



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

Area: AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G06611 del 27/05/2025

Proposta n. 17515 del 20/05/2025

Oggetto:

VER-2024_16. Comune di Ariccia (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa al "Piano Particolareggiato Esecutivo in Variante di PRG Località Colle San Paolo" Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.

OGGETTO: VER-2024_16. Comune di Ariccia (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa al “Piano Particolareggiato Esecutivo in Variante di PRG Località Colle San Paolo”

Esclusione dalla 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 nota acquisita al protocollo regionale n.0521528 del 17/04/2024 ha presentato 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;
- Con note prot. n.0864192, n.0864185, n.0864153, 0864133 e n.0864126 del 04/07/2024 l’Autorità Procedente ha perfezionato l’istanza.

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, con l’esclusione del Piano suddetto alla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, sulla base dell’istruttoria tecnica sopracitata e con le raccomandazioni ai sensi dell’art.12 co.3-bis del D.Lgs. n.152/2006 ivi contenute;

DETERMINA

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

di escludere il “Piano Particolareggiato Esecutivo in Variante di PRG Località Colle San Paolo” nel Comune di Ariccia (RM), **dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006**, secondo le risultanze e con le raccomandazioni 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

OGGETTO: Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006

VER-2024_16 – Comune di Ariccia

“Piano Particolareggiato Esecutivo in Variante di PRG Località Colle San Paolo”

Autorità Procedente: Comune di Ariccia

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- ✓ Con nota acquisita al protocollo regionale n.0521528 del 17/04/2024, il comune di Ariccia, in qualità di *Autorità Procedente*, ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di 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.
- ✓ Con nota prot. n.0859392 del 03/07/2024 la scrivente ha richiesto il perfezionamento dell'istanza.
- ✓ Con note prot. n.0864192, n.0864185, n.0864153, 0864133 e n.0864126 del 04/07/2024 l'Autorità Procedente ha perfezionato l'istanza.

DATO ATTO che con nota prot. n. 0883255 del 09/07/2024, l'Autorità Competente ha comunicato e integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente 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 Affari Generali e Usi Civici

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
Nota prot. n.0922042 del 18/07/2024
- 2 **ARPALAZIO**
Nota prot. n.56195 del 01/08/2024, acquisita con prot.n.0982875 del 01/08/2024
- 3 **Città Metropolitana di Roma Capitale** - Dipartimento IV – Pianificazione strategica e Governo del Territorio - Servizio 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG"
Nota prot. nota prot. n.136716 del 08/08/2024, acquisita con prot. n.1011728 del 09/08/2025
- 4 **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
Nota prot. n.1193376 del 30/09/2024

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

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

- ✓ ... *L'area oggetto del presente "rapporto preliminare", è localizzata lungo la via Nettunense, questa è una zona a forte carattere produttivo. Qui trovano sede diverse realtà produttive e commerciali, l'area d'intervento si aggancia alla via Nettunense tramite una rotatoria di recente realizzazione, una strada perpendicolare alla provinciale serve le attività che si sono sviluppate negli anni. 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 è di circa 7ha, il progetto prevede la realizzazione di 0,93ha di standard di progetto, ossia il poco più del 10% previsto dal DM 1444/68...;

Caratteristiche del tessuto urbano ed edilizio

- ✓ Il tessuto urbano è caratterizzato principalmente da capannoni di varie dimensioni. Il patrimonio edilizio dal punto di vista manutentivo è eterogeneo. Si è analizzata la consistenza edilizia esistente, gli edifici sono stati individuati sulla cartografia Regionale e integrati con quelli rilevati da foto aerea. Per ciascuno edificio è stato attribuito un codice numerico, e 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.

IDENTIFICATIVO	Superficie coperta	Totale Superficie coperta	Superficie fondiaria	Rapporto di copertura
H01	2791,9 mq	14.540,77 mq	52.176,98 mq	0,28 mq/mq
H02	351,8 mq			
H03	106,1 mq			
H04	3.053,0 mq			
H05	4800,5 mq			
H06	2.193,1 mq			
H07	651,0 mq			
H08	593,4 mq			

- ✓ La parte interessata dalla perimetrazione di Piano Particolareggiato è occupata da una serie di attività produttive le quali operano in capannoni con una superficie coperta di 14.540 mq su di una superficie fondiaria di 52.176 mq, questi avrebbero dovuto avere a disposizione il 10% di tale superficie, ovvero circa 5.200 mq, a standard. Per recuperare le aree pubbliche da destinare a standard necessarie ad ottemperare gli obblighi di legge, 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.
- ✓ L'area scelta dove applicare la tecnica perequativa si trova alla fine di via Colle San Paolo in prossimità del fosso (non vincolato), 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 70.367 mq. La tecnica perequativa di acquisizione delle aree pubbliche avverrà su 18.757 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.



RIEPILOGO DELLE SUPERFICI	
Zona D1 - Zona produttiva esistente e di completamento	51.610 mq
Zona D2 - Zona produttiva di nuova edificazione	Dnc 9.378 mq
	Ac 9.378 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE	70.367 mq

	ST del comparto	Dnc 50% della ST	Rapporto di copertura 2/4 di Dnc	Ac 50% della ST
D2_01	18.757 mq	9.378 mq	4.689 mq	9.378 mq
TOTALE	18.757 mq	9.378 mq	4.689 mq	9.378 mq

TABELLA SINTENTICA DI VERIFICA DEGLI STANDARD	
SUPERFICIE TERRITORIALE	70.367 mq
Standard di legge (10% della ST)	7.037 mq
Standard di progetto	9.378 mq

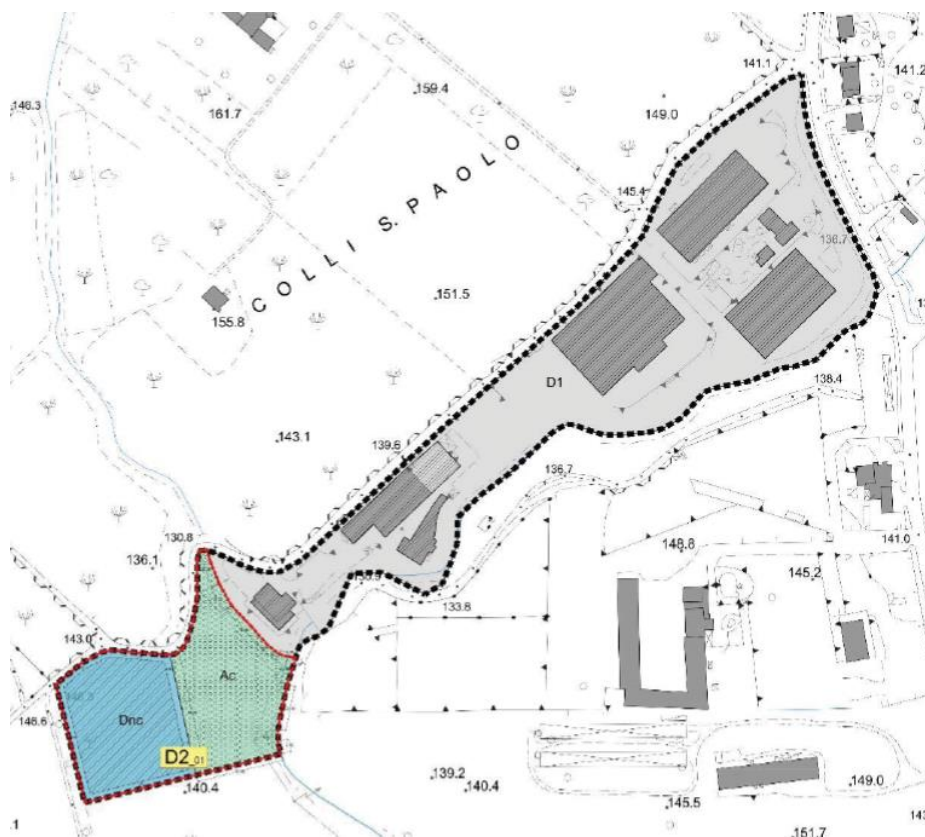
VERIFICA URBANISTICA	9.378 mq Standard di progetto	>	7.037 mq Standard di legge	✓
---------------------------------	----------------------------------	---	-------------------------------	---

- ✓ 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 con obbligo di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree per la creazione di verde o parcheggi pubblici).

