

OGGETTO: VVAS-2023_09. Comune di Castel Gandolfo (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006, relativa al “*Piano Particolareggiato – Zone Omogenee A Centro Storico e territori contermini (di seguito PP), del Comune di Castel Gandolfo (RM)*”

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che

- il Comune di Castel Gandolfo, in qualità di *Autorità Procedente*, con nota prot. n. 5410 del 20/03/2023 acquisita in pari data al prot.reg. n. 305995, ha trasmesso alla scrivente Area, ed erroneamente ad alcuni Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA), la documentazione relativa al piano in oggetto;
- la presente Area, in qualità di *Autorità Competente*, con nota prot.n. 0452529 del 26/04/2023, ha comunicato all’*Autorità Procedente* le modalità di presentazione dell’istanza e contestualmente richiesto integrazioni documentali 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. 4742 del 27/04/2023, acquisita in pari data al prot.reg. n. 457671, ha perfezionato l’istanza trasmettendo i documenti necessari ai fini dell’avvio della fase di consultazione;
- con nota prot. n. 545468 del 19/05/2023, l’*Autorità Competente*, a seguito del ricevimento di alcuni contributi (acquisiti rispettivamente con i prott. nn. 0318643 del 22/03/2023, 0429353 del 18/04/2023, 0517222 del 12/05/2023), ha ritenuto necessario comunicare ai Soggetti destinatari della nota prot. n. 5410 del 20/03/2023, di non avere ancora avviato la fase di consultazione ai sensi dell’art. 12 co. 2 del D.Lgs. 152/2006, e che i termini per la consultazione e l’espressione del parere di competenza sarebbero decorsi a seguito della individuazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da parte della scrivente Area.

RILEVATO che il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS, acquisito al prot.reg. con prot.n. 457671 del 27/04/2023, contiene una proposta di individuazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nella fase di consultazione;

DATO ATTO che, con nota prot. n. 0566266 del 24/05/2023, l’*Autorità Competente* ha comunicato e integrato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente al Piano, in formato digitale:

- **Ministero della Cultura:**
 - *Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio - Roma:*
 - *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l’Area Metropolitana di Roma e Provincia di Rieti;*
- **Regione Lazio, Direzione Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare (ex Direzione 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;*
- **Regione Lazio, Direzione Lavori Pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica (ex Direzione 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 Ambiente, cambiamenti climatici, transizione energetica e sostenibilità, parchi (Ex Direzione Regionale Ambiente);
- Regione Lazio, Direzione Ciclo dei Rifiuti;
- Regione Lazio, Direzione Agricoltura e sovranità alimentare, caccia e pesca, foreste (ex Direzione "Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste"):
 - Area Affari Generali e Usi Civici;
- Regione Lazio, Direzione Trasporti, mobilità, tutela del territorio, demanio e patrimonio (ex Direzione Infrastrutture e Mobilità);
- Regione Lazio, Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario Regionale;
- Parco Regionale dei Castelli Romani;
- Città Metropolitana di Roma Capitale:
 - Dipartimento II "Mobilità e Viabilità",
 - Dipartimento III "Ambiente e Tutela del territorio: Acqua, Rifiuti, Energia, Aree Protette",
 - Dipartimento IV "Pianificazione, Sviluppo 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, Segreteria Tecnico Operativa;
- Acea ATO2 S.p.A.;
- ASL Roma 6, Dipartimento di Prevenzione;

PRESO ATTO che da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale sono pervenuti i seguenti pareri, note e contributi:

1. **Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento IV "Pianificazione, Sviluppo e Governo del Territorio", Servizio 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG"**: nota prot.n. 0104207 del 23/06/2023, acquisita con prot.n. 0694298 del 26/06/2023;
2. **ASL Roma 6, Dipartimento di Prevenzione**: nota prot. n. 43412 del 03/07/2023 acquisita in pari data con prot. 0723067;
3. **Regione Lazio, Direzione Regionale "Ambiente, cambiamenti climatici, transizione energetica e sostenibilità, parchi"**: nota prot. 0555212 del 24/04/2024;

TENUTO altresì CONTO dei pareri/note/contributi pervenuti da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, propedeuticamente all'avvio della fase di consultazione di cui alla comunicazione sopracitata trasmessa con nota prot. n. 0566266 del 24/05/2023:

1. **ARPA LAZIO, Agenzia regionale Protezione Ambientale del Lazio**: nota prot. n. 26994 del 18/04/2023, acquisita in pari data con prot.n. 0429353;
2. **Regione Lazio, Direzione Lavori Pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica (ex Direzione Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo)**: richiesta integrazioni prot. n. 0517222 del 12/05/2023;

TENUTO CONTO che l'Autorità Procedente, con nota prot.n. 5857 del 14/03/2024 acquisita in pari data con prot. n. 0359138, ha fornito riscontro alle comunicazioni e/o pareri sopra citati trasmessi dai Soggetti Competenti Ambientali, specificatamente alle criticità rilevate nel relativo parere da Città Metropolitana di Roma Capitale;

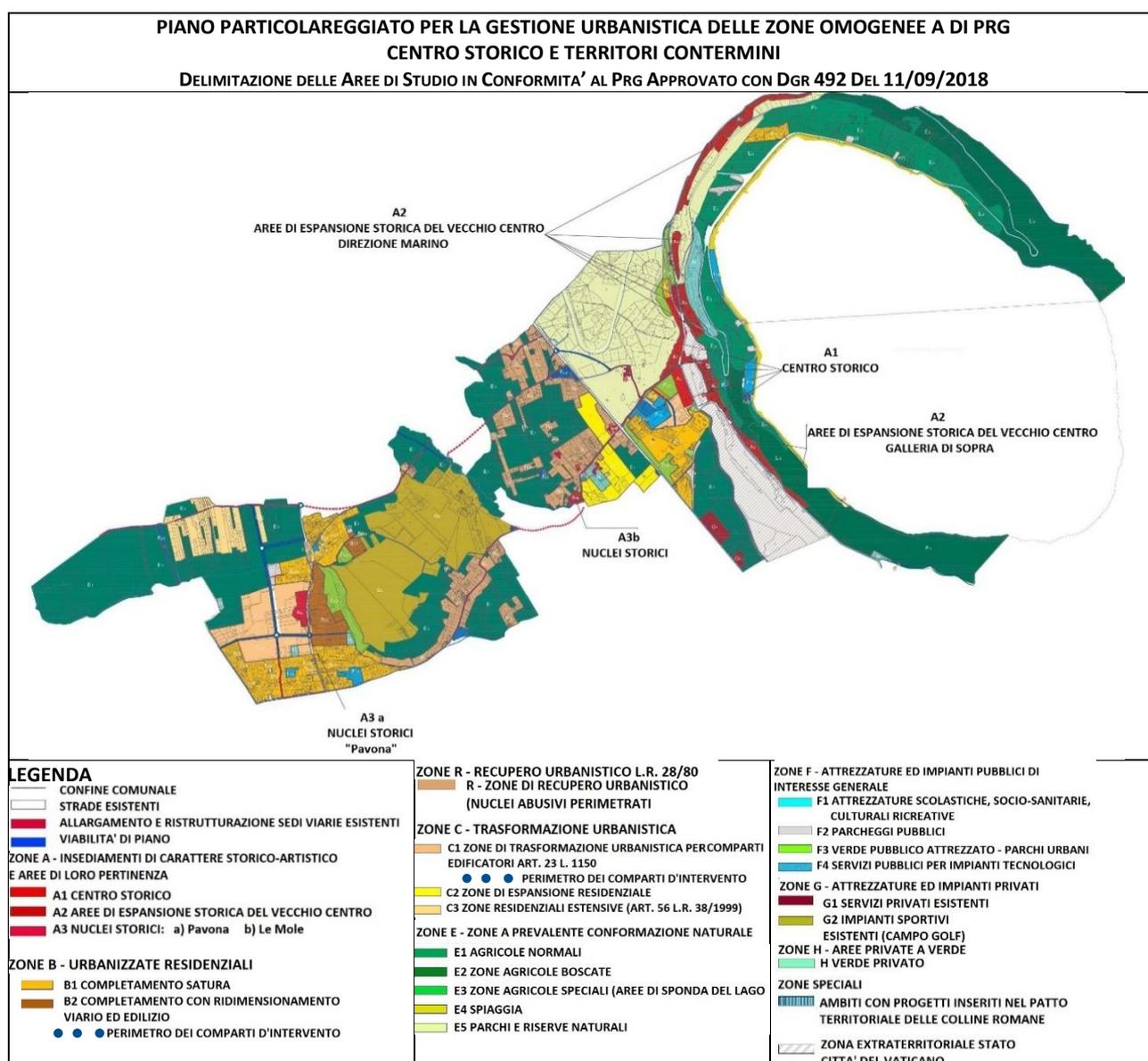
VERIFICATO che il Rapporto Preliminare trasmesso ha evidenziato le informazioni di seguito riportate che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

- Il Piano Particolareggiato redatto ai sensi della L. 1150/42 e ss.mm. e ii. e della L.R. 38/99, è finalizzato ad individuare le aree da sottoporre a <<conservazione e manutenzione, conservazione e riqualificazione, rigenerazione edilizia e/o urbanistica>> limitatamente alle zone omogenee A individuate dal PRG approvato; e nell'ambito di un adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia vigente, prevede le trasformazioni



urbanistiche e/o degli interventi complessi riguardanti il patrimonio edilizio esistente nelle sottozone A1, A2, A3 individuate dal Piano urbanistico generale;

- Il Piano in analisi, come rilevato nel paragrafo 5.2 del R.P. , riguarda un processo di pianificazione finalizzato conseguire la coerenza <<con gli strumenti della pianificazione sovraordinata (PTPR e PTPG), assume a fondamento i principi dello sviluppo e sostenibilità, della qualità urbana e del territorio, della trasparenza, partecipazione ed equità, della collaborazione interistituzionale, della operatività attuativa nel processo di piano, e recepisce le esigenze proprie della realtà locale (nuove relazioni funzionali, equilibrio dei pesi insediativi, sviluppo del turismo, salvaguardia del patrimonio di risorse ambientali, storiche e culturali esistenti, etc.)>>.
- La perimetrazione della zona omogenea “A” del Centro Storico, individuata dal PRG approvato, include le seguenti tre sottozone:
 - Zona A1 comprende l’ambito di impianto medievale che costituisce testimonianza dei caratteri tipologici dell’edilizia storica locale, di cui all’art. 30 delle N.T.A. di P.R.G vigente.
 - Sottozona A2 include le aree di espansione storica del vecchio centro, caratterizzate da uno sviluppo urbanistico correlato con l’antico borgo medioevale e con edificazione fine Ottocento e primo Novecento.
 - Sottozona A3 individua i nuclei storici isolati e gli insediamenti di carattere storico localizzati nelle frazioni di Pavona (A3a) e Le Mole (A3b).





- Come descritto al paragrafo 5.3 del R.P., tenuto conto degli obiettivi generali di tutela e recupero del centro storico, in coerenza al vigente PRG comunale, il Piano in analisi è specificatamente finalizzato a <<garantire [...] la gestione degli interventi di conservazione e manutenzione, conservazione e riqualificazione, rigenerazione edilizia e/o urbanistica e la “riconoscibilità tipologica” [...] degli elementi tipologici caratterizzanti il centro storico>>.
- Il Piano attuativo, in conformità alla zonizzazione individuata dal PRG approvato, propone le Norme di Attuazione, introducendo articoli specifici necessari a definire le modalità di intervento mediante attuazione diretta o indiretta nelle zone omogenee A1, A2, A3 del Centro Storico; e facendo specifico riferimento agli artt. 7 e 8, 10 e 11 delle norme proposte, stabilisce le categorie di intervento di seguito illustrate:

SETTORI	ZONE OMOGENEE CENTRO STORICO	INTERVENTI PREVISTI
SETTORE 1	A1 Centro Storico	<u>R1 - Conservazione e Manutenzione</u> , con interventi eseguibili mediante attuazione diretta, ai sensi dell'art. 7 e art. 8 comma 1, lettere a), b) e c) e comma 2, delle NTA allegate.
	A2 Aree di espansione storica del vecchio centro (Viale Bruno Buozzi)	<u>R2 - Conservazione e Riqualificazione</u> eseguibili mediante attuazione diretta ai sensi dell'art. 8, comma 1, lettere a), b) e c) e 2, e art. 7 delle NTA allegate;
SETTORE 2	A2 Aree di espansione storica del vecchio centro (Viale Bruno Buozzi)	<u>R2 - Conservazione e Riqualificazione</u> eseguibili mediante attuazione diretta ai sensi dell'art. 7, e art. 8, comma 1, lettere a), b) e c) e comma 2, e delle NTA allegate;
SETTORE 3	A2 Aree di espansione storica del vecchio centro (Viale Pio XI)	R2 - Conservazione e Riqualificazione, con interventi eseguibili mediante attuazione diretta ai sensi art. 7, e dell'art. 8, comma 1, lettere a), b) e c) e comma 2.
SETTORE 4	A3b Le Mole - Nucleo Storico isolato	R3 – Rigenerazione Edilizia e Urbana, con interventi eseguibili mediante attuazione diretta e indiretta ai sensi dell'art. 7, e art. 8, comma 1, lettera d)
SETTORE 5	A3a Pavona - Nucleo Storico isolato	R2 - Conservazione e Riqualificazione, con interventi eseguibili mediante attuazione diretta e indiretta ai sensi dell'art. 7, e art. 8, comma 1, lettere a), b) e c) e comma 2 delle NTA

- Gli obiettivi perseguiti dal Piano sono di seguito elencati:
 1. assicurare che i processi di pianificazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;
 2. considerare la memoria storica concentrata nel centro storico e diffusa nell'intero territorio (resti, luoghi, monumenti) una rete di centralità culturali, dove il passato si rapporti con il presente al fine di dare nuova esistenza e fruibilità dei luoghi (funzione culturale);
 3. promuovere l'utilizzo di fonti energetiche alternative;
 4. promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica del territorio urbano, in particolare attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente;
 5. sviluppare le attività edilizie sostenibili finalizzate a rendere sicuro il patrimonio edilizio esistente sia pubblico che privato.

