

Direzione: URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

Area: AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G11358 del 29/08/2024

Proposta n. 31834 del 29/08/2024

Oggetto:

VVAS-2018_31. Comune di Albano Laziale (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa al "Patto Territoriale delle Colline Romane -Cod. ASP n. 97 - Soc. Pokercom Srl - Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. n.22/1997 in Variante al P.R.G. per la realizzazione di un complesso commerciale e opere infrastrutturali pubbliche in località Albano Laziale". Rinvio alla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.

OGGETTO: VVAS-2018_31. Comune di Albano Laziale (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa al *“Patto Territoriale delle Colline Romane -Cod. ASP n. 97 - Soc. Pokercom Srl - Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. n.22/1997 in Variante al P.R.G. per la realizzazione di un complesso commerciale e opere infrastrutturali pubbliche in località Albano Laziale”*.

Rinvio alla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.

Autorità Procedente: **Comune di Albano Laziale (RM)**

IL DIRETTORE

DELLA DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

Su proposta del Dirigente dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica;

VISTA la Legge n.241/1990 e s.m.i. *“Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”*;

VISTO il D.Lgs. n.152/2006 *“Norme in materia ambientale”* e s.m.i.;

VISTO il R.R. n.1/2002 *“Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale”*;

VISTA la L.R. n.6/2002 *“Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale”*;

VISTA la L.R. n.12/2011 *“Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011-2013”*;

VISTA la L.R. n.16/2011 *“Norme in materia ambientale e fonti rinnovabili”*;

VISTA la D.G.R. n.148/2013, con la quale è stato adottato il R.R. n.11/2013 recante la modifica all'art.20 del R.R. n.1/2002, nonché all'Allegato B del medesimo Regolamento Regionale, che, a seguito di dette modifiche, trasferisce la competenza in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) alla *“Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti”*;

VISTA la D.G.R. n.203/2018, con la quale è stato modificato il R.R. n.1/2002 con cui si è provveduto, tra l'altro, a effettuare una riorganizzazione generale dell'assetto amministrativo con decorrenza dall'1/6/2018, modificando la denominazione della Direzione competente in materia di VAS in *“Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica”*;

VISTA la Determinazione GR4100-000018 del 9/9/2021 avente ad oggetto *“Organizzazione delle strutture organizzative della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, denominate ‘Aree’, ‘Uffici’ e ‘Servizi’”* con la quale è stata soppressa l'Area *“Valutazione Ambientale Strategica”* e sono state rimodulate le competenze e la denominazione dell'Area *“Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica”*;

VISTO l'Atto di Organizzazione del Direttore della *“Direzione regionale Politiche Abitative e Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica”*, n.G11269 del 21/9/2021, concernente: *“assegnazione del personale non dirigenziale e conferma incarichi di posizioni organizzative alle strutture della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale,*

Paesistica e Urbanistica interessate dalla riorganizzazione di cui alla determinazione GR4100-000018 del 9/9/2021”;

VISTO l’Atto di Organizzazione n. G18804 del 28/12/2022 della Direzione Regionale Affari Istituzionali e Personale con il quale è stato conferito all’ing. Ilaria Scarso l’incarico di Dirigente dell’Area “Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica”;

VISTA la deliberazione di Giunta regionale 18 luglio 2024, n. 543, con la quale è stato conferito l’incarico di Direttore della Direzione Regionale "Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare" all’ing. Emanuele Calcagni;

VISTO che:

- il Comune di Albano Laziale, in qualità di Autorità Procedente, con nota prot.n.29727 del 24/5/2018, acquisita al protocollo regionale n.308463 del 25/05/2018, ha inviato all’Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica richiesta di attivazione della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per il Programma in oggetto;
- il Comune di Albano Laziale con nota prot.n. 26424 del 28/4/2022, acquisita con prot.n. 417878 del 29/4/2022, ha perfezionato l’istanza;

CONSIDERATO che la competente Area “*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*” ha redatto la Relazione Istruttoria relativa al Programma indicato in oggetto, da considerarsi parte integrante della presente determinazione;

RITENUTO di dover procedere all’emissione del provvedimento di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, assoggettando il Programma in oggetto alla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, sulla base dell’istruttoria tecnica sopracitata;

DETERMINA

ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006,

di assoggettare il Programma denominato “*Patto Territoriale delle Colline Romane -Cod. ASP n. 97 - Soc. Pokercom Srl - Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. n.22/1997 in Variante al P.R.G. per la realizzazione di un complesso commerciale e opere infrastrutturali pubbliche in località Albano Laziale*”, del Comune di Albano Laziale (Rm), **alla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006**, secondo le risultanze di cui alla Relazione Istruttoria formulata dall’Area “*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*”, da considerarsi parte integrante della presente determinazione.

Il presente provvedimento sarà inoltrato all’*Autorità Procedente*.

Il presente provvedimento è emanato in conformità alla Parte II del D.Lgs.n.152/2006 e non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione richiesti dalle vigenti norme.

Il presente provvedimento sarà pubblicato integralmente, unitamente alla *Relazione istruttoria*, sul sito *web* istituzionale della Regione Lazio www.regione.lazio.it

Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di 60 giorni dal ricevimento secondo modalità di cui al D.Lgs. n.104 del 2/7/2010, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di 120 giorni.

il Direttore

ing. Emanuele Calcagni



**REGIONE
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Oggetto: Procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS),
ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006

Codice Pratica: **VVAS-2018_31**

Piano: *Patto Territoriale delle Colline Romane -Cod. ASP n. 97 - Soc. Pokercom Srl - Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. n.22/1997 in Variante al P.R.G. per la realizzazione di un complesso commerciale e opere infrastrutturali pubbliche in località Albano Laziale".*

Rif.Leg.Piano L.r. 22/97

Autorità Procedente: Comune di Albano Laziale (RM)

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che con Det. N. G18897 del 29/12/2022, per la procedura in oggetto, è stato nominato Responsabile del Procedimento l'Arch. Roberto Brunotti.

