

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

Area: AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G04112 del 02/04/2025

Proposta n. 8137 del 07/03/2025

Oggetto:

VER-2024_40 Comune di Ariccia (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa al "Piano particolareggiato in variante - Fontana di Papa". Rinvio alla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.

OGGETTO: VER-2024_40 Comune di Ariccia (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa al “Piano particolareggiato in variante – Fontana di Papa”.

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

Autorità Procedente: **Comune di Ariccia (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 D.G.R. n. 660/2023 concernente: “*Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 “Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale” e successive modificazioni. Disposizioni transitorie*”, con cui è stata modificata la denominazione della Direzione competente in materia di VAS in “*Direzione regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare*”;

VISTO il R.R. 23/10/2023, n. 9, concernente: “*Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n.1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della giunta regionale) e successive modifiche. Disposizioni transitorie*”, il quale ha riorganizzato le strutture amministrative della Giunta regionale, in considerazione delle esigenze organizzative derivanti dall’insediamento della nuova Giunta regionale e in attuazione di quanto disposto dalla legge regionale 14 agosto 2023, n. 10;

VISTA la IV Direttiva del Direttore Generale prot. 190513 del 9/02/2024, che dispone, in attuazione dell’art. 9, c. 2 del regolamento regionale 23 ottobre 2023, n. 9, come modificato dal regolamento regionale 28 dicembre 2023, n. 12, che la Direzione regionale “*Urbanistica e politiche abitative,*

pianificazione territoriale, politiche del mare” è resa operativa con decorrenza dalla data di conferimento dell’incarico di Direttore ad interim, e che con la medesima decorrenza cessa di operare la Direzione regionale per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica;

VISTO l’Atto di Organizzazione n. G01778 del 21/02/2024 rubricato: Organizzazione della Direzione regionale “Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare”;

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 D.G.R. 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 Ariccia, in qualità di Autorità Procedente, con note acquisite al prot. regionale n.1538742, 1538776, 1538769, 1538761, 1538765 e 1538750 del 13/12/2024, ha presentato 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 Piano in oggetto;

CONSIDERATO che la competente Area “Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica” ha redatto la Relazione Istruttoria relativa al Piano 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 Piano in oggetto alla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, sulla base dell’istruttoria tecnica sopraccitata;

DETERMINA

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

di assoggettare il Piano denominato “Piano particolareggiato in variante – Fontana di Papa”, del Comune di Ariccia (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



DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE
AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Codice Pratica: **VER-2024_40**

Piano: Piano particolareggiato in variante – Fontana di Papa

Rif.Leg.Piano L.r. 36/87

Proponente: Non indicato in MOD.E01

Autorità Procedente: Comune di Ariccia (Rm)

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con note acquisite al protocollo regionale con n.1538742, 1538776, 1538769, 1538761, 1538765 e 1538750 del 13/12/2024, il Comune di Ariccia in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Autorità Competente (di seguito AC) l'istanza e il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano in oggetto.

DATO ATTO che con nota prot. n. 1579903 del 27/12/2024, l'AC 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 il Piano, 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 e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste
- Area Usi Civici
- Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione

Regione Lazio

Direzione Regionale Salute e Integrazione Socio Sanitaria
Area Promozione della Salute e Prevenzione

Regione Lazio

Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale

Ministero della Cultura

Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio
Soprintendenza speciale archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti

ARPA Lazio - Area Informazione e Reporting Ambientale**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"

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

Con la sopra richiamata nota la AC ha contestualmente richiesto alla AP, a seguito della conclusione della fase di consultazione, di fornire 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, la trasmissione di eventuali pareri in possesso della stessa, ed eventuali ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria, incluse le modalità di recepimento delle indicazioni fornite e/o condizioni impartite da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006;

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

1	Regione Lazio Direzione regionale lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato <i>Nota prot. n.0006524 del 07/01/2025</i>
2	Regione Lazio DIREZIONE REGIONALE AGRICOLTURA E SOVRANITA' ALIMENTARE, CACCIA E PESCA, FORESTE Area Governo del Territorio, Multifunzionalità e Forestazione <i>Nota prot. n.0084380 del 23/01/2025</i>
3	Città Metropolitana di Roma Capitale DIPARTIMENTO IV - Pianificazione strategica e Governo del territorio SERVIZIO 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG" <i>Nota prot. n. 13394 del 24/01/2025, acquisita con prot.n. 0087718 del 24/01/2025</i>
4	ARPALAZIO <i>Nota prot. n.5269 del 27/01/2025, acquisita con prot.n. 0094736 del 27/01/2025</i>
5	Autorità Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale (AUBAC) Settore Pianificazione risorse idriche e risorsa suolo <i>Nota prot. n.1020 del 27/01/2025, acquisita con prot.n. 0100567 del 28/01/2025</i>
6	Regione Lazio Direzione regionale urbanistica e le politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare

	Area urbanistica, copianificazione e programmazione negoziata: Roma Capitale e Citta' metropolitana di Roma Capitale <i>Nota prot. n.0105665 del 28/01/2025</i>
7	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 <i>Nota prot. n.1928-P del 28/01/2025, acquisita con prot.n. 0105815 del 28/01/2025</i>

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:

- ✓ *... L'area oggetto del presente "rapporto preliminare", è localizzata lungo la via Nettunense, questa è una zona a forte carattere produttivo. Qui trova sede la cantina sociale Fontana di Papa da anni marchio dei Castelli Romani dal punto di vista enologico. Oltre a questa gloriosa realtà produttiva, nella perimetrazione di piano ricadono altre attività, come una delle più grandi imprese italiane produttrici di pallets e una di commercio di saponi e detersivi. Vista la configurazione della via Nettunense e le numerose aree produttive che si sono sviluppate nel tempo, l'Amministrazione Comunale è intenzionata a recuperare e regolamentare queste aree, individuando gli spazi per lo standard pubblico previsto dal DM 1444/68...;*
- ✓ *L'elemento fondamentale di questo piano, è volto al recupero delle attività produttive esistenti o alla loro trasformazione, riducendo al minimo il consumo di suolo. L'acquisizione di tali aree avverrà con tecniche perequative, saranno pertanto individuate delle zone di nuova espansione produttiva, ma la loro attuazione è legata esclusivamente alla cessione del 50% della superficie da destinare a standard pubblico. Le aree a standard che saranno acquisite, a costo zero per l'amministrazione, e le Norme Tecniche di Attuazione, favoriranno il rilancio per molte attività economiche.*
- ✓ *La perimetrazione complessiva del PPE è di circa 9,2 ha; il progetto prevede la realizzazione di 0,98ha di standard di progetto, ossia il poco più del 10% previsto dal DM 1444/68.*

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

1 Regione Lazio

Direzione regionale lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica
Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato
Nota prot. n.0006524 del 07/01/2025

CONSIDERATO che l'area interessata dall'intervento, ricade in "AREA CRITICA" nell'ambito di applicazione del sistema idrogeologico dei Colli Albani, di Nemi e degli Acquiferi dei Colli Albani così come previsto dalla "D.G.R. 445 del 16.06.2009 provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano e di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani. Modifica alla deliberazione della Giunta Regionale 1317 del 05 dicembre 2003"; VISTA la "D.G.R. 445 del 16.06.2009;

CONSIDERATO che dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. al punto 1 della citata deliberazione si dispone che, i nuovi strumenti urbanistici comunali e i piani attuativi e/o particolareggiati o le varianti

degli strumenti urbanistici comunali vigenti, che interessino aree ricadenti nell'ambito di applicazione, come individuato nell'allegato 1 che fa parte integrante della stessa, devono obbligatoriamente contenere la seguente documentazione:

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

ESAMINATA la documentazione trasmessa dall'Autorità Procedente in formato digitale, estratta dal sito web: <https://regionelazio.box.com/v/VER-2024-0040>;

RAVVISATA l'incompletezza documentale, in quanto nella documentazione progettuale delle opere di che trattasi non risultano esibite le documentazioni relative a:

- ✓ 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;
- ✓ una relazione tecnica con specifico riferimento:
 - alla riduzione della capacità di infiltrazione dei suoli e ai relativi interventi di mitigazione;
 - alla compatibilità degli eventuali prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali;
 - alle misure adottate per il conseguimento del risparmio idrico, compreso l'eventuale accumulo ed utilizzo di acque meteoriche e/o reflue.

INOLTRE, considerato che il rapporto preliminare segnala l'intenzione di soddisfare le esigenze idriche anche attraverso la realizzazione di pozzi, si ricorda che, ai sensi dell'art. 6 lett. b della DGR 445/09, nelle aree critiche è vietato richiedere nuove concessioni per il prelievo di acque superficiali o sotterranee.

Per le motivazioni di cui in premessa quest'Area comunica che l'emissione del "Parere di Competenza" della Scrivente, relativamente al procedimento "de quo" sarà subordinato all'acquisizione della documentazione che soddisfi quanto disposto dalla D.G.R. n°445 del 16.06.2009, "Provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano, di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani. Modifica alla Deliberazione di Giunta Regionale n° 1317 del 05 dicembre 2003".

2 Regione Lazio

DIREZIONE REGIONALE AGRICOLTURA E SOVRANITA' ALIMENTARE, CACCIA E PESCA, FORESTE

Area Governo del Territorio, Multifunzionalità e Forestazione

Nota prot. n.0084380 del 23/01/2025

Con la presente si riscontra la comunicazione pervenuta in data 27 dicembre us, iscritta agli atti con prot. n. 157990, relativa all'avvio della fase di consultazione ai fini della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano in argomento.

Per quanto attiene alla materia attribuita alle competenze della scrivente, è opportuno, al fine di valutare le potenziali interferenze con gli habitat oggetto di tutela da parte delle normativa forestale vigente, che venga approfondito, in previsione della predisposizione del rapporto ambientale, il quadro delle informazioni inerenti agli assetti vegetazionali, con riguardo alle componenti di interesse forestale, presenti all'interno delle aree di intervento ed eventualmente oggetto di azioni comportanti eliminazione di superficie boscata.

Si ricorda che ai fini della classificazione e descrizione delle formazioni forestali dovrà essere fatto riferimento ai requisiti di legge stabiliti dal combinato disposto dell'art. 4 della LR n. 39/02 e dell'art. 3 del D lgs n. 34/18.