Come indicato nel R.P. saranno definite attività specifiche volte al raggiungimento integrato e progressivo degli obiettivi sopra elencati ai fini di garantire <<la valorizzazione del territorio e la sua conservazione attiva>>.

- Le Azioni poste alla base del Piano sono tese a garantire:
 1. Cura del territorio nei suoi aspetti geologici, microsismici, ed idrogeologici.

2. *Integrazione degli eventuali nuovi insediamenti che possono derivare da interventi di demolizione e ricostruzione o da residui di cubatura con il contesto paesistico ed ambientale.*
 3. *Utilizzo di fonti energetiche alternative sia negli interventi di recupero dell'esistente sia di eventuale nuova edificazione che può derivare da interventi di demolizione e ricostruzione o da residui di cubatura;*
 4. *Incremento di tutti gli strumenti di recupero, riqualificazione edilizia ed urbanistica del territorio a carattere prevalentemente residenziale;*
 5. *Recupero e riqualificazione dei centri storici con particolare attenzione all'integrazione con i caratteri morfologici, storico-architettonici e paesistico-ambientali del contesto;*
 6. *Recupero e riqualificazione edilizia del patrimonio esistente sul territorio sia pubblico che privato attraverso opere edilizie di adeguamento o miglioramento sismico.*
 7. *Rivitalizzazione dell'ambiente agricolo attraverso il recupero dell'architettura e del paesaggio rurale e l'introduzione di attività di agriturismo e turismo rurale che possano costituire un "ponte tra città e campagna".*
- Gli obiettivi (strategie) e le azioni posti alla base del Piano in riferimento alla normativa istitutiva, sono schematizzati nelle tabelle contenute nel R.P. di seguito riportate:

OBIETTIVI DERIVANTI DALLA NORMATIVA ISTITUTIVA	RIFERIMENTO NORMATIVO	OBIETTIVI DI PIANO
Assicurare, nel rinnovo ed ampliamento della città, il rispetto dei caratteri tradizionali Tutelare l'integrità fisica e culturale del territorio Garantire la compatibilità dei processi di trasformazione ed uso del suolo con la sicurezza, l'integrità fisica e con la identità storico-culturale del territorio stesso	Legge 1150/42 e s.m.i., art. 2 LR 38/99, art. 29 LR 6/08 e s.m.i., art. 2	Obiettivo 1: assicurare che i processi di pianificazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio Obiettivo 2: considerare la memoria storica concentrata nel centro storico e diffusa nell'intero territorio (resti, luoghi, monumenti), una rete di centralità culturali, dove il passato si rapporti con il presente al fine di dare nuova esistenza e fruibilità dei luoghi (funzione culturale)
Favorire ed incentivare l'uso razionale dell'energia, il contenimento dei consumi di energia nella produzione e nell'utilizzo dei manufatti, l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia	L 10/91 e s.m.i., art. 1	Obiettivo 3: promuovere l'utilizzo di fonti energetiche alternative
Promuovere i livelli di qualità della vita umana, da realizzare attraverso la salvaguardia ed il miglioramento delle condizioni dell'ambiente e l'utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali	LR 6/08 e s.m.i., art. 1	Obiettivo 4: promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti antropici e del sistema turistico in un quadro di compatibilità e sostenibilità ambientale
Perseguire e promuovere la sostenibilità energetico-ambientale nelle trasformazioni territoriali e urbanistiche Diffusione di principi, modalità e tecniche proprie dell'architettura sostenibile e della bioedilizia, ivi compresi quelli tesi al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici		Obiettivo 5: promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica del territorio urbano, in particolare attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente Obiettivo 6: sviluppare le attività edilizie sostenibili finalizzate a rendere sicuro il patrimonio edilizio esistente sia pubblico che privato

CORRELAZIONE OBIETTIVI E AZIONI DI PIANO	
OBIETTIVI DI PIANO	AZIONI DI PIANO
Obiettivo 1: assicurare che i processi di pianificazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio	Azione 1: Cura del territorio nei suoi aspetti geologici, microsismici, ed idrogeologici.



Obiettivo 2: considerare la memoria storica concentrata nel centro storico e diffusa nell'intero territorio (resti, luoghi, monumenti), una rete di centralità culturali, dove il passato si rapporti con il presente al fine di dare nuova esistenza e fruibilità dei luoghi (funzione culturale)	Azione 2: Integrazione degli eventuali nuovi insediamenti che possono derivare da interventi di demolizione e ricostruzione o da residui di cubatura con il contesto paesistico ed ambientale.
Obiettivo 3: promuovere l'utilizzo di fonti energetiche alternative	Azione 3: Utilizzo di fonti energetiche alternative sia negli interventi di recupero dell'esistente sia di eventuale nuova edificazione che può derivare da interventi di demolizione e ricostruzione o da residui di cubatura
Obiettivo 4: promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti antropici e del sistema turistico in un quadro di compatibilità e sostenibilità ambientale	Azione 4: <i>Rivitalizzazione dell'ambiente agricolo attraverso il recupero dell'architettura e del paesaggio rurale e l'introduzione di attività di agriturismo e turismo rurale che possano costituire un "ponte tra città e campagna"</i>
Obiettivo 5: promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica del territorio urbano, in particolare attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente	Azione 5: Incremento di tutti gli strumenti di recupero, riqualificazione edilizia ed urbanistica del territorio a carattere prevalentemente residenziale; Azione 6: Recupero e riqualificazione dei centri storici con particolare attenzione all'integrazione con i caratteri morfologici, storico-architettonici e paesistico-ambientali del contesto
Obiettivo 6: sviluppare le attività edilizie sostenibili finalizzate a rendere sicuro il patrimonio edilizio esistente sia pubblico che privato	Azione 7: Recupero e riqualificazione edilizia del patrimonio esistente sul territorio sia pubblico che privato attraverso opere edilizie di adeguamento o miglioramento sismico.

• **Ambito di influenza ambientale del Piano .**

L'analisi di influenza del Piano contenuta al paragrafo 8, a pag. 71 del R.P., condotta al fine di valutare i potenziali impatti sulle componenti ambientali, schematizza le possibili correlazioni tra le Azioni di Piano e lo stato attuale dell'ambiente rispetto alla qualità di riferimento;

• **Ambito di influenza territoriale del Piano**

Considerata la specifica rilevanza d'ambito comunale del Piano in oggetto, la valutazione condotta al paragrafo 9 del R.P. relativamente all'ambito territoriale di riferimento evidenzia che <<il Piano non prevede un incremento volumetrico, ma mira al recupero ed alla riqualificazione dei centri storici di Castel Gandolfo [...] e del patrimonio edilizio esistente>>, tramite <<azioni specifiche [...] di tutela delle zone A1-A2-A3a-A3b di PRG attraverso il recupero dell'architettura [...] e di rivitalizzazione dell'ambiente agricolo attraverso il recupero dell'architettura e del paesaggio rurale e l'introduzione di attività di agriturismo e turismo rurale che possano costituire un "ponte tra città e campagna">>.

CONSIDERATO che il Rapporto Preliminare contiene una valutazione delle possibili ricadute sull'Ambiente che il Piano in argomento potrebbe generare nel territorio comunale, riportata nello schema di seguito illustrato.

Azioni di Piano	COMPONENTI AMBIENTALI					
	Aria e fattori climatici	Acqua	Suolo	Fauna, flora e biodiversità	Paesaggi e beni culturali	Popolazione e salute umana
A1	0	+	++	+	++	++
A2	0	0	0	0	+	+
A3	++	++	++	++	+	++
A4	++	++	++	0	+	++
A5	++	++	++	0	++	++
A6	++	++	++	0	++	++

Legenda tabella

Valutazione	Indicazione
++	Impatto significativamente positivo
+	Impatto positivo
0	Neutro
-	Impatto negativo
--	Impatto significativamente negativo

CONSIDERATO CHE la valutazione condotta sui possibili impatti ambientali in ambito comunale evidenzia che il Piano Particolareggiato in via generale non prevede la localizzazione nel territorio comunale di imprese e/o industrie, né incrementi volumetrici a carattere residenziale; mentre la verifica più specifica sulle diverse componenti ambientali rileva gli aspetti di seguito riportati:

- in relazione all'aria e ai fattori climatici, dato che non sono previste nuove volumetrie, insediamenti produttivi, né infrastrutture viarie ad alta percorrenza, le <<emissioni e la dispersione degli inquinanti in atmosfera>> determinate dall'attuazione del Piano saranno di portata minima e limitate <<alle attività connaturate agli interventi previsti (cfr. paragrafo 5.3)>>.

In relazione agli Obiettivi e le Azioni previsti, in grado di determinare potenziali effetti positivi sulla componente Aria, vengono segnalati l'Obiettivo n. 3 e la relativa Azione Specifica n.3 attinenti alla previsione di promuovere <<l'utilizzo di fonti energetiche alternative, sia nel caso di interventi di recupero dell'esistente o di nuova edificazione resa possibile da eventuali interventi di demolizione e ricostruzione o da residui di cubatura (cfr. paragrafo 5.3)>>.

- In relazione alla componente acqua, <<il Piano Particolareggiato in coerenza con l'obiettivo regionale di mantenere l'integrità della risorsa idrica>, rispetto alle esigenze di assicurare usi compatibili con la <<qualità della vita e il mantenimento delle attività socio-economiche presenti nel territorio>>, non prevede azioni tali da determinare <<elementi di rischio per la risorsa idrica intesa nei suoi vari aspetti (falda sotterranea, acque reflue, consumi idrici, ecc.)>>.

Viene evidenziato che eventuale ulteriore incremento volumetrico residenziale sarà determinato unicamente dalla realizzazione di interventi di demolizione e ricostruzione o da residui di cubatura, tali da non comportare modifiche sostanziali sulla superficie drenante naturale.

A tal proposito, in riferimento all'Azione 2, di <<Integrazione di eventuali nuovi insediamenti che possono derivare da interventi di demolizione e ricostruzione o da residui di cubatura con il contesto paesistico ed ambientale>>, è evidenziato che <<per quanto riguarda la depurazione delle acque reflue, non essendo previsto un incremento della popolazione residente l'attuale sistema di depurazione delle acque non sarà sottoposto ad un aumento della quantità di acque da depurare.

In conformità alle misure stabilite dal Piano Regionale di Tutela delle Acque, il Piano Particolareggiato prevede interventi che possono avere un impatto positivo sulla componente acqua derivanti dalle seguenti Azioni Specifiche: Azione 1: Cura del territorio nei suoi aspetti geologici, microsismici ed idrogeologici, e dai seguenti Obiettivi di Piano: Obiettivo 1: assicurare che i processi di pianificazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio>>.

Per quanto riguarda il contenimento dei consumi idrici, come riportato nella Relazione agronomica vegetazionale allegata al Piano <<si promuove [...] l'irrigazione degli spazi di verde privato, la raccolta delle acque piovane, con conseguente impianto idrico di adduzione>>, rappresentando nell'elaborato V-02 le zone identificate in ambito di Piano con <<classe VIII nella tabella Land Capability Classification>>.

- Relativamente al suolo, viene evidenziato che <<nel Comune di Castel Gandolfo sono presenti una serie di aree a rischio frana individuate dal PAI nella relativa Carta Inventario dei fenomeni franosi aggiornata a novembre 2021. Trattasi di aree diffuse limitrofe alla conca del lago del tipo area a rischio R4, orlo di scarpata di frana con fenomeno attivo e quiescenti (cfr. paragrafo 6.5)>>.

Data la previsione di non realizzare nuove volumetrie, per l'analisi dei potenziali effetti determinati sulla componente suolo, si evidenzia che il Piano Particolareggiato non produce <<un aumento della quantità di suoli permeabili>> tale da comportare <<effetti negativi in termini di pericolosità geomorfologica e idraulica>>, e garantisce al contempo <<la tutela dell'integrità degli acquiferi>>.

Al riguardo, <<tra gli Obiettivi e le Azioni specifiche indicati dal Piano Particolareggiato che risultano direttamente correlati alla componente Suolo si segnala l'Obiettivo 1: Assicurare che i processi di pianificazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale, (ovviamente, il Piano terrà conto delle eventuali prescrizioni contenute nel parere che dovrà essere rilasciato dall'Area difesa del suolo e concessioni demaniali della Regione Lazio ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01) e l'Azione 1 Cura del territorio nei suoi aspetti geologici, sismici ed idrogeologici>>.

- Relativamente agli aspetti vegetazionali e inerenti alla biodiversità, sulla base delle valutazioni contenute nella Relazione agropedologica e vegetazionale evidenziate a pag. 78 del R.P, le zone A individuate dal PP *<<sono caratterizzate da un tessuto residenziale discontinuo con presenza di spazi di verde pubblico, grandi aiuole, alberature stradali e verde privato.*

Le eventuali trasformazioni previste dal Piano in analisi non determinano trasformazioni morfologiche rilevanti dei luoghi né vanno a interessare ambiti boschivi o formazioni ripariali, né aree con vegetazione di valore o posta in tratti acclivi come impluvi e crinali ma, sono limitate ad aree residuali caratterizzate da una passata agricoltura di sussistenza, con orti, fruttiferi, ecc.

Tra gli obiettivi e azioni perseguiti dal P.P. per salvaguardare e valorizzare il territorio, vengono richiamati gli obiettivi 1 e 4, e le azioni 1-2-4-5 in grado di avere potenziali ricadute sulla flora, la fauna e la biodiversità, evidenziando che le azioni previste potranno comportare impatti trascurabili, sulle componenti floro-vegetazionale e faunistica.

