



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 VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006

Codice Pratica: VER-2024_001

Denominazione Piano: “Variante urbanistica per la realizzazione di un impianto distributore di carburante, in località Spinetta, ai sensi dell’art. 8 DPR 160/2010”

Tipologia Piano: Variante al P.R.G.

Rif.Leg.Piano Art. 8 del DPR 160/2010

Autorità Procedente: Comune di Frascati

Autorità Proponente Locat Imm.re S.r.l.

Relazione Istruttoria

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con nota prot. n. 0001720 del 10/01/2024, acquisita con PEC in pari data con protocollo regionale al n. 34608, il Comune di Frascati, in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di Autorità Competente (di seguito AC), la documentazione ai fini dell’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all’oggetto.
- Con nota prot. n. 602011 del 08/05/2024, l’Autorità Competente ha richiesto integrazioni sulla procedura in esame.
- Con nota prot. n. 39937 del 14/06/2024, acquisita in pari data con prot. n. 774408, l’Autorità Procedente ha trasmesso le integrazioni richieste;

DATO ATTO che con nota prot. n. 866040 del 04/07/2024, l’Autorità Competente ha comunicato e integrato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente alla variante, in formato digitale:

Regione Lazio

Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica

- Area Pareri geologici e sismici, Suolo e Invasi
- Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato

Regione Lazio

Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti climatici, Transizione energetica e Sostenibilità, Parchi

- Area Protezione e Gestione della Biodiversità
- Area Qualità dell’Ambiente

**Regione Lazio**

Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti

Regione Lazio

Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare

- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale

Regione Lazio

Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste

- Area Affari Generali e Usi Civici

Regione Lazio

Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale

Ministero della Cultura

- Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Lazio
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti

Città Metropolitana di Roma Capitale

- 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 dell'Ambiente**Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale****Autorità ATO 2****ACEA ATO 2 S.P.A.****ASL Roma 6**

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

1	ARPA LAZIO: nota prot. 54243 del 26/07/2024, acquisito con nota prot. 991792 del 05/08/2024
2	ASL Roma 6: nota prot. 52339 del 30/07/2024, acquisita con prot. 970321 del 30/07/2024
3	Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti: nota prot. 17385 del 01/08/2024, acquisita con prot. 983863 del 01/08/2024
4	Città Metropolitana di Roma Capitale -Dipartimento IV "Pianificazione, Sviluppo e Governo del Territorio": nota prot. 134574 del 05/08/2024, acquisita con prot. 995674 del 05/08/2024
5	Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare -Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale: nota prot. 1011885 del 09/08/2024

PRESO ATTO altresì che la Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica - Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato con nota prot. 911090 del 16/07/2024 ha richiesto la seguente documentazione in ottemperanza a 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”, per l’espressione del proprio parere di competenza nel procedimento in esame:

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;*
4. *la 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.*

PRESO ATTO che l’AP non ha fornito ulteriori elementi utili, né le integrazioni richieste da servizio idrico

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.

VERIFICATO che il Rapporto Preliminare trasmesso ha evidenziato quanto segue, specificando che sono stati estrapolati e riportati in corsivo dallo stesso gli elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

La proposta in esame è relativa ad una variante al P.R.G. ai sensi dell’art.8 del D.P.R. n°160/2010, finalizzata alla realizzazione di “*un impianto carburanti, colonnine per la ricarica elettrica e attività commerciali di somministrazione di alimenti e bevande oltre ad attività a supporto dell’automobile e dell’automobilista*”, in località Spinetta, nel Comune di Frascati, in un’area ricadente in Zona A Agricola – Sottozona A2, per un’estensione superficiale pari a circa 5692 mq. La zona attualmente si presenta coperta da un uliveto.

“La realizzazione dell’impianto di carburanti e degli edifici annessi prevede le seguenti fasi operative:

- *movimenti terra propedeutici all’intervento;*
- *espianto di ulivi che saranno riposizionati ed implementati nell’area indisponibile alla costruzione;*
- *costruzione dell’impianto di carburanti ai sensi della l.r. 08/2001;*
- *realizzazione della pensilina a copertura dell’impianto;*
- *installazione di colonnine di ricarica elettrica alimentate dall’impianto fotovoltaico posto in copertura della pensilina e in copertura dei locali adibiti al commercio (alimenti e bevande oltre ad attività di supporto all’autoveicolo ed all’automobilista nel rispetto delle previsioni della normativa nazionale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia delle attività (d.lgs192/05–l.r.6/08);*
 - *realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria: modifica della viabilità, parcheggi, fognature, acquedotti;*
 - *sistemazione delle aree esterne di verde pubblico e stradale di pertinenza.*

La dimensione degli edifici da realizzare è stata calcolata come riportato nella seguente tabella:

CALCOLO VOLUME E SUPERFICIE DI VENDITA DESTINATA AD ATTIVITA' COMMERCIALE E SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE		
INDICE DI FABBRICABILITA' ART. 5 COMMA 4 i.f. = 0,15 mc/mq	DIMENSIONE DEL LOTTO mq 5692,00	
VOLUME REALIZZABILE (mc) 5692,00x0,15	H realizzabile (m)	SUPERFICIE REALIZZABILE (mq)
853,80	3,40	251,12
VOLUME DI PROGETTO (mc)	H progetto (m)	SUPERFICIE PROGETTO (mq)
850,00	3,40	250,00
SUPERFICIE DI PROGETTO = 250,00 < SUPERFICIE REALIZZABILE = 251,12		