In particolare, ai fini della identificazione degli habitat forestali, e delle comunità vegetali ivi presenti edificate da specie arboree e/o arbustive, dovranno essere tenute in considerazione le seguenti specifiche:

Bosco:

- ✓ *aree, occupate da specie arboree associate o meno ad arbustive, di 2.000 m² di estensione, con grado di copertura maggiore del 20% e larghezza media superiore a 20 ml;*
- ✓ *aree ripariali di qualsiasi estensione, edificate da specie allegato A1 + A2 + A3 exLR n. 39/02;*
- ✓ *arbusteti, edificati da specie Allegato 3 con specie allegato A1 + A2 exLR n. 39/02, prescindendo da termini di estensione e copertura;*
- ✓ *aree già boscate in cui l'assenza della copertura arborea è da intendersi a carattere temporaneo (periodo di tempo pari al turno minimo previsto da RR n. 7/05;*

Aree assimilate:

- ✓ *nuclei isolati di specie allegato A3 ex LR n. 39/02 aventi estensione di 5.000 m², copertura del 50% e larghezza media di 20 ml;*
- ✓ *nuclei isolati di specie allegato A3 ex LR n. 39/02 in aree con pendenza maggiore del 30%. Inoltre, ai fini della quantificazione delle superfici occupate da habitat forestale, dovrà essere tenuta in considerazione la presenza di popolamenti aventi i requisiti di legge per essere identificati bosco, anche se esterni alle aree oggetto di studio ma comunque in diretta continuazione o ad essi contigui (distanza tra punti vicini non superiore 20 ml o infrastrutture di larghezza non superiore a 10 ml).*

Nell'ambito degli approfondimenti è pertinente, a parere della scrivente, che venga stimata la superficie occupata da ambiti classificati bosco o aree assimilata a bosco, potenzialmente oggetto di trasformazione ad altra destinazione o forma d'uso, al fine di valutare i conseguenti oneri compensativi da porre in atto in fase di realizzazione.

Tanto si ritiene al fine di stabilire l'effettivo coinvolgimento della scrivente nella procedura in argomento e, conseguentemente, consentire l'eventuale espressione di parere qualora previsto.

3 Città Metropolitana di Roma Capitale

DIPARTIMENTO IV - Pianificazione strategica e Governo del territorio

SERVIZIO 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG"

Nota prot. n.0087718 del 24/01/2025

In relazione all'argomento in oggetto, esaminato il Rapporto Preliminare e la documentazione tecnica presente sul sito dedicato dall'Autorità regionale competente in indirizzo, il cui link è stato trasmesso con nota prot. R.U. n. 1579903 del 27/12/2024, acquisito in atti presso questo Servizio con prot. CMRC-2024-0222162 del 27-12-2024, al fine esclusivo dell'espressione del parere in sede di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), si osserva quanto segue.

Come risulta dal Rapporto Preliminare, "il Piano particolareggiato in Variante di PRG denominato "Fontana di Papa" è inserito in un contesto prevalentemente produttivo, se si analizza il territorio, in particolare lungo la via Nettunense, è facile notare le numerose realtà produttive presenti, più a nord è presente il PPE industriale "Cancelliera", il quale insieme alle vicine aree produttive del Comune di Albano Laziale, località Pavona e quelle di Pomezia, località Santa Palomba, si sfiorano i 500 ettari. Più a sud, sono presenti altre realtà produttive, anche se regolari dal punto di vista edilizio in quanto sono stati rilasciati permessi di costruire in sanatoria, sono fortemente carenti dal punto di vista infrastrutturale e degli standard urbanistici. Queste si sono sviluppate lungo la Nettunense e in alcuni casi delle strade a pettine hanno generato dei veri e propri tessuti con diversi capannoni produttivi".

Con specifico riferimento all'area dell'intervento, "(...) La parte di territorio interessata dalla perimetrazione di Piano Particolareggiato è occupata da una serie di attività produttive le quali operano

in capannoni con una superficie coperta di 19.383 mq su di una superficie fondiaria di 63.940 mq. (...). Sotto il profilo urbanistico, come si evince dal Rapporto preliminare, Il Comune di Ariccia è dotato di un piano Regolatore adottato in data 7/1/1975 ed approvato dalla Regione Lazio il 13/6/1977. Nel PRG l'area d'intervento è destinata prevalentemente a zona agricola normale "E2", mentre una piccola parte di forma triangolare ricade in verde pubblico "G4".

Il Rapporto preliminare chiarisce che, a fronte della situazione attuale, "L'obiettivo di questo Piano Particolareggiato in variante di PRG è quindi quello di considerare tutte le superfici private edificate, prendendo atto della loro consistenza edilizia regolarmente concessa, grazie a permessi di costruire in sanatoria o varianti puntuali che nel tempo sono stati rilasciati e garantire per tali aree gli standard necessari a soddisfare il fabbisogno di servizi e prevederne il recupero urbanistico. (...)"

Circa la modalità operativa per il raggiungimento dell'obiettivo di dotare l'esistente complesso produttivo delle necessarie aree di standard, il Rapporto preliminare precisa che "(...) si è ritenuto opportuno utilizzare la tecnica della perequazione con obbligo di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale pari al 50% della superficie di proprietà, in quanto l'esproprio, non può essere un iter percorribile. Le due aree scelte dove applicare la tecnica perequativa si trovano a cavallo di via Guerrino Perucca, qui grazie a tale tecnica sarà possibile da parte dell'Amministrazione Comunale acquisire gratuitamente le aree da destinare a parcheggi e a verde. Pertanto la superficie territoriale del Piano particolareggiato è pari a 82.991 mq. La tecnica perequativa di acquisizione delle aree pubbliche avverrà su 15.342 mq, di questi il 50% saranno destinati a zona Dnc e il restante 50% a zona Ac. Grazie a questo intervento oltre a soddisfare quanto stabilito dal DM 1444/68, si riuscirà a normare e a garantire regole certe per le attività attualmente operanti, e favorire il recupero di quelle dismesse.

Il Piano particolareggiato che l'Amministrazione Comunale intende portare avanti è di modeste dimensioni, ed è articolato in due zone urbanistiche:

- ✓ *Zona D1 zona produttiva esistente e di completamento;*
- ✓ *Zona D2 (tali zone comprendono le aree destinate nel piano particolareggiato ad insediamenti produttivi di nuova edificazione (Dnc) con obbligo di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree per la creazione di verde o parcheggi pubblici (Ac)).*

Circa il quadro vincolistico, l'area interessata non risulta compresa in ambiti di "Rete Natura 2000 e in Aree protette; per quanto riguarda invece il P.T.P.R. (Tav. A) l'area dell'intervento risulta prevalentemente inclusa nell'ambito del "Paesaggio degli Insediamenti Urbani", mentre la restante parte è compresa nell'ambito del "Paesaggio Agrario di continuità". Non si rilevano interessamenti di Beni paesaggistici descritti nella Tavola B.

Le aree dell'intervento non presentano interferenze dirette con istituti scolastici provinciali né con tratti di viabilità provinciale.

Per quanto riguarda le valutazioni condotte sull'area d'intervento in relazione al P.T.P.G. (Piano Territoriale Provinciale Generale), approvato con D.C.P. n. 1 del 18 gennaio 2010, in relazione alle valutazioni condotte rispetto al Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.), approvato mediante D.C.P. n° 1 del 18 gennaio 2010 e pubblicato il 6 marzo 2010 sul B.U.R. Lazio n. 9, si rammenta che, ai sensi dell'art. 3 comma 8 delle N.A. del PTPG "La compatibilità al PTPG è richiesta nel caso di varianti ai PRG vigenti, escluse quelle di cui ai punti 1 e 1 bis della LR n. 36/87, limitatamente alle aree oggetto delle varianti medesime". Poiché per l'intervento in argomento è stata dichiarata la necessità di ricorrere alla variante allo strumento urbanistico vigente, sussistono le condizioni per l'espressione del parere di compatibilità al P.T.P.G. ai sensi dell'art. 20, c. 5 del D.Lgs. 267/2000.

Circa le valutazioni di merito, si evidenzia che il PTPG, nella Tavola Tp2, individua prevalentemente l'area d'intervento nell'ambito del "Sistema Insediativo Morfologico – Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti" (art. 42 delle N.A.). Il Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti: "è l'ambito all'interno del quale i Comuni organizzano di preferenza nei loro strumenti urbanistici le operazioni di trasformazione e crescita insediativa. Comprende gran parte dell'edificazione esistente e delle previsioni dei PRG vigenti e una quota di aree di riserva per le future espansioni. Il Campo preferenziale, indica il limite entro cui va organizzato il disegno della struttura insediativa coerente con

le regole storiche e morfologiche delle costruzioni urbane componenti e con il contesto ambientale e paesistico”.

Una delle aree di espansione “Sottozona D2” del Piano ricade prevalentemente all’interno della componente primaria della REP e più precisamente all’interno di un’area di “connessione primaria” (art. 25 c. 2 N.A. PTPG) e per la restante trascurabile porzione è compresa nella Componente Secondaria (CS) della Rete Ecologica Provinciale (REP) e specificatamente nel “Territorio agricolo tutelato” di cui agli artt. 25, 27, 28 e 60 delle N.A., che prevedono la possibilità di attuare definiti usi del suolo, a condizione che ne sia valutata la compatibilità con la funzionalità della REP a livello locale.

Al riguardo, si rileva che le aree della sopra richiamata “Sottozona D2” sono connotate da caratteri sostanzialmente ancora integri del paesaggio agrario tradizionale (colture arboree ed aree agricole eterogenee parcellizzate investite a colture miste, erbacee ed arboree), pertanto a parere dello scrivente ufficio risultano meritevoli di particolare attenzione ai fini della definizione del progetto di sistemazione del previsto verde di standard.

Si evidenzia a tal proposito l’opportunità di salvaguardare, per quanto possibile, l’integrità delle preesistenze arboree di maggior pregio, rappresentate essenzialmente dalle piante di olivo attualmente presenti all’interno delle 2 aree libere ritenute idonee al soddisfacimento dello standard ed ubicate lungo il tratto di Via Guerrino Perucca attraversante il perimetro del Piano.

A tal proposito si evidenzia che nel RP non è stato fornito un censimento delle alberature presenti né è stato quantificato il numero di piante che dovranno essere rimosse al fine di attuare le previsioni del Piano Particolareggiato in esame.

Appare peraltro alquanto sproporzionata a favore della componente parcheggi la ripartizione della superficie a fruizione pubblica oggetto di cessione al Comune per il soddisfacimento degli standard (tabella a pag. 93 del R.P.)

Si auspica la tutela di almeno parte delle suddette alberature mediante espianto e reimpianto, da effettuarsi preferibilmente in loco o in altre aree del comparto.

Circa le previste aree destinate a parcheggio, si ritiene opportuno richiamare quanto prescritto dall’art. 4, co. 2 lettera d) della LR 6/2008 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia", invitando a considerare l’integrazione nel progetto di pavimentazioni permeabili, come grigliati erbosi, che favoriscono l’infiltrazione dell’acqua piovana e limitano il deflusso superficiale, con benefici sia per l’ambiente che per la gestione delle acque.