- Relativamente al Paesaggio, Beni materiali e Patrimonio culturale, nell'ambito degli obiettivi e azioni perseguiti dal PP, in linea con gli indirizzi generali del PTPR, vengono richiamati gli obiettivi 1-2 e l'azione 12, utili ai fini di garantire la tutela e la valorizzazione degli aspetti paesaggistici, naturali e storici del patrimonio comunale, evidenziando che *<<l'attuazione delle Azioni specifiche sopra descritte e anche di tutte le altre Azioni poste alla base del progetto di Piano hanno impatti positivi sulla componente Paesaggistica>>*.
- Relativamente alla Popolazione e Salute umana, vista l'assenza di nuova cubatura, se non derivante da interventi di demolizione e ricostruzione o da residui di cubatura, il Piano previsto non determina un aumento della popolazione residente, né *<<peggioramenti sensibili dei parametri che definiscono lo stato attuale della salute del territorio>>*, evidenziando che le azioni proposte potranno avere ricadute positive *<<sulla vivibilità e visibilità di Castel Gandolfo e sulle dinamiche di aggregazione e socializzazione della cittadinanza>>*, tali da contribuire inoltre ad un *<<miglioramento della qualità della vita e delle opportunità di crescita personale dei cittadini>>*.

La Valutazione conclusiva riportata in merito ai potenziali impatti sulle diverse componenti ambientali contribuisce a evidenziare che:

<<l'attuazione di tutte le Azioni specifiche [...] descritte e di tutte le altre Azioni poste alla base del progetto di Piano>> potrà determinare <<impatti positivi o neutri su tutte le componenti ambientali di cui alla lett. f) dell'All. VI alla parte seconda del D.Lgs.152/06 e s.m.i.>>, considerando che le previsioni sono prevalentemente volte a garantire la *<<sostenibilità ecologica, qualità ambientale, qualità urbana [...] nonché l'inserimento degli interventi nel contesto ambientale e paesaggistico circostante>>* e la *<<compatibilità con il quadro normativo e con gli strumenti di pianificazione sovraordinati e/o settoriali>>*, rilevando infine che *<<la sommatoria degli impatti significativamente positivi e positivi influenzerà anche le componenti ambientali su cui le singole azioni non generano impatti diretti>>*.

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

• **Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)**

L'analisi di coerenza è stata effettuata in riferimento al PTPR approvato con D.C.R. n. 5/2021 e pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021, supplemento n. 2.

Le aree interessate dal Piano, dalla consultazione delle tavole 29, fogli 387 (A, B, C) del vigente PTPR, risultano così classificate:

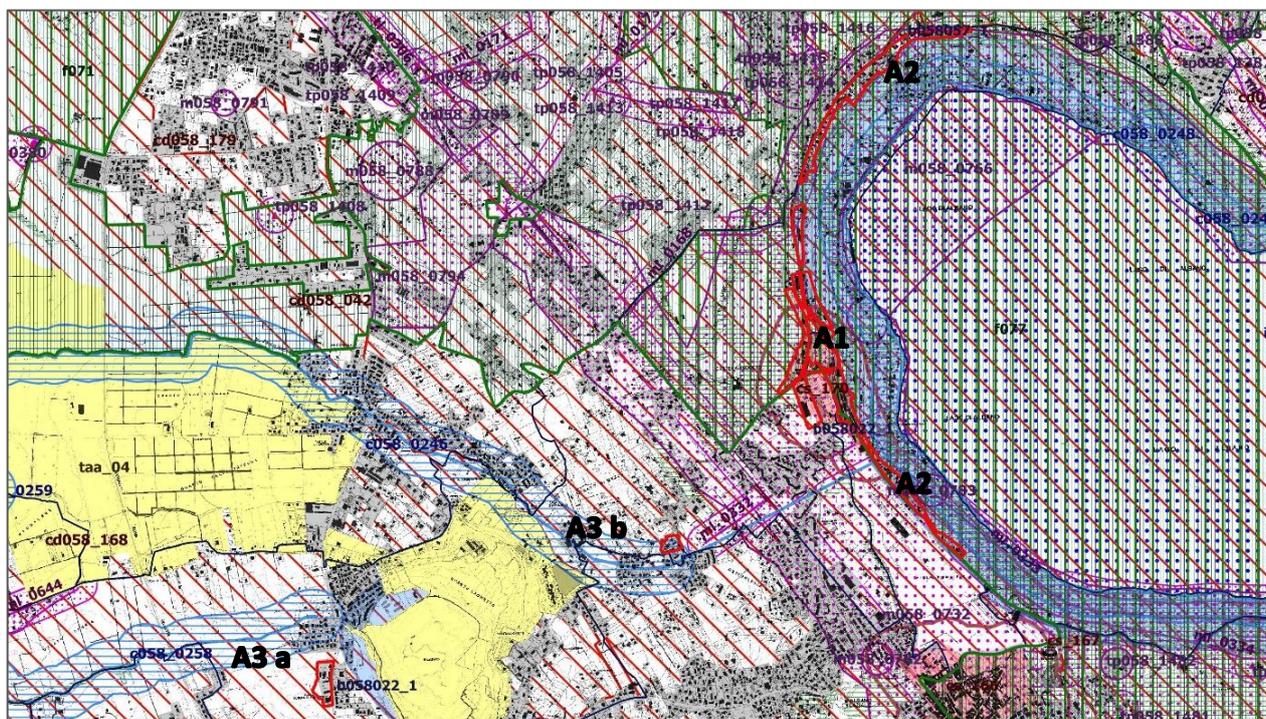
Tavola B (beni paesaggistici)

Le aree risultano essere totalmente interessate da vincoli dichiarativi ex. 1497/39 per la presenza di bellezze panoramiche che ad oggi rientrano nell'ambito di "beni di insieme" ai sensi dell'art. 134, co. 1, lett. a) e art. 136, comma 1, lett. c) e d) del D.Lgs. n. 42/2004, nella fattispecie dalla presenza di vincoli già vigenti alla data di adozione del PTPR (art. 8):

- ❖ “Zona della Conca del lago di Albano” (D.M. del 12/12/1953, G.U. n. 9 del 01/13/1954) con identificativo cd058_004;
- ❖ “Zona lungo le pendici del Colli Albani” (D.M. del 29/08/1959, G.U. n. 218 del 11/09/1959) con identificativo cd058_042;
- ❖ “Marino Albano Castelgandolfo Campagna Romana tra la via Nettunense e Agro Romano” (D.M. del 11/01/2020, G.U. n. 88 del 02/04/2020) con identificativo cd058_179, limitatamente alla zona omogenea A3a che include il “Casale Scaramelli Manetti”.

Le zone omogenee “A1-A2-A3” individuate sono interessate dalla presenza di beni ricognitivi di cui all’art. 134, co. 1, lettere b) e c) del D. Lgs. 42/2004 e art. 142 co. 1 del medesimo decreto, e interessate da beni paesaggistici di cui alle lettere “b” (coste laghi), “c” (acque pubbliche e relative fasce di rispetto), “f” (aree parchi e aree naturali protette), “g” (aree boscate), “m” (protezione di aree, punti e linee di interesse archeologico e relative fasce di rispetto), e da beni identitari degli insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto, assoggettata dunque alla disciplina di tutela di cui agli articoli 35, 36, 38, 39, 42 e 44 delle NTA del PTPR.

Si evidenzia che la zona A1 (Centro Storico) individuata dal Piano Particolareggiato è parzialmente interessata dalla presenza di beni identitari degli insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto, di cui all’art. 44 delle NTA del PTPR. Come suddetto, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 134 c.1, lett. c) e ss.mm. e ii..



Stralcio planimetrico della Tav. B del PTPR (tavola n. 29, foglio 387) con delimitazione in rosso delle sottozone omogenee A1, A2, A3, Ricostruzione d’ufficio: a sinistra sono evidenziate le zone A3a e A3b, a destra la zona A1 e A2

In merito ai suddetti vincoli paesaggistici, si rileva in dettaglio che le Zone A1 e A2 sono incluse nel Parco Naturale Regionale dei Castelli Romani, il cui perimetro istitutivo è stato approvato con L.R. 13 gennaio 1984, n. 2 (B.U.R. 21 aprile 1984, n. 11 S.O. n. 3); L.R. 28 settembre 1984, n. 64 (B.U.R. 25 ottobre 1984, n. 29); L.R. 24 maggio 1990, n. 63 (B.U.R. 9 giugno 1990, n. 16); L.R.11 agosto 2021, n. 14 (B.U.R. 12 agosto 2021, n. 79 S.O.n.4) nei cui ambiti per gli interventi previsti sarà necessario acquisire il nulla osta del Parco ai sensi dell’art. 28 della L.R. n. 29/1997 e ss.mm. e ii., specificando in dettaglio che la porzione a nord della zona A1 (Centro Storico) è compresa nel parco, da via Ercolano e via Massimo D’Azeglio, mentre le Zone A2 (Aree di Espansione storica del vecchio centro) ricadono interamente nel perimetro istitutivo.

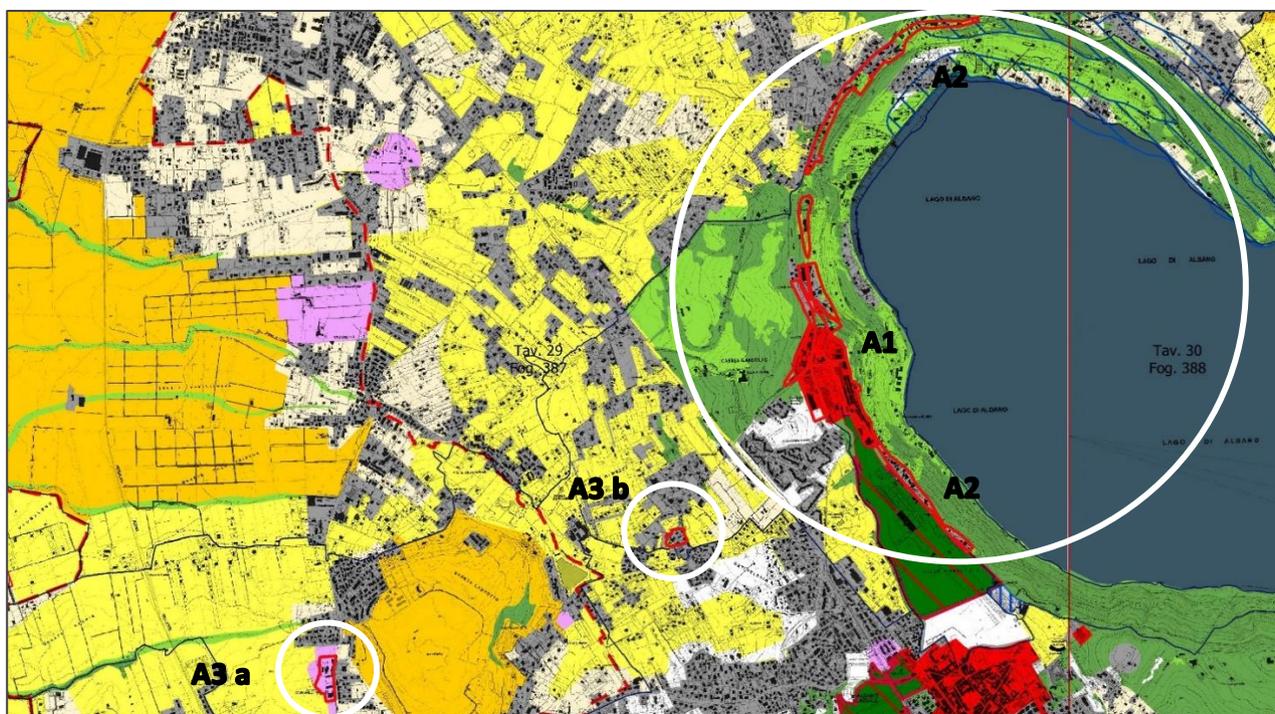
Non sono state fornite informazioni in merito alla presenza o meno di usi civici.

Tavola A (Sistemi e Ambiti del Paesaggio)

Le aree interessate dal P.P. risultano inserite nel *“Sistema del paesaggio Naturale”* negli ambiti dei paesaggi ‘naturali’ e ‘naturali di continuità’, in minima parte del *“Sistema del Paesaggio agrario”* nel paesaggio ‘Agrario di valore’, e nel *“Sistema del Paesaggio Insediativo”* nei paesaggi degli Insediamenti ‘urbani’, ‘in evoluzione’, ‘Storici diffusi’, ‘Parchi, ville e Giardini storici’ e dei ‘Centri e Nuclei Storici’ con relativa fascia di rispetto, di cui agli articoli 22, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32.

Si rileva inoltre che la zona omogenea A2 posta a nord è parzialmente inclusa in *“aree e/o punti di visuale”*, nei cui ambiti, la disciplina dell’art. 50 delle NTA del vigente PTPR, relativa alla salvaguardia delle visuali è resa cogente per la presenza di beni paesaggistici di cui all’art. 134, comma 1, lett. b) del Codice.

Ai fini della disciplina della tutela d’uso e valorizzazione dei paesaggi, di cui al Capo II delle NTA, relativamente alle porzioni incluse nel paesaggio ‘naturale di Continuità’, di cui all’art. 24, co. 3, *<<in ambiente urbano la tutela è volta alla salvaguardia dei valori naturalistici che si conservano nel tessuto urbano>>*, prevedendo *<<interventi di recupero dei valori naturalistici del paesaggio>>*; più specificatamente, la disciplina di tutela di cui alla tabella B, al punto 2, consente l’uso per attività di urbanizzazione con *<<contenimento e riorganizzazione spaziale degli agglomerati urbani esistenti, utilizzazione del suolo compatibili con la protezione del paesaggio naturale>>*, mentre al punto 3, consente l’uso residenziale per attuare *<<una attenta politica di localizzazione e insediamento con conservazione delle tipologie edilizie tradizionali>>*, mediante interventi di *<<recupero di manufatti esistenti ed ampliamenti inferiori al 20%>>*, ma non consente la *<<costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3c.1 DPR 380/2001 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d del DPR 380/2001>>*; per quel che concerne le porzioni incluse in ambito di paesaggio ‘Agricolo di Continuità’, di cui all’art. 27 della NTA del PTPR, la disciplina di tutela consente la *<<costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/2001 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d) dell’art. 3 del DPR 380/2001”>>* e *<<la nuova edificazione e [...] ampliamenti degli edifici esistenti in ambiti previsti negli strumenti urbanistici da localizzare in aree già parzialmente infrastrutturate e contigue ad aree già edificate>>*.