CONSIDERATO che nel Rapporto Preliminare sono richiamati ulteriormente i seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata:

Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.)	<p>Nel RP viene riportato che la zona in oggetto ricade:</p> <p>Tav. A: Paesaggio Agrario di Valore</p> <p>Tav. B: - Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 134 co.1 lett. a) D.Lgs. 42/2004);</p> <p>Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 134 co.1 lett. b) e art. 142 co.1 D.Lgs. 42/2004);</p> <p>Tav. C: Sistema agrario a carattere permanente; Viabilità antica (fascia di rispetto 50mt.).</p> <p>Nell'integrazione al RP prot. n. 39937 del 14/06/2024 viene inoltre specificato che <i>"l'area in oggetto risulta priva di diritti collettivi derivanti da diritti di usi civici"</i>.</p> <p>L'Area Urbanistica regionale evidenzia che l'area in esame ricade in <i>"vincolo dichiarativo per effetto del Decreto Ministeriale del 07/09/1962 e successivo del 22/05/1985 (Colli Tuscolani) pertanto sottoposta alla disciplina di tutela di cui alla Tavola A del vigente PTPR. Da quanto emerge dalla Tavola B del PTPR, il perimetro d'intervento è interessato dalla presenza di ulteriori beni paesaggistici di carattere ricognitivo in quanto interferisce con beni paesaggistici tutelati per legge di cui all'art. 142 comma 1 lett. "c" e "m" del DLgs 42/2004 (corsi di acque pubbliche e aree archeologiche) e pertanto assoggettati alla disciplina di tutela di cui agli artt. 36 e 42 delle relative NTA"</i>.</p>
Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.)	Nel RP viene riportato che <i>"l'area in esame ricade, nella tavola TP2 "Disegno programmatico di struttura: sistema ambientale, sistema della</i>

	<p><i>mobilità, sistema insediativo morfologico, sistema insediativo funzionale", nella fattispecie "Aree agricole di discontinuità interna agli insediamenti con potenzialità di recupero naturalistico e aree con valori naturalistici residui da mantenere, attrezzare e rendere fruibili." Per quanto riguarda la Rete Ecologica Provinciale si riporta che "l'area oggetto d'intervento venga lambita dalla componente primaria, mentre dall'ingrandimento dell'area si evince come faccia parte della componente secondaria, pertanto da una prima analisi l'area oggetto dell'intervento non risulta nelle aree core di cui alla REP".</i></p> <p>Città Metropolitana di Roma Capitale: <i>"Per quanto attiene al Sistema Insediativo Morfologico ed al Sistema Insediativo Funzionale, l'intervento proposto ricade entro un ambito equidistante dal limite orientativo del PSM4 (Parco intercomunale di funzioni strategiche metropolitane di Roma, Frascati e Monteporzio Catone) ubicato ad Ovest e dal limite orientativo del "Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti" relativo all'agglomerato urbano di Frascati, ubicato ad Est... Con riferimento al Sistema Ambientale ed al quadro generale descritto nella Tavola Tp2 del PTPG, l'area in esame è inclusa nella Unità Territoriale Ambientale (UTA) n. 8, "Unità della bassa valle dell'Aniene".</i></p>
Piano di Tutela delle Acque Regionale (P.T.A.R.)	<p>Nel RP manca un'analisi adeguata.</p> <p>ARPA Lazio: <i>"L'area in esame ricade nel Bacino Idrografico Aniene (vedi tavola 2.1 del PTAR – Bacini idrografici superficiali) e nel sottobacino afferente al corpo idrico Fiume Aniene 5". con stato ecologico "Cattivo" e stato chimico "non buono".</i></p>
Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)	<p>Nel RP manca un'analisi adeguata.</p>
Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (P.R.Q.A.)	<p>Nel RP manca un'analisi adeguata.</p> <p>ARPA LAZIO: <i>"Secondo l'aggiornamento del D.G.R. 15 marzo 2022, n. 119... il Comune di Frascati ricade nell' Agglomerato di Roma 2021 – IT1219 al quale viene attribuita la classe 1"</i></p>
Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti	<p>Nel RP manca un'analisi adeguata.</p> <p>ARPA Lazio: <i>"I dati riferiti alla raccolta differenziata relativa al comune di Frascati (Figura 9) mostrano un trend in aumento che si attesta con una percentuale di raccolta differenziata del 59,71% (dato fonte Catasto Ispra e O.R.So Lazio - Osservatorio Rifiuti Sovraregionale Lazio) corrispondente all'anno 2022, nettamente inferiore all'obiettivo del 65% stabilito dall'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i."</i></p>