Si ritiene inoltre opportuno richiamare gli adempimenti progettuali previsti dalla D.G.R. n. 117 del 24 marzo 2020, relativa alla "Approvazione delle "Linee Guida sulla invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali" - D.lgs 49/2010 "Attuazione della Direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni" ed alla “Tabella I – classificazione degli interventi di trasformazione dell’uso del suolo ai fini dell’invarianza idraulica”, che fissa le soglie dimensionali delle superficie impermeabilizzate prescrivendo per esse, nei vari casi, appositi studio idrologicoidraulici (se non già redatti) e la predisposizione di adeguate misure compensative.

Per il territorio Comunale di Ariccia è particolarmente importante anche il tema della tutela della risorsa idrica, in relazione al quale il PTPG recepisce le N.A. e la tematizzazione cartografica di cui al vigente PTAR nel proprio articolato normativo (artt. 15, 16, 17 N.A. PTPG) e nei propri elaborati cartografici tematici integrativi (tav. RTsad3.5 "Vulnerabilità e Tutela della Risorsa Idrica e delle Acque Minerali e Termali"). le N.A. del PTPG prevedono, nell’ambito del Titolo II "Sistema Ambientale", l’attuazione di direttive specifiche finalizzate alla tutela del territorio e delle acque, derivanti dalle N.A. del vigente PTAR e in particolare l’art. 5 “Direttive e prescrizioni per la tutela della risorsa idrica e delle acque minerali e termali” e che il medesimo articolo, ai commi 6, 7 e 8, fornisce Prescrizioni ai comuni in materia di tutela degli acquiferi, in conformità a quanto previsto dall’art. 94 del D.Lgs 152/06 ed alle NTA del vigente PTAR.

Preso atto del parere non favorevole espresso dal responsabile del procedimento sulla base della documentazione acquisita, è verificata l’assenza di conflitto d’interesse, anche potenziale, del responsabile del procedimento e dell’istruttoria con il destinatario del presente documento mediante

acquisizione agli atti di dichiarazione sostitutiva di certificazione resa nei termini e alle condizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 445/2000 ed attestata, inoltre, l'assenza di proprio conflitto d'interesse, anche potenziale, che comporti obbligo di astensione ai sensi dell'art. 6-bis della L.241/90, degli artt. 5, 6, 7 e 13 del D.P.R. 62/2013 e degli artt. 5 e 6 del vigente Codice di Comportamento dei dipendenti della Città metropolitana di Roma Capitale, considerato che è onere dell'Amministrazione Comunale accertare per l'intervento in oggetto la legittimità delle preesistenze edilizie nell'area d'intervento e tenuto conto che si evidenziano elementi di contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG, soprattutto per la parte del PPE riguardante l'area d'intervento non ancora trasformata (ampliamento e aree standard), ferma restando la competenza dell'Ente Regionale in ordine alla valutazione dell'ex art. 12 del D. Lgs. 152/06, si rilevano i seguenti ulteriori elementi da approfondire in un eventuale Rapporto Ambientale o comunque da garantire nel prosieguo dell'iter urbanistico:

- ✓ nel rispetto della competenza Comunale circa l'accertamento della corretta procedura urbanistica da seguire per l'intervento in argomento, a parere di questo Servizio lo strumento attuativo indicato nel RP non sembra adeguato, poiché lo scopo del PPE proposto dovrebbe essere prioritariamente la regolarizzazione urbanistica di un'area produttiva sorta spontaneamente su di un'area agricola e, pertanto, appare più appropriata la procedura di cui alla LR 28/1980, come questo Servizio ha già avuto modo di rilevare con riferimento a un altro intervento avente ad oggetto VER-2024_16 – Comune di Ariccia (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n. 152/2006, relativa al "Piano Particolareggiato Esecutivo in Variante di PRG Località Colle San Paolo", con il parere di cui alla nota Protocollo: CMRC-2024-0136716 del 08-08-2024;
- ✓ si sottolinea che l'intervento di natura produttiva si situa in un ambito caratterizzato da un consistente insediamento residenziale, in rapporto al quale è necessario che siano più approfonditamente valutati e descritti gli impatti;
- ✓ con riferimento alla vulnerabilità degli acquiferi, tenuto conto della particolare delicatezza del contesto territoriale di riferimento, si ritiene necessario che il Rapporto Ambientale dedichi uno specifico approfondimento tematico a questo argomento, che non si limiti alla mera citazione di riferimenti normativi in materia, ma specifichi e valuti gli effettivi impatti del Piano in esame;
- ✓ circa le valutazioni ambientali e naturalistiche, occorre in modo particolare approfondire i seguenti punti:
 - quantificazione delle alberature presenti nelle aree agricole da acquisire e definizione quantitativa delle piante di cui si prevede la rimozione, con indicazioni su un auspicabile riutilizzo delle medesime nelle previste aree a verde di standard ovvero in altre aree interne al comparto oggetto del Piano Particolareggiato;
 - esplicitazione di indicazioni progettuali per la tutela del corridoio ecologico rappresentato dal tratto a superficie libera del Fosso emissario del Lago di Nemi, decorrente lungo il limite nord dell'area oggetto di acquisizione denominata D2-01, come previsto dalle Azioni di Piano di cui al paragrafo 2.3.2 del RP;
 - predisposizione di più definite indicazioni progettuali per la sistemazione delle superfici a verde nelle aree di standard destinate alla cessione, auspicando un incremento del rapporto di queste ultime rispetto alle superfici impermeabilizzate (superfici a verde altrimenti ridotte ad un'esigua quota del 20% sul totale di standard) anche ricorrendo a soluzioni progettuali che favoriscano l'infiltrazione dell'acqua piovana e limitino il deflusso superficiale, come ad es. grigliati erbosi integrati con aiuole o fasce inerbite ed alberate, incrementando la componente a verde negli stessi spazi destinati a parcheggio;
 - quantificazione delle superfici impermeabilizzate e predisposizione, ove necessario, degli adempimenti progettuali previsti dalla D.G.R. n. 117 del 24 marzo 2020 ("Approvazione delle "Linee Guida sulla invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali" - D.lgs 49/2010 "Attuazione della Direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni") e degli appositi studi idrologico-idraulici (se non già redatti) con predisposizione di

- adeguate misure compensative di cui alla “Tabella I – classificazione degli interventi di trasformazione dell’uso del suolo ai fini dell’invarianza idraulica” allegata alla suddetta D.G.R.;*
- *valutazione di ipotesi di riqualificazione di superfici impermeabilizzate attualmente inutilizzate o degradate ubicate all’interno della Zona D1 con auspicabile inserimento di ulteriori superfici a verde.*

4 ARPALAZIO

Nota prot. n.0094736 del 27/01/2025

Il comune di Ariccia ha una popolazione residente pari a 17.997 abitanti (Istat al 01/01/2024), una Superficie di 18,93 km² e una Densità abitativa pari a 950,52 ab/km²; è dotato di Piano Regolatore Generale approvato ed integrato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n.1708 del 26/04/1977 e di Regolamento edilizio approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n.10207 del 17/11/1992.

La scrivente Agenzia esaminata la documentazione messa a disposizione all’indirizzo sopra specificato, preliminarmente prende atto delle richieste di documentazione integrativa, presentate ai sensi della DGR n. 445 del 16/06/2009, dalla Regione Lazio – Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato RU 6524 del 07/01/2025.

Con riferimento al Rapporto Preliminare relativo alla Variante al Piano particolareggiato esecutivo in variante PRG località Fontana di Papa - redatto a Dicembre 2024 (di eseguito RP), si rileva sinteticamente che l’area è localizzata lungo la via Nettunense ed è occupata da una serie di attività produttive (Cantina sociale Fontana di Papa, Impresa produttrice di pallets; Impresa di commercializzazione di saponi e detersivi), le quali operano in capannoni con una superficie coperta di 19.383 mq su di una superficie fondiaria di 63.940 mq.

Vista la configurazione della via Nettunense e le numerose aree produttive che si sono sviluppate nel tempo, l’Amministrazione Comunale è intenzionata a recuperare e regolamentare queste aree, individuando gli spazi per lo standard pubblico previsto dal DM 1444/68.

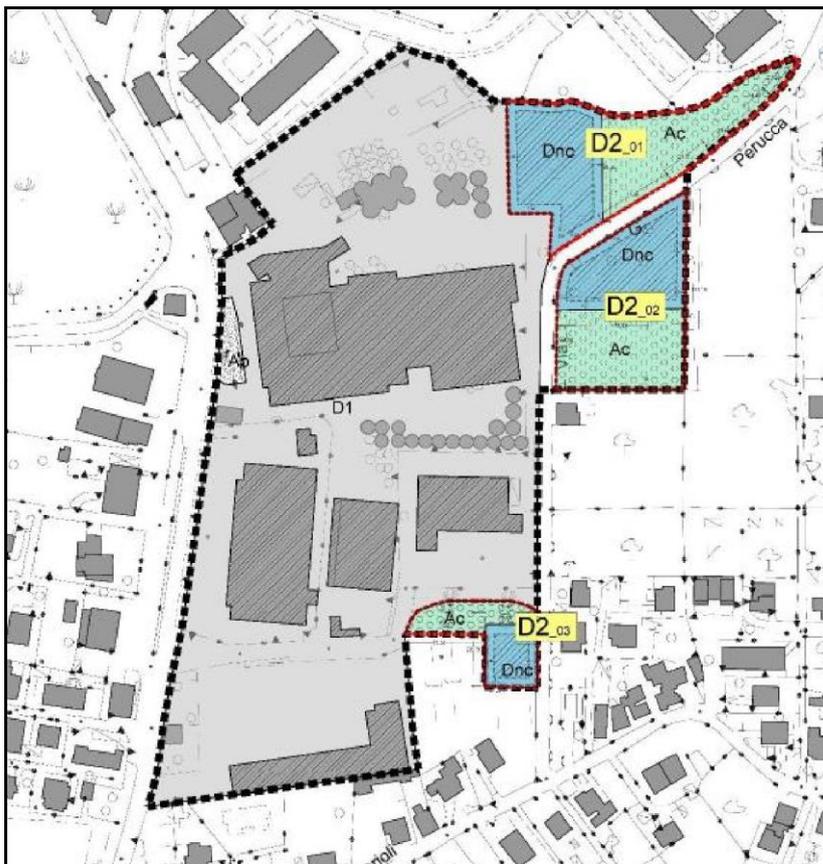
Il proponente nel RP evidenzia che l’elemento fondamentale di questo piano è volto al recupero delle attività produttive esistenti o alla loro trasformazione, riducendo al minimo il consumo di suolo.

