (di seguito AP), ha trasmesso alla scrivente Autorità Competente (di seguito AC) l’Istanza per l’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano in oggetto;
- La scrivente Area, in qualità di Autorità Competente, con nota prot.n. 0477299 del 03/05/2023, ha chiesto integrazioni documentali e chiarimenti ai fini di una corretta attivazione della procedura di Verifica di Assoggettabilità a Vas;
- L’Autorità Procedente, in riscontro alla suddetta comunicazione, con nota prot. n. 37082 del 12/06/2023, acquisita in pari data con prot. n. 0635192, ha fornito integrazioni in merito al PRINT proposto;

DATO ATTO che Con nota prot. n.841084 del 26/07/2023, l’AC ha comunicato l’elenco, di seguito riportato, dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento rendendo disponibile, tramite un apposito link, il Rapporto Preliminare e la documentazione inerente al Piano, in formato digitale:

- **Ministero della Cultura**
 - *Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio;*
 - *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l’Area Metropolitana di Roma e la provincia di Rieti;*
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica
 - *Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale*
- **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 Ambiente
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del Cibo, Caccia e Pesca
 - *Area Affari Generali e Usi Civici*



- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Infrastrutture e Mobilità
 - *Area Sostenibilità Energetica*
- **Città Metropolitana di Roma Capitale**
 - Dipartimento II “Viabilità e Mobilità”
 - Dipartimento III “Ambiente e Tutela del territorio: acqua, rifiuti, energia, aree protette”
 - Dipartimento IV “Pianificazione, Strategia e governo del territorio”
- **ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio**
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Centrale**
- **Autorità ATO N.2 Lazio Centrale - Roma**
- **Acea ATO2 S.p.A.**
- **ASL Roma 5** - Dipartimento di Prevenzione

PRESO ATTO che:

- con nota prot. n.845888 del 27/7/2023 l’Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche ha richiesto alla AP documentazione integrativa al fine di poter esprimere il proprio parere di competenza;
- con nota prot.n. 58923 del 21/09/2023, acquisita in pari data al prot.n. 1038977, l’AP ha trasmesso la comunicazione della Società Proponente IRMA Immobiliare con la quale “... *in riferimento alla richiesta documentazione integrativa del 27/7/2023, si richiede una proroga dei termini al fine di poter redigere e presentare la richiesta documentazione che soddisfi quanto disposto dalla D.G.R. n°445 del 16.06.2009, “Provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano, di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani. Modifica alla Deliberazione di Giunta Regionale n°1317 del 05 dicembre 2003” (così come richiesto)*”.
- Con nota prot.n. 76098 del 4/12/2023, acquisita in pari data la prot.n. 1406126, l’AP ha trasmesso la documentazione integrativa sopra richiamata.

DATO ATTO che l’AC con nota prot.n. 0094225 del 23/01/2024 ha trasmesso all’Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche la documentazione integrativa trasmessa dalla AP con la sopra citata nota prot.n. 76098 del 4/12/2023;

PRESO ATTO che da parte dei SCA sono pervenuti i seguenti pareri:

- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo - *Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche*: nota prot. n.845888 del 27/7/2023;
- **Città Metropolitana di Roma Capitale** - Dipartimento IV “Pianificazione, Sviluppo e Governo del Territorio” - *Servizio 1, Urbanistica e attuazione PTMG*: nota prot. n. 0124497 del 02/08/2023, acquisita al prot. n.866999 del 02/08/2023;
- **ARPA Lazio**: nota prot. n.57816 del 22/08/2023, acquisita in pari data al prot. n.922552;
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo - *Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche*: nota prot. n.111469 del 25/01/2024 di trasmissione del parere di competenza, ai sensi della D.G.R.L. n. 445 del 16.06.2009 di cui alla Determinazione G00752 del 25/01/2024;
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del mare – *Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale*: nota prot.n. 625016 del 13/05/2024;

RILEVATO preliminarmente che l’art.12, comma 1 del decreto prevede che il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS comprenda una descrizione del Piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica

degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del decreto.

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

La procedura riguarda un Programma Integrato di Intervento di iniziativa privata, di cui alla L.R. 22/1997 e ss.mm.ii. per la costruzione di un fabbricato polifunzionale, con destinazione d'uso commerciale (media struttura di vendita) e area direzionale (uffici) e destinazione pubblica (area parcheggi).

Il Programma Integrato di Intervento ha l'obiettivo primario di riconnettere con il tessuto urbano, attraverso un intervento coerente con lo stesso, un'area urbana privata in stato di abbandono e degrado.

L'area si colloca nel territorio del Comune di Albano Laziale, il cui P.R.G. è stato approvato con DGR n.2527 del 11 luglio 1975, su un lotto sito in Albano Laziale, via Gaetano Donizetti, confinante con la sezione distaccata del Tribunale di Velletri e via Quarto Grotte.

Il Piano interessa una superficie totale di 2083,48 mq.

L'area in oggetto, da P.R.G., fa parte della ZONA F – ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE, di carattere Pubblico, contrassegnata con simbolo F "Aree pubbliche per attrezzature al servizio delle zone "C" di espansione" (art. 26 delle NTA).

Si tratta di un lotto residuale, già previsto con capacità edificatoria (non inferiore a 2 mc/mq da NTA). Il lotto infatti rientrava, nello strumento di pianificazione vigente, nell'area destinata alla costruzione del Tribunale di Albano Laziale, oggi sede distaccata del Tribunale di Velletri. Tale edificio è stato realizzato su un'area più piccola di quella inizialmente prevista.

La destinazione d'uso pubblica a servizio delle zone C è stata rispettata, la sede del Palazzo di giustizia di Albano Laziale, edificata negli anni '80, come si evince dalla foto aerea che segue, con segnalato il lotto residuo e l'edificio pubblico realizzato. Non siamo quindi nella situazione di una sottrazione di area pubblica a servizio di Zone "C" e non si andrà quindi a incidere sulle dotazioni minime di standard urbanistici o sugli equilibri del PRG vigente.