DATO ATTO che:

- ✓ Con nota prot.n.29727 del 24/5/2018, acquisita al protocollo regionale n.308463 del 25/05/2018, il Comune di Albano Laziale, in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP), ha trasmesso alla Autorità Competente (di seguito AC) la documentazione ai fini "*...del conseguimento del parere di cui al Rapporto Preliminare per la eventuale assoggettabilità a VAS dettato dalle disposizioni di cui al D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii"*.
- ✓ Con nota prot.n.0357279 del 15/6/2018 la Autorità Competente ha richiesto chiarimenti ed integrazioni ai fini della corretta attivazione dell'istanza.
- ✓ L'Autorità Procedente con prot.n.51248 del 30/9/2020, acquisita con prot.n.859026 del 7/10/2020, ha fornito riscontro alla citata nota del 15/6/2018.
- ✓ La scrivente Autorità Competente con nota prot.n. 954239 del 19/11/2021 ha richiesto ulteriori integrazioni all'istanza, in quanto la documentazione risultava mancante del Rapporto Preliminare e del modulo di istanza (Mod.E01) correttamente compilato.
- ✓ Con nota acquisita con prot. n.1067411 del 22/12/2021 la AP ha richiesto una proroga per l'inoltro della documentazione richiesta;
- ✓ Con nota prot.n. 11183 del 18/2/2022, acquisita in pari data al protocollo Regionale n. 167815, l'Autorità Procedente ha trasmesso documentazione integrativa.
- ✓ Con nota prot.n.254869 del 14/3/2022 la scrivente Area, in riscontro alla sopra citata del 18/2/2022, ha evidenziato che la stessa risultava ancora mancante dell'apposito modulo di istanza (Mod. E01).
- ✓ L'Autorità Procedente con nota prot.n. 26424 del 28/4/2022, acquisita con prot.n. 417878 del 29/4/2022, ha trasmesso il modello di istanza (Mod. E01) debitamente compilato, nonché la dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del progettista che ha redatto il Rapporto Preliminare, dando avvio alla procedura in oggetto.



- ✓ Con nota prot. n.0715258 del 20/07/2022, l'AC ha comunicato l'elenco, di seguito riportato, dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento rendendo disponibile, tramite un apposito link, il Rapporto Preliminare e la documentazione inerente al Piano, in formato digitale:
 - **Ministero della Cultura**
 - ✓ Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio:
 - ✓ Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e la Provincia di Rieti:
 - **Regione Lazio - Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica**
 - ✓ Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale
 - **Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo**
 - ✓ Area Tutela del Territorio
 - ✓ Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche
 - **Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente**
 - **Regione Lazio - Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti**
 - **Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del Cibo, Caccia e Pesca**
 - ✓ Area Legislativa e Usi Civici
 - **Regione Lazio - Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico, le Attività Produttive e la Ricerca**
 - ✓ Area Commercio e Artigianato
 - **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**
 - **Acea ATO2 S.p.A.**
 - **ASL Roma 6**
 - **Comune di Ariccia**

RILEVATO preliminarmente che l'art.12, comma 1 del decreto prevede che il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS comprenda una descrizione del Piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del decreto.

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

Come si evince dal contenuto del Rapporto preliminare trasmesso, *l'area è inserita all'interno del Patto Territoriale delle Colline Romane.*

Seguito alla pubblicazione sul BURL del 10/04/2003 del "Programma di Sviluppo Integrato -Patto Territoriale delle Colline Romane" e del successivo Avviso pubblico del 12/09/2005, è stata presentata proposta, tramite ASP con nota prot. n.209 del 9 febbraio 2006 presso gli uffici del Comune di Albano Laziale di cui al prot. n.6664 del 10 febbraio 2006, a nome della POKERCOM Srl (Prot. ASP n. 97/2005), per la realizzazione di un parco commerciale ed opere infrastrutturali di interesse pubblico.

In merito al progetto su richiamato con atto di C.C. n.38 del 28/06/2006, l'Amministrazione Comunale ha deliberato:

- 1) che l'iniziativa progettuale presentata Pokercom Srl (Prot. ASP n.97/2005), per la realizzazione di un parco commerciale ed opere infrastrutturali di interesse pubblico, è di natura infrastrutturale;*
- 2) che preventivamente alla eventuale adozione della Variante di PRG, siano precisati tramite apposita Convenzione, gli obblighi tra Soggetto Proponente e Pubblica Amministrazione, e siano idoneamente evidenziati gli interventi e le aree da cedere gratuitamente al Comune;*
- 3) che sia avviato rapporto negoziale tra ASP, in qualità di soggetto con funzioni di coordinamento operativo, Soggetto Proponente, P.A., al fine di concordare le modifiche e le integrazioni, all'iniziativa progettuale, che si rendessero necessarie, per garantire un intervento che sia in linea con lo sviluppo del territorio, secondo principi di sostenibilità ambientale, di salvaguardia del pubblico interesse.*

A seguito di quanto riportato al punto 3) della Deliberazione di C.C. n.38 del 28/06/2006, la Pubblica Amministrazione, congiuntamente all'ASP e alla Soc. POKERCOM S.r.l. hanno attivato le procedure affinché il progetto presentato fosse oggetto di integrazioni e modifiche al fine di garantire la sostenibilità ambientale, e di salvaguardia del pubblico interesse.

La società si è pertanto impegnata a realizzare opere di urbanizzazione consistenti in: Realizzazione svincolo uscita Tangenziale; Anello rotatorio di raccordo fra lo svincolo variante e Via delle Grotte, Via delle Grotte; Nodo di scambio per la mobilità; Parcheggio di scambio per la mobilità; Sistemazione dell'area comunale su Via Rossini (Verbale del 08/02/2007), per via della natura infrastrutturale dell'intervento.

Con deliberazione n.23 del 26/05/2008, il Consiglio Comunale ha adottato il progetto di natura infrastrutturale, codice ASP 97/2005, intestato alla Soc. POKERCOM srl per la realizzazione di un parco commerciale ed opere infrastrutturali di interesse pubblico, inviato dall'Agenzia Sviluppo Provincia con nota integrativa prot. n.15638 del 09/05/2007 e n.24979 del 13/07/2007. L'approvazione e la conseguente realizzazione della variante della tangenziale approvata con DCC n.14 del 19/05/2011 ha determinato un diverso assetto urbanistico al contorno, per cui si è reso necessario per la prosecuzione del PIANO, predisporre una proposta di variante, da adottarsi successivamente all'ottenimento dei pareri, in particolare, lo svolgimento della procedura di assoggettabilità a VAS di cui il presente RPdA è dedicato.