L’acquisizione di tali aree avverrà con tecniche perequative, saranno pertanto individuate delle zone di nuova espansione produttiva, ma la loro attuazione è legata esclusivamente alla cessione del 50% della superficie da destinare a standard pubblico. Le aree a standard che saranno acquisite, a costo zero per l’amministrazione, e le Norme Tecniche di Attuazione, favoriranno il rilancio per molte attività economiche. La perimetrazione complessiva del Piano è di circa 9,2 ha; il progetto prevede la realizzazione di 0,98 ha di standard di progetto, ossia il poco più del 10% previsto dal DM 1444/68.

Il Piano Regolatore Generale, per quell’area, necessita di una VARIANTE e lo strumento individuato è il Piano Particolareggiato Esecutivo in Variante ii P.R.G.

Le due aree scelte dove applicare la tecnica perequativa si trovano una a destra e una a sinistra di via Guerrino Perucca, qui sarà possibile acquisire gratuitamente da parte dell’Amministrazione Comunale le aree da destinare a parcheggi e a verde.

Come si evince dall’immagine di seguito riportata le aree destinate alla perequazione sono indicate dal codice alfanumerico D2, (superficie 15.342 mq), le aree Ac con la campitura verde indicano le aree da cedere alla pubblica amministrazione per la realizzazione degli standard aree a verde e parcheggi (superficie mq 7.671), le aree Dnc con la campitura azzurra indicano la nuova edificazione produttiva (superficie mq 7.671).



Gli elaborati progettuali delle linee delle infrastrutture da realizzare riportati nel RP a pag 95, riguardano l'adeguamento della Viabilità e illuminazione; della Rete fognaria e dell'Acquedotto. La scrivente Agenzia preliminarmente evidenzia che il comune di Ariccia, in passato, ha già presentato altre istanza di Verifica di VAS, più precisamente:

- ✓ VER-2024_38 – Piano: Programma Integrato di Intervento in variante di PRG per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale "Galloro - Catena";
- ✓ VER-2024_26 - relativa Variante Urbanistica per l'ampliamento del complesso industriale sito in Via Piani di Santa Maria n. 72;
- ✓ VER-2024_16 – relativa al "Piano Particolareggiato Esecutivo in Variante di PRG Località Colle San Paolo".
- ✓ VVAS-2022_38. - relativa al "Programma Integrato Residenza nel Parco con servizi sociosanitari (Determinazione n. G12815 del 29/09/2023);
- ✓ VVAS-2023_37. - relativa alla "Variante al Piano Particolareggiato esecutivo della Zona Produttiva di Ariccia, in Località Cancelliera,".

Per quanto sopra rappresentato si rimanda all'Autorità Competente ogni valutazione in merito alla necessità di non frazionare la Valutazione Ambientale Strategica di una pianificazione parcellizzandola in singole pianificazioni, non in linea con il dettato normativo.

Infatti la valutazione, come prescritta dall'art. 6 del D.lgs. 152/2006, dei piani che determinano l'uso di "piccole aree a livello locale" e della produzione o meno di "impatti significativi sull'ambiente" dovrebbe essere condotta prendendo in considerazione tutte le varianti/pianificazioni che l'amministrazione intende approvare sull'area e non solo quella singolarmente presa, al fine di valutarne gli impatti complessivi come ad esempio il consumo di suolo o il carico antropico connesso. Secondo la giurisprudenza infatti la valutazione delle conseguenze ambientali derivanti dalle pianificazioni che l'amministrazione ha intenzione di approvare necessita di un'unica procedura con cui vengano valutati i complessivi effetti sull'ambiente.

Conseguentemente la valutazione della significatività degli impatti ambientali, sarebbe valutata in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso e non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto. È 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.

ARIA (ATMOSFERA)

Con riferimento alla matrice aria, si evidenzia che la Regione Lazio con D.C.R. del 5 ottobre 2022, n. 8 ha approvato l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) ai sensi dell'articolo 9 e art. 10 del d.lgs. 155/2010; che con DGR 28 maggio 2021, n. 305 ha aggiornato l'Allegato 4 - classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana; che con DGR 15 marzo 2022, n. 119 ha aggiornato la denominazione dei codici delle zone.

Per gli effetti del combinato disposto dalle norme sopra specificate, al Comune di Ariccia è stata assegnata la **zona IT1219 – Agglomerato di Roma 2021** - per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene, e gli è stata attribuita una **qualità dell'aria in classe complessiva 3**.

(...)

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 Ariccia sono previsti i provvedimenti di cui alla sezione III dell'Aggiornamento del Piano di Qualità dell'Aria (D.G.R 4 agosto 2020, n. 539) artt. da 4 a 9.

(...)

Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'aria nel comune di Ariccia si riportano di seguito i dati di concentrazione dei principali inquinanti atmosferici, mediati sull'intero territorio comunale, riferiti al triennio (2021-2023). La determinazione della distribuzione spaziale e temporale delle concentrazioni degli inquinanti normati dal D.lgs. n. 155/2010 è fornita dal sistema modellistico operativo presso il Centro Regionale della Qualità dell'Aria (CRQA) di ARPA Lazio (<http://www.arpalazio.net/main/aria/>).

(...)

Il comune di Ariccia, nel triennio preso in considerazione (2021-2023), non mostra criticità per i diversi indicatori presi a riferimento dalla norma e riportati nella tabella sovrastante.

Le informazioni sulle concentrazioni degli inquinanti atmosferici, nei comuni del Lazio, sono disponibili sul sito <https://qa.arpalazio.net/index.php> del Centro Regionale della Qualità dell'Aria e sia nel sito istituzionale dell'Agenzia: <https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/aria>;

In considerazione di quanto sopra esposto e atteso che la Variante Urbanistica in esame, prevede la realizzazione di elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria, anche con effetti cumulativi, per la matrice aria, si ritiene che l'impatto possa essere considerato non rilevante se verranno attuati i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria (artt. da 4 a 9 della sezione III dell'Aggiornamento PdQA).

Si ricorda infine che nelle fasi di esecuzione della variante in esame si dovranno rispettare:

L'art. 26 del D.lg. 199/2021, prevede dal 13/06/2022, ovvero l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includano l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di elettricità e di riscaldamento e raffrescamento. 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.

L'art. 5 della L.R. 27/05, n. 6/2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia).

RISORSE IDRICHE

Come rilevato in premessa, vista la nota RU 6524 del 07/01/2025 della Regione Lazio –Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato, si prende atto che l’area interessata dall’intervento, ricade in “AREA CRITICA” nell’ambito di applicazione del sistema idrogeologico dei Colli Albani, di Nemi e degli Acquiferi dei Colli Albani, e che in tali aree è vietato richiedere nuove concessioni per il prelievo di acque superficiali o sotterranee - si rimanda a tale autorità competente le relative valutazioni.

Secondo l’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 (area via Guerrino Perucca) ricade all’interno del Bacino Idrografico n. 22 Incastri, sottobacino Fosso Incastri (Rio Grande) 1.

(...)

Il PTAR 2018 assegna al sottobacino il seguente giudizio di qualità:

BACINO	Sottobacino		Stato Chimico
22 INCASTRI	Fosso Incastri (Rio Grande) 1	SUFFICIENTE	BUONO

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTAR) vigente, all’articolo 10, introducono quale obiettivo di qualità dei corpi idrici, il “raggiungimento dello stato di qualità ‘buono’ secondo il programma di misure identificate nel PTAR compatibilmente con le risorse tecnico-economiche disponibili, ovvero la “adozione di tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati” e la “adozione di tutte le misure atte a ridurre progressivamente l’inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie”.

A tal fine gli Enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per il raggiungimento di tale stato in coerenza con le vigenti Norme.

I giudizi sulla qualità dei corpi idrici sono consultabili sul Sistema informativo Regionale Ambientale, all’indirizzo <https://sira.arpalazio.it/web/quest/giudizi#/>.

Si evidenzia inoltre che nel RP viene esaminato l’aspetto relativo all’approvvigionamento idrico, in particolare nell’Esame delle esigenze idriche a pag. 63 viene riportato: “Il piano particolareggiato “Fontana di Papa” prevede un’espansione di 15.342 mq dei quali 7.671 sono utilizzati a strade e standard. I calcoli che seguono hanno un valore approssimativo in quanto ad oggi non si ha la capacità previsionale di capire quali tipologie di aziende andranno a localizzarsi in tali aree. Si suppone che saranno piccole aziende produttive con addetti che possono variare tra i 2 e un massimo di 10 addetti. Si suppone quindi una densità pari a non oltre 25 addetti per ha.

In merito alle Fonti utilizzate per il soddisfacimento delle singole esigenze idriche a pag. 63 viene riportato che Le esigenze di approvvigionamento idrico dell’insediamento previsto possono essere soddisfatte in tutto o in parte dall’acquedotto pubblico, probabilmente da potenziare, oppure essere assolte dalla realizzazione di pozzi per il prelievo da falde idriche sotterranee. Relativamente ai fabbisogni idropotabili possono essere soddisfatti attraverso gli approvvigionamenti acquedottistici forniti da Acea Ato 2 Spa. Relativamente al fabbisogno di acque destinate a usi secondari (risciacquamento sanitario, antincendio, innaffiamento degli spazi verdi) si suppone la realizzazione di vasche di accumulo delle acque meteoriche.

Si rimanda agli enti competenti e ai gestori del Servizio Idrico Integrato ogni valutazione in merito e gli adempimenti per le necessarie autorizzazioni.

Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico, si segnala che la Regione Lazio per i centri urbani con popolazione superiore ai 2000 A.E. (abitanti equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 ha approvato le delimitazioni e le perimetrazioni degli agglomerati urbani regionali di cui alla Direttiva n. 91/271/CEE “Concernente il trattamento delle acque reflue urbane”, e alla parte terza del D.Lgs. n. 152/2006.

In base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, l'area in esame risulta inserita nell'agglomerato urbano "ARL02-019- Colli Albani Ovest", gestito dal Servizio idrico integrato ACEA ATO 2, avente una capacità depurativa pari a 169.700 AE e 140.527 AETU serviti.

(...)

*Dalla cartografia sopra rappresentata, si evince che l'area della variante di PRG in esame, risulta inserita nell'agglomerato urbano dei Colli Albani Ovest e servita dalla rete fognaria che corre lungo la via Guerrino Perucca. In base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, visionabili all'indirizzo [https://sira.arpalazio.it/web/quest/giudizi#/,](https://sira.arpalazio.it/web/quest/giudizi#/) - carta dei giudizi Macro attività – PTAR – Analisi delle pressioni – Deficit depurativo agglomerati di acque reflue urbane set dati PTAR 2021-2027, l'agglomerato urbano di Colli Albani Ovest risulta: **NON IN DEFICIT DEPURATIVO.***

(...)