Piano Regolatore Generale (P.R.G.)	<p>Nel RP viene riportato che lo strumento urbanistico generale è stato approvato con D.P.R. del 19/12/1967 (G.U. n. 77 del 23 Marzo 1968) con variante stralcio approvata con D.G.R. n. 515 del 28 Aprile 2005.</p> <p><i>“le aree in cui ricade l’area sono tre, così individuate:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>“ZONA A AGRICOLA - SOTTOZONA A2” (ART.5) (PARTICELLE Omissis);</i> - <i>“ZONE VERDI STRADALI” (ART.25) (PARTICELLE Omissis);</i> - <i>“ZONE VERDI SPECIALI” (ART.27) (PARTICELLE Omissis)”.</i>
Piano di Zonizzazione Acustica (P.Z.A.)	<p>Nel RP si riporta che l'area oggetto dell'intervento ricade in parte in Classe 3 del Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Frascati.</p> <p>ARPA Lazio: <i>“dallo stralcio del Piano di Zonizzazione Acustica riportato nel R.P. a pag. 51... l’area oggetto della Variante non ricade nella classe III, come riportato nel R.P., ma nella classe II (zone prevalentemente residenziali)”</i></p>

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

1	<p>ARPA LAZIO: nota prot. 54243 del 26/07/2024, acquisito con nota prot. 991792 del 05/08/2024</p> <p>L’Agenzia ha espresso quanto di seguito: <i>“(…) Si sottolinea... che non sono riportate informazioni riguardo alla superficie impermeabilizzata per la realizzazione della pensilina e per il piazzale di manovra degli automezzi. Non sono inoltre riportate informazioni e valutazioni sul carico antropico che l’attuazione della Variante porterà sull’area oggetto d’esame. Infatti, la realizzazione della Variante indurrà un aumento del carico antropico sia dovuto al passaggio di clienti in quella zona sia ai lavoratori impiegati nell’impianto di distribuzione e nell’attività commerciale di somministrazione di cibi e bevande.</i></p> <p><i>Per quanto sopra rappresentato, la scrivente Agenzia preliminarmente evidenzia che il comune di Frascati, oltre ai procedimenti indicati nel R.P. riguardanti lo stesso ambito (Figura 4), in passato ha già presentato altre 2 istanze di Verifica di VAS... Si rimanda all’Autorità Competente ogni valutazione in merito alla necessità di non frazionare la Valutazione Ambientale Strategica di una variante parcellizzandola in singole varianti, non in linea con il dettato normativo.</i></p> <p><i>ARIA: In riferimento alla matrice aria si consiglia di aggiornare i riferimenti normativi riportati nel R.P, in quanto la Regione Lazio, attraverso la D.G.R. 15 marzo 2022, n. 119 ha revisionato la D.G.R. 28 maggio 2021, n. 305, che aggiornava l’allegato 4 della D.G.R. 217/2012... Le azioni della Variante prevedono elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell’aria, anche con effetti cumulativi, in un’area situata in un Comune già compromesso. Perciò in considerazione di quanto sopra esposto per la matrice aria, si ritiene che l’impatto possa non essere considerato rilevante se verranno effettuate azioni di mitigazione e se verranno seguiti i provvedimenti per il risanamento della</i></p>
---	--

qualità dell'aria indicati nel PRQA vigente. Si evidenzia infine che gli edifici dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 27 maggio 2008, n. 6.

RISORSE IDRICHE (IDROSFERA): Si sottolinea che il Piano di Tutela delle Acque Regionali indicato nel R.P. è stato ormai superato dall'aggiornamento approvato con D.C.R. del 23 novembre 2018 n°18... Nell'area in esame è quindi presente una criticità ambientale inerente alle risorse idriche che necessita di specifica attenzione. Dovranno essere, quindi, attuate tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le NTA del Piano di Tutela delle acque.

(...) Al contrario di quanto scritto nel R.P. a pag. 39, il sistema di depurazione non è né sufficientemente dimensionato né in condizioni di efficienza. Infatti l'agglomerato di Roma Centro - Colli Albani Nord ha una capacità depurativa pari a 2.931.058 abitanti equivalenti che risulta insufficiente a gestire i 3.154.373 AETU attuali. Per questo motivo, a fronte dell'ulteriore incremento di carico antropico, seppur minimo, previsto dalla Variante, sono necessari investimenti sulla capacità depurativa per compensare tale aumento, anche alla luce degli altri piani previsti nella zona.

SUOLO: (...) Il Comune di Frascati ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 22,44% (dato 2022 - fonte: <https://www.consumosuolo.it/indicatori>) che corrisponde a circa 12 503,7 ettari di superficie di suolo consumato fino al 2022 ed ha un incremento di consumo di suolo netto 2021-2022 pari a 0,9 ettari.

(...) L'area oggetto della Variante ricade in un'area naturale, priva di ogni copertura artificiale del terreno. Gli interventi della Variante prevedono quindi un'impermeabilizzazione del suolo che comporta un'alterazione della natura del territorio che andrebbe analizzata anche alla luce degli altri piani in essere che insistono nel comune. L'impermeabilizzazione di una ulteriore porzione del territorio comunale rappresenta una criticità che necessita di un'attenta analisi. L'analisi sull'impermeabilizzazione, dunque, assume una rilevanza importante per stabilire se gli effetti di tale Variante modificano, alterano o, nel caso estremo, stravolgono un equilibrio ambientale, dato in specifico dalla capacità del suolo libero da edificazione di mantenere la capacità di assorbire le precipitazioni atmosferiche.

(...) Si consiglia quindi di limitare tale impatto, prevedendo opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione, e di rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.