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

1 Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI
Nota prot. n.0803197 del 19/08/2022

...Valutati gli strumenti di pianificazione paesaggistica vigenti per l'area (PTPR) secondo cui l'ambito territoriale in questione rientra nell'ambito del "Paesaggio Agrario di Valore" al PTPR, approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, pertanto efficace;

Considerato l'assetto di tutela paesaggistica vigente per l'area in questione, ovvero area sottoposta a tutela paesaggistica ex art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. con D.M. 22/05/1985 emesso ai sensi della L. 1497/1939, valido per gli effetti dell'art. 157 del medesimo decreto legislativo;

Premesso che obiettivo della tutela è garantire il più possibile il contenimento del consumo del suolo e la salvaguardia dei valori paesaggistici e culturali presenti nell'area, che, al contrario, con il presente intervento, cambierebbe destinazione d'uso da Zona E -Sottozona E1 Agricola a Zona F -Attrezzature ed impianti di interesse generale. Parte destinata a servizi pubblici e parte a servizi privati;

Considerato che l'area è ancora ineditata;

Considerato che qualsiasi intervento sull'area in esame è comunque soggetto a preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del citato Codice, provvedimento autonomo e preordinato a qualsiasi titolo abilitativo urbanistico-edilizio;

Atteso che, l'intervento previsto comporterebbe la trasformazione totale dell'area in un oggetto costruito tutt'altro che naturale e agricolo, nonché tutti quegli interventi ad essa annessi, in quanto



necessari alla funzionalità dei manufatti (“opere di urbanizzazione consistenti in: Realizzazione svincolo uscita Tangenziale; Anello rotatorio di raccordo fra lo svincolo variante e Via delle Grotte, Via delle Grotte; Nodo di scambio per la mobilità; Parcheggio di scambio per la mobilità; Sistemazione dell’area comunale su Via Rossini (Verbale del 08/02/2007), per via della natura infrastrutturale dell’intervento, cfr. p. 19 del Rapporto preliminare) che, inevitabilmente, comportano una destrutturazione dei luoghi e una perdita di identità paesaggistica;

Considerato inoltre che l’area oggetto di intervento risulta direttamente interessata dalla segnalazione di una viabilità antica, a sua volta connessa ad un più ampio e articolato reticolo viario come evidenziato nel sistema dell’insediamento archeologico della tavola 29 C del PTPR, ponendosi inoltre nelle immediate vicinanze di un complesso archeologico noto da recenti indagini e segnalato nella letteratura scientifica (Villa romana “ai Cavallacci” per la quale si rimanda a E. Cuccurullo, La villa romana “ai Cavallacci” in D. De Angelis (a cura di), “Albano Laziale. Il circuito archeologico monumentale”, 2015, pp. 71-80, con bibliografia precedente), nonché in prossimità di una vasta area di interesse archeologico come rappresentato sulla tavola 29 B del PTPR;

Considerata la sensibilità archeologica che l’area presenta per quanto sopra riportato e tenuto conto che gli aspetti archeologici e culturali non sono stati propriamente considerati nel Rapporto preliminare;

Considerato che, al fine di procedere ad una consapevole valutazione dell’impatto che le previsioni ipotizzate nel Piano potrebbero provocare sul contesto territoriale, questo Ufficio ritiene necessaria l’acquisizione, tra la documentazione di VAS, di una approfondita Relazione archeologica - che dovrà confluire nel Rapporto Ambientale - corredata da idonea documentazione e adeguati elaborati cartografici, finalizzata a stimare il rischio archeologico derivante dall’intervento in oggetto, per la quale dovrà essere previsto il coinvolgimento di un professionista di comprovata esperienza, con oneri a carico del richiedente, in possesso dei requisiti per l’iscrizione agli Elenchi Nazionali dei Professionisti dei Beni Culturali nel profilo Archeologo (D.M. 20 maggio 2019, All. 2) di cui al link <https://dger.beniculturali.it/professionisti/elenchi-nazionali-dei-professionisti/> e il cui curriculum dovrà essere preventivamente trasmesso a questo Ufficio;

Questo Ufficio ritiene indispensabile assoggettare il presente programma a VAS - ove ci si riserva di esprimere ulteriori valutazioni di compatibilità delle opere rispetto alle valenze culturali e paesaggistiche del comparto interessato - per le considerazioni sopra esposte e per le motivazioni di seguito riportate:

- L’area di intervento ricade in ambito classificato come “Paesaggio agrario di Valore” che al punto 4.2.2. in riferimento alle strutture commerciali non consente nuove realizzazioni né ampliamenti. Le norme tecniche del nuovo PTPR all’art. 63 “Norme di salvaguardia in attesa dell’adeguamento degli strumenti urbanistici ai sensi del comma 3 dell’articolo 145 del Codice”, al comma 7 rimandano all’art. 55 per le varianti ai PRG. Il comma 5) dell’art. 55 riporta “In ogni caso, la relazione paesaggistica deve contenere una valutazione della conformità in rapporto alle specifiche modalità o disciplina di tutela definite dal PTPR per i beni o per gli ambiti e della compatibilità delle trasformazioni proposte”. Il rapporto preliminare, al contrario, non fa alcun riferimento alla mancata conformità del presente piano attuativo al PTPR. Si chiedono, pertanto, chiarimenti al riguardo;

- L’area di intervento, che si inserisce in un più ampio contesto ad alta sensibilità archeologica, non risulta sufficientemente indagata per quanto concerne il patrimonio culturale, aspetto che si ritiene debba essere approfondito come sopra specificato, considerato che le azioni previste nel Piano potrebbero determinare significativi impatti sul comparto interessato;

- La scelta dell’area di intervento non tiene sufficientemente in considerazione che il comparto è inserito in una zona ancora in parte ineditata e a destinazione agricola; la realizzazione di un parco commerciale non contribuisce alla valorizzazione dell’area secondo criteri di sviluppo sostenibili, considerato il carico urbanistico presente nella zona;

- Atteso che le opere previste interessano un’area vincolata, l’area in questione subirebbe, nel cambio di destinazione d’uso, una trasformazione totale, sia fisica che percettiva con ricadute paesaggistiche che meritano di essere puntualmente analizzate. La differente permeabilità del suolo, l’alterazione

morfológica dell'ambito, l'incremento urbanistico con la sua rete di infrastrutture primarie e secondarie, ma allo stesso tempo le verifiche di intervisibilità dalle pubbliche strade che costituiscono visuali panoramiche non sono ancora, in questa fase, sufficientemente analizzate per essere attentamente valutate paesaggisticamente.

2 ARPALAZIO

Nota prot. n.0816162 del 26/08/2022

La classificazione attuale della pianificazione vigente prevede per l'area di PIANO destinazione di Zona E - Sottozona E1 Agricola a 8000, per la quale la normativa di riferimento (art.25 delle NTA) consente l'edificazione di sole costruzioni necessarie per la conduzione agricola secondo specifiche condizioni.

La previsione progettuale comporta variazione dello strumento urbanistico generale. La nuova classificazione proposta è di zona F – Attrezzature ed impianti di interesse generale. Parte destinata a servizi pubblici e parte a servizi privati.