Stralcio planimetrico della Tav. A del PTPR (tavola n. 29, foglio 387) con delimitazione in rosso delle sottozone omogenee A1, A2, A3, Ricostruzione d’ufficio: a sinistra sono evidenziate le zone A3a e A3b, a destra le zone intorno alla corona del Lago A1 e A2.

Nei paesaggi degli ‘insediamenti urbani’, di cui all’art. 28, sono *<<consentiti. interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 3 lett. f del DPR 380/2001), Consentiti previo piano attuativo finalizzato al recupero. La*

relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione in relazione alla tipologia ed alla qualità degli impianti urbanistici e dei caratteri architettonici dei tessuti urbani da ristrutturare.

Possono altresì essere previste soluzioni architettoniche di qualità di cui all'articolo 53 delle presenti norme. recupero e ampliamento fino al 20%. consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture. Sono consentiti inoltre ampliamenti inferiori al 20%>>.

Per quanto riguarda il 'Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici e relativa fascia di rispetto', di cui all'art. 30, secondo quanto previsto dai commi 4) e 8), ai fini di garantirne la conservazione e la percezione, dovranno essere applicate <<le disposizioni di cui all'articolo 44, commi 14, 15 e 16>> delle NTA del PTPR; ancorché secondo quanto previsto dal comma 9), <<i piani attuativi [...] devono essere volti al recupero e dovranno prevedere [...] una disciplina dei rapporti fra il centro antico e gli sviluppi contemporanei nonché affrontare le relazioni strutturali e funzionali del centro antico in seno all'intero organismo urbano, [...] recuperando aperture visive e migliorando le visuali passive dei centri storici mediante sistemazioni verdi, schermature e anche demolizioni. I piani dovranno altresì verificare l'adeguatezza della fascia di rispetto contigua al centro storico determinata dal PTPR e variandone eventualmente la perimetrazione in ampliamento, in relazione ad aree la cui salvaguardia sia fondamentale per la conservazione del sito e del rapporto con il paesaggio circostante il centro storico oggetto di tutela. In ogni caso le zone di espansione contigue al centro storico o interferenti con esso dovranno localizzarsi in modo da evitare o non consolidare contiguità edilizie con gli organismi urbani antichi, da non alterare l'aspetto del loro intorno, specie in presenza di situazioni morfologiche singolari (crinali, promontori)>>.

Tavola C (Beni del patrimonio naturale e culturale)

Le Zone omogenee A1 e A2, seppur collocate in contesti urbanizzati, ricadono per la totalità nell'ambito dello Schema di Piano Regionale dei Parchi, Sp_046, (art. 46 della L.R. n. 29/97 e ss.mm. e ii.); e In dettaglio, da un confronto con la tavola A, si osserva che le porzioni incluse nei paesaggi 'naturale' e 'naturale di continuità' risultano essere state inserite in "Pascoli, rocce e aree nude" (Carta dell'uso del suolo, 1999) per la presenza di 'Cespuglieti ed arbusteti'.

Le zone A1 e A2, prospicienti al percorso panoramico 'Ciampino-Albano', e la zona A3 del complesso di 'Casale Manetti', sono parzialmente interessate da fasce di rispetto di 50 m di viabilità antica del Sistema dell'insediamento archeologico.

La zona omogenea A2 "Galleria di sopra", posta in corrispondenza del lago, a sud, risulta collocata in territori individuati quali "Ambiti prioritari per progetti di conservazione, recupero e riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale" di cui all'art. 143 del D.Lgs. 42/2004, nell'ambito di parchi archeologici pac_0749); è in parte interessata da fascia di rispetto della viabilità antica del Sistema dell'insediamento archeologico.

Tavola D – recepimento osservazioni comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni (art. 23, co. 1, L.R. 24/98)

Occorre rilevare che il nucleo storico delocalizzato corrispondente alla Sottozona A3 b "Le Mole" individuato dal Piano Particolareggiato, è stato parzialmente interessato da una proposta di variazione del livello di tutela del PTP, presentata ai sensi dell'art. 23, co. 1, della L.R. 24/98.

L'osservazione, PROP. NUMER. 058022_P04, evidenziata nella Tav. D_ 2021 (N. 29,f. 387), che ha riguardato una richiesta di riclassificazione del PTP 9, <<di un'area CG4 Zona agricola non compromessa con modesto valore ambientale - a zona CG2 - Zone compromesse. In quanto l'area ha attualmente perso la sua connotazione agricola e risulta compromessa dalla presenza di numerose residenze costituenti la vocazione residenziale della zona. Perimetro modificato dalla DCC, risulta essere stata parzialmente accolta <<secondo quanto precisato al punto 3b dei criteri di valutazione dei contributi dei Comuni limitatamente alle aree urbanizzate, e parzialmente respinta, in applicazione del D.C.R. n. 41 del 31/07/2007, applicazione art. 36 quater co. 1 ter della L.R. 24/1998.

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

L'analisi condotta in riferimento al PTPG (Piano Territoriale Provinciale Generale), approvato con D.C.P n. 1 del 18/01/2010 è tesa ad evidenziare la coerenza tra gli obiettivi del PP e le misure previste negli ambiti di intervento individuati dal PTPG per il territorio di Castel Gandolfo "A5 -Città Tuscolana" e "A6 – Città Appia".

In dettaglio, facendo riferimento all'art. 43 delle N.A. del PTPG, "Direttive specifiche per le costruzioni urbane complesse – conurbazioni (città intercomunali)", sono richiamate le direttive programmatiche individuate dal PTPG nei diversi sistemi della struttura insediativa intercomunale, a livello ambientale, insediativo morfologico, insediativo funzionale, e della mobilità, evidenziando nel caso specifico gli obiettivi e le azioni previste dal Piano Particolareggiato in relazione alle indicazioni e i criteri progettuali del PTPG negli ambiti di interesse Città Tuscolana A5 e Città Appia A6, come schematizzati nella matrice di coerenza di seguito illustrata, graficizzata nel disegno programmatico di struttura (All. TP2_R5e).

A5 AMBITO CITTA' TUSCOLANA - CORRELAZIONE TRA INDICAZIONI DEL PTPG E OBIETTIVI E AZIONI DEL P.P.	
Indicazioni ed i criteri progettuali PTPG	Obiettivi ed azioni specifiche del PIANO
l'ampliamento del perimetro dell'area protetta (verso Monte Cavo, la Valle Latina, l'Artemisio) fino a comprendere interamente il cuore verde e le sue propaggini di espansione ambientale	<p>Obiettivo 1: assicurare che i processi di pianificazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio.</p> <p>Obiettivo 2: considerare la memoria storica concentrata nel centro storico e diffusa nell'intero territorio (resti, luoghi, monumenti), una rete di centralità culturali, dove il passato si rapporti con il presente al fine di dare nuova esistenza e fruibilità dei luoghi (funzione culturale).</p> <p>Azione 1: Cura del territorio nei suoi aspetti geologici, microsismici ed idrogeologici</p>
il rafforzamento del sistema insediativo storico e consolidato da completare entro la fascia altimetrica tra i 300 ed i 450 metri circa confermandone la regola di collocazione di corona e di crinale degli insediamenti e distinguendo, in base ai caratteri morfotipologici ed alle discontinuità ambientali, tre raggruppamenti di centri o città intercomunali con diverso impianto (Città Tuscolana, Città Appia, Centri Castellani)	<p>Azione 4: Incremento nell'utilizzo di tutti gli strumenti di recupero, riqualificazione edilizia ed urbanistica del territorio a carattere prevalentemente residenziale</p> <p>Azione 5: Recupero e riqualificazione dei centri storici con particolare attenzione all'integrazione con i caratteri morfologici, storico-architettonici e paesistico-ambientali del contesto</p>
la definizione del campo urbano di contenimento ed organizzazione urbanistica di ciascun sistema insediativo, quella parte consolidata di corona e nelle frange di espansione o diffusive verso valle (comprendente i centri storici, le espansioni consolidate, le periferie e le frange in formazione), e l'elaborazione di uno specifico disegno di struttura per ogni sistema orientativo dell'azione urbanistica coordinata dei comuni. La specializzazione dei centri da privilegiare riguarda la residenza qualificata, le funzioni di servizio di eccellenza di livello metropolitano (ricerca, formazione, ecc.) e le funzioni del tempo libero per la fruizione dell'ambiente e dei luoghi della storia	<p>Obiettivo 4: promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica del territorio urbano, in particolare attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente</p> <p>Obiettivo 5: sviluppare le attività edilizie sostenibili finalizzate a rendere sicuro il patrimonio edilizio esistente sia pubblico che privato</p>
<p>la tutela e la valorizzazione dei valori ambientali paesistici e produttivi del territorio agricolo di base dell'apparato vulcanico quale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • componente determinante della Rete Ecologica Provinciale e garanzia di connessione del Parco dei Castelli con il Parco dell'Appia e le aree protette di Castel Porziano e Decima Malafede; • componente determinante dell'immagine paesistica complessiva dei Castelli Romani nella prospettiva visiva di area vasta e nella diversità dei paesaggi rurali riconoscibili della Campagna Romana che compongono questa immagine; • condizione essenziale di discontinuità (nastri verdi) tra la costruzione urbana di Roma e le costruzioni insediative castellane; • luogo di produzioni agricole connotate e competitive. 	<p>Azione 1: Cura del territorio nei suoi aspetti geologici, microsismici ed idrogeologici;</p> <p>Obiettivo 4: promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica del territorio urbano, in particolare attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente</p> <p>Obiettivo 5: sviluppare le attività edilizie sostenibili finalizzate a rendere sicuro il patrimonio edilizio esistente sia pubblico che privato</p>
A6 AMBITO CITTA' APPIA - CORRELAZIONE TRA INDICAZIONI DEL PTPG E OBIETTIVI E AZIONI DEL P.P.	
Indicazioni ed i criteri progettuali PTPG	Obiettivi ed azioni specifiche del PIANO



Per il sistema insediativo ambientale	
<p>blocco delle espansioni insediative sui limiti attuali del Parco nei punti in cui si prevede l'ampliamento del perimetro (nella parte sud, includendo il parco pontificio e il costone di Colle Pardo della valle di Ariccia) e limitazione dell'urbanizzazione diffusa nella fascia di continuità agricola (nastro verde) dal Parco dei Castelli, fino a quello di Decima Malafede e negli spazi intermedi delle grandi maglie infrastrutturali (solo residenza connessa alle attività agricole, nei limiti di sostenibilità dettati dalla scarsità delle risorse idriche)</p>	<p>Obiettivo 1: assicurare che i processi di pianificazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio.</p> <p>Obiettivo 2: considerare la memoria storica concentrata nel centro storico e diffusa nell'intero territorio (resti, luoghi, monumenti), una rete di centralità culturali, dove il passato si rapporti con il presente al fine di dare nuova esistenza e fruibilità dei luoghi (funzione culturale).</p> <p>Obiettivo 5: sviluppare le attività edilizie sostenibili finalizzate a rendere sicuro il patrimonio edilizio esistente sia pubblico che privato</p> <p>Azione 1: Cura del territorio nei suoi aspetti geologici, microsismici ed idrogeologici</p> <p>Azione 2: Integrazione degli eventuali nuovi insediamenti che possono derivare da interventi di demolizione e ricostruzione o da residui di cubatura con il contesto paesistico ed ambientale</p> <p>Azione 4: Incremento nell'utilizzo di tutti gli strumenti di recupero, riqualificazione edilizia ed urbanistica del territorio a carattere prevalentemente residenziale.</p> <p>Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente pubblico e Azione 6: privato attraverso opere edilizie di adeguamento o miglioramento sismico</p>
Per il sistema insediativo morfologico	
<p>riordinare il disegno della "struttura lineare alta Appia" rafforzando la riconoscibilità e l'identità dei singoli centri, attraverso la tutela/valorizzazione delle discontinuità morfologiche e fisiche tra i centri (discontinuità verdi), il mantenimento della localizzazione di funzioni di rappresentanza ed attrezzature di servizio qualificanti nei centri, il contenimento delle espansioni verso valle e verso i margini collinari alti e lungo le direttrici trasversali</p>	<p>Obiettivo 4: promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica del territorio urbano, in particolare attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente</p> <p>Azione 4: Incremento nell'utilizzo di tutti gli strumenti di recupero, riqualificazione edilizia ed urbanistica del territorio a carattere prevalentemente residenziale</p> <p>Azione 5: Recupero e riqualificazione dei centri storici con particolare attenzione all'integrazione con i caratteri morfologici, storico-architettonici e paesistico-ambientali del contesto</p>
<p>indirizzare le nuove espansioni al riordino e completamento dei nuclei insediativi lungo la Nettunense (es. Pavona e Cecchina) evitandone tuttavia la saldatura;</p>	
<p>contenere la diffusione residenziale e mista lungo la viabilità di 2° livello trasversale di collegamento tra i due sistemi;</p>	
<p>progettare il margine insediativo delle nuove previsioni adiacenti al perimetro del Parco dei Castelli in base alle quote altimetriche, al limite del fronte vegetazionale, ai punti di vista panoramici</p>	
Per il sistema insediativo funzionale	
<p>organizzare la direttrice Nettunense su un modello che ha nei centri urbani di Frattocchie, Pavona e Cecchina, in prossimità delle stazioni della linea FM4, i luoghi di riorganizzazione delle centralità urbane locali, separati dai luoghi delle attività produttive (Cancelliera, ASI S.Palomba), organizzati su un sistema di mobilità specializzata (ferro, gomma) per i flussi merci, e dalle funzioni di interesse metropolitano, appoggiate sulla direttrice Ardeatina</p>	
<p>organizzare l'accordo intercomunale (Ciampino, Lanuvio, Ariccia, Genzano, Rocca di Papa, Pomezia) per la costituzione del parco tecnologico a supporto della nuova facoltà di Veterinaria dell'Università di Tor Vergata, costituendo una rete di aree agricole tutelate per attività</p>	



di sperimentazione e ricerca agricola, zootecnica e veterinaria (Istituto zooprofilattico di Ciampino, territorio agricolo del Comune di Lanuvio fra la via Nettunense e la via Pontina; l'edificio ex CGIL a Galloro come sede della facoltà, l'area del Coni ai Pratoni del Vivaro come luogo della cura e della riabilitazione veterinaria, alcune case farmaceutiche di Pomezia per la produzione di prodotti specialistici per la veterinaria)	
Per il sistema insediativo della mobilità	
riprogettare la nuova direttrice Appia come asse di 1° livello metropolitano tangenziale ai centri nel tratto da Albano-Castel Gandolfo a Lanuvio, mantenendo l'attuale S.S. Appia come asse locale di riqualificazione urbana nei tratti interni ai centri e del trasporto pubblico;	
riqualificare la direttrice Nettunense come asse di 2° livello metropolitano strutturante il sistema dei centri urbani di Pavona e Cecchina;	
organizzare la viabilità metropolitana di 1° livello sulla via Ardeatina potenziata tangenziale alla Città costiera meridionale A3 e alla Città Appia A6;	
localizzare una nuova stazione ferroviaria (attrezzata come nodo di scambio ferro-gomma) a Montegiove, a servizio del proposto nuovo Policlinico dei Castelli.	