RIFIUTI: (...) Dal quadro analizzato emerge dunque la carenza del sistema di gestione della raccolta differenziata comunale che non ha consentito il raggiungimento delle percentuali minime previste dalla normativa... L'attuazione della Variante in oggetto comporterà, oltre ad un aumento dei rifiuti urbani, anche un aumento di rifiuti speciali di varie tipologie... Visto che l'attuazione della Variante comporterà un incremento dei rifiuti urbani e speciali, la significatività dell'impatto dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti regionale, approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 05/08/2020 e pubblicato sul Suppl. n. 1 al BURL 22/09/2020 n. 116, e dovrà essere valutata in relazione all'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore.

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

intensità di campo elettrico potrebbero essere tali da influenzare i confini e le dimensioni degli ambiti stessi.

RADON: Il Comune di Frascati si trova nell'area vulcanica dei Colli Albani ed è quindi in una zona a maggiore probabilità di alte concentrazioni di radon... si ritiene opportuno che nei futuri interventi esecutivi della variante urbanistica in esame siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento sopra specificati.

INQUINAMENTO ACUSTICO: Per quanto riguarda il rumore, dallo stralcio del Piano di Zonizzazione Acustica riportato nel R.P. a pag. 51, che per semplicità di esposizione si riporta in Figura 11, l'area oggetto della Variante non ricade nella classe III, come riportato nel R.P., ma nella classe II (zone prevalentemente residenziali). La classificazione della rete viaria (riportata nella tavola della classificazione acustica come classe III) si applica esclusivamente alla infrastruttura stradale e non alle altre sorgenti acustiche come il caso della progettazione prevista per la Variante.

La progettazione dovrà quindi garantire presso tutti i recettori e con particolare riguardo a quelli residenziali presenti nell'area di influenza acustica, il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, riportati in Tabella 3 e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno... in fase di realizzazione della Variante occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 (autorizzazione per attività temporanee).

2 **ASL Roma 6:** nota prot. 52339 del 30/07/2024, acquisita con prot. 970321 del 30/07/2024

La ASL competente ha espresso quanto segue: "Premesso che occorre meglio definire le tipologie dei reflui prodotti anche se previsto allaccio alla rete fognaria, per determinare l'impatto dell'aumento delle acque reflue a seguito del progetto occorre verificare in modo oggettivo la capacità di trattamento residua dell'impianto di depurazione e la capacità residua della rete fognaria esistente. In merito all'approvvigionamento idrico-potabile, nel RP non risultano informazioni circa la fonte di alimentazione o l'eventuale allaccio a pubblico acquedotto. Inoltre, non risultano indicati i consumi previsti a seguito della realizzazione delle opere. Sia per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico potabile, sia per quanto concerne lo smaltimento delle acque reflue, oltre a quanto valutato dal proponente, appare opportuno acquisire l'attestazione del gestore idrico sulla disponibilità di acqua potabile e sulla capacità di trattamento residua dell'impianto di depurazione e della rete fognaria. Il gestore dovrà munirsi dei titoli autorizzativi allo scarico delle acque di piazzale e delle acque nere, mantenere in piena efficienza gli impianti di salvaguardia ambientale ed ottemperare a tutti gli adempimenti previsti dal Piano di Tutela delle Acque della Regione Lazio e dal D. Lgs. 152/06 e ss.m.ii.

(...) Si ritiene che debba essere adeguatamente valutato l'aumento dei flussi di traffico sulla rete viaria in termini di inquinamento acustico e atmosferico, che dal rapporto non risultano quantificabili. La proposta di mitigare l'incremento di traffico veicolare mediante l'implementazione dei servizi di trasporto pubblico deve essere valutata e pianificata con i competenti Uffici Comunali, anche in previsione dell'aumento del traffico veicolare secondario all'apertura del nuovo sito. Si raccomanda la previsione ed adozione dei provvedimenti previsti dalle norme di attuazione del Piano di Risanamento di Qualità dell'Aria previsto dalla nuova zonizzazione del territorio regionale in riferimento ai superamenti dei limiti di legge degli inquinanti atmosferici (DGR n. 536 del 15 settembre 2016).

Inoltre, in considerazione dei dati emersi nell'ambito dei monitoraggi nazionali e regionali, si suggerisce di prevedere requisiti strutturali e accorgimenti costruttivi specifici volti a prevenire la possibilità di infiltrazione di gas Radon nelle strutture previste da progetto, anche alla luce della normativa di riferimento, ovvero il D. Lgs. 101/2020, in cui, all'art. 12 comma I b si evidenzia che a partire dal 31 dicembre 2024 i livelli massimi di riferimento per le abitazioni e i luoghi di lavoro, espressi in termini di

valore medio annuo della concentrazione di attività di radon in aria, passeranno da 300 Bq/m³ a 200 Bq/m³. Si pone l'attenzione sulla necessità di valutare il rischio associato alla eventuale esposizione al Radon nonché alle emissioni di gas endogeni del sottosuolo (CO₂, H₂S...) con opportune campagne di rilevazione ed eventualmente con l'applicazione di criteri di salvaguardia prima dell'esecuzione di lavori (in particolare lavori di scavo del suolo) e della costruzione/installazione di nuove strutture... Relativamente alla componente ambientale "Suolo e Sottosuolo", si sottolinea la necessità di garantire ai sensi della L.R. n. 6 del 27 maggio 2008 adeguata permeabilità del suolo e di prevenire sversamenti accidentali di inquinanti (oli, carburanti ecc.). Le cisterne interrate dovranno essere dotate di intercapedine munito di sistema di rilevazione immediata in grado di segnalare eventuali danni, al fine di prevenire eventuali perdite nel sottosuolo.