La parte destinata a servizi pubblici consiste in aree di parcheggio pubblico della superficie di mq 1990,01 con le prescrizioni che su di esse vengano impiantati complessivamente n. 34 alberi.

Si ritiene opportuno premettere che in linea generale, la valutazione della significatività degli impatti ambientali sarebbe valutata con maggiore efficacia non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto. E' infatti possibile che impatti ambientali valutati come poco significativi, contribuiscano, cumulandosi ad analoghi impatti generati dall'attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, a determinare rischi per l'ambiente. Questa possibilità necessita di attenzione in aree caratterizzate da bassi livelli di qualità ambientale ovvero in aree sulle quali insistono numerosi piani e/o programmi. La valutazione ambientale della significatività degli impatti sarebbe svolta, in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso.

Inoltre, si prende atto di quanto riportato nel R.P

Pag. 32 cap. 2.3.4 - Autorità di bacino Distrettuale: "Per quanto riguarda l'area di PIANO essa risulta esterna alle aree di pericolosità idraulica e geomorfologica: non si segnalano particolari fattori di dissesto geologico, sia per quanto riguarda aree soggette a pericolo di frana, sia a pericolo di inondazione - Pertanto, il PIANO risulta conforme alle direttive e agli obiettivi specifici del PAI.

Pag. 54 cap. 4.4.6 - Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale: non sono presenti altri vincoli di natura ambientale, naturalistica, né Siti di Interesse Comunitario (SIC) e/o Zone a Protezione Speciale (ZPS) ai sensi del D.G.R. n.2146 del 19 marzo 1996 Direttiva 92/43/CEE/HABITAT inerente all'approvazione della lista dei siti con valori di importanza comunitaria del Lazio ai fini dell'inserimento nelle rete ecologica europea "Natura 2000". L'area di PIANO non ricade in aree naturalistiche protette e/o parchi, nè a distanza per la quale si possano riscontrare impatti significativi derivanti dall'attuazione.

Con riferimento alla matrice aria, considerato quanto riportato nel Rapporto Preliminare si evidenzia che la Regione Lazio con DGR. n. 539 del 04/08/2020 ha adottato l'Aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, con la DGR 28 maggio 2021, n. 305 ha aggiornato l'Allegato 4 - classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana, e infine con la DGR 15 marzo 2022, n. 119 ha aggiornato della denominazione e dei codici delle zone. Al Comune di Albano Laziale è stato assegnato il codice IT1219 - Zona Agglomerato di Roma 2021- per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene, e gli è stata attribuita la classe complessiva 3.

La Classe 3 comprende i Comuni a basso rischio di superamento dei valori e per i quali sono previsti provvedimenti tesi al mantenimento della qualità dell'aria. Nello specifico per il Comune di Albano Laziale sono previsti i provvedimenti di cui agli artt. 9 e 16, dell'Aggiornamento del Piano di Qualità dell'Aria (D.G.R 4 agosto 2020, n. 539).



In base all'Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018, n. 18, l'area oggetto della Variante in esame, ricade all'interno del Bacino n. 22 INCASTRI, tratto Fosso Incastri (Rio Grande) 2.

Specificatamente per il sottobacino Fosso Incastri (Rio Grande) 2, il PTAR assegna il seguente giudizio di qualità: tratto Tab. 3 stato qualità bacino idrico

BACINO	Tratto Affidente	Stato Ecologico	Stato Chimico
22 INCASTRI	Fosso Incastri (Rio Grande) 2	SCARSO	Buono

Nell'area in esame è quindi presente una criticità ambientale inerente le risorse idriche che necessita di attenzione, di conseguenza il Comune dovrà attuare tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque.

Per quanto attiene lo stato della depurazione si evidenzia che dalle cartografie in possesso di Arpa Lazio risulta che l'area oggetto del progetto in esame sia servita dalla rete fognaria a servizio del Depuratore intercomunale di Pavona con capacità di trattamento pari a 45.000 Abitanti Equivalenti; si rimanda ad ACEA ATO 2 la verifica se l'oggetto della variante in esame può rientrare all'interno dell'ambito del servizio idrico integrale comunale.

Il consumo di suolo è un fenomeno associato alla perdita di una risorsa ambientale fondamentale, dovuta all'occupazione di superficie originariamente agricola, naturale o semi-naturale. Il fenomeno si riferisce, quindi, a un incremento della copertura artificiale di terreno, e quindi del grado di impermeabilizzazione che è strettamente legato alle dinamiche insediative e infrastrutturali. Dunque, è necessario effettuare nel R.P., in relazione alle verifiche ambientali degli strumenti urbanistici che possono incidere sulla matrice suolo, le verifiche inerenti al consumo e all'impermeabilizzazione del suolo. Il 17 novembre 2021 la Commissione Europea ha approvato la "Strategia del Suolo per il 2030" andando a definire le misure per proteggere e ripristinare i suoli e garantire che siano utilizzati in modo sostenibile. L'obiettivo principale è far sì che, entro il 2050, tutti gli stati membri della Comunità Europea evitino di consumare suolo (zero net land take) e facciano in modo di avere i propri suoli "sani" attraverso azioni concrete, molte delle quali dovranno essere attuate già entro il 2030. In specifico, la strategia dell'Ue per il suolo mira a garantire entro il 2050: - che tutti i suoli europei siano sani e più resilienti e che possano continuare a fornire i loro servizi fondamentali (servizi eco-sistemici); - che il consumo netto di suolo sia ridotto a zero e che l'inquinamento dei suoli venga riportato a livelli che non siano dannosi per la salute delle persone o per gli ecosistemi; - che i suoli siano protetti e gestiti in modo sostenibile ripristinando anche quelli attualmente degradati. In attesa di una nuova legge sulla salute dei suoli, da approvare entro il 2023, a livello nazionale, lo strumento di riferimento per la messa a sistema dell'attuazione dell'Agenda 2030 è rappresentato dalla suddetta Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile. Dunque, tale strategia costituisce il quadro di riferimento nazionale per i processi di pianificazione, programmazione e valutazione di tipo ambientale e territoriale.

Il comune di Albano Laziale ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 27,3%, che corrisponde a circa 650 ha di superficie di suolo consumato fino all'anno 2021...

Inoltre, rispetto al 2020, nell'ultimo anno monitorato (2021) si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 2,17 ettari.