Si rimanda alle Autorità Competenti (Regione Lazio – Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato; Città metropolitana di Roma – Dipartimento III - Ambiente e Tutela del territorio; Comune e Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 2), la verifica in fase di attuazione della piano in esame, delle opere di adduzione idrica, di accumulo ed utilizzo delle acque meteoriche, della rete fognaria e della verifica della capacità depurativa.

Si evidenzia infine che le acque di lavaggio e acque di prima pioggia dell'area del piazzale parcheggio pubblico dovrà essere conforme al D.Lgs. n. 152/06.

RIFIUTI

*Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si evidenzia che la Regione Lazio ha approvato il Piano di Gestione dei Rifiuti (D.C.R. n. 4 del 05/08/2020 e s.m.i.), al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione si evidenzia che il Comune di Ariccia ha raggiunto nel 2023 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al **74,55 %**, in linea con l'obiettivo normativo (Art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. che fissava già al 31/12/2012: l'obiettivo quantitativo di raccolta differenziata al 65%).*

Le informazioni sulla produzione e raccolta dei rifiuti sono consultabili sia nel Catasto Nazionale Rifiuti (<http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it>) e sia nel rapporto rifiuti di Arpa Lazio (<https://www.arpalazio.it/ambiente/rifiuti/pubblicazioni-rifiuti>), rapporto redatto per gli effetti della Determinazione Regionale n. G04229 del 07/04/2022, in cui la Regione Lazio ha disposto l'obbligo per tutti i Comuni di fornire i dati sulla raccolta differenziata attraverso l'applicativo web O.R.So.

(...)

Si prevede che la significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti a regime dalla variante in esame, sia poco significativa mantenendo la corretta gestione per i rifiuti e adottando delle modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo.

La produzione dei rifiuti in fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente. Si rammenta che nel caso di riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, tale attività deve esplicitamente risultare dall'atto autorizzativo dell'opera di scavo. In caso di altre destinazioni, le terre e rocce da scavo sono classificati come rifiuti speciali e soggette alle procedure di qualificazione ed istradamento ai centri di recupero/smaltimento previsti dalle norme vigenti (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120).

RUMORE

Per quanto concerne il rumore, si prende atto che nel RP a pag. 87 viene riportato che "L'area interessata dal Variante al Piano Particolareggiato Esecutivo in variante di P.R.G in Località Fontana di Papa rientra nella classe V.", rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi. Si evidenzia tuttavia che sulla base delle informazioni in possesso della scrivente Agenzia, risulta che il Comune di Ariccia non abbia ancora terminato l'iter di approvazione del Piano di classificazione acustica e pertanto lo stesso non è vigente visto che è stato solamente adottato preliminarmente, pertanto si rammenta l'obbligo di procedere alla sua modifica e

approvazione secondo quanto previsto dalla Legge 447/95 e art. 12 della L.R.18/2001, e si ricorda che lo stesso dovrà essere coerente con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati vigenti.

Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite di cui al DPCM 14/11/97, in fase di realizzazione della variante in esame, 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 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee).

Infine si rammenta l'obbligo (per il rilascio delle concessioni edilizie e per l'autorizzazione all'esercizio delle attività produttive/servizi commerciali) di redigere una specifica documentazione di previsione di impatto acustico (di cui alla L.R. 18/01 art. 18) che attesti il rispetto dei limiti normativi. Infatti le sorgenti acustiche comprese nel Piano dovranno assicurare il rispetto dei limiti normativi di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno.

SUOLO

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.

A tal fine si informa che 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 che si propone la Commissione è 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.

In attesa del quadro legislativo sulla salute dei suoli, a livello nazionale, lo strumento di riferimento per la messa a sistema dell'attuazione dell'Agenda 2030 è rappresentato dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, (SNSvS 2022), approvata dal Comitato interministeriale per la transizione ecologica (Cite), visionabile sul sito del Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica al Link: https://www.mase.gov.it/sites/default/files/archivio/allegati/sviluppo_sostenibile/SNSvS_2022.pdf I dati sul consumo di suolo sono consultabili sul portale del consumo di suolo del SNPA al seguente indirizzo : <https://www.consumosuolo.it/indicatori>.

Per l'annualità 2023 il comune di Ariccia ha un consumo di suolo rispetto alla superficie amministrata di 484,7 ha corrispondente ad una percentuale pari a 26,11 %, e nel 2023 rispetto al 2022, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 1,6 ettari.

(...)

Alla luce di quanto sopra detto, sarebbe opportuno, in fase di attuazione dell'ampliamento del complesso industriale in esame, prevedere misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo, quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione.

In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

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

RADON

Si ritiene opportuno segnalare, che con DPCM 11 gennaio 2024 è stato adottato il Piano Nazionale di Azione per il Radon 2023 – 2032 (PNAR), concernente i rischi di lungo termine dovuti all'esposizione al

radon. L'art. 12 specifica che "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, sono:

300 Bq m⁻³ in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per le abitazioni esistenti;

200 Bq m⁻³ in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024.

In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che in fase di esecuzione della Variante Urbanistica esame si introducano idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020.

5 Autorità Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale (AUBAC)

Settore Pianificazione risorse idriche e risorsa suolo

Nota prot. n.0100567 del 28/01/2025

Considerato quanto pervenuto relativamente all'istanza e al Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS del PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO IN VARIANTE DI P.R.G. - LOCALITÀ FONTANA DI PAPA, si riferisce quanto segue.

L'individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale da consultare è effettuata ai fini di poter ricevere contributi utili a verificare se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente e a determinare, poi, il livello di dettaglio dell'analisi, in coerenza con la successiva fase di monitoraggio per la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati.

La pianificazione di bacino/distretto è elaborata e adottata da questa Autorità attraverso i suoi organi, dei quali fanno parte le singole Regioni del Distretto. La suindicata pianificazione è quindi una pianificazione propria delle singole Regioni, le quali ne assicurano le fasi attuative, nel rispetto degli obiettivi individuati, anche attraverso integrazioni e specificazioni con successivi propri atti amministrativi.

Quindi, in attuazione dei principi di economicità e di semplificazione, il contributo richiesto a questa Autorità nelle procedure VAS di cui al D.Lgs. 152/2006 di codesta Autorità Competente, se non riconducibile ai fini delle pronunce di questa Autorità previste per legge, o dalle norme della pianificazione di bacino, può essere utilmente espletato all'interno della stessa Regione, in modo da evitare duplicazioni di espressione ed assicurare il rispetto dei termini previsti dalle procedure.

Si ricorda altresì che, ai sensi dell'art 65 del d.lgs 152/2006 e ss.mm.ii, gli enti territorialmente interessati dal Piano di bacino, o suoi piani stralcio, sono comunque tenuti a rispettarne le prescrizioni nel settore urbanistico.

Ad ogni buon fine, si riportano le seguenti indicazioni e osservazioni:

Visionato il Rapporto Preliminare che ha la funzione di definire il contesto ambientale, normativo e pianificatorio di riferimento per il piano in esame, si prende atto che l'area con una perimetrazione complessiva di circa 9,2 ha, è localizzata lungo la via Nettunense e l'Amministrazione Comunale propone di recuperarla individuando gli spazi per lo standard pubblico previsto dal DM 1444/68, realizzando 0,98 ha di standard di progetto. Il Rapporto Ambientale dovrà integrare la verifica di coerenza esterna con la Pianificazione di distretto sottoindicata:

- Piano di Gestione della Risorsa Idrica del Distretto dell'Appennino Centrale (PGDAC.3) - II aggiornamento – approvato con DPCM del 7.06.2023;
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto dell'Appennino Centrale (PGRAAC) - I aggiornamento - approvato con DPCM del 01.12.2022;
- P.A.I. - Piano di Assetto Idrogeologico redatto dalla Regione Lazio approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 04/04/2012.

Si riporta di seguito il link del geoportale AUBAC, dove è presente una apposita sezione per consultare i documenti di piano relativi all'assetto idrogeologico e alla gestione del rischio alluvioni di interesse per singolo comune: <https://www.aubac.it/piani-di-bacino#documenti-di-piano>.

Altresì si evidenzia che l'area interessata dall'intervento, ricade in "AREA CRITICA" nell'ambito di applicazione del sistema idrogeologico dei Colli Albani, di Nemi e degli Acquiferi dei Colli Albani così come previsto dalla "D.G.R. 445 del 16.06.2009 provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano e di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani. Modifica alla deliberazione della Giunta Regionale 1317 del 05 dicembre 2003", e che pertanto alle disposizioni in essa contenute è necessario attenersi.

Si rileva anche il tombamento del tratto del corso dell'emissario del lago di Nemi all'interno del perimetro del Piano in oggetto, elemento questo di incompatibilità con il naturale fluire delle acque. Si legge nel Rapporto Preliminare, a pag. 97, "mantenimento di un corridoio ecologico – Emissario del Lago di Nemi", ma non compare l'approccio al recupero naturalistico ed ambientale dello stesso.

La copertura dei corsi d'acqua purtroppo era una pratica molto diffusa in tutta Italia fino all'ultima decade del XX secolo, ma poi è stata vietata in tutta Italia con l'entrata in vigore del D.lgs 152/1999; il divieto è stato mantenuto dal "codice dell'ambiente" (D.lgs 152/06).

La copertura dei corsi d'acqua – oltre agli evidenti impatti ambientali sul corpo idrico – provoca gravi problemi di rischio idraulico in occasione di eventi meteorici intensi, che con il cambiamento climatico in atto si prevede saranno sempre più frequenti. Quando le portate superano quella massima transitabile nella sezione tombata, si crea un aumento di pressione ed un rigurgito a monte, con esondazioni sia all'ingresso del tratto coperto che dalle reti di drenaggio.

Per una corretta progettazione sono necessari i passaggi di seguito elencati:

Uno studio idraulico che verifichi le possibili condizioni di rischio nelle aree limitrofe: è necessario, infatti, tenere conto delle maggiori portate transitabili, non più limitate dalla sezione dell'alveo tombato.

Una valutazione delle condizioni di qualità dell'acqua, che potrebbero influenzare l'accettabilità dell'intervento. Per piccoli corsi d'acqua con portate dell'ordine dei litri/secondo è possibile progettare l'intervento in modo da massimizzare la capacità auto depurativa contribuendo così a migliorare la qualità.

Se il contesto urbano lo permette, la riapertura di corsi d'acqua è un'ottima opportunità per creare spazi verdi lineari per la fruizione pubblica. In questi casi è necessario prevedere opere accessorie che la facilitino, come percorsi pedonali/ciclabili, sovrappassi, aree di sosta attrezzate, ecc.