...omissis...

Stralcio della tav 8 - Zonizzazione su planimetria catastale

- ✓ Come si evince dall'immagine le aree destinate alla perequazione sono indicate con la campitura quadrettata e dal codice alfanumerico D2, la campitura verde indica l'area da cedere alla pubblica amministrazione. Come si evince l'area verde da cedere al Comune è quella più vicina al fosso, così da salvaguardare la vegetazione ripariale esistente.



- ✓ Tale elaborato disciplina la nuova edificazione interna alla zona D2, con la zona Dnc è indicata l'area a concentrazione edilizia, con l'area Ac, l'area da cedere al comune, su quest'ultima area, così come previsto dal DM 1444/68 saranno realizzati gli standard, ovvero aree a verde e parcheggi, quest'ultimi dovranno essere minimo l'80% dell'area pubblica.

	ST del comparto	Dnc 50% della ST	Rapporto di copertura 2/4 di Dnc	Ac 50% della ST
D2_01	18.757 mq	9.378 mq	4.689 mq	9.378 mq
TOTALE	18.757 mq	9.378 mq	4.689 mq	9.378 mq

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.0922042 del 18/07/2024

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:

- l'esame delle esigenze idriche diversificate per utilizzazioni e distinte per ciascuna area oggetto di pianificazione;
 - l'indicazione delle fonti utilizzabili per il soddisfacimento delle singole esigenze idriche, evidenziando specificatamente i prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali;
 - 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;
- (...)

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

- l'indicazione specifica delle fonti utilizzabili per il soddisfacimento delle singole esigenze idriche;
- la quantificazione della dotazione idrica necessaria alla conduzione delle attività di cui all'oggetto;
- 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;
- la relazione tecnica con specifico riferimento:
- alla riduzione della capacità di infiltrazione dei suoli e ai relativi interventi di mitigazione;
- alla compatibilità degli eventuali prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali;
- alle misure adottate per il conseguimento del risparmio idrico, compreso l'eventuale accumulo ed utilizzo di acque meteoriche e/o reflue.

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 **ARPALAZIO**

Nota prot. n.0982875 del 01/08/2024

Il Rapporto Preliminare Ambientale contiene la proposta di variante al vigente P.R.G. (adottato dalla D.G.C. n.4 del 7/01/75, approvato ed integrato con D.G.R.L. n.1708 del 26/04/1977), attraverso lo strumento del Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) riferito ad un'area perimetrata di superficie pari a c.a. sette ettari ricadente nel territorio del comune di Ariccia in località Colle San Paolo.

Secondo la zonizzazione del vigente P.R.G. l'area oggetto della variante ricade in zona produttiva classificata con destinazione zona agricola normale E2 (Figura 1). (...)

L'obiettivo principale del Piano è quello di regolamentare le aree oggetto di intervento, recuperando le attività produttive esistenti e/o trasformandole e individuando idonei spazi da destinare a standard pubblico (parcheggi e verde), in adempimento al DM 1444/68. La superficie territoriale complessiva del P.P.E. è di 70.367 mq, articolato in due distinte zone urbanistiche (Figura 2):

- Zona D1 zona produttiva esistente e di completamento di 51.610 mq (campitura a strisce);
- Zona D2 costituita da:



- ✓ una zona destinata a nuova edificazione (Dnc) di 9.378 mq (campitura quadrettata grigia);
- ✓ una zona da destinare a standard pubblico per la creazione di aree verdi o parcheggi (Ac) di 9.378 mq (campitura quadrettata verde).

Per il reperimento delle aree pubbliche da destinare a standard, il comune di Ariccia si avvarrà della tecnica di perequazione con obbligo di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del 50% della superficie di proprietà (totale 18.757 mq).

(...)

La scrivente Agenzia preliminarmente evidenzia che il Comune di Ariccia in passato ha già presentato due istanze di Verifica di assoggettabilità a VAS riguardanti il medesimo ambito territoriale, più precisamente:

- *VVAS-2023_37. Comune di Ariccia (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii., relativa alla "Variante al Piano Particolareggiato esecutivo della Zona Produttiva di Ariccia, in Località Cancelliera, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/1987, art. 4".*
- *VVAS-2022_38. Comune di Ariccia. Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii., relativa al "Programma Integrato Residenza nel Parco con servizi socio-sanitari, ai sensi della L.R. n.22 del 26/06/1997".*

Si rimanda all'Autorità Competente ogni valutazione in merito alla necessità di non frazionare la Valutazione Ambientale Strategica di una variante parcellizzandola in singole varianti, non in linea con il dettato normativo. 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 che l'amministrazione intende approvare sull'area e non solo la variante, singolarmente presa, al fine di valutarne gli impatti complessivi come ad esempio il consumo di suolo e/o il potenziale carico inquinante riferito alle diverse matrici ambientali. Infatti, secondo la giurisprudenza, a fronte di una variante unitaria iniziale al PRGC, non può che essere unitaria anche la valutazione circa la necessità o meno di sottoporre le varianti, complessivamente considerate, a Valutazione Ambientale Strategica: la valutazione delle conseguenze ambientali derivanti dalle varianti che l'amministrazione ha intenzione di approvare necessita di un'unica procedura con cui vengano valutati i complessivi effetti sull'ambiente.

Pertanto si ritiene opportuno premettere che, in linea generale, la valutazione della significatività degli impatti ambientali su alcune componenti, quali ad esempio le risorse idriche, l'atmosfera e il consumo di suolo, sarebbe valutata con maggiore efficacia 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. La valutazione ambientale della significatività degli impatti sarebbe svolta, in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso.

Si evidenzia che le informazioni ambientali relative alle singole matrici sono reperibili e scaricabili dal sito internet del Sistema Informativo Regionale Ambientale (S.I.R.A.) della Regione Lazio, gestito come previsto dalla norma dalla scrivente Agenzia (indirizzo web: <https://sira.arpalazio.it/>). Il sito è consultabile per matrice di interesse ovvero attraverso delle interrogazioni delle Banche Dati, Valutazioni e Reti di Monitoraggio.

Alla luce di quanto premesso, tenuto conto dei limiti sopra esposti, il presente parere viene reso in funzione delle valutazioni di competenza condotte dall'Agenzia esclusivamente nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art.12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii..

ARIA (ATMOSFERA)

Con riferimento alla matrice aria si evidenzia la necessità di effettuare l'analisi di coerenza esterna con l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) e relative Norme Tecniche di Attuazione approvato con D.C.R. del 5 ottobre 2022, n. 8.