Si ritiene utile segnalare che la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani (fonte Catasto rifiuti urbani ISPRA <http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it> e applicativo web ORSo Lazio) effettuata dal Comune di Albano Laziale nel 2020 è arrivata al 79,40 %. Tale percentuale è in linea con gli obiettivi normativi di raccolta differenziata (si ricorda difatti che l'art. 205 del d.lgs. 152/06 e s.m.i. fissava già al 31/12/2012 l'obiettivo quantitativo di raccolta differenziata del 65%).

Preso atto di quanto riportato dal RP pag 37 che "le aree oggetto dell'intervento destinate a funzioni commerciali per 2.466,26 m2, i rifiuti prodotti saranno "rifiuti speciali", pertanto lo smaltimento dei

rifiuti avverrà con le specifiche modalità previste dalla legge per ciascuna tipologia generata dall'attività stessa”, la significatività dell'impatto dovrà essere valutata in relazione all'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore. Si considera che l'impatto sia poco significativo sulla matrice d'interesse, effettuando una corretta gestione per i rifiuti di nuova produzione e adottando delle modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo.

Per quanto concerne il rumore, dal R.P. non si evincono informazioni inerenti la classificazione dell'area in esame rispetto al Piano di zonizzazione acustica e quindi i limiti acustici da rispettare. Si evidenzia che il Piano di zonizzazione acustica è uno strumento tecnico-politico di governo del territorio comunale, in quanto ne disciplina l'uso e vincola le modalità di sviluppo delle attività; esso è il risultato della suddivisione del territorio urbanizzato in aree acustiche omogenee. L'obiettivo del Piano di zonizzazione acustica infatti è quello di prevenire il deterioramento di zone non inquinate e di fornire un indispensabile strumento di pianificazione, di prevenzione e di risanamento dello sviluppo urbanistico, commerciale, artigianale e industriale; Sulla base della documentazione in possesso della scrivente Agenzia per il Comune di Albano Laziale, risulta che il piano di classificazione acustica comunale sia stato adottato preliminarmente. Atteso quindi che la variante in esame modifica sostanzialmente la classificazione attuale della pianificazione vigente, prevedendo che l'area da trasformare passi da Zona E - Sottozona E1 Agricola a Zona F – Attrezzature ed impianti di interesse generale, si rammenta l'obbligo di procedere all'aggiornamento della classificazione acustica del territorio comunale ai sensi della Legge 447/95 e della L.R.18/2001, in coerenza con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati. Sarà quindi necessario valutare l'impatto acustico delle opere comprese nel Piano e confrontarle con i limiti normativi attualmente vigenti (DPCM 14.11.97, DPR 142/2004). Inoltre nella fase di realizzazione della variante in esame oltre al rispetto dei suddetti limiti occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione.

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

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

DATO ATTO che con nota prot. n. 0924640 del 26/09/2022 la AC ha fornito “Comunicazione di conclusione della fase di consultazione.”

Con la sopra richiamata nota la AC, al fine di espletare le procedure di cui al D. Lgs. n.152/2006, ha richiesto alla AP, entro 30 giorni dal ricevimento della stessa:

- 1. riscontro dell'elenco dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale acquisiti, ai sensi dell'art.12, comma 2 del D.Lgs. n.152/2006, dall'Autorità Procedente e contestuale trasmissione di eventuali pareri in possesso della stessa e non presenti agli atti della scrivente;*
- 2. eventuali ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria - incluse le modalità di accoglimento delle condizioni impartite da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale – ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006.*

Con la sopra richiamata nota la AC ha ulteriormente evidenziato i seguenti elementi di criticità:

Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma e per la provincia di Rieti

-L'area di intervento ricade in ambito classificato come "Paesaggio agrario di Valore" che al punto 4.2.2. in riferimento alle strutture commerciali non consente nuove realizzazioni né ampliamenti. Le norme tecniche del nuovo PTPR all'art. 63 "Norme di salvaguardia in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici ai sensi del comma 3 dell'articolo 145 del Codice", al comma 7 rimandano all'art. 55 per le varianti ai PRG. Il comma 5) dell'art. 55 riporta "In ogni caso, la relazione paesaggistica deve contenere una valutazione della conformità in rapporto alle specifiche modalità o disciplina di tutela definite dal PTPR per i beni o per gli ambiti e della compatibilità delle trasformazioni proposte". Il rapporto preliminare, al contrario, non fa alcun riferimento alla mancata conformità del presente piano attuativo al PTPR. Si chiedono, pertanto, chiarimenti al riguardo;

-L'area di intervento, che si inserisce in un più ampio contesto ad alta sensibilità archeologica, non risulta sufficientemente indagata per quanto concerne il patrimonio culturale, aspetto che si ritiene debba essere approfondito come sopra specificato, considerato che le azioni previste nel Piano potrebbero determinare significativi impatti sul comparto interessato;

-La scelta dell'area di intervento non tiene sufficientemente in considerazione che il comparto è inserito in una zona ancora in parte ineditata e a destinazione agricola; la realizzazione di un parco commerciale non contribuisce alla valorizzazione dell'area secondo criteri di sviluppo sostenibili, considerato il carico urbanistico presente nella zona;

-Atteso che le opere previste interessano un'area vincolata, l'area in questione subirebbe, nel cambio di destinazione d'uso, una trasformazione totale, sia fisica che percettiva con ricadute paesaggistiche che meritano di essere puntualmente analizzate. La differente permeabilità del suolo, l'alterazione morfologica dell'ambito, l'incremento urbanistico con la sua rete di infrastrutture primarie e secondarie, ma allo stesso tempo le verifiche di intervisibilità dalle pubbliche strade che costituiscono visuali panoramiche non sono ancora, in questa fase, sufficientemente analizzate per essere attentamente valutate paesaggisticamente.

ARPA Lazio

Aria (Atmosfera):

Si ricorda che nella fase di esecuzione del progetto in esame, si dovrà rispettare quanto previsto dalle "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia - art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6. Inoltre, si avvisa che l'art. 26 del D.lg. 199/2021, prevede dal 13/06/2022, l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includa l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione di cui all'Allegato III al D.Lgs. n. 199/2021 medesimo (Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva).

Risorse idriche:

Nell'area in esame è presente una criticità ambientale inerente alle risorse idriche che necessita di attenzione, di conseguenza il Comune dovrà attuare tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque. Lo stato ecologico e lo stato chimico dei corpi idrici 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/guest/ambiente/acqua/dati-acqua>).