In riferimento alla componente sociale ed economica "Popolazione e aspetti economici" e al fattore di pressione "Inquinamento acustico", si specifica che durante la fase di cantiere dovranno essere adottate le migliori tecniche e accorgimenti disponibili al fine di minimizzare e contenere l'inquinamento da rumore e da polveri all'interno degli ambienti limitrofi e di evitare incomodo o nocumento agli insediamenti residenziali e lavorativi più prossimi (esalazioni, polveri, aerosol e rumori). Si rimanda a quanto previsto dal DPCM 05/12/1997 per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e la previsione di adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore al fine di contenere l'inquinamento da rumore.

Per quanto concerne il fattore di pressione "inquinamento luminoso" e al fattore di pressione "elettromagnetismo" si raccomanda l'applicazione di quanto previsto dal Regolamento Regionale n. 8 del 18 aprile 2005 e di fornire valutazione sull'eventuale presenza di elettrodi nell'area o di altre fonti elettromagnetiche; occorre inoltre definire se il nuovo insediamento necessiterà di nuove installazioni elettriche, che in ogni caso dovranno rispettare gli obiettivi di qualità e le fasce di rispetto previste dal DPCM 08/07/2003.

In conclusione, relativamente al fattore di pressione "Rifiuti"... Si ritiene opportuna una attenta pianificazione della gestione dei rifiuti e del loro corretto smaltimento di concerto con i competenti uffici comunali per far fronte all'inevitabile incremento della produzione degli stessi, sia nella fase di cantiere che nella fase di operatività, garantendo altresì attenta sorveglianza al fine di minimizzare il rischio di costituzione di discariche abusive.

Resta l'obbligo di rispettare tutte le disposizioni igienico sanitarie e di sicurezza contenute nella normativa vigente, anche per quanto non esplicitato nel presente parere.

3 **Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti:** nota prot. 17385 del 01/08/2024, acquisita con prot. 983863 del 01/08/2024

La Soprintendenza ha espresso quanto segue: "Considerato che l'area interessata dall'intervento in questione è classificata nel PTPR come "Paesaggio agrario di valore" che all'art. 26 prevede che "La tutela è volta al mantenimento della qualità del paesaggio rurale mediante la conservazione e la valorizzazione dell'uso agricolo e di quello produttivo compatibile" e che tra i fattori di rischio sono presenti le "modificazioni dei caratteri strutturanti il territorio agricolo" e "Riduzione di suolo agricolo dovuto a espansioni urbane o progressivo abbandono dell'uso agricolo";

Atteso, quindi, che l'intervento, pur ricadendo tra gli interventi per cui è possibile derogare dal piano ai sensi dell'art. 14 delle NTA, rimane comunque non conforme al Piano Territoriale Paesistico;

Considerato che nel PRG del Comune di Frascati, l'area è classificata come Zona Agricola – sottozona A2 (art. 5 del PRG);

Considerato che l'intervento proposto consiste nella realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti con attività annesse, suddiviso in tre aree principali di cui la prima adibita all'impianto di distribuzione carburanti con pensilina di copertura, la seconda prevede la realizzazione di un edificio con destinazione attività di ristoro/commerciale e la terza destinata a parcheggio dotato di colonnine di ricarica elettrica alimentate da impianto fotovoltaico allestito al di sopra della pensilina del distributore benzina e dell'edificio destinato ad attività commerciali connesse con la destinazione d'uso dell'area.

Considerato che il lotto d'intervento ha una superficie complessiva pari a mq. 5692,00, occupata ad oggi per buona parte da ulivi e da un parcheggio asfaltato;

Considerato che il progetto prevede l'espianto di tutti gli ulivi e la successiva sistemazione a verde delle aree indisponibili alla costruzione con il reimpianto solo di una piccola parte degli ulivi attualmente presenti nell'area;

Considerato che la conservazione del paesaggio si persegue in primis attraverso la limitazione di consumo di prezioso suolo agricolo e quindi con la conservazione fisica, morfologica e ambientale degli elementi costitutivi il settore naturalistico e che l'intervento proposto si configura come una modificazione impropria di un ambito che, ancorchè isolato rispetto all'intorno caratterizzato dalla presenza di lotti edificati, si presenta ancora con evidente carattere agricolo;

Atteso che compito della tutela è garantire il più possibile il contenimento del consumo del suolo e la salvaguardia dei valori paesaggistici presenti nell'area, l'intervento proposto comporta la rimozione di tutti gli ulivi e la trasformazione quasi totale del lotto da area verde ad area cementificata;