La Regione Lazio attraverso la D.G.R. 15 marzo 2022 n. 119 ha revisionato la D.G.R. 28 maggio 2021, n. 305, che aggiornava l'allegato 4 della D.G.R. 217/2012, ossia la suddivisione del territorio regionale finalizzata all'adozione dei provvedimenti del Piano di Risanamento per la Qualità dell'Aria. Con D.G.R. n. 539 del 04/08/2020 e successivamente con D.C.R. n.8 del 5/10/2022 ha approvato l'aggiornamento del PRQA e relative Norme Tecniche di Attuazione, ai sensi degli artt. 9 e 10 del D.lgs. 155/2010.

Secondo l'aggiornamento del D.G.R. 15 marzo 2022, n. 119, che sostanzialmente modifica la denominazione ed i codici delle zone, il comune di Ariccia ricade nella zona IT1219 – Agglomerato di Roma 2021 e ad essa viene attribuita la classe complessiva 3.

La classe 3 comprende i comuni per i quali si osserva un basso rischio di superamento dei limiti di legge e per i quali sono previsti i provvedimenti tesi al mantenimento della qualità dell'aria, contenuti nella sezione III della D.C.R. del 5 ottobre 2022, n. 8.

Codice ISTAT	Comune	Codice zona	Area (km ²)	Popolazione	Dominio	Classificazione in base al valore massimo delle celle sul Comune							
						C ₆ H ₆		NO ₂		PM			
						DGR 536/16	2020	DGR 536/16	2020	DGR 536/16	2020		
12058009	Ariccia	IT1219	18.6	18574	Roma	4	4	4	4	2	3	2	

Tabella 1 - Classificazione Qualità dell'Aria – D.G.R. n. 119 del 15 marzo 2022 per il comune di Ariccia

Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'aria nel comune di Ariccia si riportano in Tabella 2 i dati di concentrazione dei principali inquinanti atmosferici, mediati sull'intero territorio comunale, riferiti al triennio 2020-2022. In corrispondenza di ciascun indicatore, sono indicati i valori limite degli inquinanti atmosferici normati dal D.lgs. 155/2010 per la protezione della salute umana.

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 sistema modellistico viene utilizzato per la verifica del rispetto dei limiti previsti dalla norma di riferimento su tutto il territorio regionale a partire dai campi di concentrazione prodotti dalla catena modellistica integrati/combinati con le misure, sia fisse che indicative, mediante tecniche di assimilazione e tecniche statistiche di stima oggettiva. Si evidenzia che la valutazione della qualità dell'aria del 2022, rispetto a quella inerente agli anni precedenti, è stata realizzata utilizzando una nuova catena modellistica alla risoluzione del km² su tutto il Lazio.

(...)

I valori degli indicatori di riferimento previsti dalla normativa, non mostrano criticità nel triennio considerato. Per l'analisi dello stato di qualità della matrice ambientale si suggerisce di utilizzare i dati disponibili più aggiornati.

Dall'analisi del R.P. le azioni individuate dal Piano che possono avere impatto sulla matrice aria, sono gli interventi previsti di nuova espansione produttiva e gli interventi sulla viabilità esistente (adeguamento). In fase di esecuzione del Piano in esame, occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione degli impatti della fase di cantierizzazione (dispersione delle polveri, movimentazione di terra, trasporto di materiale, nonché al funzionamento dei veicoli e macchinari di cantiere), per la realizzazione di edifici occorrerà rispettare quanto previsto dalle "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia – art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6 nonché adottare misure adeguate per la riduzione del fabbisogno energetico (promuovendo l'impiego di fonti energetiche rinnovabili), oltre ai provvedimenti specifici per la qualità dell'aria indicati nel PRQA vigente.

RISORSE IDRICHE (IDROSFERA)

Con riferimento alla matrice risorse idriche, si evidenzia la necessità di effettuare l'analisi di coerenza esterna con l'aggiornamento del PTAR (Piano di Tutela Regionale delle Acque), approvato con D.C.R. del 23 novembre 2018 n.18, e relative Norme Tecniche di Attuazione. Tale aggiornamento, prevede un nuovo approccio per la valutazione dello stato di qualità dei corpi idrici superficiali basato principalmente sull'analisi dell'ecosistema acquatico e sullo studio della composizione e abbondanza delle comunità vegetali e animali che lo costituiscono (diatomee bentoniche e macrofite, macro invertebrati bentonici e pesci). Gli elementi biologici, pertanto, diventano prioritari per la determinazione dello stato ecologico dei corpi idrici, sostenuti dall'analisi degli elementi chimico-fisici (LIMeco) e idro morfologici. Gli elementi biologici vengono valutati sulla base di indici dati dal rapporto tra il valore osservato e quello atteso in condizione di scarso/nullo impatto antropico (condizioni di riferimento). Lo stato di qualità ecologico dei corpi idrici è basato sulla valutazione degli indici biologici e chimico-fisici a sostegno e viene rappresentato in 5 classi: Elevato, Buono, Sufficiente, Scarso e Cattivo. Inoltre lo stato chimico dei corpi idrici viene valutato attraverso la determinazione del livello di concentrazione di sostanze inquinanti e dannose per l'ambiente; se tali concentrazioni sono inferiori del rispettivo standard di qualità ambientale il sito monitorato risulta classificato come "buono" altrimenti "non buono".

Secondo l'aggiornamento del PTAR, l'area oggetto del P.P.E. ricade nel bacino idrografico n. 22 Incastri (Figura 3) e nel bacino afferente al corpo idrico fluviale denominato Fosso Incastri (Rio Grande) 2.

(...)

Ai fini della valutazione dello stato di qualità del corpo idrico superficiale in esame, si riportano in Tabella 3 i dati dei monitoraggi riferiti al sessennio 2015-2020 (classificazione aggiornata al triennio 2018-2020) con i giudizi sullo stato ecologico e chimico. Per completezza si riportano anche i dati di monitoraggio dello stato chimico delle acque del corpo idrico superficiale aggiornati al 2021 e 2022.

(...)

Dall'analisi di cui sopra, si rileva che nel corpo idrico Fosso incastri (Rio Grande) 2, è presente una criticità legata allo stato ecologico delle acque che necessita di specifica attenzione in quanto l'obiettivo di qualità da perseguire è il raggiungimento/mantenimento dello stato di qualità "Buono". Dovranno pertanto essere attuate tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le NTA del Piano di Tutela delle acque.

(...)

In merito all'utilizzo della risorsa idrica, dall'analisi del R.P. non si evince la stima del carico insediativo che deriverebbe dalle previsioni di espansione contenute nel Piano, pertanto occorrerà

quantificare l'incremento di abitanti ed il conseguente fabbisogno idrico, verificando preventivamente da parte del Gestore del Servizio Idrico Integrato la possibilità di soddisfare le esigenze di consumo.

Dovranno inoltre essere adottate le misure per il risparmio idrico di cui all'art 24 delle NTA del PTAR. Per completare il quadro informativo relativo allo stato del sistema di gestione e trattamento delle acque reflue urbane si evidenzia che per gli agglomerati con popolazione superiore ai 2000 A.E. (abitanti equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023 n. 877 la Regione Lazio 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. Per ciascun agglomerato urbano è stato stimato il carico inquinante potenziale veicolato nelle acque reflue urbane recapitate nella rete fognaria, dalle diverse fonti di generazione che, attraverso specifici coefficienti numerici, sono trasformate in abitanti equivalenti.