• Programma Forestale Regionale

In riferimento agli indirizzi dell'Unione Europea, <<spetta alla Regione Lazio favorire la conservazione degli ecosistemi forestali>> e garantire <<i beni e i servizi ecosistemici [...] alle comunità locali e a tutta la cittadinanza [...] dalla purificazione dell'acqua, all'assorbimento di CO₂, fino al valore paesaggistico e ricreativo>>.

Al riguardo, <<ai sensi della LR 39/2002, la Regione Lazio attraverso il Programma Forestale regionale detta le linee guida e la strategia per la conservazione dei soprassuoli boscati e lo sviluppo socio-economico delle aree rurali e marginali.

Con la DGR 126/2005 Linee di indirizzo per lo sviluppo sostenibile del patrimonio silvo-pastorale regionale e schema generale della pianificazione sostenibile delle risorse forestali, delle procedure di approvazione, cofinanziamento ed attuazione la Regione ha fornito le linee guida per la pianificazione sostenibile delle aree forestali. La pianificazione, anche attraverso l'utilizzo di nuove tecniche di acquisizione dati e la catalogazione attraverso adeguate piattaforme on line, garantisce la base di partenza per una gestione sostenibile che consenta un miglioramento delle condizioni socio-economiche delle comunità rurali del Lazio.

Le principali linee di indirizzo sono:

- il mantenimento e l'appropriato sviluppo delle risorse silvo-pastorali, con particolare attenzione al contributo del ciclo globale del carbonio del patrimonio forestale;
- il mantenimento della salute e della vitalità dell'ecosistema silvo-pastorale;
- il mantenimento e la promozione delle funzioni produttive degli ecosistemi silvo-pastorali (prodotti legnosi e non legnosi, attività forestali e non forestali);
- il mantenimento, la conservazione e l'adeguato sviluppo della diversità biologica negli ecosistemi silvo-pastorali;
- il mantenimento e l'adeguato sviluppo delle funzioni protettive nella gestione delle risorse silvopastorali (in particolare suolo e acqua);
- il mantenimento di altre funzioni e condizioni socio-economiche.

Le aree boscate pubbliche e private ricadenti nel Comune di Castel Gandolfo sono ancora prive del piano di gestione forestale. Gli obiettivi e le azioni specifiche del presente Piano non contrastano con [...] le principali linee di indirizzo del PFR>>.

• **Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)**

Dalla consultazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 04/04/2012 (BURL n. 21 del 07/06/2012, s.o. n. 35), si evidenzia che il territorio del Comune di Castel Gandolfo è compreso nell'ambito dell'Autorità del Bacino Tevere. In riferimento alla <<Carta Inventario dei fenomeni franosi aggiornata a novembre 2021>> relativa alle aree a rischio frana individuate dal PAI, si segnala che nel territorio comunale <<presenti aree diffuse limitrofe alla conca del lago del tipo area a rischio R4, orlo di scarpata di frana con fenomeno attivo e quiescenti>>.

A tale riguardo, nel Rapporto Preliminare, fig. 5 pag. 53, sono riportate le aree comprese nelle suddette aree a rischio di frana, evidenziando gli ambiti parzialmente inclusi nella Zona A2 di Centro storico.

• **Piano Regionale di Tutela delle Acque (P.T.A.R.)**

Il Piano di Tutela delle Acque Regionale (P.T.A.R.), approvato con D.C.R. n. 42/2007 e pubblicato sul BURL n. 34 del 10/12/2007, s.o., è stato recentemente aggiornato con D.C.R. n.18 del 23/11/2018 e pubblicato sul BURL n.103 del 20/12/2018, suppl. n. 3.

L'analisi condotta nel R.P. in relazione allo stato ecologico, sulla base di informazioni e indicatori riguardanti <<la salute degli ecosistemi, [...] la presenza di specie vegetali acquatiche, di pesci e di sostanze nutritive, il livello di salinità e di inquinamento e la temperatura dell'acqua>>, tenendo <<conto delle caratteristiche morfologiche come il flusso idrico>>, evidenzia che <<la profondità dell'acqua e la struttura degli alvei fluviali - del Comune di Castel Gandolfo è rimasta invariata a Sufficiente tra l'anno 2007 e l'anno 2011-2014>>.

Sono di seguito richiamati gli Obiettivi specifici del Piano Particolareggiato, stabiliti in conformità alle Azioni / interventi (misure) determinati nelle NTA del PTAR:

<<Obiettivo 1. assicurare che i processi di pianificazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio

Obiettivo 4. promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti antropici e del sistema turistico in un quadro di compatibilità e sostenibilità ambientale

e le seguenti Azioni Specifiche:

Azione 1. Cura del territorio nei suoi aspetti geologici, microsismici ed idrogeologici.

Azione 2. Valorizzazione delle aree per la fruizione turistica e del patrimonio ambientale, agricolo e storico, senza incrementi>>.

• **Piano regionale di Risanamento della Qualità dell'Aria (P.R.Q.A.)**

Il vigente P.R.Q.A., approvato con D.C.R. n. 66 del 10/12/2009, è stato aggiornato con D.G.R. n. 539 del 04/08/2020 e con D.G.R. n. 119 del 15/03/2022.

Nella nuova classificazione complessiva regionale, il territorio comunale di Castel Gandolfo ricade nella Zona Agglomerato di Roma che comprende 197 comuni del Lazio, e risulta rientrare in Classe 3, per il rilevamento di <<inquinanti, per almeno 3 dei 5 anni precedenti>>, con <<un valore superiore alla soglia di valutazione inferiore (SVI) e per almeno 3 anni inferiore alla soglia di valutazione superiore (SVS)>>.

L'analisi di coerenza effettuata rileva che il Piano Particolareggiato proposto, in considerazione dell'assenza di aree di espansione e della trascurabile consistenza degli interventi attuativi previsti che non determineranno la localizzazione di attività inquinanti, <<non inciderà in modo sostanziale sulla qualità dell'aria>>.

• **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)**

Secondo il vigente PRG del Comune di Castel Gandolfo, approvato con D.G.R. n. 492 del 11/09/2018, le attuali destinazioni urbanistiche delle aree comprese entro le zone omogenee individuate dal Piano Particolareggiato sono rappresentate nell'elaborato U-01 Tav. 1 Inquadramento generale delle aree.

Tenuto conto della natura attuativa del Piano Particolareggiato proposto, in conformità al Piano Regolatore vigente del comune di Castel Gandolfo, l'individuazione delle aree A da sottoporre a <<conservazione e manutenzione, conservazione e riqualificazione, rigenerazione edilizia e/o urbanistica>> è inoltre finalizzata a <<definire una più puntuale disciplina delle trasformazioni ad integrazione di quella contenuta nel Piano urbanistico generale>>, facendo riferimento agli articoli 24-32.

In coerenza alle zone A definite dal PRG approvato, il Piano Particolareggiato individua una diversa articolazione delle relative sottozone a livello tipologico:

la Zona A1 comprende il centro storico più antico, formato da un tessuto medioevale all'interno del quale sono riconoscibili le dimore cinque e seicentesche dei Savelli, Barberini e Cybo, si estende su una superficie di circa 9,07 ha (comprensiva delle aree servizi e delle strade), e costituisce l'aggregato urbano più antico di Castel Gandolfo, riconosciuto come "borgo storico";

La Sottozona A2 che comprende il Centro storico di espansione ottocentesca e novecentesca, costituito principalmente da edifici isolati "ville private", si estende longitudinalmente su superficie di circa 13,5 HA lungo la corona del cratere del lago per circa tre chilometri in direzione nord (verso il Comune di Marino) e un chilometro in direzione sud (verso il Comune di Albano Laziale). La Zona è delimitata ad est dalla conca lacustre e ad ovest dalle strade Viale Bruno Buozzi e Viale Pio XI.

La Sottozona A3 individua due nuclei storici delocalizzati "A3a - Pavona" e "A3b - Le Mole" con peculiarità tipiche di insediamenti rurali storici, che rispettivamente si estendono, "A3a" su una superficie di circa 1,9 HA lungo la via Nettunense, e "A3b" su una superficie di circa 0,8 ha. In dettaglio la zona "A3a Pavona" si caratterizza per la presenza di edificazioni di tipo rurale con un complesso di funzioni ed usi legati alla vita agricola; mentre la "zona A3b le Mole" è interamente localizzata attorno all'antico sbocco dell'emissario del lago Albano e vede la presenza di antichi fontanili.

L'analisi contenuta nella relazione tecnica di riscontro, inviata dall'Autorità Procedente, acquisita con prot. n. 0359138 del 14/03/2024, a pag. 15 evidenzia come l'individuazione della sottozona A3a secondo le previsioni del vigente PRG sia finalizzata a garantire la conservazione dell'area di "Casale Scaramelli Manetti", seppur oggi il complesso abbia perso gran parte del territorio agricolo che ne giustificava la funzione, mantenendo tuttavia edifici di culto a Santa Eufemia che sono stati inseriti nell'ambito di vincolo dichiarativo secondo il PTPR; mentre l'ambito della sottozona A3b comprende <<alcuni edifici che [...] hanno perso nel tempo le caratteristiche proprie dell'edilizia storica e rurale, facendo proprie le caratteristiche tipologiche dell'edilizia residenziale>>, oggi compromessi da fenomeni di urbanizzazione diffusa o da usi diversi da quello agricolo.

Come descritto nel R.P. a pag. 32, le norme di attuazione proposte introducono articoli specifici tesi a definire le modalità di intervento mediante attuazione diretta o indiretta nelle zone omogenee A1, A2, A3, e in riferimento agli artt. 7, 8, 10 e 11, il Piano Particolareggiato al fine di garantire <<la gestione degli interventi di conservazione e manutenzione, conservazione e riqualificazione, rigenerazione edilizia e/o urbanistica e la "riconoscibilità tipologica" [...] degli elementi tipologici caratterizzanti il centro storico>>, prevede le seguenti categorie di interventi:

R1 - Conservazione e Manutenzione;

R2 - Conservazione e Riqualificazione;

R3 - Rigenerazione Edilizia e Urbana.

Il Piano proposto prevede la trasformazione di tali aree in zone Omogenee A, per cui ai sensi dell'art. 31 delle NTA, <<qualsiasi intervento deve essere subordinato all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi del piano Regolatore Generale; in mancanza di tali strumenti possono essere consentiti esclusivamente interventi di consolidamento e restauro conservativo>>.

Il Piano Particolareggiato individua le Zone omogenee A1-A2-A3, circostanti alle parti di territorio interessate da agglomerati urbani di particolare pregio storico, artistico o ambientale, ritenute parti integranti degli agglomerati stessi, nei cui ambiti, gli usi e le trasformazioni nel centro storico sono disciplinati dagli artt. 24 a 32 delle NTA del vigente PRG, sono disciplinati gli usi nelle zone omogenee A, destinate a zone a) residenziale, b) servizi pubblici - amministrativi, c) attrezzature private di uso pubblico- pubblici esercizi-ricettività; d) servizi commerciali; e) verde pubblico - verde privato; f) parcheggi, nei cui ambiti le previsioni si attuano mediante Piani Attuativi nel rispetto del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Si rileva infine che parte della zona A1 Centro Storico ricade parzialmente nell'ambito dello Stato giuridico del Palazzo Apostolico Castel Gandolfo.

• Piano Gestione Rifiuti (P.G.R.)

L'analisi di coerenza effettuata, in riferimento al Piano di Gestione dei Rifiuti approvato, vista la trascurabile consistenza degli interventi attuativi previsti, evidenzia che il Piano Particolareggiato sia tale da non determinare un incremento consistente della produzione dei rifiuti, rilevando inoltre che <<uno degli Obiettivi specifici del Piano Particolareggiato sia quello di assicurare che i processi di pianificazione siano

compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio (cfr. Obiettivo n. 1)>>.

● **Piano di Risanamento Acustico**

Il Rapporto Preliminare non contiene una analisi di coerenza in riferimento alla Classificazione del territorio Comunale in Zone Acustiche, adottato con D.C.C. n. 26 del 07/08/2012, individuando i relativi ambiti delle zone interessate dal Piano Particolareggiato.

A seguito di verifica d'ufficio, si evidenzia che le zone del Piano Particolareggiato ricadono in contesti territoriali fortemente urbanizzati, con insediamenti residenziali o caratterizzati da attività di tipo produttivo e/o artigianale, inseriti dal Piano di Zonizzazione Acustica Comunale in classe I (aree particolarmente protette), classe II (aree prevalentemente residenziali), classe III (Aree di tipo misto) o in classe IV (Aree di intensa attività umana), di cui alla tabella di zonizzazione acustica del DPCM 14 novembre 1997 di seguito riportata.