L'area oggetto di intervento è "l'ultima porzione" di terreno inedita in quella area della città. La zona circostante, infatti, negli anni è stata sottoposta a edificazioni su larga scala.

Il fabbricato oggetto del presente piano, ai sensi dell'Appendice delle NTA, Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio, Art. 3 della l.r. n. 7/2017 (Delibera del C.C n. 51 del 27 dicembre 2018, in applicazione della legge regionale n. 7/2017) sarà costruito in deroga alla destinazione d'uso prevista dal P.R.G. mediante PRINT, come da Punto 4 lett. c) della suddetta Appendice delle NTA e Punto 5 dell'Appendice delle NTA.

L'area del parcheggio pubblico è di mq 1472 con 50 parcheggi totali, 48 parcheggi e 2 parcheggi riservati a persone con disabilità.

DESTINAZIONI D'USO E SUPERFICI

- **PARCHEGGI DESTINATI ALL'AREA COMMERCIALE/DIREZIONALE:** mq 905 – con scala di emergenza e locale tecnico di 9.20 mq;
- **AREA COMMERCIALE:** mq 706, con scala di emergenza;
- **ZONA CARICO-SCARICO DELLE MERCI:** mq 89,60;
- **DISIMPEGNO ZONA UFFICI:** mq 18.70;
- **UFFICI numero tre:** mq 31,50 totali;
- **WC DI SERVIZIO PER UFFICI:** mq 2,90;
- **DISIMPEGNO:** mq 4,60;
- **SPOGLIATOIO:** mq 9,20;
- **BAGNO:** mq 12,00;
- **LABORATORIO:** mq 26,90;
- **PARCHEGGIO PUBBLICO:** mq 1408 - con scala di emergenza;

- **PARCHEGGI A RASO** lungo via Quarto Grotte: mq 102.

VERIFICATO CHE sulla base delle informazioni fornite dal Rapporto Preliminare e dall'analisi effettuata dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, il Piano oggetto di procedura secondo la pianificazione sovraordinata risulta inquadrato come segue:

<p>Piano Territoriale Paesaggistico Regionale D.C.R. n.5 del 21/04/2021</p>	<p>Parere prot.n. 625016 del 13/05/2024 - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale;</p> <p><i>Nell'ambito del PTPR, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 (BURL 56 suppl.2 del 10/06/2021), l'area di intervento risulta oggetto di vincoli dichiarativi ex art. 134 co.1 lett. a) del D. Lgs 42/2004, in particolare:</i></p> <p><i>vincoli dichiarativi:</i></p> <p><i>Cd058_042, Zona lungo le pendici dei Colli Albani, D.M. 29.08.1959 G.U 11.09.1959, Immobili e aree di notevole interesse pubblico, art. 136 comma 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004, (Rif. art. 8 NTA del PTPR).</i></p> <p><i>La disciplina di tutela dei vincoli dichiarativi è stabilita dall'art. 8 delle NTA del PTPR approvato che rimanda a quella di cui al Capo II delle NTA, cogente per le aree ricadenti nei vincoli dichiarativi.</i></p> <p><i>L'area direttamente interessata dall'intervento, con riferimento alla tav. A Sistemi ed Ambiti di Paesaggio, ricade nel "Sistema del paesaggio insediativo" in ambito di "Paesaggio degli insediamenti urbani", disciplinato all'art. 28 delle NTA del PTPR che con riferimento alla Tab. B Disciplina delle azioni/ trasformazioni e obiettivi di tutela, al punto 4.2 "Strutture commerciali e terziarie" e 4.2.2 "nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%", consente questa tipologia di interventi.</i></p>
<p>Piano Risanamento Qualità dell'Aria D.G.R. n.539 del 04/08/2020 D.G.R. n.305 del 28/05/2021, All.4</p>	<p>Parere prot.n. 57816 del 22/08/2023 – ARPA LAZIO</p> <p><i>Con riferimento alla matrice aria, si evidenzia che la Regione Lazio con Deliberazione del Consiglio Regionale 5 ottobre 2022, n. 8, ha adottato l'Aggiornamento del PRQA, che con DGR. n. 539 del 04/08/2020 ha adottato l'Aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, che con la D.G.R. 28 maggio 2021, n. 305 ha aggiornato l'Allegato 4 - classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana, e infine con la DGR 15 marzo 2022, n. 119 ha aggiornato la denominazione dei codici delle zone. Per gli effetti del combinato disposto dalle norme sopra specificate, al Comune di Albano Laziale è stato assegnato il codice IT1219 - Zona Agglomerato di Roma 2021- per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene, e gli è stata attribuita una qualità dell'aria in classe complessiva 3.</i></p> <p><i>La Classe 3 comprende i Comuni a basso rischio di superamento dei valori e per i quali sono previsti provvedimenti tesi al mantenimento della qualità dell'aria. Nello specifico per il Comune di Albano Laziale sono previsti i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria di cui alla Sezione III, artt. da 4 a 9 dell'Aggiornamento del Piano di Qualità dell'Aria (D.G.R 4 agosto 2020, n. 539.</i></p> <p><i>(...)</i></p> <p><i>La situazione che ha caratterizzato il Comune di Albano Laziale nel quadriennio preso a riferimento 2018-2021, non mostra criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla norma e mostrati nella tabella sovrastante, informazioni utili alla</i></p>