Considerato che il progetto inoltrato, così come proposto, non mostra particolare sensibilità nel cercare di limitare il consumo del suolo agricolo, cementificando una percentuale molto alta del lotto, non solo attraverso la collocazione dell'impianto carburanti, ma anche di altre strutture e aree annesse che comportano una ulteriore impermeabilizzazione del suolo;

Premesso che obiettivo della tutela è garantire il più possibile il contenimento del consumo del suolo e la salvaguardia dei valori paesaggistici presenti nell'area e 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 comporterebbe la trasformazione totale del comparto paesaggistico in un nuovo assetto caratterizzato da un considerevole impatto percettivo, visti anche tutti gli annessi ritenuti necessari alla funzionalità dell'area, quali gli accessi stradali, le aree pavimentate, i parcheggi, l'edificio ad uso commerciale, ecc., che, inevitabilmente, comporterebbero una destrutturazione dei luoghi e un'ulteriore perdita dell'identità paesaggistica del luogo;

Questo Ufficio ritiene indispensabile assoggettare a VAS la presente variante per le considerazioni sopra esposte e per le motivazioni di seguito riportate:

- La scelta dell'area di intervento, non tiene sufficientemente in considerazione che l'intero lotto è ineditato ed è per buona parte utilizzato ai fini agricoli, e caratterizzato nello specifico dalla presenza

	<p><i>di ulivi, che sono gli elementi fisici costitutivi del paesaggio da tutelare, mediante la riproposizione di metodi di coltura tradizionali che permettano anche la valorizzazione dell'area secondo criteri di sviluppo sostenibili che non sono certamente quelli insediativi;</i></p> <p><i>- Le opere previste interessano un'area su cui insistono vincoli paesaggistici di decreto, come precedentemente specificati, e il lotto in questione subirebbe, nel cambio di destinazione d'uso, una sensibile trasformazione sia fisica, sia percettiva, con ricadute notevoli dal punto di vista paesaggistico e con una sostanziale alterazione della percezione visiva lungo la strada di via delle Cisternole.</i></p>
4	<p>Città Metropolitana di Roma Capitale -Dipartimento IV “Pianificazione, Sviluppo e Governo del Territorio”: nota prot. 134574 del 05/08/2024, acquisita con prot. 995674 del 05/08/2024</p> <p><i>(...) Si osserva pertanto che l'intervento proposto non si pone in coerenza con le direttive di Piano per quanto attiene il Sistema Insediativo Morfologico ed il Sistema Insediativo Funzionale, essendo localizzato esternamente agli ambiti destinati preferenzialmente all'insediamento di attività produttive, commerciali e riconducibili a servizi.</i></p> <p><i>Con riferimento al sistema della mobilità non si rilevano programmi connessi al PTPG che possano potenzialmente subire l'interferenza dell'intervento in esame; si rileva comunque come l'intervento risulti ubicato in adiacenza alla S.P. 86/b “Cisternole”, rendendo pertanto necessaria una puntuale verifica della compatibilità viabilistica da effettuarsi nelle opportune sedi con i competenti Uffici della CMRC.</i></p> <p><i>Con riferimento al Sistema Ambientale ed al quadro generale descritto nella Tavola Tp2 del PTPG, l'area in esame è inclusa nella Unità Territoriale Ambientale (UTA) n. 8, “Unità della bassa valle dell'Aniene”, per la quale vigono le specifiche direttive di cui all'Appendice normativa II.1 delle Norme di Piano (art. 29 N.A. del PTPG), tra cui le seguenti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- realizzare un sistema di zone umide al fine di migliorare la funzionalità della REP, sia nelle confluenze dei corsi d'acqua che nelle forre;</i> <i>- prevedere l'impianto di boschi e cespuglieti, coerenti con le serie di vegetazione, nelle aree protette, nelle superfici agricole non più utilizzate e nelle piccole parti del sistema agricolo, essenziali, in termini di connettività e funzionalità della REP;</i> <i>- favorire la destinazione agricola/naturalistica delle connessioni secondarie (nastri verdi) mediante l'inserimento di cenosi arbustive e arboree. In questo contesto i nastri verdi e gli elementi della connessione primaria svolgono una funzione essenziale (...).</i> <p><i>(...) Per quanto attiene alla localizzazione rispetto alla Rete Ecologica Provinciale (REP), si osserva che circa metà dell'area in esame ricade nell'ambito della componente primaria della REP e più precisamente all'interno di un'area di “connessione primaria” (art. 25 c. 2 N.A. PTPG), mentre la parte restante ricade all'interno della componente secondaria della REP, nell'ambito del “Territorio Agricolo Tutelato” (art. 25 c. 4 N.A. PTPG). Nell'ambito delle suddette componenti della REP vige la specifica 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. Nel caso in esame occorre che sia approfondito il quadro delle esigenze che portano a determinare la scelta localizzativa adottata dal Proponente ed a certificarne l'interesse pubblico, stabilito che in ambiti di “connessione primaria” sono ammissibili esclusivamente gli usi del suolo assimilabili a “Servizi (U.S.)” ovvero “Attività di servizio pubblico o d'interesse pubblico, quali infrastrutture, impianti tecnologici e</i></p>

per la produzione di energie rinnovabili e attrezzature di servizio pubblico, necessitati da collocazione extraurbana, se compatibili”, mentre in ambito di “Territorio Agricolo Tutelato”, come deriva dal combinato disposto degli artt. 27, 28 e 60 delle N.A. del PTPG, non è contemplata la possibilità di realizzare l’intervento proposto, non ricadendo quest’ultimo in alcuna delle fattispecie previste all’art. 60 delle N.A. del PTPG.