Classi di destinazione d'uso del territorio	EMISSIONE		IMMISSIONE	
	Diurno 06:00-22:00	Notturmo 22:00-06:00	Diurno 06:00-22:00	Notturmo 22:00-06:00
I – aree particolarmente protette	45	35	50	40
II – aree prevalentemente residenziali	50	40	55	45
III – aree di tipo misto	55	45	60	50
IV – aree di intensa attività umana	60	50	65	55
V – aree prevalentemente industriali	65	55	70	60
VI – aree esclusivamente industriali	65	65	70	70

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

● **Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento IV “Pianificazione, Sviluppo e Governo del Territorio”, Servizio 1 “Urbanistica e attuazione del PTMG”.**

L'Ente Competente, per quanto riguarda le valutazioni condotte, evidenzia che <<il RP da un lato indica quale riferimento normativo del Piano Particolareggiato in oggetto la L. n.1150/42 e, d'altro canto, si sofferma dettagliatamente su aspetti riguardanti il quadro di riferimento normativo regionale. In proposito si osserva che tale commistione rende di non facile lettura il RP che, richiamando due distinti riferimenti normativi, non esplicita in modo chiaro e univoco la fonte giuridica considerata e la sua integrazione con l'altra>>.

Per quel che concerne le valutazioni condotte in relazione al P.T.P.G. (Piano Territoriale Provinciale Generale), vista la natura attuativa del Piano Particolareggiato proposto in conformità allo strumento urbanistico Comunale vigente, <<la normativa regionale per la redazione del Piano attuativo vieta varianti al PUCG o PRG al fine di non alterare il carico urbanistico>>, pertanto l'Ente CMRC ritiene necessario segnalare che il rilascio del parere di compatibilità al Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG) per il Piano in oggetto non è dovuto ai sensi dell'art. 20, c. 5 del Dlgs 267/2000, precisando inoltre 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>>.

Ciò premesso, il Soggetto competente di Città Metropolitana di Roma Capitale ritiene tuttavia utile inquadrare le aree interessate dal PP nella Tavola Tp2 del PTPG, <<allo scopo di considerare gli ambiti di maggiore sensibilità rispetto ai diversi Sistemi di riferimento>>.

A tale riguardo esso evidenzia che <<per quanto attiene al Sistema Insediativo Morfologico, le sottozone A1, parte della A2 e la A3a sono comprese nel Nucleo urbano originario che, ai sensi dell'art. 42., “Direttive e prescrizioni per il disegno di struttura delle costruzioni insediative urbane complesse ed elementari”, è “l'area urbana, (cfr. tavola RTsipc10.4 del mosaico degli strumenti urbanistici) considerata ai fini della costruzione insediativa come nucleo generatore e per la quale gli strumenti urbanistici generali comunali debbono prevedere direttive di tutela, conservazione e recupero tipologico, valorizzazione compatibile e interventi ai margini con attrezzature sostenibili per la fruizione culturale”.

In riferimento al sopracitato 42, rileva inoltre che <<la sottozona A3b rientra nel Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti>> nel cui ambito <<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">>.

Circa il Sistema Ambientale, CMRC rileva che <<il territorio di Castel Gandolfo è incluso nella Unità Territoriale Ambientale (UTA) n. 12, Unità dei Colli Albani, per la quale vigono le specifiche direttive di cui all'Appendice normativa II.1 delle Norme di Piano (art. 29 N.A. del PTPG) e, ad eccezione delle sottozone A3a e A3b, le sottozone A1 (con esclusione di una trascurabile parte) e la sottozona A2 sono comprese all'interno dell'Area Naturale Protetta Regionale APR 31, "Parco Regionale dei Castelli Romani">>.

Tenuto conto che <<relativamente alla Rete Ecologica Provinciale (REP), [...] parte della sottozona A2 rientra nella componente primaria della REP e più precisamente all'interno dell'Area Buffer denominata SAV 12 "Castelli Romani" come individuata nella Tav. TP2.1 del PTPG>>, facendo specifico riferimento alla <<disciplina di cui agli artt. 27 e 28 delle N.A. del PTPG, che prevede la possibilità di attuare definiti usi del suolo, a condizione che ne sia valutata la compatibilità con la funzionalità della REP a livello locale>>, Città Metropolitana, pur non rilevando particolari contrasti con le direttive e prescrizioni del PTPG, ritiene necessario elencare <<i seguenti elementi di approfondimento da specificare in un eventuale Rapporto Ambientale, [...] da garantire in fase di eventuale prosieguo dell'iter urbanistico:

- > sia gli interventi di recupero dell'esistente sia di eventuale nuova edificazione che può derivare da interventi di demolizione e ricostruzione, deve risultare compatibile con le direttive e prescrizioni del PTPG, con particolare riferimento al combinato disposto degli articoli 27, 28 delle N.A. del PTPG ai fini della verifica della funzionalità della REP a livello locale;*
- > considerato che le Norme Tecniche proposte hanno una spiccata connotazione di regolamentazione edilizia, si ritiene necessario che sia valutata la coerenza tra le norme stesse e i criteri di cui alla deliberazione di Giunta Regionale 19 maggio 2017, n. 243.*

• ASL Roma 6, Dipartimento di Prevenzione

La ASL di competenza, esclusivamente dal punto di vista igienico sanitario, in riferimento ai possibili interventi previsti dal PP in analisi, ritiene opportuno prescrivere che <<nelle fasi successive vengano previsti requisiti strutturali e accorgimenti costruttivi specifici volti a prevenire la possibilità di infiltrazione di gas Radon negli edifici in progetto, in conformità con i livelli previsti dal D. Lgs. 31 luglio 2020 n. 101 in materia di adozione di strumenti urbanistici per la prevenzione del rischio Radon>>.

Nel parere si evidenzia che il Comune di Castel Gandolfo risulta essere <<individuato tra le aree indiziate di emissione di gas endogeni indicate nella Determinazione dell'Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali della Direzione Regionale Ambiente n. A00271 del 19/01/2012 con oggetto "Aree indiziate di emissione pericolosa di Anidride Carbonica (CO₂) nei territori dei Comuni di Castel Gandolfo, Ciampino, Marino e Roma (Municipi X, XI, XII). Nuove direttive agli uffici regionali competenti ai fini del rilascio dei pareri ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01".

A tale riguardo, viste le accertate condizioni di pericolo, la ASL evidenzia pertanto la necessità di <<predisporre la valutazione del rischio connesso all'emissione di gas endogeni dal sottosuolo (CO₂, H₂S, ...) se previste operazioni di scavo nelle fasi di cantiere per la realizzazione degli interventi indicati dal PP, [...] prevedendo le opportune misure di sicurezza>>.

In riferimento al Piano Nazionale di Prevenzione degli Effetti del Caldo sulla Salute, la ASL richiama le relative "Linee di Indirizzo" del 2019 ai fini di applicare le misure delineate per ridurre l'impatto del caldo sulla popolazione, prescrivendo di adottare strategie utili nell'ambito di programmi a lungo termine ai fini di <<ridurre l'effetto isola di calore urbano, o, più in generale, disegnare modelli di città adatte agli emergenti disagi climatici, prevedendo interventi di pianificazione del territorio e di edilizia urbana orientati a migliorare l'efficienza energetica degli edifici e favorire la presenza in città di aree e spazi verdi [...] mediante ombreggiamento e evapotraspirazione>>.

Ai fini di una maggiore tutela della salute pubblica e prevenzione di patologie ambiente correlate, La ASL segnala di rispettare i criteri del documento *“Buone pratiche e obiettivi prestazionali sanitari per costruire e ristrutturare edifici residenziali”*.

• **Direzione Regionale “Ambiente, cambiamenti climatici, transizione energetica e sostenibilità, parchi**

Con nota prot. n. 0555212 del 24/04/2024 la Direzione Ambiente, vista la mancata predisposizione di specifica Scheda di Screening da parte dell’Autorità Procedente per la Valutazione di Incidenza ai sensi della DGR 938/2022, facendo esclusivo riferimento ai contenuti del Rapporto Preliminare, ritiene che le azioni previste dal Piano non possano determinare interferenze dirette con gli habitat tutelati dal Sito ZSC/ZPS cod. IT6030038 “Lago di Albano”, rilevando che *«relativamente all’uso della risorsa Acqua, non essendo previsto un incremento della popolazione residente, non sussistono le condizioni per un aumento della quantità di acqua da depurare o emungere dal lago, determinando potenziali incidenze con la qualità delle stesse a discapito degli habitat acquatici presenti nel Lago»*, il PIANO analizzato non deve essere sottoposto a Valutazione Appropriata di Incidenza ai sensi dell’art. 5 del DPR 357/1997, né a procedura di Valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006.

TENUTO altresì CONTO dei pareri pervenuti da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, propedeuticamente all’avvio della fase di consultazione di cui al prot. n. 0566266 del 24/05/2023, espressi sul RP non ancora integrato:

• **Regione Lazio, Direzione Lavori Pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica (ex Direzione Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo), Area “Attuazione Servizio Idrico Integrato e risorse idriche”**

L’area del Servizio Idrico evidenzia che le Zone omogenee individuate dal Piano Particolareggiato in analisi, ricadono in *«“AREA CRITICA” e in AREA DI PROTEZIONE DEI LAGHI nell’ambito di applicazione del sistema idrogeologico dei Colli Albani, di Nemi e degli Acquiferi dei Colli Albani»* definito *«con D.G.R. 445 del 16.06.2009 “Provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano e di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani. Modifica alla deliberazione della Giunta Regionale n. 1317 del 05 dicembre 2003”»*, che al punto 1 *«dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. [...] dispone che i nuovi strumenti urbanistici comunali e i piani attuativi e/o particolareggiati o le varianti degli strumenti urbanistici comunali vigenti, che interessino aree ricadenti nell’ambito di applicazione, come individuato nell’allegato 1 [...], devono obbligatoriamente contenere la seguente documentazione:*

- a) *l’esame delle esigenze idriche diversificate per utilizzazioni e distinte per ciascuna area oggetto di pianificazione;*
- b) *l’indicazione delle fonti utilizzabili per il soddisfacimento delle singole esigenze idriche, evidenziando specificatamente i prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali;*
- c) *la dichiarazione del Gestore del Servizio Idrico Integrato competente, circa la possibilità di soddisfare i fabbisogni previsti con la rete acquedottistica idropotabile;*
- d) *una relazione tecnica con specifico riferimento:*
 - *alla riduzione della capacità di infiltrazione dei suoli e ai relativi interventi di mitigazione;*
 - *alla compatibilità degli eventuali prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali;*
 - *alle misure adottate per il conseguimento del risparmio idrico, compreso l’eventuale accumulo ed utilizzo di acque meteoriche e/o reflue»*.

L’area “Attuazione Servizio Idrico”, ha richiesto ulteriori approfondimenti, e più specificatamente:

1. *l’indicazione specifica delle fonti utilizzabili per il soddisfacimento delle singole esigenze idriche;*
2. *la quantificazione della dotazione idrica necessaria alla conduzione delle attività di cui all’oggetto;*
3. *la certificazione attestante la disponibilità del Gestore del Servizio Idrico Integrato competente, a soddisfare il fabbisogno d’adduzione e fornitura idrica necessaria per la conduzione delle attività di che trattasi»*.

Per le motivazioni di cui in premessa, l’Area comunica che *«per l’emissione del “Parere di Competenza” della Scrivente, relativamente al procedimento “de quo” sarà subordinato all’acquisizione della 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”>>.

● **ARPA LAZIO, Agenzia regionale Protezione Ambientale del Lazio.**

L’Agenzia, nel relativo parere, ritiene opportuno premettere che la valutazione della significatività degli impatti ambientali su alcune componenti, quali ad esempio l’atmosfera, risorse idriche, suolo, rifiuti, rumore, inquinamento elettromagnetico e radon, non possa essere esaustivamente stabilita quando l’analisi sia limitata alla sola area interessata dall’intervento proposto, senza fornire informazioni relative a possibili impatti determinati da ulteriori piani e/o programmi su aree limitrofe, nell’ambito del territorio comunale e/o di altri comuni; pur tuttavia, in riferimento ad alcune specifiche componenti ambientali, evidenzia quanto segue:

1. **ARIA.** Secondo l’Aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell’Aria (D.G.R. 15 marzo 2022, n. 119), in riferimento all’Allegato 4 “Classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana”, il Comune di Castel Gandolfo ricade nella zona **IT1219 “Agglomerato di Roma 2021”** e gli è stata attribuita la Classe Complessiva 3, nel cui ambito sono compresi <<i>Comuni per i quali si osserva un basso rischio di superamento dei limiti di legge e per i quali è prevista l’adozione di provvedimenti tesi al mantenimento della qualità dell’aria previsti dalla sez. III della Deliberazione del 4 agosto 2020, n. 539>>.

Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell’Aria nel Comune di Castel Gandolfo, l’Agenzia riporta <<i>dati del periodo 2019/2021, mediati sull’intero territorio comunale, del particolato (PM10) - media annua; particolato (PM 2.5) - media annua; biossido di azoto (NO2) – media annua e numero di superamenti orari di 200 µg/mc; benzene (C6H6) – media annua; monossido di carbonio (CO) - numero di superamenti di 10 mg/mc (max della media mobile su 8 ore); biossido di zolfo (SO2) - numero di superamenti giornalieri di 125 µg/mc (max della media mobile su 8 ore)>>, calcolati <<a partire dai campi di concentrazione orari forniti dal sistema modellistico di qualità dell’aria dell’Agenzia (<http://www.arpalazio.net/main/aria/>). Al fine di ottenere una stima più realistica [...], come previsto dalla normativa vigente (D. Lgs. 155/2010 s.m.i.), i campi di concentrazione sono stati combinati con le misure della rete di monitoraggio della qualità dell’aria mediante assimilazione dati [...]>>.

La situazione del Comune di Castel Gandolfo non mostra criticità nel triennio di riferimento 2019-2021.