	<p>descrizione del quadro ambientale sono disponibili sul sito del Centro Regionale della Qualità dell'Aria di ARPA Lazio e nel sito istituzionale dell'Agenzia: https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/aria.</p>								
<p>Piano Regionale di Tutela delle Acque D.C.R. n.18 del 23/11/2018</p>	<p>Parere prot.n. 57816 del 22/08/2023 – ARPA LAZIO</p> <p><i>In base all'Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018, n. 18, l'area oggetto della Variante in esame, ricade all'interno del Bacino n. 22 INCASTRI, tratto Fosso Incastri (Rio Grande) 2.</i></p> <p><i>Specificatamente per il sottobacino Fosso Incastri (Rio Grande) 2, il PTAR assegna il seguente giudizio di qualità:</i></p> <p><i>Tab. 3 stato qualità bacino idrico</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bacino</th> <th>Tratto Afferente</th> <th>Stato Ecologico</th> <th>Stato Chimico</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>22 Incastri</td> <td>Fosso Incastri (Rio Grande)</td> <td>Scarso</td> <td>Buono</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Si evidenzia che i dati sul monitoraggio sul tratto afferente effettuato dalla scrivente Agenzia nel triennio 2018-2020, confermano tale giudizio (...)</i></p>	Bacino	Tratto Afferente	Stato Ecologico	Stato Chimico	22 Incastri	Fosso Incastri (Rio Grande)	Scarso	Buono
Bacino	Tratto Afferente	Stato Ecologico	Stato Chimico						
22 Incastri	Fosso Incastri (Rio Grande)	Scarso	Buono						
<p>Piano di Gestione dei Rifiuti Regionale D.G.R. n.4 del 05/08/2020</p>	<p>Parere prot.n. 57816 del 22/08/2023 – ARPA LAZIO</p> <p><i>Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si considera il vigente Piano di gestione rifiuti approvato con la D.C.R. n. 4 del 05/08/2020, e si ritiene utile segnalare che la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani del Comune di Albano Laziale nel 2021 ha raggiunto il 78,7 %. Tale percentuale è in linea con gli obiettivi normativi di raccolta differenziata (art. 205 del d.lgs. 152/06 e s.m.i. che fissava già al 31/12/2012 l'obiettivo quantitativo di raccolta differenziata al 65%).</i></p>								
<p>Piano Territoriale Provinciale Generale Roma – D.C.P. n. 1 del 18/01/2010</p>	<p>Parere prot.n.124497 del 2/08/2023 – Città Metropolitana di Roma Capitale</p> <p><i>(...) nella Tavola Tp2, l'area d'intervento è interamente inquadrata nell'ambito del "Sistema Insediativo Morfologico – Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti (art. 42 delle N.A.). Il Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti: "è l'ambito all'interno del quale i Comuni organizzano di preferenza nei loro strumenti urbanistici le operazioni di trasformazione e crescita insediativa. Comprende gran parte dell'edificazione esistente e delle previsioni dei PRG vigenti e una quota di aree di riserva per le future espansioni. Il Campo preferenziale, indica il limite entro cui va organizzato il disegno della struttura insediativa coerente con le regole storiche e morfologiche delle costruzioni urbane componenti e con il contesto ambientale e paesistico."</i></p> <p><i>Non si registrano interferenze con altri Sistemi, insediativo funzionale, della mobilità e Ambientale né risulta interessata la Rete Ecologica Provinciale (REP).</i></p> <p><i>Risultando l'intervento non in contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG, esso risulta coerente anche con quanto disposto dalle N.A. del PTPG all'art. Articolo 59. (...)</i></p>								
<p>Piano Regolatore Comunale (PRG)</p>	<p>Parere prot.n. 625016 del 13/05/2024 - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale;</p> <p><i>Il Comune di Albano Laziale è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 2527 del 11.07.1975.</i></p> <p><i>Rispetto al PRG vigente l'area del PRINT è classificata Zona F – Attrezzature ed impianti di interesse generale; contrassegnata con il simbolo F: Aree Pubbliche a</i></p>								



	<p><i>servizio delle zone C di Espansione”, disciplinata dall’art. 26 della NTA del PRG vigente, con i vincoli preordinati all’esproprio decaduti.</i></p> <p><i>Il Programma integrato proposto è in variante al PRG vigente ed è finalizzato alla realizzazione di una struttura commerciale, media struttura di vendita, con soprastante parcheggio pubblico, ed è una delle opere inserite nel Programma di cui alla DCC n. 49/2018 che prevede inoltre un complesso residenziale e una struttura sportiva pubblica coperta.</i></p>
<p>Piano di Classificazione Acustica L.r. 18/2001</p>	<p>Parere prot.n. 57816 del 22/08/2023 – ARPA LAZIO</p> <p><i>Per quanto concerne il rumore, dal R.P. non si evincono informazioni inerenti la classificazione dell’area in esame rispetto al Piano di Zonizzazione Acustica (PZA) e quindi dei relativi limiti acustici da rispettare.</i></p>

VERIFICATO ulteriormente che l'area interessata dalla variante non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;

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:**

Per quanto riguarda le valutazioni condotte sull’area d’intervento in relazione al P.T.P.G. (Piano Territoriale Provinciale Generale), approvato con D.C.P. n. 1 del 18 gennaio 2010, si rammenta che, ai sensi dell’art. 3 comma 8 delle N.A. del PTPG “la compatibilità al PTPG è richiesta nel caso di varianti ai PRG vigenti, escluse quelle di cui ai punti 1 e 1 bis della LR n. 36/ 87, limitatamente alle aree oggetto delle varianti medesime. Resta fermo, dunque, che ove l’Amministrazione Comunale ritenesse che per l’intervento in oggetto non sia necessario il ricorso alla variante urbanistica, confermando quanto asserito nel Rapporto Preliminare circa la realizzazione in deroga al vigente PRG dello stesso intervento secondo la richiamata Appendice delle NTA, Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio, Art. 3 della l.r. n. 7/2017, il parere di compatibilità al PTPG ai sensi dell’art. 20, c. 5 del Dlgs 267/2000 non sarebbe dovuto.

(...)

Risultando l’intervento non in contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG, esso risulta coerente anche con quanto disposto dalle N.A. del PTPG all’art. Articolo 59. Direttive per la valutazione degli atti di programmazione negoziata: I programmi ed i progetti proposti successivamente all’adozione del PTPG con strumenti di programmazione negoziata in variante agli strumenti di pianificazione urbanistica generale comunale vigenti devono risultare compatibili con le direttive e prescrizioni del PTPG, nonché rispondenti agli indicatori di sostenibilità attuale ed attesa del piano stesso.