(...)

Figura 4) il cui carico stimato risulta pari a 140.527 Abitanti Equivalenti Totali Urbani (A.E.T.U.). La capacità depurativa totale degli impianti operativi afferenti all'agglomerato in esame risulta pari a 169.700 A.E., teoricamente sufficiente a soddisfare il carico inquinante potenziale stimato.

Occorrerà preventivamente verificare che le portate di acque reflue generate potenzialmente dalle previsioni del P.P.E., possano essere adeguatamente collettate e trattate presso gli impianti del Gestore del Servizio Idrico Integrato, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani e progetti.

(...)

SUOLO

Il suolo svolge numerose funzioni primarie partecipando al ciclo del carbonio, rivestendo un ruolo fondamentale nel bilancio idrologico, costituendo l'habitat di numerosi esseri viventi, contribuendo alla biodiversità ed alla diversità paesaggistica, fornendo importanti materie prime etc.

Esso è una risorsa di fatto non rinnovabile che è sottoposta a vari processi di degrado e a diverse tipologie di minacce tra le quali l'impermeabilizzazione, la compattazione, la perdita di biodiversità, la contaminazione, la diminuzione di materia organica; per questo è fondamentale conoscerne lo stato e monitorare i processi di trasformazione degli usi e delle coperture.

L'uso del suolo descrive come lo stesso venga impiegato in attività antropiche. La Commissione europea il 17 novembre 2021 ha approvato "la Strategia del suolo per il 2030" ribadendo come la salute del suolo sia essenziale per conseguire gli obiettivi in materia di clima e di biodiversità del Green Deal europeo. La strategia definisce le misure per proteggere e ripristinare i suoli e garantire che siano utilizzati in modo sostenibile. L'obiettivo principale è far sì che, entro il 2050, tutti gli Stati membri della comunità europea evitino di consumare suolo e facciano in modo di avere i propri suoli "sani" attraverso azioni concrete, molte delle quali dovranno essere attuate già entro il 2030. In attesa di una nuova legge sulla salute dei suoli, da approvare entro il 2023, a livello nazionale, lo strumento di riferimento per la messa a sistema dell'attuazione dell'Agenda 2030 è rappresentato dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, presentata al Consiglio dei Ministri a ottobre 2017 e approvata dal CIPE a dicembre dello stesso anno. La strategia costituisce il quadro di riferimento nazionale per i processi di pianificazione, programmazione e valutazione di tipo ambientale e territoriale ed ha tra i tanti obiettivi l'arresto del consumo del suolo e il contrasto alla desertificazione. Il comune di Ariccia ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 26,03% (dato 2022 - fonte: <https://www.consumosuolo.it/indicatori>) che corrisponde a circa 483,3 ettari di superficie di suolo consumato fino al 2022 (Figura 5) ed ha un incremento di consumo di suolo netto 2021-2022 pari a 0,7 ettari (Figura 6).

(...)

Secondo il R.P., il P.P.E. prevede la realizzazione di 9.378 mq di standard di progetto, destinati a ospitare insediamenti produttivi di nuova edificazione, oltre ad aree a standard pubblico da adibire a parcheggi. Tali previsioni richiedono interventi di impermeabilizzazione del suolo, con conseguente alterazione della natura del territorio, che andrebbe analizzata anche alla luce degli altri piani e progetti che insistono nel comune di Ariccia.

L'analisi sull'impermeabilizzazione, dunque, assume una rilevanza importante per stabilire se gli effetti di tale variante modifichino, alterino o, nel caso estremo stravolgano un equilibrio ambientale, dato in specifico dalla capacità del suolo libero da edificazione di mantenere la capacità di assorbire le precipitazioni atmosferiche. È evidente che l'impermeabilizzazione di qualsiasi area comporta non solo l'alterazione tra il suolo e la falda, ma soprattutto l'incremento dei tempi di corrivazione, nonché l'aumento dei carichi idraulici che vanno ad interessare i corpi idrici superficiali.

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

RIFIUTI

Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si sottolinea che il quadro fornito nel R.P. a pag.70 dovrebbe essere integrato opportunamente considerando il riferimento normativo a livello di pianificazione regionale, costituito dal Piano Regionale della Gestione dei Rifiuti (P.R.G.R.) approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 05/08/2020 e pubblicato sul Suppl. n. 1 al BURL 22/09/2020 n. 116. Si evidenzia che attraverso la compilazione dell'applicativo web O.R.So. (Osservatorio Rifiuti Sovraregionale) disciplinato dalla determinazione dirigenziale Regione Lazio n. G04229 del 07/04/2022, il comune di Ariccia dal 2019 fornisce annualmente i dati dei rifiuti prodotti e gestiti nel proprio territorio.

L'analisi dei principali indicatori utilizzati in ambito di rifiuti, riferita al 2022 è consultabile nel rapporto annuale di ARPA Lazio "Produzione e Gestione dei Rifiuti Urbani nel Lazio – Dati 2022" pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia <https://www.arpalazio.it/ambiente/rifiuti/pubblicazionirifiuti>

I dati aggiornati al 2022 di produzione e gestione dei rifiuti urbani a livello comunale sono inoltre reperibili dal sito web del Catasto ISPRA <http://www.catastorifiuti.isprambiente.it>

Osservando in Figura 7 l'andamento della percentuale di raccolta differenziata nel periodo 2013-2022, emerge che il comune di Ariccia dal 2016 ha raggiunto e superato l'obiettivo del 65%, dettato dalla normativa nazionale (come stabilito dall'art. 205 del d.lgs. 152/06 e s.m.i. che fissava al 31/12/2012 l'obiettivo quantitativo di raccolta differenziata del 65%). Negli anni successivi il trend ha evidenziato incrementi fino al 78% al 2019, per poi attestarsi al 75% nell'ultimo biennio. Nel 2022 la percentuale di RD è risultata pari al 75,65%.

(...)

In considerazione del quadro sopra esposto si ritiene che non vi siano criticità legate all'attuazione del Piano proposto. Occorrerà quantificare il carico antropico generato dai nuovi insediamenti e porre attenzione alla corretta gestione dei rifiuti ai sensi della normativa vigente in materia, in particolare nelle fasi di cantierizzazione e realizzazione delle opere edili.

INQUINAMENTO ACUSTICO

Per quanto concerne il rumore, diversamente da quanto riportato nel R.P. ("L'area interessata dal Variante al Piano Particolareggiato Esecutivo in variante di P.R.G in Località Colle San Paolo rientra nella classe V"), sulla base della documentazione in possesso della scrivente Agenzia, emerge che il Comune di Ariccia non ha 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 approvazione del Piano di Classificazione Acustica secondo quanto previsto dall'art. 12 della L.R. 18/01 e si ricorda che lo stesso dovrà essere coerente con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati vigenti (Legge 447/95 e L.R.18/2001).



Nel R.P. non sono presenti informazioni in relazione all'impatto acustico previsionale generato dalla nuova pianificazione e pertanto non è possibile eseguire valutazioni di merito; 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.

Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite di cui al DPCM 14/11/97, in fase di realizzazione del Piano 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).

INQUINAMENTO Elettromagnetico

Nel caso in cui il Piano 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 giornaliere.