Per quanto attiene lo stato della depurazione si evidenzia che dalle cartografie in possesso di Arpa Lazio risulta che l'area oggetto del progetto in esame sia servita dalla rete fognaria a servizio del Depuratore intercomunale di Pavone con capacità di trattamento pari a 45.000 Abitanti Equivalenti; si rimanda ad ACEA ATO 2 la verifica se l'oggetto della variante in esame può rientrare all'interno dell'ambito del servizio idrico integrale comunale.



Gli interventi edilizi in esecuzione della Variante in esame dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6. Per le finalità di risparmio idrico, inoltre, si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.).

Rumore:

Si rammenta l'obbligo di procedere all'aggiornamento della classificazione acustica del territorio comunale ai sensi della Legge 447/95 e della L.R.18/2001, in coerenza con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati. Sarà quindi necessario valutare l'impatto acustico delle opere comprese nel Piano e confrontarle con i limiti normativi attualmente vigenti (DPCM 14.11.97, DPR 142/2004).

Inoltre, nella fase di realizzazione della variante in esame oltre al rispetto dei suddetti limiti occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione.

Inquinamento elettromagnetico:

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

Radon:

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

DATO ATTO che:

- con nota acquisita con prot. n. 1130283 del 11/11/2022 la AP ha evidenziato quanto segue: *“Si fa presente altresì che inviata la Vs nota alla Pokercom per il seguito di competenza, la stessa per le vie brevi, ha evidenziato allo scrivente la necessità di avere una proroga di 30 giorni per la consegna dell'ulteriore documentazione da Voi richiesta.”*
- con nota acquisita con prot. n. 1298505 del 19/12/2022 la AP ha comunicato alla AC quanto segue: *“Preso atto della Vs comunicazione in merito alle procedure di cui all'oggetto, si rimette la presente evidenziando che la Soc. Pokercom Srl ha rimesso nota presso questi uffici chiedendo sulla procedura una dilazione dei tempi per la consegna della documentazione richiesta.”*
- con nota con prot. n. 0686933 del 22/06/2023, tenuto conto del tempo intercorso senza alcuna successiva comunicazione da parte dell'AP, la AC ha richiesto di fornire riscontro circa i tempi di consegna della documentazione richiesta, ovvero richiedere formale sospensione del procedimento in oggetto.
- con nota acquisita con prot. n. 0690298 del 23/06/2023 la AP ha rappresentato alla AC quanto segue: *“Preso atto della comunicazione della Regione Lazio di cui alla nota prot. n. 0686933 del 22/06/2023, in merito alle procedure di cui all'oggetto, si rimette la presente allegando la missiva sopra richiamata, chiedendo di dare riscontro alla stessa circa i tempi di consegna della documentazione già richiesta.”*
- con nota con prot. n. 0633540 del 14/05/2024 la AC, tenuto conto del notevole lasso di tempo intercorso in assenza di riscontro integrativo alle precedenti note ha fornito ulteriori 30 giorni per l'invio di quanto indicato dalla AP ed ha ulteriormente evidenziato che, in assenza di riscontro, avrebbe proceduto all'emissione del provvedimento di verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 comma 4 del D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii..
- con nota acquisita con prot. n. 067985 del 23/05/2024 la AP ha rappresentato alla AC quanto segue: *“Preso atto della comunicazione della Regione Lazio di cui alla nota prot. n. 0633540 del 14/05/2024, in merito alle procedure di cui all'oggetto, si rimette la presente allegando la missiva sopra richiamata, chiedendo di dare riscontro alla stessa circa i tempi di consegna della documentazione già richiesta.”*



DATO ATTO che con nota acquisita con prot. n. 0765217 del 12/06/2024 la AP ha trasmesso alla AC le integrazioni fornite dal Soggetto Proponente (*“Considerazioni ritenute utili dal Proponente ai fini della conclusione dell’istruttoria” – Studio tecnico Geom. Omissis*).

RILEVATO CHE dalla documentazione agli atti della scrivente risulta:

- ✓ Allegato alla nota acquisita con prot. n.417878 del 29/04/2022 *“Atto notorio”* con il quale il Geom. Omissis dichiara che *“...a seguito di incarico ricevuto da Pokercom s.r.l. di aver redatto il Rapporto Preliminare”* relativo al piano in oggetto;
- ✓ Allegato alla nota acquisita con prot. n.167815 del 18/02/2022 il Rapporto Preliminare a firma dell’Arch. Omissis;

RICHIAMATE le disposizioni di cui al D.P.R. 5 giugno 2001, n.328.

RICHIAMATE le disposizioni di cui all’art.12 comma 4 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii.;

RICHIAMATO ULTERIORMENTE quanto rappresentato con nota della AC prot. n.0924640 del 26/09/2022, con la quale la stessa, in ottemperanza alle disposizioni sopra richiamate ha richiesto alla Autorità Procedente *“... eventuali ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell’istruttoria - incluse le modalità di accoglimento delle condizioni impartite da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale – ai sensi dell’art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006.”*

VISTA la nota acquisita con prot. n.0765217 del 12/06/2024 con la quale la AP *“rimette la presente allegando la nota inviata dalla Soc. Pokercom Srl, annoverata al protocollo di questo Ente in data 12/06/204 al n. 37636, per il seguito di competenza.”*

DATO ATTO che allegata alla sopra richiamata nota della AP risulta nota intestata *“Studio Tecnico Geom. Omissis”* con la quale, il suddetto geometra, invia *“Considerazioni ritenute utili dal Proponente ai fini della conclusione dell’istruttoria”*, come di seguito riportate:

In merito al Parere della Soprintendenza Archeologica, belle arti e Paesaggio per l’Area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti

Il parere della Soprintendenza è stato certamente reso nel rispetto delle normative vigenti e con lo scrupolo che ha da sempre contraddistinto l’Ufficio competente. Il progetto presentato e oggetto di esame è stato proposto ed è stato adottato dal Comune di Albano Laziale come progetto di natura infrastrutturale. Un parco commerciale vicino ad una zona di espansione dell’abitato, già completato e densamente popolato di Albano Laziale che limiterebbe in modo significativo, con la sua presenza, il traffico veicolare giornaliero sulle strade limitrofe, per raggiungere i mercati o supermercati di approvvigionamento alimentare per le famiglie. Questa infrastruttura è raggiungibile dall’abitato di recente formazione, anche a piedi. Questa, e la dotazione di importanti opere di urbanizzazione sono le valutazioni in base alla quale il progetto dell’intervento è stato ritenuto Opera Infrastrutturale.