Ciò premesso, ferma restando la competenza dell’Ente Regionale in ordine alla valutazione dell’ex art. 12 del D. Lgs. 152/06 e considerato che è onere dell’Amministrazione Comunale accertare per l’intervento in oggetto la sua rispondenza ai requisiti di cui all’art. 2, c. 3 della LR 22/97, nonché quanto disposto all’art. 16, c. 4, lett. “d ter” del DPR 380/2001 in materia di contributo straordinario, nel rilevare che l’intervento, collocandosi nell’ambito del Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti, non risulta essere in contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG, non si rilevano ulteriori elementi di approfondimento da specificare in un eventuale Rapporto Ambientale.

- **Arpa Lazio**

ARIA: (...). Si ricorda che nella fase di esecuzione del PRINT in esame, occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione degli impatti delle emissioni e sia nella fase di cantierizzazione (dispersione delle polveri, movimentazione di terra, trasporto di materiale, nonché al funzionamento dei veicoli e macchinari di cantiere). Inoltre si dovrà rispettare quanto previsto dalle “Disposizioni regionali in materia di architettura

sostenibile e di bioedilizia – art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6. Infine, in merito alle riduzioni delle emissioni provenienti da edifici si rammenta che l'art. 26 del D.lg. 199/2021, introduce l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includa l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione di cui all'Allegato III al D. Lgs. 199/2021 medesimo (Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale ed estiva). Per la matrice aria, in considerazione di quanto sopra esposto si ritiene che l'attuazione del Piano non sia tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria se verranno seguiti i provvedimenti di risanamento della qualità dell'aria (D.G.R n. 539/2020 artt. 12 – 16).

RISORSE IDRICHE: (...) l'area in esame dal punto di vista dello stato ecologico presenta una criticità in quanto non realizza l'obiettivo di qualità fissato dalla norma ovvero il raggiungimento dello stato di "Buono". A tal fine gli enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per il raggiungimento di tale stato in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del PTAR.

(...)

Per quanto attiene lo stato della depurazione dell'area in esame, si evidenzia che a quanto risulta dalle cartografie in possesso di Arpa Lazio di seguito riportata, l'area oggetto della variante in esame risulta che l'area oggetto del progetto in esame sia servita dalla rete fognaria a servizio dell'agglomerato urbano Colli Albani Ovest del Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 2, con circa 115.861 abitanti serviti e una capacità depurativa pari a 169.700 A.E. (...)

Per tanto si rimanda alle Autorità Competenti (Comune e Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 2), la verifica in fase di attuazione della variante in esame, delle modalità di allaccio delle previste opere di urbanizzazione alla rete fognaria, e sia della verifica della potenzialità residua dell'impianto di depurazione e della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto. Infine si evidenzia che le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere convogliate e opportunamente trattate ai sensi del D.Lgs. n. 152/06.

RIFIUTI: La produzione totale di rifiuti urbani relativa al Comune di Albano Laziale si attesta a 16.347 tonnellate nell'anno 2021, corrispondente ad una produzione procapite di circa 414 kg/ab anno.

In considerazione che il PRINT in esame prevede la realizzazione edifici destinati a funzioni Commerciali - Direzionali per circa mc 2.657 mc (RP pag 21), pertanto oltre ai rifiuti speciali nella fase di cantiere si prevede anche una produzione di rifiuti speciali da parte delle attività commerciali e di servizi, i quali dovranno essere smaltiti con le specifiche modalità previste dalla legge. La significatività dell'impatto della produzione dei rifiuti derivante dall'attuazione del PRINT dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti ed essere valutata in relazione all'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore. Si considera che l'impatto sia poco significativo sulla matrice d'interesse, effettuando una corretta gestione per i rifiuti di nuova produzione e adottando delle modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo.

RUMORE: (...). Sulla base della documentazione in possesso della scrivente Agenzia per il Comune di Albano Laziale risulta che il Piano di classificazione acustica comunale sia stato adottato preliminarmente, pertanto si rammenta l'obbligo di procedere alla sua approvazione e/o al suo aggiornamento. Nel caso in cui la classificazione acustica dell'area in esame risulti difforme alla destinazione d'uso prevista, in coerenza con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati (Legge 447/95 e L.R.18/2001), dovrà essere previsto un suo adeguamento. Fatto salvo il rispetto dei limiti di cui al DPCM 14 novembre 1997 e dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997, nella fase di esecuzione del piano in esame dovranno essere adottate adeguate misure di mitigazione, in particolar modo nella fase di cantiere.

SUOLO: (...). Per l'annualità 2021 il comune di Albano Laziale ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 27,3 %, corrispondente a ettari 648,49 ha, e rispetto al 2020, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 2,17 ettari.

Atteso che il PRINT in esame interessa un'area di dimensioni limitate rispetto al territorio Comunale, sarebbero comunque auspicabili misure di mitigazione e/o di compensazione per le aree di nuova

impermeabilizzazione e soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO: *Nel caso in cui, la variante in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore.*

RADON: *A seguito dell'emanazione del d.lgs. 31 luglio 2020, n. 101 sono state introdotte nella legislazione italiana le soglie di 300 Bq/m³, in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria nei luoghi di lavoro e nelle abitazioni esistenti, con una ulteriore restrizione a 200 Bq/m³ per le abitazioni costruite dopo il 2024. In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che in fase di esecuzione della variante in esame si introducano idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020.*

- **REGIONE LAZIO - Direzione regionale Urbanistica, e le politiche abitative, pianificazione territoriale, Politiche del mare. Area urbanistica copianificazione programmazione negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale.**

L'Area Regionale evidenzia quanto segue:

(...)

Con riferimento, ai contenuti degli elaborati progettuali e del R.P. per P.I., si rileva che non sono stati dimensionati e verificati sia gli standard urbanistici, verde e parcheggi, che i parcheggi pertinenziali.

(...)