L’Agenzia, <<i>in considerazione di quanto sopra esposto, [...] ritiene che l’attuazione del Piano non sia tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell’aria se verranno effettuate azioni di mitigazione che garantiscano la massima riduzione del fabbisogno energetico con i conseguenti benefici in termini di emissioni e di sostenibilità ambientale, ed una minore richiesta di energia e di potenza riducendo l’impiego di fonti inquinanti e relativi sprechi a favore di un maggiore sfruttamento di quelle rinnovabili pulite, come l’apporto solare e se verranno seguiti i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell’aria indicati nel PRQA vigente>>, ritiene inoltre che nella fase di esecuzione del Piano in esame <<i>gli edifici dovranno rispettare quanto previsto dall’art. 5 della L.R. 27 maggio 2008, n. 6 e [...] dovranno essere messe in atto opportune azioni di mitigazione per limitare le emissioni e la dispersione di inquinanti in atmosfera>>.

2. **RISORSE IDRICHE.** L’Agenzia, in base al Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR) aggiornato, approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018, n. 18, rileva che <<i>le porzioni del territorio comunale interessate dal Piano ricadono parte nel bacino idrografico “14- TEVERE BASSO CORSO” ed in parte nel bacino idrografico “21 – TEVERE INCASTRI”, e come esplicito dalla Tav. 4.1 b e Tav. 4.3 del PTAR vigente <<i>sottobacini idrografici afferenti, ricadenti nel territorio in esame, presentano la classificazione dello stato ecologico e dello stato chimico inserito nella tabella sottostante:

Bacino Idrografico	Sottobacino Afferente	Stato Ecologico 2011-2014	Stato Chimico 2011-2014
14- Tevere Basso Corso	Fiume Tevere 5	Scarso	Buono
	Fosso Malafede 1	Scarso	Non Buono
21 – Tevere Incastri	Rio Torto 1	Scarso	Buono

Classificazione della qualità dei sottobacini idrografici

<< Nella tabella 4 sono stati inseriti i dati sui monitoraggi dei corpi idrici superficiali, effettuati dalla scrivente Agenzia, riferiti al sessennio 2015-2020 e all'anno 2021>>.

Bacino Idrografico	Corpo idrico	Stato Ecologico 2015-2020	Stato Chimico 2015-2020	Stato Chimico 2021
14- Tevere Basso Corso	Fiume Tevere 5	Scarso	Non Buono	Non Buono
	Fosso Malafede 1	Scarso	Buono	Non Buono
21 – Tevere Incastri	Rio Torto 1	Non classificato – in secca		

Classificazione della qualità dei corpi idrici fluviali.

Dall'analisi dei risultati acquisiti, Arpa Lazio segnala che <<nell'area in esame è presente una criticità ambientale inerente le risorse idriche che necessita di specifica attenzione. Dovranno essere attuate tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque vigente.

Lo stato ecologico e lo stato chimico dei corpi idrici superficiali della regione Lazio sono consultabili sia sul sito SIRA (<https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/>) che sul sito ARPA Lazio (<https://www.arpalazio.it/web/quest/ambiente/acqua/dati-acqua>)>>.

L'Agenzia richiama l'art. 10 delle NTA del PTAR vigente, che introduce <<gli obiettivi di qualità dei corpi idrici>>, per cui il Comune e tutti gli Enti coinvolti, dovranno attuare tutte le misure necessarie per il raggiungimento del BUONO stato ecologico per i corpi idrici artificiali fortemente modificati, per la tutela ambientale, in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque <<per evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati e ridurre progressivamente l'inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie>>

L'Agenzia, <<preso atto delle informazioni riportate nel R.P. e considerando che i depuratori di Castel Gandolfo sono entrambi dismessi, [...] ritiene che l'impatto possa essere considerato non significativo collettando gli eventuali nuovi scarichi idrici presso la pubblica fognatura e trattandoli efficacemente presso un depuratore che dovrà avere una potenzialità residua sufficiente all'incremento dei reflui da trattare anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani/progetti>>.

Arpa Lazio rileva una carenza di indagine in merito agli aspetti riguardanti l'approvvigionamento idrico, evidenziando che il Rapporto Preliminare non riporta dati specifici sugli <<aspetti quantitativi relativi alla sostenibilità legata alla provvigione della risorsa idrica, [...] per cui andrà verificata la capacità dell'acquedotto esistente in prossimità dell'area di servire le eventuali nuove utenze anche se stagionali.

3. **SUOLO.** L'Agenzia segnala che il comune di Castel Gandolfo ha <<una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrativa pari 11,6 % corrispondente a circa 163,79 ettari di superficie di suolo consumato nell'anno 2021>>, evidenziando un incremento di consumo di suolo netto nel triennio 2020-2021 pari a zero.

Atteso che dalle azioni riportate nel R.P. <<gli interventi saranno soprattutto mirati ad una riqualificazione edilizia, volti al massimo a demolizione e successiva ricostruzione, in modo tale da non causare un incremento di suolo consumato>>, l'Agenzia evidenzia inoltre la necessità che nella fase di attuazione del Piano Particolareggiato, nel caso siano previste nuove impermeabilizzazioni del suolo, tali interventi <<dovranno essere coerenti con la "Strategia dell'UE per il suolo per il 2030" che definisce un quadro e delle misure concrete per proteggere e ripristinare i suoli, garantendo che siano utilizzati in modo sostenibile>>, e dovranno essere previste misure di compensazione e mitigazione idonee per limitare al minimo gli impatti, utilizzando tecniche costruttive che permettano un'adeguata permeabilità del suolo contenendo il rischio idraulico), rispettando quanto previsto dall'art.4 comma2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.

4. **RIFIUTI.** Arpa Lazio rileva che, come desunto dalla Fonte Catasto rifiuti urbani ISPRA, la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani effettuata dal Comune di Castel Gandolfo nel 2021, pari al 73,8 %, è superiore agli obiettivi normativi di raccolta differenziata (l'art. 205 del D.Lgs. 152/06 ss. mm. e ii. fissava alla data 31/12/2012 l'obiettivo quantitativo di raccolta differenziata del 65%), evidenziando inoltre che i dati di produzione rifiuti sono forniti dal Comune all'Agenzia attraverso l'applicativo web O.R.So.

L'andamento della percentuale di raccolta differenziata a Castel Gandolfo si è stabilizzata.

Atteso che il Piano Particolareggiato in analisi *<<non prevede la localizzazione nel territorio comunale di imprese e/o industrie, né aree di espansione con interventi di nuova edificazione, salvo quelli derivanti da eventuali interventi di demolizione e ricostruzione o da residui di cubatura, tali da comportare significativi incrementi della produzione di rifiuti>>*, prescrivendo che *<<in fase di attuazione del P.P. la gestione dei rifiuti derivanti dalla realizzazione degli interventi previsti dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente in materia>>*.

Arpa Lazio rileva infine che, *<<pur non essendo previsto un incremento della popolazione residente>>* sarà necessario *<<tener conto dell'eventuale introduzione di nuove attività di agriturismo e turismo rurale (Azione 7 del P.P.), che potrebbe portare ad un incremento della popolazione stagionale legata ai flussi turistici, con conseguente ricaduta sul sistema di raccolta e gestione dei rifiuti a livello comunale>>*.

5. **RUMORE**. L'Agenzia, in relazione alla matrice rumore, evidenzia che *<<nel R.P. la componente rumore non è stata trattata e che il Comune di Castel Gandolfo non risulta aver adottato il Piano di Zonizzazione Acustica>>*, rilevando in particolare che ai fini di garantire una disciplina in merito all'uso del territorio comunale e vincolarne le modalità di sviluppo delle attività, ancorché conseguire gli obiettivi di *<<prevenzione del deterioramento di zone non inquinate e [...] fornire un indispensabile strumento di pianificazione, di prevenzione e di risanamento dello sviluppo urbanistico, commerciale, artigianale e industriale>>* sarà necessario che la zonizzazione del Piano Acustico *<<venga coordinata con il presente Piano Particolareggiato>>* Arpa Lazio evidenzia infine l'obbligo da parte dei Comuni di procedere all'approvazione del Piano di Classificazione Acustica ai sensi della Legge Quadro 447/95 e della L.R. 18/2001.

6. **INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO**. L'Agenzia evidenzia che *<<la componente inquinamento elettromagnetico non è trattata nel R.P.>>*, rilevando tuttavia l'assenza di previsione di *<<ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti che vincolino l'uso del territorio (Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003)>>*.

7. **RADON**. Arpa Lazio rileva una carenza di indagini nel Rapporto Preliminare in merito alla componente radon, evidenziando a tale riguardo di fare riferimento al D. Lgs. N. 101/2020, relativamente alle soglie di 300 Bq/m³ dei livelli di gas radon in aria da rispettare nei luoghi di lavoro e nelle abitazioni esistenti, e all'introduzione di ulteriori restrizioni a 200 Bq/m³ per le abitazioni costruite dopo il 2024, e prevedere pertanto idonee prescrizioni costruttive durante la fase di attuazione del P.P. in esame al fine di garantire livelli di gas radon conformi alle soglie di riferimento individuati dal suddetto decreto.

8. **FAUNA, FLORA E BIODIVERSITÀ**. Arpa Lazio evidenzia che il *<<territorio del comune di Castel Gandolfo ricade nell'area protetta Parco Naturale Regionale dei Castelli Romani, istituita con Legge Regionale n. 2 del 13 gennaio 1984>>*, ed è interessato dalla presenza di *<<Zone Speciali di Conservazione (ZSC) designate a norma della Direttiva Habitat 92/43/CEE e Zone di Protezione Speciali ZPS designate a norma della Direttiva 79/409/CEE "Uccelli">>*; e a tale riguardo, vista l'interferenza della zona omogenea A2 di centro storico con la SIC IT6030039 "Albano – località Miralago", e l'immediata prossimità alla Zona a Protezione Speciale ZSP IT6030038 "Lago di Albano", l'Agenzia nel parere segnala la necessità di adottare le misure di conservazione specifiche di cui alla D.G.R n° 159 del 14/04/2016 durante la fase di attuazione del P.P. al fine di garantire il mantenimento dello stato di conservazione di specie e/o habitat della zona designata;

TENUTO CONTO altresì del parere favorevole con condizioni, reso ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 con Determinazione n. G05975 del 04/05/2023, dall'Area "Tutela del Territorio" della Direzione regionale "Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo", seppur al di fuori della presente procedura di verifica;

TENUTO CONTO che l'Autorità Procedente, con nota prot.n. 5857 del 14/03/2024 acquisita in pari data con prot. n. 0359138, ha fornito riscontro al parere rilasciato da "Città Metropolitana Roma Capitale" trasmettendo ulteriore documentazione di approfondimento, evidenziando che il Piano Particolareggiato:

- <<è conforme allo strumento urbanistico comunale vigente sia per l'estensione delle zone omogenee A1, A2, A3>> e propone un riadeguamento degli aspetti normativi per garantire la << gestione della tutela del patrimonio e della coerenza storica e culturale del patrimonio [...] esistente>>;
- <<[...] non facilita nuove edificazioni, [...] per edifici privati o pubblici o di viabilità>>;
- Non prevede interventi tali da determinare un <<incremento demografico diverso da quello [...] previsto nel PRG vigente, approvato con DGRL n.492 dell'11/09/2018>>, in coerenza ai <<valori demografici o volumetrici o delle destinazioni d'uso già valutati all'interno delle previsioni di crescita o stabilità del PRG>>;
- È finalizzato a riadeguare le norme tecniche di attuazione riguardanti le zone omogenee A di PRG, <<in quanto il PRG rinvia a strumenti attuativi la loro gestione>>;
- prevede che <<ogni indicazione gestionale e normativa>> sia stata predisposta <<nel pieno rispetto [...] delle linee guida di cui alla DGR 19 maggio 2017, n. 243>>;
- prevede <<interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, [...] sostituzioni di edifici>>, tali da non determinare modifiche del tessuto urbano del centro storico>>.

CONSIDERATO che:

- l'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- i pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale formano parte integrante del presente provvedimento;
- il Piano Particolareggiato redatto ai sensi della L. 1150/1942 e ss.mm. e ii. e della L.R. 38/99, in conformità al PRG vigente, è finalizzato ad individuare le aree da sottoporre a <<conservazione e manutenzione, conservazione e riqualificazione, rigenerazione edilizia e/o urbanistica>> limitatamente alle zone omogenee A individuate dal PRG approvato, e nell'ambito di un adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia vigente, definisce le trasformazioni urbanistiche e/o gli interventi complessi riguardanti il patrimonio edilizio esistente nelle sottozone "A1, A2, A3 Centro Storico";
- il Piano proposto costituisce attuazione del PRG vigente per cui ai sensi dell'art. 31 delle NTA, nelle zone Omogenee A <<qualsiasi intervento deve essere subordinato all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi del piano Regolatore Generale>>, consentendo esclusivamente interventi di consolidamento e restauro conservativo>>;
- il Piano Particolareggiato, ai fini di <<garantire [...] la gestione degli interventi di conservazione e manutenzione, conservazione e riqualificazione, rigenerazione edilizia e/o urbanistica e la "riconoscibilità tipologica" [...] degli elementi tipologici caratterizzanti il centro storico>>, con le Norme di Attuazione proposte, facendo specifico riferimento agli articoli 7, 8, 10 e 11, stabilisce le categorie di interventi di Conservazione e Manutenzione di categoria R1-R2-R3, eseguibili mediante attuazione diretta e/o indiretta, nelle zone omogenee A1, A2, e A3;
- l'analisi di influenza contenuta nel Rapporto Preliminare, condotta al fine di valutare i potenziali impatti sulle componenti ambientali, contribuisce ad evidenziare che il Piano Particolareggiato in via generale non prevede la localizzazione nel territorio comunale di imprese e/o industrie, né incrementi volumetrici a carattere residenziale; rilevando inoltre che ulteriore incremento volumetrico residenziale sarà determinato unicamente dalla realizzazione di interventi di demolizione e ricostruzione o da residui di cubatura, tali da non comportare modifiche sostanziali sulla superficie drenante naturale;
- CMRC non individua particolari contrasti tra il PP e le direttive e prescrizioni del PTPG, pur tuttavia, facendo riferimento alla Tav. TP2.1 del PTPG, ritiene opportuno rilevare che parte della sottozona A2 rientri nella componente primaria della "Rete Ecologica Provinciale" all'interno dell'Area Buffer denominata SAV 12 "Castelli Romani", evidenziando pertanto la necessità di verificare le condizioni di compatibilità con la funzionalità della REP a livello locale per gli interventi di recupero dell'esistente e/o di eventuale nuova edificazione derivante da demolizioni e ricostruzioni;