Con riferimento all’individuazione dei Paesaggi rurali di cui alle tavv. RT.saa 8.1, RT.saa 8.2 e RT.saa 8.3 del PTPG, alla tutela e valorizzazione dei caratteri del territorio rurale di cui agli artt. 32 e 33 delle N.A. del PTPG ed alle collegate “Direttive specifiche per tipologie di paesaggio rurale” di cui all’Appendice normativa II.2, si segnala che l’intervento in oggetto risulta ricadere all’interno del “Paesaggio agricolo collinare con prevalenza di vigneti” (Scheda n. 6 - appendice normativa II.2 N.A. PTPG) e in adiacenza al “Paesaggio della agricoltura urbana e periurbana” (Scheda n. 11 - appendice normativa II.2 N.A. PTPG), si osserva pertanto che, pur riconoscendo come l’intervento venga a collocarsi nell’ambito di un contesto parzialmente urbanizzato, cionondimeno permangono i caratteri distintivi di un paesaggio agricolo ancora sostanzialmente non compromesso, come riconosciuto anche dal vigente PTPR, che classifica l’area interessata quale “Paesaggio Agrario di Valore”; a parere dello scrivente ufficio quanto rappresentato dal proponente nel Rapporto Preliminare (pag. 11 del R.P.: “come si evince dalla documentazione fotografica seguente, l’aspetto del lotto non rappresenta la classica tipologia paesaggistica della campagna romana in quanto col tempo, non essendo oggetto di attività agricole, è in stato di totale abbandono. inoltre, la ferrovia presente oltre la strada adiacente al terreno, è caratterizzata da salti di quota e da vegetazione spontanea lungo la parte che costeggia la strada stessa e concorre ad implementare l’aspetto degradato dell’area. attualmente l’area è inserita tra il limite del patto territoriale e il limite del centro sportivo”) non appare congruo a definire con esattezza l’assetto attuale del terreno, quale risulta dalla consultazione delle informazioni territoriali derivanti dalla piattaforme webgis della scrivente Città metropolitana; l’assetto dell’area non sembra infatti presentare significativi indizi di degrado, presentando in prevalenza l’aspetto di un oliveto in buone o almeno discrete condizioni vegetative; risulta piuttosto una parziale rimozione delle piante di olivo e l’utilizzazione a parcheggio di parte dell’area senza peraltro che venga riportato a quale titolo sia stata possibile tale trasformazione, visibile nelle più recenti immagini satellitari disponibili in rete.

(...) tenuto conto che si evidenziano elementi di contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG, ferma restando la competenza dell’Ente Regionale in ordine alla valutazione dell’ex art. 12 del D. Lgs. 152/06, si rilevano i seguenti elementi di approfondimento da specificare in un eventuale Rapporto Ambientale e, comunque, da garantire in fase di eventuale prosieguo dell’iter urbanistico:

- sia opportunamente approfondita la valutazione delle mitigazioni e compensazioni ambientali, che appaiono insufficienti a compensare la perdita di una parcella a oliveto, nonché delle alternative localizzative;*
- sia approfondito il quadro delle esigenze che portano a determinare la scelta localizzativa adottata dal Proponente*
- sia certificato l’interesse pubblico dell’intervento proposto;*

5 Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale: nota prot. 1011885 del 09/08/2024

La struttura regionale per quanto di competenza ha evidenziato che:

“(…) In merito agli aspetti paesaggistici, si fa notare che nel comma 4.3.4 del Rapporto Preliminare, dove viene disaminato l’inquadramento urbanistico dell’area d’intervento, viene citata una fascia di rispetto cimiteriale e una classificazione a “zone verdi speciali”, nonché l’attivazione della procedura relativa a Programmi Integrati di Intervento. A tal proposito, si chiedono anticipatamente delucidazioni ed eventuali correzioni in merito.

(…)In merito agli aspetti paesaggistici, ai fini del completamento della ricognizione dei vincoli non cartografati nel PTPR, per consentire una compiuta valutazione di conformità paesaggistica, il Comune di Frascati dovrà fornire, per l’area d’intervento, l’attestazione in materia di Usi civici ai sensi dell’art. 3 della LR n. 1/1986, per gli effetti di cui all’art. 142, c. 1, lett. h) del D.Lgs 42/04, derivanti anche dall’assetto normativo delineato dall’art. 3 comma 6 della Legge n. 168/2017 (3).

*(…)Si ritiene che l’intervento relativo alla “Realizzazione di un distributore di carburanti” nel Comune di Frascati in Via di Cisternole in loc. Cocciano, nell’area identificata al Catasto al foglio omissis, da realizzarsi secondo l’invocata procedura ex art. 8 del DPR 160/2010, comporti significativi impatti dal punto di vista paesaggistico nonché necessiti di approfondimenti sul piano urbanistico in merito all’esatta procedura da adottare; pertanto, si rende necessario fornire le sottoelencate **osservazioni** che dovranno essere opportunamente valutate ai fini dell’eventuale ricorso a VAS ex art 13 del DLgs 152/06 e che, in ogni caso, dovranno essere recepite e risolte nel successivo iter procedimentale:*

➤ In merito alla procedura approvativa, risultano sussistere le condizioni di cui all’art. 10 comma 1-bis della LR 8/2001 e pertanto dovrà essere attivato l’iter autorizzativo in esso citato.