Per quanto riguarda le procedure si rilevano delle incongruenze e contraddizioni tra quanto proposto nell'istanza presentata dall'autorità procedente, in cui si parla di "Programma Integrato in variante al PRG vigente ai sensi della L.R. 22/1980", e il RP che pur facendo riferimento ad un PRINT invoca le procedure dell'art. 3 della L.R. 7/2017, come recepite dal comune di Albano con la DCC 51/2018 e riportare nell'appendice delle NTA del PRG vigente.

(...)

si fa presente che la scrivente Direzione non ha potuto effettuare un'esaustiva e approfondita valutazione per effetto della mancanza dell'attestazione comunale inerente all'eventuale gravame di uso civico, anche riferita alla sussistenza di vincoli paesaggistici derivanti dall'assetto normativo delineato dall'art. 3 comma 6 della Legge n. 168/2017.

Considerazioni finali

Le presenti considerazioni preliminari non anticipano nel merito e non esauriscono le valutazioni urbanistiche e paesaggistiche di competenza che potranno essere effettuate nel corso delle successive fasi procedurali.

Tuttavia, sotto il profilo urbanistico, in via preliminare, si segnalano elementi di criticità in relazione ai quali per l'eventuale prosieguo dell'iter approvativo dovranno essere condotti opportuni approfondimenti e acquisiti dovuti chiarimenti in ordine:

- *l'ambito generale in cui si inquadra la proposta di PRINT con riferimento alle procedure urbanistiche finalizzate all'ammissibilità del progetto in variante urbanistica;*
- *con riferimento ai contenuti dell'istanza dell'autorità procedente, alle ragioni e all'ammissibilità del ricorso alle procedure disciplinate dall'art. 2 della legge regionale 22/97 con riferimento alle caratteristiche e alle finalità del Programma Integrato proposto e all'interesse pubblico ad esso sotteso, trattandosi di un edificio monofunzionale, su un lotto di piccole dimensioni 2.083,48 mq:*

"Il programma integrato consiste in un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, con rilevante valenza urbanistica ed edilizia, ed è caratterizzato dalla presenza di una pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso e da dimensioni

tali da incidere sulla organizzazione del tessuto”

- *alla dimostrazione dell’interesse pubblico sotteso alla proposta di Programma Integrato in variante al PRG considerato che non può essere assunta a tale fine, quale atto di indirizzo, la DCC n. 49 del 27.12.2018, in quanto riguarda un Programma Integrato completamente diverso per finalità e complessità da quello proposto, includendo oltre alla struttura commerciale, di cui alla presente proposta, anche un complesso residenziale con aree in cessione e una struttura sportiva pubblica coperta.*

in subordine rispetto ai punti precedenti si chiede inoltre:

- *la dimostrazione del rispetto degli standard urbanistici ai sensi dell’art. 5 comma 2 del D.l 1444/68;*
- *la produzione di tutti gli elaborati previsti ai sensi dell’art. 3 della L.R. 22/97, compreso lo studio di impegno di programma e la quantificazione il contributo straordinario previsto ai sensi della lett. d-ter) co.4 art. 16 del d.P.R. 380/2001 generato dalla variante urbanistica e che sostiene l’interesse pubblico, oltre al contributo derivante dall’applicazione della lett. d co. 2 dell’art. 10 del regolamento regionale n. 10 del 11.08.2022;*

Conclusioni

Tutto ciò premesso e considerato, per quanto di competenza, si ritiene che la proposta di Programma Integrato d’Intervento relativa alla “Realizzazione di un edificio multifunzionale Commercio-Direzione ed Opere Pubbliche” nel comune di Albano Laziale, seppur non comporti significativi impatti dal punto di vista paesaggistico contiene diverse criticità per il profilo urbanistico ai fini della sua approvazione ai sensi dell’art. 4 della L.R. 22/97 e pertanto si chiedono i seguenti approfondimenti:

- *l’ambito generale in cui si inquadra la proposta di PRINT in funzione di quanto riportato nelle considerazioni del presente contributo, verificando pertanto la sussistenza delle condizioni di cui all’art. 2 della L.R. 22/1997, nonché la dimostrazione dell’interesse pubblico;*
- *l’attestazione in materia di Usi civici ai sensi dell’art. 3, c. 3 della legge regionale n. 1/1986, per gli effetti di cui all’art. 142, c. 1, lett h) del D. Lgs 42/04, derivanti anche dall’assetto normativo delineato dall’art. 3 comma 6 della Legge n. 168/2017 (3);*
- *l’accertamento, in relazione al fondo interessato dal progetto, dell’assenza di vincoli derivanti dall’assunzione di contributi e/o finanziamenti pubblici, nonché la mancanza di eventuali atti d’obbligo.*

Le presenti considerazioni preliminari non anticipano nel merito e non esauriscono le valutazioni urbanistiche e paesaggistiche di competenza che potranno essere effettuate nel corso delle successive fasi procedurali di approvazione della proposta.

PRESO ATTO che l’AP con nota prot.n. 76098 del 4/12/2023, acquista in pari data la prot.n. 1406126, l’AP ha trasmesso la seguente documentazione integrativa e che, la stessa, è stata trasmessa alla Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche:

- *02-PRINT_Albano-Parere_ACEA;*
- *Elaborato: Stima dei fabbisogni idrici (D.G.R. 445 del 16/06/2009*

TENUTO CONTO del parere ACEA ATO 2 S.p.a. (prot.n.01715549/23 del 27/10/2023) trasmesso dalla AP, dal quale si evince che (...) *in riferimento all’approvvigionamento idrico richiesto, la Scrivente avendo effettuato le necessarie verifiche circa la presenza di condotte idriche in propria gestione, dichiara, ai sensi dell’art 1, lett. c) della DGR 445/2009 la possibilità di soddisfare i fabbisogni idrici previsti con la rete acquedottistica in gestione.*

Al riguardo, si evidenziano le prescrizioni per le future utenze del nuovo comparto:

- *Prevedere, per ogni utenza, idoneo sistema di accumulo e sollevamento, da installare a cura e spese del Proponente a valle del misuratore, per la gestione delle portate di punta;*
- *posizionare la predisposizione per il futuro alloggiamento dei misuratori sempre al limite della proprietà pubblica e la privata da servire in maniera tale da essere verificabile in ogni momento dal gestore;*
- *prevedere la completa separazione, tecnico idraulica, della eventuale rete ad uso irrigazione con la rete idrica potabile;*
- *prevedere la separazione della rete antincendio da quella idrico-potabile. Per la rete antincendio dovrà*

essere richiesta apposita utenza e dovrà essere previsto idoneo impianto di accumulo e sollevamento, da installare a cura e spese del Proponente, atto a garantire la portata e la pressione necessaria e con capacità di assicurare i tempi di intervento previsti. Si ricorda, inoltre, che:

- *l'acqua potabile distribuita attraverso la rete idrica gestita dalla Scrivente è somministrata prioritariamente per il consumo umano e che gli usi diversi sono consentiti nei limiti in cui le risorse idriche siano sufficienti e a condizione che non ne pregiudichino la qualità (paragrafo A.8 del Regolamento di utenza del servizio idrico integrato nell'ATO 2 Lazio Centrale – Roma).*
- *al fine di ridurre la richiesta idrica, il Gestore potrà prevedere l'installazione di dispositivi per la limitazione del consumo d'acqua in corrispondenza dei misuratori per i quali riceverà richiesta di preventivo;*
- *è necessario prevedere sistemi di raccolta e filtraggio delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, per usi diversi dal consumo umano, secondo quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque Regionale (art. 24 c. 13).*

TENUTO CONTO della Determinazione n. G00752 del 25 gennaio 2024 della Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche con la quale si Determina:

1. *Di esprimere, ai sensi della D.G.R. n°445 del 16.06.2009 "D.C.R. 27 settembre 2007, n°42 - art. 19, comma 2 - Provvedimenti per la Tutela dei Laghi Albano e di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani. Modifica alla D.G.R. 1317 del 5 dicembre 2003", parere favorevole sulla documentazione progettuale trasmessa dal Comune di Albano Laziale, relativo al Programma Integrato per la Realizzazione di edificio multifunzione Commerciale–Direzionale ed Opere Pubbliche, ai sensi della L.R. 22/97 e L.R. 36/87;*
2. *Di vincolare il comune di Albano Laziale, al rispetto degli impegni progettuali di cui in premessa e delle prescrizioni dettate con certificazione n° 0715549 del 27 ottobre 2023 dal Gestore del Servizio Idrico Integrato ACEA - ATO 2 ed ai contenuti tecnici progettuali vincolanti ai fini della tutela ed atti a garantire l'uso razionale delle risorse idriche fornite dal Gestore del Servizio Idrico Integrato ACEA - ATO 2.*
3. *Il presente parere è da ritenersi confermato solo se, all'atto dell'approvazione della Progettazione Esecutiva della proposta di cui in oggetto da realizzarsi nell'Area distinta in Catasto al foglio Particelle 56, 1141, nel Comune di Albano Laziale (RM), nessuna modificazione varierà la documentazione progettuale esaminata dalla Scrivente;*
4. *Il presente atto è riferito alle sole competenze dell'Area Attuazione Servizio Idrico integrato e Risorse Idriche, relativamente all'applicazione di quanto disposto dalla Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 445 del 16.06.2009, restano ferme le competenze degli altri Enti ed Uffici connessi con l'autorizzazione della proposta attuativa esaminata e non costituisce, altresì, sanatoria per eventuali opere realizzate in assenza dei titoli abilitativi previsti dalle normative vigenti.*

PRESO ATTO che l'Autorità Procedente non ha fornito ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria, incluse le modalità di recepimento delle indicazioni fornite e/o condizioni impartite da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006;

RILEVATO che le valutazioni effettuate nell'ambito del presente procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS nonché le risultanze del presente provvedimento riguardano esclusivamente l'Area descritta nel Rapporto Preliminare di 2083,48 mq in via Gaetano Donizetti, confinante con la sezione distaccata del Tribunale di Velletri;

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;*
- *l'Autorità Procedente ha presentato istanza per un programma integrato finalizzato alla realizzazione di un edificio multifunzionale Commerciale-direzionale e opere pubbliche, ai sensi della L.R. n. 36/87 e L.R. 22/97;*