RADON

A seguito dell'emanazione del d.lgs. 31 luglio 2020, n. 101, che recepisce la Direttiva 2013/59/Euratom, sono state introdotte nella legislazione italiana le soglie di 300 Bq/m³, in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria nei luoghi di lavoro e nelle abitazioni esistenti, con una ulteriore restrizione a 200 Bq/m³ per le abitazioni costruite dopo il 2024.

In considerazione di quanto sopra riportato, si evidenzia che nei futuri interventi esecutivi, in attuazione del Piano in esame, si dovranno prevedere idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento sopra specificati per il gas radon.

In considerazione di quanto sopra riportato si ritiene opportuno che siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento sopra specificati.

3 Città Metropolitana di Roma Capitale

Dipartimento IV – Pianificazione strategica e Governo del Territorio

Servizio 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG"

Nota prot. n.136716 del 08/08/2024, acquisita con prot. n.1011728 del 09/08/2024

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. 0883255 del 09.07.2024, in atti presso questo Servizio con prot. CMRC-2024-0120244 del 09-072024, al fine esclusivo dell'espressione del parere in sede di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), si osserva quanto segue.

Come si evince dal RP in esame, il Piano particolareggiato in Variante di PRG denominato "Colle San Paolo" si inserisce in un contesto produttivo lungo la via Nettunense, che comprende altre aree produttive vicine come il PPE industriale "Cancelliera" e le zone produttive di Albano Laziale e Pomezia.

La sr207 Nettunense è l'asse viario principale, con una rotatoria che serve via Colle San Paolo, dove si trovano le attività produttive interessate dal Piano in argomento. L'area è pianeggiante, leggermente rialzata rispetto alla Nettunense, e poi discende verso un fosso. Il blocco produttivo principale include 7 fabbricati, di cui 3 grandi capannoni, parcheggi e aree di stoccaggio, rendendo l'area saturata.



All'interno dell'area individuata dall'Amministrazione Comunale, c'è una zona libera idonea per soddisfare gli standard urbanistici, situata internamente rispetto alla strada provinciale e vicino al fosso. E' prevista la salvaguardia di una piccola fascia arbustiva vicino al fosso che solca l'area.

L'Amministrazione Comunale intende regolamentare e recuperare queste aree, rispettando gli standard pubblici previsti dal DM 1444/68 e il piano mira a recuperare o trasformare le attività produttive esistenti, minimizzando il consumo di suolo. Le aree saranno acquisite con tecniche perequative, con nuove zone produttive legate alla cessione del 50% della superficie per standard pubblico, a costo zero per l'amministrazione. La perimetrazione complessiva è di circa 7 ha, con la realizzazione di 0,93 ha di standard di progetto, poco più del 10% previsto dal DM 1444/68.

Per quanto attiene agli aspetti urbanistici, dal RP risulta che "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". (...) lo strumento urbanistico prevedeva il passaggio di una strada pubblica perpendicolare alla via Nettunense, questa è stata realizzata e corrisponde a via Colle San Paolo, strada a servizio delle aree a standard previste nel piano particolareggiato".

Come già evidenziato, gli edifici produttivi già presenti nell'area interessata dal PPE in oggetto sono stati regolarizzati sotto il profilo edilizio ma insistono su di un'area urbanisticamente classificata come agricola e, pertanto, come precisato nel RP, 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..

Per quanto concerne il quadro vincolistico, relativamente al P.T.P.R., l'area dell'intervento, per la parte più consistente già trasformata con la realizzazione dei fabbricati produttivi e da riqualificare, è compresa nel "Paesaggio degli Insediamenti Urbani"; la restante parte, che ospiterà le nuove trasformazioni e le aree a standard, rientra in parte nel "Paesaggio Agrario di Rilevante Valore", in parte nel "Paesaggio Naturale di Continuità" e nel "Paesaggio Naturale". La stessa area risulta interessata da Beni paesaggistici di cui al D. Lgs. 42/2004, (Aree boscate).

L'area interessata non risulta compresa in ambiti di "Rete Natura 2000" né in aree Naturali Protette e non presenta interferenze dirette con strade provinciali e istituti scolastici provinciali, né con il patrimonio immobiliare della Città metropolitana di Roma Capitale.

Per quanto riguarda le valutazioni condotte sull'area d'intervento in relazione al P.T.P.G. (Piano Territoriale Provinciale Generale), approvato con D.C.P. n. 1 del 18 gennaio 2010, 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 la Tavola Tp2 del P.T.P.G. individua l'area interessata dal PPE in argomento in parte nella Componente Primaria (CP) della Rete Ecologica Provinciale (REP) e precisamente nella Connessione primaria, di cui agli artt. 25, 27 e 28 delle N.A. e per la restante parte nell'ambito della Componente Secondaria (CS) della REP e specificatamente nel "territorio agricolo tutelato" di cui agli artt. 25, 27, 28 e 60 delle N.A.

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 27, 28 e 60, c. 6. (P) delle N.A. del PTPG, nelle componenti della REP sopra richiamate tra gli usi del suolo consentiti non sono comprese le attività previste dal progetto in esame. Inoltre, ai sensi dell'art. 60, c. 8. (P) delle N.A. del PTPG, "Le zone E dei PRG vigenti ricadenti nel Territorio Agricolo Tutelato possono essere oggetto di varianti urbanistiche esclusivamente a seguito degli adempimenti di cui al precedente art. 57 commi 1 e 2".



Occorre precisare che, data la consistenza della parte dell'area d'intervento già trasformata, tanto da perdere sostanzialmente i suoi caratteri naturalistici, non può trovare piena applicazione il quadro normativo di PTPG sopra richiamato.

Non altrettanto può dirsi riguardo alla restante parte di nuova previsione insediativa e di ubicazione delle aree a standard, per le quali, invece, assume particolare rilievo la salvaguardia degli elementi naturalistici presenti, con particolare riguardo alle aree boscate poste lungo il fosso che, peraltro, da quanto riportato nel RP sarebbe anche intubato per un tratto.

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.

In modo particolare per quanto riguarda il Piano in oggetto, come risulta dalla nota della Regione Lazio, Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione Tecnologica - Area Ciclo delle Acque, Concessioni Idriche e Servizio Idrico Integrato, prot. 0922042 del 18/7/2024, "(...) 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. (...)". 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,

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 la procedura ex art. 4 della LR 36/1987 indicata nel RP non sembra adeguata, 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; al riguardo, si precisa che un tale Piano di recupero, che preveda la sola riqualificazione dell'esistente e la dotazione dei necessari standard, potrebbe ritenersi non in contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG;*
- *circa la quantificazione delle superfici da destinare a standard, occorre valutare l'effettiva fruibilità delle stesse, atteso che per le aree verdi sono computate anche le superfici coperte dalle aree boscate ripariali, la cui accessibilità e utilizzabilità è da verificare;*

- con riferimento alla vulnerabilità degli acquiferi, si condivide la citata richiesta regionale d'integrazione documentale e si resta in attesa di relativo riscontro;
 - quanto alla valutazione idraulica riguardante il fosso che attraversa l'area dell'intervento, si segnala la necessità di coinvolgere nel procedimento, per competenza, il Dip.to IV - Servizio 3 "Opere idrauliche – Opere di bonifica – Rischi idraulici" della C.M.R.C., che legge per conoscenza.
- (...)