Nella pianificazione in oggetto, è opportuno prevedere la possibilità di riapertura e la demolizione della copertura e degli altri elementi artificiali presenti e la riqualificazione o miglioramento ecologico o paesaggistico del corso d'acqua.

- Non appare nel R.P. del Piano particolareggiato in variante – Fontana di Papa, un recupero del suolo preesistente e della sua permeabilità. 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.

Si ricorda che 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 che si propone la Commissione è 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.

In attesa del quadro legislativo sulla salute dei suoli, a livello nazionale, lo strumento di riferimento per la messa a sistema dell'attuazione dell'Agenda 2030 è rappresentato dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, (SNSvS 2022), approvata dal Comitato interministeriale per la transizione ecologica (Cite),

I dati sul consumo di suolo anche per il comune di Ariccia, sono consultabili sul portale del consumo di suolo del Sistema Nazionale per la protezione dell'ambiente SNPA al seguente indirizzo: <https://www.consumosuolo.it/indicatori>.

Alla luce di quanto sopra detto, sarebbe opportuno prevedere misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo, quali: erosione, contaminazione,

compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione anche per le aree di nuova impermeabilizzazione.

In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6. e tener conto delle Linee Guida relative all'invarianza idraulica approvate con D.G.R. n.117/2020;

Si ritiene opportuno che l'Autorità Procedente preveda, nella parte normativa, l'obbligo di ricorrere a soluzioni progettuali e tecniche che consentano di ridurre le superfici impermeabili e/o di aumentare le superfici di scambio tra suolo e sottosuolo nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica.

Si rammenta, che le Misure dei Piani di Gestione Distrettuali rappresentano lo strumento operativo con cui l'Autorità di Bacino Distrettuale persegue gli obiettivi di tutela ambientale e della pubblica incolumità previsti dalla normativa vigente. Tali Misure, elencate in appositi allegati dei due Piani di Gestione già richiamati, sono proposte sia sotto forma di indirizzi e buone pratiche sia come azioni specifiche.

- Dovrà essere effettuata l'analisi di coerenza esterna con l'aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale – PTAR approvato con D.C.R. n.18/2018; il Piano pertanto, dovrà contenere informazioni sulla sostenibilità degli interventi previsti con gli incrementi relativi alla richiesta di acqua ad uso potabile e la capacità di gestione dei reflui urbani, illustrando l'incremento di popolazione complessivo ed il rapporto con le capacità d'impianto del depuratore di destinazione, individuando le necessità di intervento in termini di adeguamento o nuova costruzione di impianti di trattamento acque reflue; l'analisi dovrà tenere conto anche dello stato di qualità dei corpi idrici nei quali avviene l'immissione delle acque dopo il processo di depurazione.

Il presente contributo è reso ai soli fini della procedura di VAS di cui al Dlgs. n.152/2006 e non sostituisce gli atti autorizzativi e/o i pareri di competenza di questa Autorità qualora espressamente previsti dalla pianificazione di distretto o dalla normativa vigente.

6 Regione Lazio

Direzione regionale urbanistica e le politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare
Area urbanistica, copianificazione e programmazione negoziata: Roma Capitale e Città' metropolitana di Roma Capitale

Nota prot. n.0105665 del 28/01/2025

Con nota n. 1579903 del giorno 27.12.2024, l'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica di questa Direzione, ha reso disponibile su piattaforma digitale la documentazione ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs 152/2006 inviata dall'Autorità Procedente - Comune di Ariccia- per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS relativa all'intervento in oggetto ed ha contestualmente comunicato l'elenco dei soggetti competenti in materia ambientale (SCA) coinvolti nel procedimento in oggetto, invitando gli stessi a comunicare i propri contributi di competenza.

La competenza in materia ambientale della scrivente Area, nell'ambito delle più ampie competenze della Direzione regionale di appartenenza, consiste nella valutazione urbanistica della proposta di Piano nella misura in cui la stessa possa interferire sul patrimonio paesaggistico ai sensi della parte terza del D.Lgs 42/2004.

Premesso

Oggetto delle presenti considerazioni di natura urbanistica e paesaggistica è la proposta di "Piano particolareggiato in variante – Fontana di Papa" ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n. 36 del 02/07/1987 concernente: "Norme in materia di attività urbanistico – edilizia e snellimento delle procedure".

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii.

Visto il D. Lgs 152/2006 ed in particolare l'art 12.

Visto il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) approvato con DCR n. 5 del 21/04/2021, pubblicata su BURL n. 56 del 10/06/2021, supplemento n. 2.

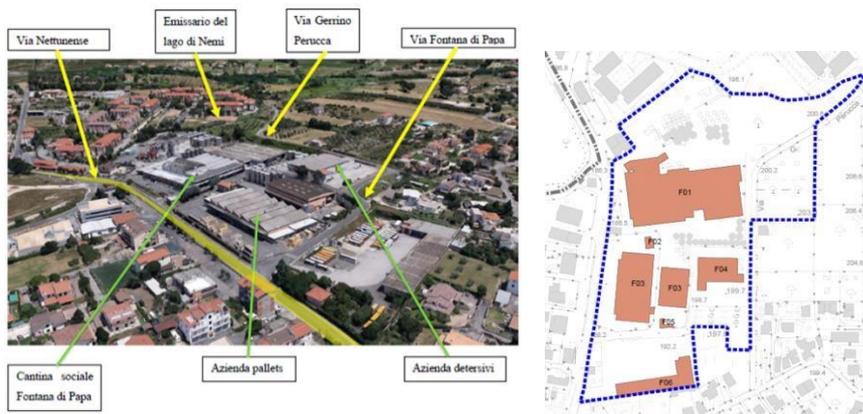
Visto il Decreto Interministeriale n. 1444/1968.

Visto l'art. 4 della LR 36/1987

Descrizione del Piano Attuativo

Sulla base di quanto dichiarato nel Rapporto Preliminare (RP) trasmesso si evincono i seguenti dati caratterizzanti la proposta di Piano in variante al PRG vigente.

L'area di intervento, nel Comune di Ariccia, è inserita in un ambito edificato, prevalentemente produttivo e residenziale ed è compresa tra la via Nettunense e la via Guerrino Perucca, poste rispettivamente a sinistra e a destra dell'area di intervento. All'interno del perimetro di Piano sono dichiarati presenti 5 capannoni e i relativi parcheggi interni e aree di stoccaggio materiali, così descritti nel RP: "Qui trova sede la cantina sociale Fontana di Papa per anni marchio dei Castelli Romani dal punto di vista enologico. [...] nella perimetrazione di piano ricadono altre attività, come una delle più grandi imprese italiane produttrici di pallets e una di commercio all'ingrosso di saponi, detersivi e altri prodotti per la pulizia."



La "consistenza edilizia" esistente è dichiarata ricavata nel seguente modo: "attraverso la costruzione di un sistema informativo è stata estrapolata la superficie coperta. Tale valore è risultato necessario per determinare il rapporto di copertura attuale dell'area, ovvero la superficie coperta rispetto a quella libera, la superficie libera riguarda esclusivamente le aree per lo stoccaggio di materiali.". Conseguentemente è dichiarata una superficie coperta complessiva pari a 19.383 mq, una superficie fondiaria pari a 63.940 mq, con un rapporto di copertura di 0,30 mq/mq.

A tale riguardo si osserva che la consistenza edilizia dei fabbricati esistenti deve essere ricavata dai titoli edilizi rilasciati, rispetto ai quali deve essere verificata la rispondenza dello stato dei luoghi.

Nel RP è riportato: "Tutti gli obiettivi che il progetto propone possono essere compresi in un'unica strategia ovvero recuperare gli standard di legge disposti dall'art 5 D.M.1444/68 [...]"

L'intero territorio, in particolare tutto l'asse della Nettunense di Ariccia presenta delle caratteristiche di forte complessità, tutte le realtà produttive che negli anni si sono sviluppate, lo hanno fatto nella gran parte dei casi senza una pianificazione regolamentata. Questo ha portato alla completa mancanza di Standard pubblico."

Si evidenzia che un tale stato di fatto del territorio, come descritto nel RP e sopra riportato, richiede una più ampia visione di riassetto urbanistico da parte dell'amministrazione comunale, da regolamentare in atti di pianificazione che non siano limitati a piccole porzioni scollegate tra loro, ma che ridefiniscano le regole di assetto e trasformazione di ambito vasto o dell'intero territorio comunale. Ciò anche in considerazione del fatto che risultano pervenute recentemente a questa Direzione diverse proposte di piani attuativi per i quali è richiesta variante al PRG vigente.

Aspetti urbanistici

Il Comune di Ariccia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DGR n. 1708 del 26.04.1977.

Nel PRG vigente l'area d'intervento è prevalentemente classificata a zona agricola normale "E2", una piccola porzione triangolare è classificata in verde pubblico "G4". Seppur non riportato nel RP, nel perimetro del PPE, come rappresentato sullo Stralcio di PRG vigente, risulta ricompresa una piccola

porzione interna al limite di comprensorio di zona E1- zone rurali di completamento e in zona RS – zone verdi di rispetto stradale, in corrispondenza di via Nettunense e di via Guerrino Perucca.



Stralcio RP- Inquadramento su PRG vigente

Relativamente agli **aspetti procedurali** nel RP è riportato: “Il Piano in oggetto risulta essere in variante di Piano Regolatore Generale e, non rientrando tra le tipologie di varianti elencate all’art. 1 (2) della L.R. 36/87 segue la normativa di riferimento per l’elaborazione, l’adozione e l’elaborazione dell’art. 4 della L.R. 36/87 e s.m.i.”.

A tale riguardo si ritiene debba essere verificata la possibilità di applicazione della procedura disposta all’art. 4 della LR 36/1987 per lo specifico intervento in oggetto che, per quanto dichiarato nel RP, prevede la formazione del Piano attuativo al fine di recuperare gli standard di legge disposti dall’art. 5 del DM 1444/1968 relativi all’insediamento esistente in zona agricola di PRG vigente.

Complessivamente il Piano riguarda una superficie territoriale dichiarata pari a 82.991 mq, articolata in progetto come riportato nella seguente tabella:

...omissis...

Stralcio RP

- Stralcio Tav. 8 zonizz. su planim catastale

Nella sottozona D2 di nuova edificazione – individuata in 3 comparti - è previsto l’obbligo di cessione gratuita al comune di aree a standard per la creazione di verde e parcheggi pubblici per una quantità pari al 50% della superficie territoriale della sottozona D2 e l’attribuzione di un rapporto di copertura pari a 0,5 mq/mq della Superficie fondiaria.