- La proposta interessa un lotto di 2083,48 mq posto in ambito urbano in via Gaetano Donizetti, confinante con la sezione distaccata del Tribunale di Velletri;
- Il RP riporta in allegato la D.C.C. n. 49 del 27/12/2018 del Comune di Albano Laziale avente ad oggetto: *Proposta di Programma Integrato di cui alla L.R. 22/1997 e ss.mm.ii, Soc. Albano Laziale Costruzioni Srl, per la realizzazione di un Edificio commerciale, di un Complesso residenziale in località Abetonia e di una Struttura Pubblica Sportiva Coperta con campo polivalente. Atto di indirizzo;*
- Nella sopra citata Delibera di Consiglio Comunale si evidenzia che la Proposta di Programma Integrato prevede la realizzazione dei seguenti interventi:
 - a) *Complesso commerciale con sovrastante parcheggio pubblico in località Quarto Grotte – Miramare individuato in Catasto al Foglio n. 7 part.IIa 56 – 1141 - 144;*
 - b) *Complesso residenziale in località Abetonia con spazi pubblici in cessione; individuato in Catasto al Foglio n. 4 part.IIa 179 – 180 – 182 – 640 – 651 – 652 – 112;*
 - c) *Struttura Sportiva Pubblica coperta con Campo Polivalente con n. tra i 400 ed i 500 posti a sedere idoneo ad ospitare attività agonistiche Livello Silver 1, in località Villa Altieri, individuata in Catasto al Foglio n. 4 part.IIa n. 94.*
- Con la stessa DCC n. 19 del 27/12/2018 si esprime *parere favorevole, quale mero atto di indirizzo, alla proposta progettuale inoltrata dai Sigg. Gentili Roberto e fratelli e Frasi Matteo con delega alla Soc. Albano Laziale Costruzioni Srl con prot. n. 0061301 del 29/10/2018 e ss.ii., in quanto rappresenta un Programma Urbanistico rientrante nella fattispecie di cui all'urbanistica negoziata, in quanto prevede la realizzazione di opere infrastrutturali necessarie alla funzionalità della frazione di Albano Laziale nonché alla funzionalità delle zone limitrofe al Centro Abitato.*
- Il PRINT presentato ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006 riguarda solamente una delle opere individuate dalla D.C.C. n. 49/2018, ovvero il complesso commerciale/direzionale con il sovrastante parcheggio pubblico;
- Il Programma Integrato di Intervento, secondo quanto stabilito dall'art. 2, comma 1 della L.R. 22/1997 *... consiste in un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, con rilevante valenza urbanistica ed edilizia, ed è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso, e da dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano;*
- Dal RP si evince che *Il fabbricato oggetto del presente piano, ai sensi dell'Appendice delle NTA, Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio, Art. 3 della l.r. n. 7/2017 (Delibera del C.C n. 51 del 27 dicembre 2018, in applicazione della legge regionale n. 7/2017) sarà costruito in deroga alla destinazione d'uso prevista dal P.R.G. mediante PRINT, come da Punto 4 lett. c) della suddetta Appendice delle NTA e Punto 5 dell'Appendice delle NTA.*
- Nel Rapporto Preliminare si afferma che *La zonizzazione attuale, "Zona F - Attrezzature ed Impianti di interesse generale e/o per servizi privati" potrebbe essere mantenuta. Potrebbe, altrimenti, essere assimilata alla zona circostante di PRG, in questo caso Zona C – zona di espansione, sottozona C1 espansione 225 Ab/Ha e quindi la Variante al Piano Regolatore potrebbe variare la zonizzazione del lotto in zona C, di espansione. La zona C, da NTA, risulta aderente alle destinazioni d'uso previste. Si prevede dunque di realizzare un intervento che includa "Attrezzature al servizio delle zone "C" di espansione".*
- L'Area Urbanistica Regionale rileva *...delle incongruenze e contraddizioni tra quanto proposto nell'istanza presentata dall'autorità procedente, in cui si parla di "Programma Integrato in variante al PRG vigente ai sensi della L.R. 22/1980", e il RP che pur facendo riferimento ad un PRINT invoca le procedure dell'art. 3 della L.R. 7/2017, come recepite dal comune di Albano con la DCC 51/2018 e*

riportare nell'appendice delle NTA del PRG vigente. La stessa Area evidenzia, inoltre, che alla dimostrazione dell'interesse pubblico sotteso alla proposta di Programma Integrato in variante al PRG considerato che non può essere assunta a tale fine, quale atto di indirizzo, la DCC n. 49 del 27.12.2018, in quanto riguarda un Programma Integrato completamente diverso per finalità e complessità da quello proposto, includendo oltre alla struttura commerciale, di cui alla presente proposta, anche un complesso residenziale con aree in cessione e una struttura sportiva pubblica coperta.

- Città Metropolitana di Roma Capitale ha evidenziato che *ove l'Amministrazione Comunale ritenesse che per l'intervento in oggetto non sia necessario il ricorso alla variante urbanistica, confermando quanto asserito nel Rapporto Preliminare circa la realizzazione in deroga al vigente PRG dello stesso intervento secondo la richiamata Appendice delle NTA, Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio, Art. 3 della l.r. n. 7/2017, il parere di compatibilità al PTPG ai sensi dell'art. 20, c. 5 del Dlgs 267/2000 non sarebbe dovuto.*
- L'Area interessata dal PRINT risulta interessata da vincoli dichiarativi (Cd058_042, Zona lungo le pendici dei Colli Albani, D.M. 29.08.1959 G.U. 11.09.1959, Immobili e aree di notevole interesse pubblico) art. 136 comma 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004, (Rif. art. 8 NTA del PTPR);
- L'Area Urbanistica Regionale evidenzia che *non ha potuto effettuare un'esaustiva e approfondita valutazione per effetto della mancanza dell'attestazione comunale inerente all'eventuale gravame di uso civico, anche riferita alla sussistenza di vincoli paesaggistici derivanti dall'assetto normativo delineato dall'art. 3 comma 6 della Legge n. 168/2017;*
- Come riportato nel Rapporto Preliminare *"Il lotto infatti rientrava, nello strumento di pianificazione vigente, nell'area destinata alla costruzione del Tribunale di Albano Laziale, oggi sede distaccata del Tribunale di Velletri. Tale edificio è stato realizzato su un'area più piccola di quella inizialmente prevista"*

VALUTATO che:

- Dal punto di vista paesaggistico la competente Area Urbanistica Regionale ha evidenziato che il Piano in argomento non comporta significativi impatti, rilevando criticità sotto il profilo urbanistico;
- L'intervento, come evidenziato da Città Metropolitana di Roma Capitale, non risulta in contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG;
- L'intervento non interessa la Rete Ecologica Provinciale (REP);
- l'area interessata dalla Variante non ricade nel perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria e Zone Speciali di Conservazione di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- per quanto riguarda la componente Aria ARPA Lazio ritiene che *...l'attuazione del Piano non sia tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria se verranno seguiti i provvedimenti di risanamento della qualità dell'aria (D.G.R n. 539/2020 artt. 12 – 16).*
- Con riferimento all'approvvigionamento idrico, l'autorità procedente ha trasmesso il parere di ACEA ATO 2 nel quale si dichiara, ai sensi dell'art 1, lett. c) della DGR 445/2009 la possibilità di soddisfare i fabbisogni idrici previsti con la rete acquedottistica in gestione, individuando opportune prescrizioni per le future utenze;
- L'Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche ha espresso parere favorevole, con prescrizioni, ai sensi della D.G.R. n°445 del 16.06.2009 "D.C.R. 27 settembre 2007, n°42 - art. 19, comma 2 - Provvedimenti per la Tutela dei Laghi Albano e di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani. Modifica alla D.G.R. 1317 del 5 dicembre 2003";
- Sotto il profilo urbanistico si rileva la necessità da parte dell'Autorità Procedente di fornire opportuni chiarimenti finalizzati a definire la corretta procedura urbanistica;