Vero è che, secondo il PTPR, si ricade nell’Area del Paesaggio Agrario di Valore, è altrettanto vero che l’area dell’intervento non ha più nulla a che vedere con il contenuto dell’art. 26 delle norme del PTPR per il Paesaggio Agrario di Valore e questo proprio per l’evoluzione che il Paesaggio ha subito per effetto della costruzione della Variante alla Tangenziale Appia con le sue gallerie, nastri di asfalto tutto intorno e muri di sostegno in c.a. imponenti.

L’area di intervento è interamente circondata da strade, per un lato dalla detta Tangenziale alla Via Appia, per altri due lati dallo svincolo della Tangenziale alla Via Appia e per la parte rimanente dalla variante a via delle Grotte, raccordata allo svincolo da un anello rotatorio. Tutte le opere sono state realizzate direttamente dalla Regione Lazio.

Il sito, durante i lavori di costruzione della Tangenziale alla Via Appia, è stato interamente scavato, è stato utilizzato come deposito di inerti per la costruzione del sottofondo stradale, come area della centrale di

betonaggio e come deposito e parcheggio di mezzi d'opera. Quello che appare oggi non ricorda nemmeno da lontano un paesaggio agrario.

Il vero problema sta nel fatto che i paesaggi mutano rapidamente con il mutare delle esigenze delle popolazioni e che quello che era stato ideato come strumento di tutela del territorio, il PTPR, se non è dinamico, come sembrerebbe, potrebbe diventare da un giorno all'altro una palla al piede. Due ingranaggi che girano a velocità diverse.

Vengono tuttavia in soccorso, per il caso specifico, la Legge Regionale 24/1998 all'art. 18 ter co. 1 lett. c) e le Norme del PTPR all'art. 14 co. 1 lett. d) ed e), le quali sembrano ammettere, con tutta la prudenza e le cautele del caso e di concerto fra proponente e Soprintendenza, la possibilità di derogare dall'applicazione rigida della norma, in caso di opere infrastrutturali o di infrastrutture.

Si segnala infine che, fra le opere compensative, erano state previste tutte quelle che la Soprintendenza ha enumerato nel parere, ma di esse, quasi tutte, compreso l'anello rotatorio, sono state già realizzate direttamente dalla Regione Lazio perché essenziali per il completamento della Tangenziale alla via Appia e naturalmente anche approvate da Comune, Regione e Soprintendenza.

Il suolo sul quale ricade l'anello rotatorio, compresa la variante di Via delle Grotte coincide con l'area di interesse archeologico riportata nella tavola c_29_387, la quale area però era già stata già oggetto di attenzione anche da parte della Soprintendenza in occasione dell'approvazione del progetto della Tangenziale comportante anche modifica del PRG e quindi indagata anche dal punto di vista archeologico. In ogni caso, qualora la produzione dell'approfondita Relazione archeologica richiesta nel parere dovesse essere ritenuta irrinunciabile, sarà cura del Proponente ricercarla e trasmetterla alla Soprintendenza competente.

Tutto quanto enunciato nel parere della Soprintendenza, specialmente in riferimento alle informazioni fornite e ritenute insufficienti per una valutazione compiuta del progetto, al di là dell'assoggettamento o meno a VAS, posto che l'opera, in ogni caso, soggiace al previo rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Codice, ben potrebbe essere prodotto dopo interlocuzione diretta con la Soprintendenza.

In merito al Parere dell'ARPALAZIO

Il parere di ARPALAZIO è una sintesi molto puntuale e condivisibile delle principali norme alle quali il progetto dovrà uniformarsi. Il Parere è indirizzato anche al Comune di Albano che sorveglierà sulla corretta applicazione delle norme anche in sede di rilascio dei titoli abilitativi.

VERIFICATO CHE sulla base delle informazioni fornite dal Rapporto Preliminare il Piano risulta caratterizzato principalmente dalle seguenti informazioni:

- ✓ *il progetto è una proposta di interesse infrastrutturale formulata a seguito dell'Avviso Pubblico dell'ASP di Roma avente ad oggetto "Agevolazioni amministrative per iniziative nell'area del Patto Territoriale delle Colline Romane" (12 settembre 2005).*
- ✓ *Approvato con DCC n.23 del 26/05/2008 il progetto di natura infrastrutturale, codice ASP 97/2005, intestato alla Soc. POKERCOM Srl per la realizzazione di un parco commerciale ed opere infrastrutturali di interesse pubblico, la proposta contenuta nei Nuovi tipi si è resa necessaria a seguito della variante denominata "Progetto definitivo appalto concorso per la costruzione della Tangenziale Albano-Genzano alla SS7 Appia – Lotto di completamento da progr. 2+690 a progr.9+255 - Tratta da progr. 2+690 (Svincolo Crocefisso) a progr. 5+165 (Svincolo del Ginestreto)", si articola nel settore del Commercio e comprende la costruzione di un edificio commerciale.*
- ✓ *La classificazione attuale della pianificazione vigente prevede per l'area di PIANO destinazione di Zona E - Sottozona E1 Agricola a 8000, per la quale la normativa di riferimento (art.25 delle NTA) consente l'edificazione di sole costruzioni necessarie per la conduzione agricola secondo specifiche condizioni.*
- ✓ *La previsione progettuale comporta variazione dello strumento urbanistico generale.*
- ✓ *La nuova classificazione proposta è di zona F – Attrezzature ed impianti di interesse generale. Parte destinata a servizi pubblici e parte a servizi privati.*
- ✓ *La parte destinata a servizi pubblici consiste in aree di parcheggio pubblico della superficie di mq 1990,01 con le prescrizioni che su di esse vengano impiantati complessivamente n.34 alberi.*
- ✓ *La parte destinata a servizi privati è quella riportata sulla proposta di variante con la stessa campitura della zona F pubblica ma con bordatura interlineata nera marcata.*



REGIONE LAZIO

- ✓ *Per tale zona, la normativa prevede destinazione d'uso ammissibile Commerciale con le seguenti caratteristiche:*

Lotto unitario	mq 7112.48
Superficie copribile SC	mq 2348.89
Superficie Utile Lorda SUL	mq 2466.26
Volume massimo	mc 9865.03
Altezza massima	ml 8.00