4 **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

Nota prot. n.1193376 del 30/09/2024

Con nota prot. n. 883255 del giorno 09/07/2024, l'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica di questa Direzione, ha reso disponibile su piattaforma digitale¹ il Rapporto Preliminare inviato dall'Autorità Procedente - Comune di Ariccia - per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs 152/2006 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 trasmettere i propri contributi di competenza.

Premesso

Oggetto delle presenti considerazioni di natura urbanistica e paesaggistica è la proposta d'intervento inerente al Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) - località Colle San Paolo, in comune di Ariccia, in Variante al PRG vigente.

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.

Vista la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36

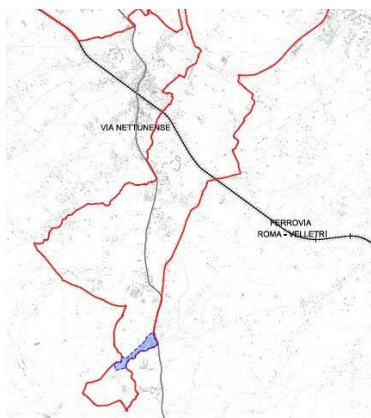
Descrizione dell'intervento e aspetti procedurali

Da quanto riportato e dichiarato nel RP – unico elaborato trasmesso, senza allegati- si evincono i seguenti dati caratterizzanti l'intervento proposto.

L'area interessata dal Piano in esame è situata nel Comune di Ariccia (Rm), a ridosso dei confini amministrativi con i comuni di Aprilia e di Lanuvio, lungo la via Nettunense (posta a nord dell'area d'intervento) e via Colli San Paolo (posta ad est dell'area d'intervento), quest'ultima collegata alla prima tramite una rotatoria di recente realizzazione.

Complessivamente l'area ha un'estensione di ca 70.367 mq ed è occupata per la maggior parte da "attività produttive" esistenti esercitate in capannoni che occupano una Superficie Coperta valutata complessivamente pari a 14.540 mq su di una Superficie "fondiaria" dichiarata pari a 52.176 mq. In particolare, è dichiarata la presenza di 7 corpi di fabbrica, di cui 3 grandi capannoni, oltre ai relativi parcheggi interni ed aree di stoccaggio materiali.

Da quanto riportato nel RP emerge che i volumi esistenti sono frutto di edificazione spontanea dichiarata legittimata in sanatoria "o varianti puntuali che nel tempo sono state rilasciate", pertanto l'area risulta priva di aree a standard/servizi.



Stralcio RP Individuazione area su CTR



Foto aerea con perimetro intervento

Nel RP è dichiarato che l'obiettivo prioritario del PPE è quello di recuperare gli standard di legge disposti dall'art. 5 del DM 1444/1968 per i fabbricati esistenti.

A tale scopo è stata individuata un'area libera, posta a sud-ovest dell'agglomerato esistente, di estensione pari a 18.757 mq, per la quale è prevista l'attuazione a mezzo di comparto edificatorio da convenzionare, con obbligo di cessione di aree pari al 50% della superficie totale.

I dati quantitativi della proposta di Piano sono sintetizzati nelle seguenti tabelle riportate nel RP:

RIEPILOGO DELLE SUPERFICI	
Zona D1 - Zona produttiva esistente e di completamento	51.610 mq
	Dnc 9.378 mq
Zona D2 - Zona produttiva di nuova edificazione	Ac 9.378 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE	70.367 mq

	ST del comparto	Dnc 50% della ST	Rapporto di copertura 2/4 di Dnc	Ac 50% della ST
D2_01	18.757 mq	9.378 mq	4.689 mq	9.378 mq
TOTALE	18.757 mq	9.378 mq	4.689 mq	9.378 mq

TABELLA SINTENTICA DI VERIFICA DEGLI STANDARD	
SUPERFICIE TERRITORIALE	70.367 mq
Standard di legge (10% della ST)	7.037 mq
Standard di progetto	9.378 mq

VERIFICA URBANISTICA	9.378 mq Standard di progetto	>	7.037 mq Standard di legge	✓
----------------------	----------------------------------	---	-------------------------------	---

Riguardo al fabbisogno e reperimento di aree a standard ex art. 5 del DM 1444/1968, si evidenzia che nel RP è riportato: "[...] dalle NTA del Piano si deduce che lo stesso, nelle aree edificabili prevede solamente l'inserimento di Stabilimenti ed impianti industriali per medie e piccole industrie non nocive o rese tali secondo le prescrizioni della A.S.L. competente per il territorio; Edifici ed impianti per attività artigianale; Edifici commerciali - superficie di vendita max 1.500 mq Attrezzature sportive e Servizi privati di supporto".

A tale proposito si evidenzia che il sopra citato art. 5 del DM 1444/1968¹ dispone al comma 2, per gli insediamenti "di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765)".

Pertanto, la dotazione di aree a standard del Piano dovrà essere quantificata considerando anche il fabbisogno minimo generato dagli insediamenti commerciali o direzionali, esistenti o consentiti dal PPE. Inoltre, per tali aree pubbliche dovrà essere garantita l'accessibilità da area/viabilità pubblica, senza soluzione di continuità e l'effettiva fruibilità in relazione agli usi previsti (verde pubblico e parcheggi pubblici).

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, costituito da fabbricati "frutto di edificazione spontanea legittimata in sanatoria" o varianti puntuali che nel tempo sono state rilasciate". In tal senso si ritiene opportuno che sia chiarito quali siano le aree per le quali risultano approvate eventuali "varianti puntuali" e quale sia il più idoneo riferimento normativo per la procedura di approvazione della variante al PRG da zona agricola a zona produttiva/commerciale.

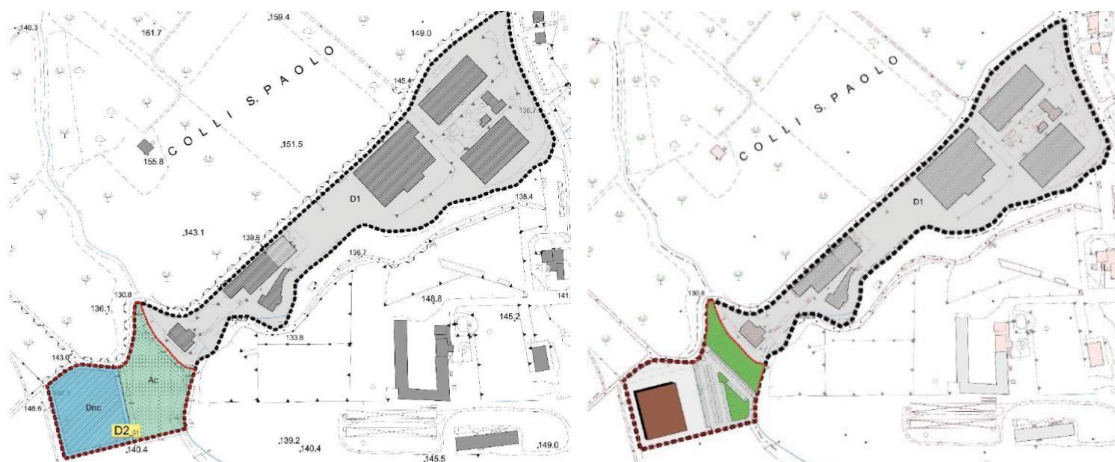
Aspetti urbanistici

Il Comune di Ariccia è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con DGR n. 1708 del 26.004.1977.