La quantificazione dello standard minimo ex DM 1444/1968 è stato calcolato, in applicazione dell’art. 5, comma 1 (10% della St dell’intero piano), pari a 8.299 mq.

Sono previste aree a standard per complessivi 8.316 mq (7.671 mq in cessione gratuita e 645 previsti ad esproprio).

Nel RP non è stata specificata la normativa prevista per le sottozone D1 e D2, in tal senso non sono stati riportati nel RP i dettagli degli indici/parametri edificatori da attribuire alle due sottozone e non risulta specificata la modalità di “completamento” della sottozona D1.

Inoltre, si rileva la necessità che sia approfondita, eventualmente anche attraverso una specifica disciplina normativa del Piano, la connessione tra le due sottozone (D1 e D2), con particolare riferimento al reperimento nella sottozona D2 dello standard minimo (ex DM 1444/1968) generato dai volumi esistenti – o di completamento- nella sottozona D1.

Aspetti paesaggistici

L’area d’intervento non è interessata da beni paesaggistici di cui all’ art. 134 del D. Lgs 42/04.



Stralcio RP inquadramento su Tavola B del PTPR
Adel PTPR



Stralcio RP - inquadramento su Tavola

Alla Tavola A del vigente PTPR la stessa area è classificata:

- ✓ parte Sistema di Paesaggio Insediativo, ed in particolare nel Paesaggio degli insediamenti urbani, disciplinato all'art. 28 delle Norme del PTPR;
- ✓ parte nel Sistema del Paesaggio Agrario ed in particolare nel Paesaggio Agrario di Continuità, disciplinato all'art. 27 delle Norme di PTPR;

Si evidenzia che le norme di tutela del paesaggio non trovano applicazione laddove l'area sia priva di vincoli paesaggistici ex art. 136 del D.lgs. 42/2004 o di ulteriori vincoli ex art. 134 del D.lgs. 42/2004 per i quali le Norme del PTPR rendano cogenti le norme di tutela dei paesaggi.

A tale proposito si rileva che nel RP e nei documenti allegati non è stata attestata la presenza, o assenza di gravami di uso civico sull'area d'intervento. Nel PTPR "Le Tavole B non individuano le aree tutelate per legge di cui al comma 1, lettera h), dell'articolo 142 del Codice -"le aree interessate dalle università agrarie e le zone gravate da usi civici"; in tali aree, ancorché non cartografate, si applica la relativa modalità di tutela" di cui all'art. 40 delle Norme e, in particolare, in caso di accertata presenza di gravami di uso civico trovano applicazione le norme di tutela dei Paesaggi secondo le disposizioni della Tab B della Norma del PTPR vigente.

Pertanto, ai fini del completamento della ricognizione dei vincoli non cartografati nel PTPR, per consentire una compiuta valutazione di conformità paesaggistica il Comune dovrà fornire, nell'eventuale prosieguo dell'iter approvativo, l'attestazione comunale 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.

Conclusioni

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene che l'intervento relativo al "Piano Particolareggiato Esecutivo in Variante di PRG Località Colle San Paolo", **per il profilo paesaggistico, non comporti significativi impatti**, fatta salva la verifica della sussistenza, o meno, di gravami di usi civici, in presenza dei quali si dovrà procedere alle necessarie valutazioni in merito all'ammissibilità della proposta.

Per i profili urbanistici emergono alcune criticità relativamente agli aspetti procedurali e relativamente al reperimento delle aree a standard ex DM 1444/1968 sopra evidenziate, da chiarire e garantire nell'eventuale prosieguo dell'iter urbanistico.

Si ritiene, pertanto, che al fine di valutare la possibilità di proseguire l'iter approvativo della proposta in oggetto debbano essere opportunamente verificate e accertate le seguenti condizioni:

- ✓ Dovrà essere verificata la possibilità di applicazione della procedura disposta all'art. 4 della LR 36/1987 per lo specifico intervento in oggetto che, per quanto dichiarato nel RP, prevede la

formazione del Piano attuativo al fine di recuperare gli standard di legge di cui all'art. 5 del DM 1444/1968 relativi all'insediamento produttivo esistente in zona agricola di PRG vigente e costituito da fabbricati frutto di edificazione spontanea legittimata in sanatoria. In tal senso si ritiene opportuno evidenziare che la procedura disposta all'art. 4, c. 1 della LR 36/87 è applicabile ai piani attuativi redatti per aree ricadenti in zone per le quali è prevista una attuazione indiretta del PRG, o comunque in zone "trasformabili" di PRG, e che il comma 5 del citato articolo 4 fa esplicito riferimento ad aree da destinare all'insediamento di impianti per lo svolgimento di attività produttive e non già ad impianti esistenti.

- ✓ *A tale proposito, in considerazione del fatto che risultano recentemente pervenute a questa Direzione diverse proposte di piani attuativi per i quali è richiesta variante al PRG vigente, caratterizzati dalla presenza di manufatti "produttivi" in zona agricola di PRG vigente ed in forza della descrizione dello stato di fatto del territorio riportata nello stesso RP, si ritiene opportuno che l'amministrazione comunale proceda ad un riassetto urbanistico di più ampia visione, da regolamentare in atti di pianificazione che non siano limitati a piccole porzioni scollegate tra loro, ma che ridefiniscano le regole di assetto e trasformazione di ambito vasto o dell'intero territorio comunale.*
- ✓ *Dovrà essere attestata la legittimità dei manufatti esistenti e verificata la consistenza edilizia degli stessi desunta dai titoli edilizi rilasciati, rispetto ai quali dovrà essere verificata la rispondenza dello stato dei luoghi;*
- ✓ *si rileva la necessità che sia approfondita, eventualmente anche attraverso una specifica disciplina normativa del Piano, la connessione tra le due sottozone (D1 e D2), con particolare riferimento al reperimento nella sottozona D2 dello standard minimo (ex DM 1444/1968) generato dai volumi esistenti – o di completamento- nella sottozona D1.*

7 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.0105815 del 28/01/2025

In riferimento alla nota di codesto Ente pervenuta in data 27/12/2024 e acquisita agli atti con nota richiamata a margine, con la quale veniva indetta la procedura in oggetto;

esaminata la documentazione disponibile al link <https://regionelazio.box.com/v/VER-2024-0040> dedicato alla procedura;

preso atto di quanto contenuto nel Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS; considerato che l'area interessata dall'intervento in questione non è interessata dai beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 142 del D. Lgs. 42/2004 ma è classificata nel PTPR (Tav. A), in parte come Paesaggio degli insediamenti urbani e in parte come "Paesaggio agrario di continuità" e che l'art. 27 prevede che "La tutela è volta alla riqualificazione e recupero di paesaggi degradati da varie attività umane anche mediante ricoltivazione e riconduzione a metodi di coltura tradizionali o a metodi innovativi e di sperimentazione nonché alla riqualificazione e al recupero dei tessuti urbani di cui costituiscono margine con funzione di miglioramento del rapporto città campagna. Si possono realizzare infrastrutture, servizi e adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti nonché attività produttive compatibili con i valori paesistici" e "Previa procedura di valutazione di compatibilità paesistica in sede di esame di variante urbanistica, se ne può consentire uso diverso da quella agricolo e produttivo nel rispetto del principio del minor consumo di suolo";

Considerato che il P.R.G. di Ariccia classifica parte dell'area oggetto del suddetto piano come Zona Agricola E2 e parte come Verde Pubblico G4;

Valutato che "l'obiettivo fondamentale di questo Piano Particolareggiato in variante al PRG è volto al recupero delle attività produttive esistenti o alla loro trasformazione, riducendo al minimo il consumo di suolo.

L'acquisizione di tali aree avverrà con tecniche perequative, saranno pertanto individuate delle zone di nuova espansione produttiva, ma la loro attuazione è legata esclusivamente alla cessione del 50% della superficie da destinare a standard pubblico. Le aree a standard che saranno acquisite, a costo zero per l'amministrazione, e le Norme Tecniche di Attuazione, favoriranno il rilancio per molte attività economiche. La perimetrazione complessiva del PPE è di circa 9,2 ha; il progetto prevede la realizzazione di 0,98ha di standard di progetto, ossia il poco più del 10% previsto dal DM 1444/68";

Considerato che "la superficie territoriale del Piano particolareggiato è pari a 82.991 mq. La tecnica perequativa di acquisizione delle aree pubbliche avverrà su 15.342 mq, di questi il 50% saranno destinati a zona Dnc e il restante 50% a zona Ac" e che tale piano "è articolato in due zone urbanistiche - Zona D1 zona produttiva esistente e di completamento; - Zona D2 (tali zone comprendono le aree destinate nel piano particolareggiato ad insediamenti produttivi di nuova edificazione con obbligo di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree per la creazione di verde o parcheggi pubblici)";

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 di un ambito che, seppur caratterizzato dalla presenza di lotti edificati sorti spontaneamente e in seguito regolarizzati dal punto di vista urbanistico, si presenta ancora con molte porzioni ad evidente carattere agricolo da tutelare, dato che l'area è immersa nella campagna e prossima un corso d'acqua - Emissario del Lago di Nemi - fosso risalente al VI sec. a.C. circa che, sebbene in gran parte tombato, presenta nella parte emersa vegetazione ripariale da preservare;

Atteso che gli interventi previsti comporterebbero la trasformazione del comparto paesaggistico in un nuovo assetto caratterizzato da un considerevole impatto percettivo, visto che si vedrebbero compromesse in via definitiva porzioni territoriali attualmente a vocazione rurale;

Per quanto sopra esposto, con riferimento alla richiesta di parere per la procedura in oggetto, tenuto conto di quanto previsto dal D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. con particolare riferimento all'art. 12 e al comma 2 dell'Allegato I "Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12", considerato che le azioni previste possono determinare significativi impatti sull'area oggetto di intervento per quanto concerne gli aspetti di competenza di questo Ufficio, la scrivente Soprintendenza ritiene necessario assoggettare tale proposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., ove ci si riserva di esprimere ulteriori valutazioni di compatibilità rispetto alle valenze culturali e paesaggistiche del comparto interessato.

DATO ATTO che l'AP non ha fornito riscontro alle osservazioni degli SCA ai sensi dell'art.12, comma 4 del decreto.