- ✓ *La probabilità che tali modesti effetti prodotti dal PIANO si manifestino, vista la sua natura urbanistica, risulta essere alta, con l'attuazione del piano; quanto a durata, hanno un carattere permanente; la determinazione della frequenza degli impatti non sussiste visto il carattere permanente della trasformazione territoriale prevista; infine la reversibilità degli stessi sembra del tutto improbabile.*
- ✓ *Per quanto riguarda gli impatti di tipo cumulativo, dalla consultazione delle elaborazioni e delle informazioni comunali disponibili on line, si riporta un quadro sintetico dello stato della pianificazione attuativa in atto e conclusa che in qualche modo possa interferire, in termini di impatti su mobilità, emissioni, approvvigionamento idrico e smaltimento reflui con il PIANO oggetto della presente analisi. Si riporta a seguire l'elaborazione grafica riassuntiva della pianificazione in atto nel Comune di Albano laziale, redatta dal Settore IV – Urbanistica, Ambiente, Attività produttive...*
- ✓ *Nella Carta della Vulnerabilità e dei Rischi vengono riportati i rischi ed i vincoli presenti nella zona desunti dalla cartografia ufficiale PAI, evidenziando come non siano presenti aree perimetrate a rischio sul lotto in oggetto, ad esclusione della presenza di "area critica per elevata concentrazione di prelievo di acqua di falda".*
- ✓ *Per quel che concerne il patrimonio culturale, alla luce delle analisi effettuate sui beni presenti, si ritiene non sussistano elementi di criticità e/o vulnerabilità con i quali il PIANO possa avere interferenze rilevanti. A conforto ulteriore, si riporta a seguire l'estratto della Carta Archeologica della Provincia di Roma (Tav.XCVII) dalla quale non emergono elementi di interesse archeologico sull'area di PIANO...*
- ✓ *Per il secondo punto riportato non risultano note nell'ambito del PIANO in esame, né nelle sue vicinanze, di problematiche di "superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo", ad esclusione della sussistenza delle aree critiche del sistema idrogeologico dei Colli Albani (DGR 445/2009) – già citato - per il rispetto della quale, in fase attuativa, sarà predisposto quanto necessario ai fini dell'ottenimento del parere della competente area regionale.*
- ✓ *Come già esaminato, si riscontra la presenza di un bene paesaggistico ex art.134 lett. a) del D.Lgs 42/2004 (bene dichiarativo) interessante l'intera area di PIANO*

VERIFICATO CHE secondo la tavola TP2 7.1 del Piano Territoriale Provinciale Generale - Roma – D.C.P. n. 1 del 18/01/2010, l'area oggetto di intervento risulta classificata come Territorio agricolo tutelato (nastri verdi) e secondo la tavola TP2.1 – 7.2 risulta interessata dalla Rete Ecologica Provinciale – Componente Secondaria – Territorio Agricolo Tutelato

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

RICHIAMATO l'allegato I del D.Lgs. 152/06 il quale, nello stabilire i criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS, fornisce, al comma 2, gli elementi di cui il Rapporto Preliminare deve fornire riscontro ai fini della valutazione degli impatti;

CONSIDERATO che:

- ✓ Il piano propone la variazione di destinazione d'uso dell'area oggetto di intervento;
- ✓ La variazione proposta comporta la modificazione dell'uso dei suoli comportante sottrazione di suolo agricolo;
- ✓ La variazione proposta comporta l'introduzione di funzioni determinanti incrementi dei carichi sulle componenti ambientali interessate;
- ✓ Quanto detto al punto precedente con particolare riferimento ai flussi veicolari ed alle correlate ripercussioni sulla componente aria;
- ✓ Il rapporto preliminare non fornisce un adeguato riscontro dell'analisi delle variazioni suddette ai fini della esclusione di possibili impatti significativi;
- ✓ Il Rapporto Preliminare, seppure ritenendo gli impatti derivanti dal piano "modesti", ha valutato gli stessi con probabilità "alta", a carattere permanente e non reversibili;
- ✓ Per quanto concerne i possibili cumuli di impatto derivanti dal piano con lo stato attuale delle pressioni e dalle previsioni vigenti nel contesto ambientale di riferimento, il Rapporto Preliminare fornisce una rappresentazione cartografica priva di elementi di riscontro analitici utili ai fini della esclusione di possibili impatti cumulativi sulle componenti interessate;
- ✓ I soggetti Competenti in Materia Ambientale hanno rilevato possibili impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- ✓ I Soggetti Competenti in Materia Ambientale hanno rilevato che l'area oggetto di intervento è interessata da criticità ambientali;
- ✓ I Soggetti Competenti in Materia Ambientale hanno rilevato che l'area oggetto di intervento è interessata da componenti sottoposte a tutela per le quali sono necessari ulteriori approfondimenti conoscitivi;
- ✓ Le sopra richiamate criticità evidenziate dai Soggetti Competenti in Materia Ambientale sono state oggetto di specifica evidenziazione all'Autorità Procedente, in ottemperanza alle disposizioni di all'art.12, comma 4 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii.;
- ✓ Le formulazioni inoltrate dall'Autorità Procedente in ordine al superamento delle criticità sopra richiamate non possono essere ritenute esaustive;
- ✓ I Soggetti Competenti in Materia Ambientale hanno evidenziato che, la valutazione della significatività degli impatti ambientali sarebbe valutata con maggiore efficacia non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto;
- ✓ L'area di intervento ricade in "Area critica" come individuata dalla D.G.R. n.445 del 16 giugno 2009;
- ✓ L'area ricade in area classificata dal PTPG quale "Territorio Agricolo Tutelato (nastri verdi), componente secondaria della REP (Rete Ecologica Provinciale);
- ✓ Quanto evidenziato nel Rapporto Preliminare, in ordine al coinvolgimento di beni del patrimonio culturale, e quindi ai possibili correlati impatti sulla suddetta componente, non appare congruente con quanto evidenziato dal Soggetto Competente in Materia Ambientale;
- ✓ Il piano comporta l'interessamento di componenti sensibili in ordine alle quali non sono stati acquisiti i pareri di competenza dei relativi Soggetti Competenti in Materia Ambientale;

VALUTATO che:

- Dalle risultanze dell'istruttoria effettuata non è possibile escludere possibili impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- Le sensibilità/criticità interessanti l'area di intervento richiedono approfondimenti conoscitivi;
- Le variazioni funzionali previste dal piano comportano variazioni dei carichi sulle componenti per le quali, alla luce delle analisi fornite, non è possibile escludere impatti significativi
- Le esigenze conoscitive evidenziate dai SCA possono comportare una modificazione sostanziale del quadro pianificatorio prefigurato tale da ripercuotersi significativamente sulle componenti ambientali interessate;



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

TUTTO CIÒ PREMESSO

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

l'Istruttore

Marco Stradella
(firmato digitalmente)

il Responsabile del Procedimento

arch. Roberto Brunotti
(firmato digitalmente)

il Dirigente

ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)