➤ Dovrà essere verificata la rispondenza della proposta progettuale ai requisiti previsti agli artt. 11, 11-bis, 12 e 13 della citata legge regionale 8/2001.

➤ Dovrà essere espressamente richiesta e valutata la procedura di deroga alle vigenti norme paesaggistiche di cui all’art. 14 co. 1 lett. e) delle NTA del PTPR.

➤ Ai fini del completamento della ricognizione dei vincoli non cartografati nel PTPR, per consentire una compiuta valutazione di conformità paesaggistica, il Comune di Frascati dovrà fornire l’attestazione ufficiale in materia di Usi civici ai sensi dell’art. 3, c. 3 della legge regionale n. 1/1986, per gli effetti di cui all’art. 142, c. 1, lett h) del D. Lgs 42/04, anche in riferimento dall’assetto normativo delineato dall’art. 3 comma 6 della Legge n. 168/2017.

➤ Sia accertata l’eventuale presenza di vincoli demaniali (ovvero di inedificabilità) derivanti dalla vicinanza del sedime ferroviario “Roma-Frascati” a ridosso dell’area di progetto nonché la mancanza di eventuali atti d’obbligo.

➤ In merito all’autorizzazione all’espianto degli alberi di olivo, dovrà essere necessariamente acquisito il parere della Direzione Regionale competente in materia di agricoltura, anche avvalendosi delle aree decentrate e dei soggetti individuati dal regolamento regionale 3 dicembre 2013, n. 17.

CONSIDERATO che:

- nel Rapporto Preliminare viene effettuata una valutazione degli impatti derivanti dall’attuazione della variante, la quale non fornisce riscontro dei criteri di cui al richiamato allegato I del decreto;
- 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 SCA hanno evidenziato criticità afferenti le componenti ambientali (in particolare paesaggio, suolo, aria, risorse idriche) e possibili impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante;
- tenuto conto della natura della variante e del quadro pianificatorio in cui esso si inserisce, i SCA hanno evidenziato possibili impatti cumulativi incidenti sulle componenti sopra richiamate;
- Nel Rapporto Preliminare non è presente un'analisi esaustiva e sufficientemente approfondita in relazione alla stima del carico antropico previsto nell'area in fase di esercizio ed alla relativa valutazione delle ricadute ambientali;
- Le criticità evidenziate sotto il profilo paesaggistico possono determinare ricadute sulle matrici ambientali e pertanto necessitano di ulteriori approfondimenti al fine di poter escludere impatti significativi su di esse;
- Nel RP non è presente un'analisi motivata in relazione alla scelta localizzativa ed una valutazione esaustiva delle ricadute ambientali derivanti dalla perdita permanente di superfici vegetate (uliveto) anche in relazione alla presenza di una "componente primaria" della Rete Ecologica Provinciale, come evidenziato dalla Città Metropolitana di Roma Capitale;
- La struttura regionale competente in materia di risorse idriche, ha evidenziato carenze significative nel RP in merito all'analisi e valutazione delle ricadute ambientali per quanto concerne l'applicazione della DGR 445/2009;
- Gli approfondimenti richiesti rispetto alla quantificazione delle idroesigenze ed alla tutela della risorsa idrica sono necessari anche ai fini delle valutazioni di impatto degli interventi previsti e delle relative misure mitigative ipotizzabili;
- ARPA Lazio in particolare evidenzia criticità in merito alla capacità del sistema di depurazione della zona in cui ricade l'area in esame, indicando la necessità di "*investimenti sulla capacità depurativa*";
- Le variazioni funzionali introdotte, con particolare riferimento al sistema della mobilità, comportano ricadute sul quadro dei flussi veicolari nel contesto territoriale di riferimento non sufficientemente indagati, come evidenziato anche dalla ASL, ai fini di una esclusione degli impatti derivanti dagli stessi in particolare sulle componenti "Aria" e "Rumore";

VALUTATO che:

- la variante proposta comporta delle modificazioni permanenti alle destinazioni d'uso dei suoli;
- Le modificazioni apportate dalla variante possano determinare significativi incrementi dei carichi sulle componenti ambientali interessate;
- Dalle risultanze della istruttoria effettuata non è possibile escludere impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante;
- Le ripercussioni ambientali derivanti dall'attuazione della variante si inseriscono in un quadro pianificatorio tale da richiedere una valutazione complessiva delle stesse;
- 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. 152/2006 e valutato che, sulla base dei criteri di cui all'Allegato I del decreto, nonché della descrizione non completa della variante e delle informazioni e dati forniti dal Rapporto Preliminare, tenuto conto dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, non risulta possibile escludere possibili effetti significativi derivanti dalle previsioni della variante;

TUTTO CIO' PREMESSO

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

il Responsabile del Procedimento

Arch. Roberto Brunotti
(firmato digitalmente)

il Dirigente

Ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)