DATO ATTO che sulla base delle informazioni fornite dal Rapporto Preliminare, il Piano oggetto di procedura secondo la pianificazione sovraordinata, non riscontrata dai SCA, risulta inquadrato come segue:

<p>Piano di Assetto Idrogeologico</p>	<p>Il "Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico P.A.I. bacini Regionali del Lazio" è approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n° 17 del 04/04/2012 (B.U.R.L. 21 del 07/06/2012 S.O. n° 35) e s.m.i.</p> <p>Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (in seguito denominato PAI) ha valore di piano territoriale di settore e rappresenta lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico operativo mediante il quale l'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio, nell'ambito del territorio di propria competenza, pianifica e programma le azioni e le norme d'uso finalizzate alla tutela e alla difesa delle popolazioni, degli insediamenti, delle infrastrutture, del suolo e del sottosuolo.</p>
--	---

All'interno del perimetro PPE, nella tavola "AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PER DISSESTO IDROGEOLOGICO" non insistono aree sottoposte a tutela

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:

- 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;
- Nel PRG l'area d'intervento è destinata prevalentemente a zona agricola normale "E2", mentre una piccola parte di forma triangolare ricade in verde pubblico "G4";
- I SCA hanno evidenziato possibili impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- I SCA hanno evidenziato delle criticità ambientali che richiedono approfondimenti conoscitivi e/o progettuali, quali:
 - ✓ Stima della superficie occupata da ambiti classificati bosco o aree assimilate a bosco, potenzialmente oggetto di trasformazione ad altra destinazione o forma d'uso, al fine di valutare i conseguenti oneri compensativi da porre in atto in fase di realizzazione;
 - ✓ Ricadendo in "Area Critica" ai sensi della D.G.R. n.445 del 16/06/2009, documentazione integrativa ai fini dell'ottenimento del parere ai sensi della richiamata D.G.R.;
 - ✓ Quantificazione delle superfici impermeabilizzate e predisposizione, ove necessario, degli adempimenti progettuali previsti dalla D.G.R. n. 117 del 24 marzo 2020 ("Approvazione delle "Linee Guida sulla invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali" - D.lgs 49/2010 "Attuazione della Direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni") e degli appositi studi idrologico-idraulici (se non già redatti) con predisposizione di adeguate misure compensative di cui alla "Tabella I – classificazione degli interventi di trasformazione dell'uso del suolo ai fini dell'invarianza idraulica" allegata alla suddetta D.G.R.;
 - ✓ Valutazione di ipotesi di riqualificazione di superfici impermeabilizzate attualmente inutilizzate o degradate ubicate all'interno della Zona D1 con auspicabile inserimento di ulteriori superfici a verde;
 - ✓ Censimento e quantificazione delle alberature presenti che dovranno essere rimosse al fine di attuare le previsioni del Piano Particolareggiato in esame;
 - ✓ L'intervento, di natura produttiva, si situa in un ambito caratterizzato da un consistente insediamento residenziale, in rapporto al quale è necessario che siano più approfonditamente valutati e descritti gli impatti;
 - ✓ Esplicitazione di indicazioni progettuali per la tutela del corridoio ecologico rappresentato dal tratto a superficie libera del Fosso emissario del Lago di Nemi, decorrente lungo il limite nord dell'area oggetto di acquisizione denominata D2-01, come previsto dalle Azioni di Piano di cui al paragrafo 2.3.2 del RP;
 - ✓ Predisposizione di più definite indicazioni progettuali per la sistemazione delle superfici a verde nelle aree di standard destinate alla cessione, auspicando un incremento del rapporto di queste ultime rispetto alle superfici impermeabilizzate (superfici a verde altrimenti ridotte ad un'esigua quota del 20% sul totale di standard) anche ricorrendo a soluzioni progettuali che favoriscano l'infiltrazione dell'acqua piovana e limitino il deflusso superficiale, come ad es. grigliati erbosi integrati con aiuole o

fasce inerbite ed alberate, incrementando la componente a verde negli stessi spazi destinati a parcheggio;

- ✓ Il piano si inserisce in un contesto caratterizzato da altri atti di pianificazione è richiesta una valutazione complessiva dei cumuli di impatti derivanti dalla stessa nel quadro territoriale e ambientale di ricaduta;
- ✓ Verifica di coerenza esterna con la seguente Pianificazione di distretto:
 - Piano di Gestione della Risorsa Idrica del Distretto dell'Appennino Centrale (PGDAC.3) - II aggiornamento – approvato con DPCM del 7.06.2023;
 - Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto dell'Appennino Centrale (PGRAAC) - I aggiornamento - approvato con DPCM del 01.12.2022;
- ✓ Con riferimento al tombamento del tratto del corso dell'emissario del lago di Nemi all'interno del perimetro del Piano in oggetto, elemento questo di incompatibilità con il naturale fluire delle acque, il SCA competente ha evidenziato che la copertura dei corsi d'acqua – oltre agli evidenti impatti ambientali sul corpo idrico – provoca gravi problemi di rischio idraulico in occasione di eventi meteorici intensi, che con il cambiamento climatico in atto si prevede saranno sempre più frequenti. Quando le portate superano quella massima transitabile nella sezione tombata, si crea un aumento di pressione ed un rigurgito a monte, con esondazioni sia all'ingresso del tratto coperto che dalle reti di drenaggio, e pertanto ha indicato la necessità di:
 - Uno studio idraulico che verifichi le possibili condizioni di rischio nelle aree limitrofe: è necessario, infatti, tenere conto delle maggiori portate transitabili, non più limitate dalla sezione dell'alveo tombato.
 - Una valutazione delle condizioni di qualità dell'acqua, che potrebbero influenzare l'accettabilità dell'intervento. Per piccoli corsi d'acqua con portate dell'ordine dei litri/secondo è possibile progettare l'intervento in modo da massimizzare la capacità auto depurativa contribuendo così a migliorare la qualità.

Ed ulteriormente che:

- Se il contesto urbano lo permette, la riapertura di corsi d'acqua è un'ottima opportunità per creare spazi verdi lineari per la fruizione pubblica. In questi casi è necessario prevedere opere accessorie che la facilitino, come percorsi pedonali/ciclabili, sovrappassi, aree di sosta attrezzate, ecc.;
- Nella pianificazione in oggetto. è opportuno prevedere la possibilità di riapertura e la demolizione della copertura e degli altri elementi artificiali presenti e la riqualificazione o miglioramento ecologico o paesaggistico del corso d'acqua;
- ✓ Analisi di coerenza esterna con l'aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale – PTAR approvato con D.C.R. n.18/2018; il Piano pertanto, dovrà contenere informazioni sulla sostenibilità degli interventi previsti con gli incrementi relativi alla richiesta di acqua ad uso potabile e la capacità di gestione dei reflui urbani, illustrando l'incremento di popolazione complessivo ed il rapporto con le capacità d'impianto del depuratore di destinazione, individuando le necessità di intervento in termini di adeguamento o nuova costruzione di impianti di trattamento acque reflue; l'analisi dovrà tenere conto anche dello stato di qualità dei corpi idrici nei quali avviene l'immissione delle acque dopo il processo di depurazione
- ✓ Specificazione della normativa prevista per le sottozone D1 e D2, con riferimento a indici/parametri edificatori da attribuire alle due sottozone nonché le modalità di "completamento" della sottozona D1;
- ✓ Attestazione della presenza o assenza di gravami di uso civico sull'area d'intervento;
- ✓ Specifica disciplina normativa del Piano, con particolare riferimento al reperimento nella sottozona D2 dello standard minimo (ex DM 1444/1968) generato dai volumi esistenti – o di completamento- nella sottozona D1;
- ✓ Attestazione della legittimità dei manufatti esistenti e verifica della consistenza edilizia degli stessi desunta dai titoli edilizi rilasciati, rispetto ai quali dovrà essere verificata la rispondenza dello stato dei luoghi;

- Con riferimento al PTPG sussistono le condizioni per l'espressione del parere di compatibilità al P.T.P.G. ai sensi dell'art. 20, c. 5 del D.Lgs. 267/2000 e CMRC ha rilevato:
 - ✓ Una delle aree di espansione "Sottozona D2" del Piano ricade prevalentemente all'interno della componente primaria della REP e più precisamente all'interno di un'area di "connessione primaria" (art. 25 c. 2 N.A. PTPG) e per la restante trascurabile porzione è compresa nella Componente Secondaria (CS) della Rete Ecologica Provinciale (REP) e specificatamente nel "Territorio agricolo tutelato" di cui agli artt. 25, 27, 28 e 60 delle N.A., che prevedono la possibilità di attuare definiti usi del suolo, a condizione che ne sia valutata la compatibilità con la funzionalità della REP a livello locale.
 - ✓ le aree della sopra richiamata "Sottozona D2" sono connotate da caratteri sostanzialmente ancora integri del paesaggio agrario tradizionale (colture arboree ed aree agricole eterogenee parcellizzate investite a colture miste, erbacee ed arboree), pertanto a parere del SCA meritevoli di particolare attenzione ai fini della definizione del progetto di sistemazione del previsto verde di standard.
 - ✓ l'opportunità di salvaguardare, per quanto possibile, l'integrità delle preesistenze arboree di maggior pregio, rappresentate essenzialmente dalle piante di olivo attualmente presenti all'interno delle 2 aree libere ritenute idonee al soddisfacimento dello standard ed ubicate lungo il tratto di Via Guerrino Perucca attraversante il perimetro del Piano.
- I SCA hanno evidenziato che il piano si inserisce in un contesto territoriale caratterizzato da forte complessità in ordine alla stratificazione funzionale succedutasi negli anni in assenza di un quadro pianificatorio complessivo tale da richiedere una più ampia visione di riassetto urbanistico da parte dell'amministrazione comunale, da regolamentare in atti di pianificazione che non siano limitati a piccole porzioni scollegate tra loro, ma che ridefiniscano le regole di assetto e trasformazione di un ambito vasto o dell'intero territorio comunale.
- Quanto detto al punto precedente anche in considerazione delle diverse proposte di piani attuativi in corso e afferenti al medesimo contesto territoriale e/o ambientale;

VALUTATO che, in relazione ai criteri elencati nell'allegato I Parte II del D Lgs 152/2006:

- Il piano comporta delle modificazioni permanenti alle destinazioni d'uso dei suoli ed alle correlate specifiche di utilizzo;
- Le modificazioni apportate dal piano, anche tenuto conto di quanto sopra evidenziato, possono comportare rischi per l'ambiente;
- Le modificazioni apportate dal piano non sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta del piano presenta particolari elementi di valore e/o vulnerabilità;
- Le modificazioni apportate dal piano possono determinare significativi incrementi dei carichi sulle componenti ambientali interessate;
- Quanto detto al punto precedente anche tenuto conto delle sensibilità/criticità rilevate nel contesto ambientale di riferimento;
- Le richieste di approfondimento e specificazione pianificatoria evidenziate dai SCA possono condurre ad una rimodulazione significativa del piano;

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.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Roberto Brunotti

Il Dirigente

Ing. Ilaria Scarso