Nel PRG vigente l'area d'intervento è classificata prevalentemente in zona E2 - agricola normale ed in minor parte in viabilità, in corrispondenza del tracciato di via Colli San Paolo.

Il PPE propone la riclassificazione delle aree interne al perimetro, in due distinte zone urbanistiche:

- zona D1 – zona produttiva esistente e di completamento
- zona D2 – zona produttiva di nuova edificazione con obbligo di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree per la creazione di verde o parcheggi pubblici).



Stralcio RP



	ST del comparto	Dnc 50% della ST	Rapporto di copertura 2/4 di Dnc	Ac 50% della ST
D2_01	18.757 mq	9.378 mq	4.689 mq	9.378 mq
TOTALE	18.757 mq	9.378 mq	4.689 mq	9.378 mq

...omissis...

Non sono stati riportati nel RP i dettagli degli indici/parametri edificatori da attribuire alle due sottozone.

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

Da quanto dichiarato e verificato (Tav. B del PTPR approvato con DCR n. 5/2021 – BURL n. 56 del 10.06.2021 s. n. 2) emerge che una parte dell'ambito oggetto d'intervento risulta interessata dalla presenza di beni paesaggistici di tipo ricognitivo di cui all'art. 134 comma 1 lett. "b" del Dlgs 42/2004, indicati all'art. 142 comma 1 lett. g) "protezione delle aree boscate" del medesimo decreto; pertanto, le opere ricadenti in tale vincolo sono assoggettate alla disciplina di tutela di cui all'art. 39 delle Norme del vigente PTPR.

Per quanto riportato nel RP le aree interessate dal vincolo paesaggistico di protezione delle aree boscate sono localizzate lungo il corso di un fosso, che segna il confine dell'area di intervento, per la maggior parte in corrispondenza dei confini amministrati comunali, che risulta per alcuni tratti intubati. Tale fosso non è sottoposto a vincolo paesaggistico.

Parte delle aree interessate dal vincolo di protezione delle aree boscate in progetto sono state individuate tra le aree previste in cessione gratuita per il reperimento di aree verdi di standard. Per tali aree boscate, pertanto, sono fatte salve le prescrizioni e indicazioni riportate ai commi 8 e 9 dell'art. 39 delle Norme.



Stralcio RP – Inquadramento su Tav. B del PTPR approvato

Inquadramento su Tav. A del PTPR approvato

In merito agli aspetti paesaggistici, si fa presente che, ai fini del completamento della ricognizione dei vincoli non cartografati nel PTPR, per consentire una compiuta valutazione di conformità paesaggistica, dovrà essere fornita per l'area d'intervento l'attestazione in materia di Usi civici ai sensi dell'art. 3 della LR n. 1/1986, per gli effetti di cui all'art. 142, c. 1, lett. h) del D. Lgs 42/04, derivanti anche dall'assetto normativo delineato dall'art. 3 comma 6 della Legge n. 168/2017 ⁽²⁾. Si evidenzia che in caso di accertamento di gravami di uso civico la relativa area è sottoposta alle modalità di tutela di cui all'art. 40 delle Norme di PTPR.

Il PTPR classifica le aree d'intervento, alla Tav. A del PTPR approvato, per la parte occupata dall'insediamento esistente nel Sistema del Paesaggio Urbano ed in particolare nel Paesaggio degli insediamenti urbani, disciplinato all'art. 28 delle Norme, mentre la porzione libera da edificazioni è classificata nel Sistema del Paesaggio Agrario ed in particolare nel Paesaggio Agrario di rilevante valore disciplinato all'art. 25 delle Norme.

Al riguardo 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 e di ulteriori vincoli ex art. 134 del D.lgs. 42/2004 per i quali le Norme del PTPR rendono cogenti le norme di tutela dei paesaggi. Ciò, fermo restando quanto sopra evidenziato in relazione all'eventuale gravame di usi civici che, ove accertato, renderebbe applicabile la disciplina di tutela disposta all'art. 40 delle Norme che prevede, fra l'altro, al comma 5: "L'esercizio degli usi civici o dei diritti di promiscuo godimento, di natura essenziale o utile ai sensi dell'articolo 4 della l. 1766/1927, deve in ogni caso svolgersi con modalità compatibili con le norme del PTPR; in tal caso si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio individuati dal PTPR."

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.*

² Norme in materia di domini collettivi - (GU Serie Generale n. 278 del 28/11/2017).



***Per i profili urbanistici** emergono alcune criticità relativamente agli aspetti procedurali e relativamente alla dotazione 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 verificati e accertati 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 disposti dall'art. 5 del DM 1444/1968 relativi all'insediamento esistente in zona agricola di PRG vigente costituito da fabbricati "frutto di edificazione spontanea legittimata in sanatoria" o varianti puntuali che nel tempo sono state rilasciate". 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.*
- ✓ *Inoltre dovrà essere chiarito quali siano le aree per le quali risultano approvate eventuali "varianti puntuali".*
- ✓ *Riguardo al calcolo del fabbisogno ed al reperimento di aree a standard ex art. 5 del DM 1444/1968, si evidenzia che la dotazione di aree a standard del Piano dovrà essere quantificata considerando anche il fabbisogno minimo ai sensi dell'art. 5, comma 2 del DM 1444/1968 generato dagli insediamenti commerciali, o direzionali, esistenti o consentiti dal PPE. Inoltre, per tali aree pubbliche dovrà essere garantita l'accessibilità da area/viabilità pubblica, senza soluzione di continuità e l'effettiva fruibilità in relazione agli usi previsti (verde pubblico e parcheggi pubblici).*
- ✓ *Relativamente alle aree interessate dalla presenza del vincolo "aree boscate" ex art. 142, c. 1, lett. g) del D. Lgs 42/04 la proposta di variante dovrà rispettare quanto disposto all'art. 39 delle Norme ed in particolare quanto ivi disposto ai commi 8 e 9.*
- ✓ *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.*

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

Si rimane a disposizione per eventuali ulteriori coinvolgimenti della scrivente Area, laddove l'Autorità competente ritenga necessarie eventuali fasi procedurali successive.

DATO ATTO che con nota prot. n.1545728 del 16/12/2024 l'AC ha richiesto alla AP, al fine di consentire la conclusione del procedimento in oggetto, di fornire riscontro in merito a:

- ✓ quanto richiesto con nota prot. n.0883255 del 09/09/2024;
- ✓ elenco dei pareri dei SCA acquisiti, ai sensi dell'art.12, comma 2 del D.Lgs. n.152/2006, e contestuale trasmissione di eventuali pareri in possesso della stessa e non presenti agli atti della scrivente;

- ✓ 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;

DATO ATTO che l'AP, con nota acquisita con prot. n.0380399 del 28/03/2025 ha fornito riscontro unicamente alle osservazioni del SCA CMRC fornite con nota prot. n.136716 del 08/08/2024.