- come evidenziato dall'Area Attuazione del Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche le aree del Piano Particolareggiato in analisi, ricadono in "AREA CRITICA" e in AREA DI PROTEZIONE DEI LAGHI nell'ambito di applicazione del sistema idrogeologico dei Colli Albani, di Nemi e degli Acquiferi dei Colli Albani definito di cui alla D.G.R. 445 del 16.06.2009; segnalando carenze informative sulla quantificazione della dotazione idrica necessaria all'attuazione del Piano e sulle fonti utilizzabili per il soddisfacimento delle singole esigenze idriche;
- l'art. 15 co. 9 delle NTA del PTPG definisce specifiche prescrizioni in merito alle risorse idriche; in particolare prevede tra l'altro che *"In conformità a quanto previsto dalle D.G.R. n. 1317 del 5.12.2003 e n. 785 del 31.10.2006 e dalla D.G.R. n. 445 del 16.06.2009, nelle aree ricadenti nei Comuni dei Colli Albani: (...) Castel Gandolfo, (...): fatti salvi i piani regolatori comunali in vigore, non sono ammesse variazioni di destinazione d'uso del suolo che comportino una diminuzione dell'infiltrazione nel suolo di acque meteoriche"*;
- gli interventi previsti dal Piano sono limitati alla Conservazione e Manutenzione (R1), alla Conservazione e Riquilibratura (R2) ed alla Rigenerazione Edilizia e Urbana (R3), pertanto non comportano ulteriore consumo di suolo o diminuzione dell'infiltrazione nel suolo di acque meteoriche;
- la Direzione Regionale Ambiente ha ritenuto che le azioni previste dal Piano non possano determinare interferenze dirette con gli habitat tutelati dal Sito ZSC/ZPS cod. IT6030038 "Lago di Albano", ed ha rilevato che *<<relativamente all'uso della risorsa Acqua, non essendo previsto un incremento della popolazione residente, non sussistono le condizioni per un aumento della quantità di acqua da depurare o emungere dal lago, determinando potenziali incidenze con la qualità delle stesse a discapito degli habitat acquatici presenti nel Lago>>*,
- come evidenziato nel RP e rilevato da Arpa Lazio, l'attuazione del Piano Particolareggiato non prevede un incremento significativo della produzione di rifiuti, derivante dall'incremento della popolazione nelle aree di nuova costruzione; tuttavia, l'Agenzia regionale evidenzia eventuali nuove attività di agriturismo e/o turismo rurale come possibili fattori di incremento della popolazione stagionale legata ai flussi turistici (Azione 7 del P.P.);
- il Comune di Castel Gandolfo risulta individuato tra le aree indiziate di emissione di gas endogeni indicate nella Determinazione dell'Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali della Direzione Regionale Ambiente n. A00271 del 19/01/2012, la ASL evidenzia pertanto la necessità di *<<predisporre la valutazione del rischio connesso all'emissione di gas endogeni dal sottosuolo (CO₂, H₂S, ...) se previste operazioni di scavo nelle fasi di cantiere per la realizzazione degli interventi indicati dal PP, [...] prevedendo le opportune misure di sicurezza>>*;
- il Rapporto Preliminare non contiene una analisi di coerenza in riferimento alla Classificazione del territorio Comunale in Zone Acustiche, adottato con D.C.C. n. 26 del 07/08/2012, individuando i relativi ambiti delle zone interessate dal Piano Particolareggiato;
- sulle restanti componenti ambientali i Soggetti Competenti nei relativi pareri non rilevano impatti significativi che non possano essere superati attraverso l'attuazione di opportune misure di mitigazione;

VALUTATO che:

- il Piano Particolareggiato è finalizzato a definire la disciplina urbanistico-edilizia vigente per consentire interventi di *<<conservazione e manutenzione, conservazione e riqualificazione, rigenerazione edilizia e/o urbanistica>>* nelle sottozone "A1, A2, A3" individuate nella Zona omogenea del Centro storico, in coerenza con le previsioni del Piano urbanistico generale approvato;
- le zone omogenee individuate dal Piano Particolareggiato risultano essere incluse in ambiti di tutela di aree naturali protette (L. 394/1991 – L.R. 29/97) e/o di siti della Rete Natura 2000 di cui alle Direttive 2009/147/CE, e 92/43/CEE, L. 157/1992, DPR 357/1997 ss.mm. e ii.; e ancor più in dettaglio, le Zone Omogenee, oltre che essere incluse quasi interamente nel Parco Naturale Regionale dei Castelli Romani,

sono limitrofe alla Zona a Protezione Speciale ZSP IT6030038 “LAGO DI ALBANO” a una distanza indicativa di ca. 180 ÷ 300 metri lungo tutta la corona del Lago, e la zona omogenea AC2 in località “Galleria di Sopra” interferisce parzialmente con il Sito di importanza comunitaria SIC IT6030039 “ALBANO LOCALITÀ MIRALAGO”;

- pur essendo la zona A2 centro storico, parzialmente interessata dal SIC IT6030039 “ALBANO – LOCALITÀ MIRALAGO”, ancorché immediatamente prospiciente alla zona ZSC/ZPS cod. IT6030038 “LAGO DI ALBANO”, gli interventi previsti non interferiscono direttamente con le porzioni di habitat né sussistono le condizioni per un aumento della quantità di acqua da depurare o emungere dal lago, tali da determinare potenziali incidenze sulla qualità delle acque a discapito degli habitat acquatici presenti nel Lago, come rilevato dalla Direzione Ambiente;
- Relativamente agli aspetti paesaggistici, le Zone omogenee individuate risultano essere totalmente interessate da vincoli dichiarativi per la presenza di bellezze panoramiche che ad oggi rientrano nell’ambito di “beni di insieme” ai sensi dell’art. 134, co. 1, lett. a) e art. e art. 136, comma 1, lett. c) e d) del D.Lgs. n. 42/2004, e art. 14 “Classificazione delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico con provvedimento dell’amministrazione competente” della L.R. 24/98, nella fattispecie di vincoli già vigenti alla data di adozione del PTPR (art. 8); ed esse sono altresì interessate dalla presenza di beni ricognitivi di cui all’art. 134, co. 1, lettere b) e c) del del D. Lgs. 42/2004 e art. 142 co. 1 del medesimo decreto, per i beni paesaggistici di cui alle lettere “b” (coste laghi), “c” (acque pubbliche e relative fasce di rispetto), “f” (aree parchi e aree naturali protette), “g” (aree boscate), “m” (protezione di aree, punti e linee di interesse archeologico e relative fasce di rispetto), e per la presenza di beni identitari degli insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto, co. 1, lettere c) degli insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto, assoggettati dunque alla disciplina di tutela di cui agli articoli 35, 36, 38, 39, 42 e 44 delle NTA del PTPR; risulta essere mancante la verifica relativa all’eventuale presenza di gravami di uso civico;
- In relazione alla componente paesaggio, il Piano Particolareggiato prevede trasformazioni e/o interventi riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sostanzialmente limitati a interventi di conservazione, manutenzione, demolizione e ricostruzione, o residui di cubatura, attuabili nel rispetto della disciplina d’uso e valorizzazione dei paesaggi, di cui agli artt. 22, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32 delle NTA del vigente PTPR, e dei relativi obiettivi di tutela delle Tabelle B;
- Gli interventi previsti sono tesi a tutelare gli ambienti urbani dei centri storici e garantire la salvaguardia dei valori naturalistici che si conservano nel tessuto urbano, in coerenza con gli obiettivi di tutela del PTPR;
- la sottozona A2 posta a nord della corona del lago è parzialmente inclusa in “aree e/o punti di visuale”, la cui salvaguardia è disciplinata dell’art. 50 delle NTA del PTPR;
- parte della sottozona A2 rientra inoltre nella componente primaria della “Rete Ecologica Provinciale” all’interno dell’Area Buffer denominata SAV 12 “Castelli Romani”;
- il Piano non determina un incremento volumetrico nelle sottozone omogenee A1.A2.A3, ma mira al recupero ed alla riqualificazione del centro storico di Castel Gandolfo e del patrimonio edilizio esistente, tramite azioni specifiche di tutela, attraverso il recupero dell’architettura, e di rivitalizzazione dell’ambiente agricolo, attraverso il recupero dell’architettura e del paesaggio rurale e l’introduzione di attività di agriturismo e turismo rurale;
- il Piano Particolareggiato in analisi prevede azioni sostanzialmente finalizzate a garantire una riqualificazione del tessuto edilizio nelle zone omogenee A del Centro Storico, tali da non comportare un aumento del suolo consumato, diminuzione dell’infiltrazione nel suolo di acque meteoriche né un incremento del carico insediativo o della popolazione residente;
- in relazione al sistema idrogeologico dei Colli Albani, di Nemi e degli Acquiferi dei Colli Albani è prevista una specifica procedura di cui alla DGR 445/2009 e specifiche prescrizioni ai sensi dell’art. 15 co. 9 delle NTA del PTPG;

- gli interventi previsti dal Piano sono tali da non determinare impatti significativi sulle componenti ambientali;

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. nel rispetto delle disposizioni della D.G.R. n. 445 del 16/06/2009 (Modifica alla D.G.R. n. 1317 del 05/12/2003), tese alla tutela dei laghi di Albano, Nemi e degli Acquiferi dei Colli Albani., e della D.G.R. 785 del 31/10/2006, come richiamate dall'art. 15 co. 9 della NTA del PTPG della Provincia di Roma, preventivamente all'approvazione del Piano, vengano effettuate le indagini di approfondimento richieste dall'Area Attuazione del Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche con nota prot. n. 0517222 del 12/05/2023, ed acquisito il relativo parere di competenza;
2. venga accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, attraverso idonea attestazione comunale ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice e che in ogni caso dovrà essere garantita la conformità e compatibilità alle norme di tutela paesaggistica relative agli usi civici ed ai Sistemi di Paesaggio, così come quelle relative agli aspetti di tutela archeologica (artt. 42 e 46);
3. siano rispettate tutte le prescrizioni ed indicazioni di cui al parere reso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 dall'Area Tutela del Territorio con Determinazione n. G05975 del 04/05/2023;
4. vengano rispettate tutte condizioni di cui al parere prot. 43412 del 03/07/2023 della ASL; in particolare venga effettuata una valutazione del rischio connesso all'emissione di gas endogeni dal sottosuolo (CO₂, H₂S, ...) se previste operazioni di scavo nelle fasi di cantiere per la realizzazione degli interventi indicati dal PP, prevedendo le opportune misure di sicurezza e vengano rispettati i criteri contenuti nel documento "Buone pratiche e obiettivi prestazionali sanitari per costruire e ristrutturare edifici residenziali";
5. al fine di ridurre l'effetto isola di calore mediante ombreggiamento e evapotraspirazione, venga garantita una maggiore incidenza del verde pubblico e privato, lungo i percorsi pedonali e nelle aree libere, secondo un progetto organico e compatibile con il tessuto storico;
6. siano attuate tutte le misure necessarie per la tutela delle acque in coerenza con le norme tecniche di attuazione del PTAR, al fine di perseguire l'obiettivo di qualità e il raggiungimento del "Buono" stato di qualità dei bacini: BACINO 14 TEVERE BASSO CORSO, sottobacini afferenti *FIUME TEVERE 5* e *FOSSO MALAFEDE 1*; e BACINO 21 TEVERE INCASTRI con sottobacino afferente *RIO TORTO 1*;
7. preventivamente all'attuazione della variante dovranno essere verificate la potenzialità residua degli impianti di depurazione e della rete fognaria e la capacità dell'acquedotto esistente, in relazione ai consumi previsti e alle modalità di smaltimento della risorsa idrica;
8. 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; e come rilevato da ARPA Lazio, sarà necessario tener conto dell'eventuale introduzione di nuove attività di agriturismo e turismo rurale (Azione 7 del P.P.) che potrebbero portare ad un incremento della popolazione stagionale legata ai flussi turistici, con conseguente ricaduta sul sistema di raccolta e gestione dei rifiuti a livello comunale;
9. per interventi di recupero dell'esistente e/o eventuale nuova edificazione derivante da demolizioni e ricostruzioni, venga garantita la compatibilità con le direttive e prescrizioni del PTPG, con particolare riferimento al combinato disposto degli articoli 27, 28 delle N.A. del PTPG ai fini della verifica della funzionalità della REP a livello locale;

10. venga valutata e assicurata la coerenza tra le Norme Tecniche proposte e i criteri di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale 19 maggio 2017, n. 243;
11. in caso di approvazione del Piano Particolareggiato proposto, il Comune di Castel Gandolfo ove necessario dovrà adeguare la Classificazione Acustica del territorio comunale, ai sensi della L. 447/95 e della L.R. 18/2001;
12. 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;
13. 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; in caso di installazione di sistemi ed impianti radioelettrici, per telefonia mobile, radiodiffusione, ecc., si dovrà fare riferimento alle seguenti normative: Legge n. 36 del 2001 e D.Lgs. n. 259 del 2003;
14. in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, venga rispettato quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6 al fine di limitare al minimo impatti in grado di generare processi di degradazione del suolo;
15. 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;
16. 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; D.Lgs. 199/2021, etc.);
17. nella fase di cantiere vengano rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente alla riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;

TUTTO CIÒ PREMESSO

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

il Responsabile del Procedimento

Arch. Rossella Ongaretto

(firmato digitalmente)

il Dirigente

Ing. Ilaria Scarso

(firmato digitalmente)