- La localizzazione nell'ambito di intervento, il suo dimensionamento e le trasformazioni previste non comportano una significativa modifica del quadro ambientale esistente;

RITENUTO di dovere raccomandare alla Autorità Procedente, ai sensi dell'art. 12 co. 3 bis, del D.Lgs. n. 152 del 2006, quanto segue:

1. Sia chiarita la corretta procedura urbanistica che si intende intraprendere, posto che nel Rapporto Preliminare si fa riferimento anche alle procedure di cui dell'art. 3 della L.R. 7/2017;
2. L'Autorità Procedente dovrà fornire specifico atto di indirizzo per il Piano in oggetto, volto a dimostrare l'interesse pubblico sotteso alla proposta di Programma Integrato di Intervento, specificando obiettivi ed azioni del PRINT, posto che la DCC n. 49 del 27.12.2018 riguarda un diverso Programma per finalità e complessità rispetto a quello proposto in sede di Verifica di assoggettabilità a VAS;
3. sia verificata ed accertata la rispondenza ai requisiti di cui all'art. 2, c. 3 della LR 22/97, così come evidenziato nei pareri di Città Metropolitana di Roma Capitale e dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale;
4. sia specificata la sostenibilità economica dell'intervento, anche al fine di quantificare costi e benefici per l'Amministrazione Comunale nonché la rispondenza a quanto disposto all'art. 16, c. 4, lett. "d ter" del DPR 380/2001 in materia di contributo straordinario;
5. Prima dell'approvazione del Piano il Comune dovrà attestare la presenza/assenza di Usi civici ai sensi dell'art. 3, c. 3 della legge regionale n. 1/1986, per gli effetti di cui all'art. 142, c. 1, lett h) del D. Lgs 42/04, derivanti anche dall'assetto normativo delineato dall'art. 3 comma 6 della Legge n. 168/2017 (Norme in materia di domini collettivi);
6. Sia specificata la natura dell'attività commerciale, posto che nel Rapporto Preliminare, a pag. 17, viene indicato "(media struttura di vendita - supermercato)" e nella successiva pagina 18, nello schema grafico per la determinazione della superficie lorda e del volume di progetto, viene indicato "Centro Commerciale";
7. Particolare attenzione dovrà essere posta all'incremento del traffico dovuto all'attuazione del Piano. A tal proposito dovrà essere effettuata una dettagliata analisi dei flussi di traffico derivanti dall'attuazione del Piano. L'analisi dovrà essere effettuata tenendo conto delle effettive funzioni e dei correlati dimensionamenti derivanti dal piano in oggetto, delle capacità di carico del sistema infrastrutturale interessato nonché in ordine agli attuali carichi ed a quelli relazionati al quadro pianificatorio non attuato e correlato con lo stesso. L'analisi dovrà fornire evidenza della valutazione delle variazioni dei flussi veicolari nell'arco settimanale, tenendo conto dei carichi di picco. L'analisi dovrà inoltre fornire evidenza, oltre che dei carichi derivanti dall'utenza, della considerazione dei carichi derivanti dalle esigenze funzionali dell'attività stessa (carico e scarico merci).
8. L'analisi di cui al punto precedente dovrà inoltre fornire evidenza delle ricadute derivanti dalle variazioni dei flussi veicolari indotti dall'attuazione del piano sui livelli di qualità dell'aria al fine di garantire il rispetto dei limiti sulle singole componenti inquinanti. Si raccomanda, ad ogni modo, l'adozione di misure volte alla mitigazione degli effetti con la previsione di servizi di trasporto alternativi da e per l'area interessata al fine di limitare l'incremento di traffico dovuto all'utenza;
9. la produzione dei rifiuti urbani venga gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente, tenendo conto degli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n.4 del 5/8/2020 e pubblicato sul Suppl. n.1 al BURL 22/9/2020, n.116, sia per quanto concerne la gestione della raccolta differenziata sia per la gestione dei rifiuti speciali;
10. con riferimento alla componente rumore si rammenta quanto evidenziato da ARPA Lazio: "Sulla base della documentazione in possesso della scrivente Agenzia per il Comune di Albano Laziale risulta che il Piano di classificazione acustica comunale sia stato adottato preliminarmente, pertanto si rammenta l'obbligo di



procedere alla sua approvazione e/o al suo aggiornamento. Nel caso in cui la classificazione acustica dell'area in esame risulti difforme alla destinazione d'uso prevista, in coerenza con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati (Legge 447/95 e L.R.18/2001), dovrà essere previsto un suo adeguamento. Fatto salvo il rispetto dei limiti di cui al DPCM 14 novembre 1997 e dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997, nella fase di esecuzione del piano in esame dovranno essere adottate adeguate misure di mitigazione, in particolar modo nella fase di cantiere.

11. Sia acquisito il parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e della D.G.R. n. 2649/99 presso la competente struttura Regionale;
12. in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli venga rispettato quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6;
13. vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon;
14. in fase attuativa venga rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico vengano adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);
15. 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 eventuali elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;
16. vengano rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici", ponendo particolare attenzione durante la fase di costruzione alle misure di mitigazione in fase di cantiere;
17. Nella fase di cantiere vengano rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione.
18. Siano comunque rispettate tutte le prescrizioni e raccomandazioni impartite dai Soggetti Competenti in materia Ambientale;

TUTTO CIÒ PREMESSO

si ritiene che il "Programma Integrato per la Realizzazione di edificio multifunzione Commerciale–Direzionale ed Opere Pubbliche, ai sensi della L.R. 22/97 e L.R. 36/87" nel Comune di Albano Laziale sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D. Lgs. n.152/2006, con le raccomandazioni ai sensi dell'art. 12 c.3-bis, del D.Lgs. n. 152/2006, indicate in premessa.

L'Istruttore
 Marco Stradella
 Firmato digitalmente

il Dirigente
 ing. Ilaria Scarso
 Firmato digitalmente