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:

Piano di Assetto Idrogeologico	<i>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.</i> <i>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.</i> <i>All’ interno del perimetro PPE, nella tavola “AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PER DISSESTO IDROGEOLOGICO” non insistono aree sottoposte a tutela</i>
---	---

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;
- I SCA non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall’attuazione del piano;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall’attuazione del piano;
- I SCA hanno evidenziato delle criticità ambientali che non comportano impatti significativi;
- Le criticità ambientali evidenziate dai SCA sono mitigabili mediante l’attuazione di specifiche misure dagli stessi indicate;
- Il piano opera una variazione di destinazione d’uso dei suoli la quale interviene in un contesto prevalentemente già urbanizzato ed in misura marginale su aree non urbanizzate;
- Il piano è sottoposto all’acquisizione preliminare del parere di compatibilità al P.T.P.G. ai sensi dell’art. 20, c. 5 del D.Lgs. 267/2000. Lo SCA in argomento, pur avendo espresso parere non favorevole, ha rilevato che *“data la consistenza della parte dell’area d’intervento già trasformata, tanto da perdere sostanzialmente i suoi caratteri naturalistici, non può trovare piena applicazione il quadro normativo di PTPG sopra richiamato. Non altrettanto può dirsi riguardo alla restante parte di nuova previsione insediativa e di ubicazione delle aree a standard, per le quali, invece, assume particolare rilievo la salvaguardia degli elementi naturalistici presenti, con particolare riguardo alle aree boscate poste lungo il fosso che, peraltro, da quanto riportato nel RP sarebbe anche intubato per un tratto”*.

- Come evidenziato dai SCA, l'area interessata non risulta compresa in ambiti di "Rete Natura 2000" né in aree Naturali Protette e non presenta interferenze dirette con strade provinciali e istituti scolastici provinciali, né con il patrimonio immobiliare della Città metropolitana di Roma Capitale;
- Con riferimento alle procedure evidenziate dal SCA ARPALAZIO si evidenzia che:
 - ✓ VVAS-2023_37: risulta essere a circa 4,5 km dal piano in argomento;
 - ✓ VVAS-2022_38: risulta essere a circa 6,2 km dal piano in argomento;
 Le stesse pertanto risultano essere afferenti a diverso comparto territoriale e ambientale di riferimento;
- La AP non ha fornito le integrazioni richieste con nota prot. n. 0922042 del 18/07/2024 dalla Regione Lazio, DIREZIONE REGIONALE LAVORI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE, INNOVAZIONE TECNOLOGICA, AREA CICLO DELLE ACQUE, CONCESSIONI IDRICHE E SERVIZIO IDRICO INTEGRATO, come sollecitato dalla AC con nota prot. n.1545728 del 16/12/2024;
- Il sopra citato SCA non ha evidenziato possibili impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- Le sopra citate integrazioni sono finalizzate alla acquisizione del parere di competenza della citata struttura, obbligatorio e vincolante, e che lo stesso può essere acquisito preliminarmente alla approvazione del piano.

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 non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente;
- Le modificazioni apportate dal piano sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Quanto detto al punto precedente con particolare riferimento all'interessamento di aree non urbanizzate;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta del piano presenta elementi di valore e/o vulnerabilità per i quali è necessario acquisire, preliminarmente alla approvazione del piano, i relativi pareri di competenza;
- Le modificazioni apportate dal piano non determinano 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 limitate ricadute del piano, in ordine all'interessamento delle componenti ambientali interessate, non risulta essere significativo anche tenuto conto dei possibili cumuli con i carichi incidenti presenti e previsti dal quadro pianificatorio vigente;
- I limitati impatti derivanti dal piano risultano mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure;

RITENUTO tuttavia di dovere raccomandare alla Autorità procedente, ai sensi del art.12 c.3 bis, del D Lgs n.152 del 2006, quanto segue:

1. Siano rispettate le ulteriori prescrizioni indicate dai SCA nel presente provvedimento con particolare riferimento a quelle urbanistiche.
2. Dovrà essere acquisito, in ottemperanza alle disposizioni di cui 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", preliminarmente alla approvazione del piano, il "Parere di Competenza" della Regione Lazio, DIREZIONE REGIONALE LAVORI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE, INNOVAZIONE TECNOLOGICA AREA CICLO DELLE ACQUE, CONCESSIONI IDRICHE E SERVIZIO IDRICO INTEGRATO, fornendo le integrazioni richieste come da nota prot. n.0922042 del 18/07/2024;
3. Sia acquisito, preliminarmente alla approvazione del piano, il parere di compatibilità al P.T.P.G. ai sensi dell'art. 20, c. 5 del D.Lgs. 267/2000 ed in tale sede fornite le integrazioni richieste ai fini della risoluzione

delle problematiche evidenziate con nota prot. n.1011728 del 09/08/2025. Quanto detto anche con riferimento all'acquisizione del parere di competenza del Dip.to IV - Servizio 3 "Opere idrauliche – Opere di bonifica – Rischi idraulici" della C.M.R.C.;

4. Dovranno essere attuate adeguate misure di mitigazione degli impatti della fase di cantierizzazione (dispersione delle polveri, movimentazione di terra, trasporto di materiale, nonché al funzionamento dei veicoli e macchinari di cantiere);
5. Dovrà essere garantito il rispetto di quanto previsto dalle "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia – art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6 nonché adottare misure adeguate per la riduzione del fabbisogno energetico (promuovendo l'impiego di fonti energetiche rinnovabili), oltre ai provvedimenti specifici per la qualità dell'aria indicati nel PRQA vigente;
6. Preliminarmente alla approvazione del piano dovranno essere quantificati i carichi derivanti dal piano in ordine alla idroesigenza ed agli scarichi reflui urbani e verificata la capacità residua dei sistemi al fine di acquisire i relativi pareri di competenza;
7. Dovranno essere adottate le misure per il risparmio idrico di cui all'art 24 delle NTA del PTAR;
8. Si rammenta l'obbligo di procedere alla approvazione del Piano di Classificazione Acustica secondo quanto previsto dall'art. 12 della L.R. 18/01 e si ricorda che lo stesso dovrà essere coerente con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati vigenti (Legge 447/95 e L.R.18/2001);
9. Nel caso in cui il Piano 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 giornaliere;
10. Si dovranno prevedere idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto dei livelli di legge per il gas radon;
11. Fermo restando che il piano dovrà essere conforme alla pianificazione paesaggistica vigente, con particolare riferimento alle aree boscate poste lungo il fosso e, in relazione a quest'ultimo con riferimento alla indicazione nel RP che risulterebbe essere intubato, dovrà essere accertata la regolarità delle previsioni di piano e delle strutture esistenti presso la competente struttura;
12. Preliminarmente alla approvazione del piano dovrà essere accertata la sussistenza, o meno, di gravami di usi civici, e nella eventuale presenza degli stessi si dovrà procedere alle necessarie valutazioni in merito all'ammissibilità della proposta ed acquisito il relativo parere di competenza;
13. Relativamente alle aree interessate dalla presenza del vincolo "aree boscate" ex art. 142, c. 1, lett. g) del D. Lgs 42/04 la proposta di variante dovrà rispettare quanto disposto all'art. 39 delle Norme ed in particolare quanto ivi disposto ai commi 8 e 9;
14. Dovrà essere preliminarmente all'approvazione acquisito il parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e della D.G.R. n. 2649/99;
15. Dovrà essere, preliminarmente all'approvazione, accertata l'osservanza delle disposizioni di cui alla D.G.R. n.117 del 24/03/2020 "Linee Guida sulla invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali".

TUTTO CIO' PREMESSO

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



REGIONE
LAZIO

il Responsabile del Procedimento

Arch. Roberto Brunotti

(firmato digitalmente)

il Dirigente

Ing. Ilaria Scarso

(firmato digitalmente)