

DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,  
PAESISTICA E URBANISTICA

AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**OGGETTO:** **VVAS-2022\_38. Comune di Ariccia (RM).** Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006, relativa al “*Programma Integrato Residenza nel Parco con servizi socio-sanitari, ai sensi della L.R. n.22 del 26/06/1997*”. Ariccia (RM).

### RELAZIONE ISTRUTTORIA

**PREMESSO che** il Comune di Ariccia, in qualità di *Autorità Procedente*, con nota prot. n. 27464 del 01/09/2022, acquisita al protocollo regionale in data 02/09/2022 con prot.n. 0832345, ha presentato presso la scrivente Area (di seguito *Autorità Competente*) istanza di Verifica di Assoggettabilità a Vas, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per l’avvio della procedura relativa al “*Programma Integrato Residenza nel Parco con servizi socio-sanitari, ai sensi della L.R. n.22 del 26/06/1997*” nel Comune di Ariccia (Rm);

**RILEVATO che** il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS acquisito in data 01/09/2022, contiene una proposta di individuazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nella fase di consultazione;

**DATO ATTO che**, con nota prot. n. 1160270 del 18/11/2022, l’Autorità Competente ha comunicato e integrato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito indicati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente al PRINT, in formato digitale:

- **Regione Lazio, Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:**
  - *Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale.*
- **Regione Lazio, Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo:**
  - *Area Tutela del Territorio;*
  - *Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche.*
- **Regione Lazio, Direzione Regionale Ambiente:**
- **Regione Lazio, Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti;**
- **Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste:**
  - *Area Affari Generali e Usi Civici.*
- **Regione Lazio, Direzione Regionale Salute e Integrazione Sociosanitaria;**
- **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”.*
- **Ministero della Cultura:**
  - *Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio - Roma;*
  - *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l’Area Metropolitana di Roma e Rieti;*
- **ARPA LAZIO, Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio;**
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Centrale;**

- **Segreteria Tecnica Operativa ATO n.2 “Lazio Centrale”;**
- **ACEA ATO2;**
- **ASL Roma 6: *Dipartimento di Prevenzione.***
- **Consorzio di Bonifica Litorale Nord;**
- **Ente Parco dei Castelli Romani;**
- **Comune di Genzano di Roma (RM);**

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

1. **Segreteria Tecnica Operativa, Conferenza dei Sindaci, ATO n.2 “Lazio Centrale - Roma”:** parere trasmesso con nota prot. n. 2471 del 07/12/2022, acquisito in data 09/12/2022 con prot. n. 1248626;
2. **ARPA LAZIO, Agenzia regionale Protezione Ambientale del Lazio:** parere trasmesso con nota prot.n. 87533 del 19/12/2022, acquisita in pari data con prot.n. 1295059;
3. **Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento IV “Pianificazione Strategica e Governo del territorio”, Servizio 1 “Urbanistica e attuazione del PTMG”:** parere trasmesso con prot. n. 0197606 del 19/12/2022, acquisito in pari data con il prot.n. 1296259;
4. **Ente Parco dei Castelli Romani, Settore Tecnico:** Parere trasmesso con prot. n. 9091 del 20/12/2022, acquisito in pari data con prot. n. 1305507;
5. **Regione Lazio, Direzione Regionale per “le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica”, Area “Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale”:** parere trasmesso con nota prot. 0807936 del 19/07/2023;

**DATO ATTO** che l’Autorità Competente, con nota prot. n. 0120270 del 01/02/2023, ha comunicato all’Autorità Procedente l’elenco dei pareri pervenuti a tale data da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, chiedendo all’Autorità Procedente quanto di seguito specificato:

- riscontro in merito all’elenco dei pareri acquisiti da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell’art. 12, comma 2, del D.Lgs. n. 152/2006, e contestuale trasmissione di eventuali ulteriori pareri non ancora pervenuti alla scrivente Area;
- eventuali ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell’istruttoria, incluse le modalità di accoglimento 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;

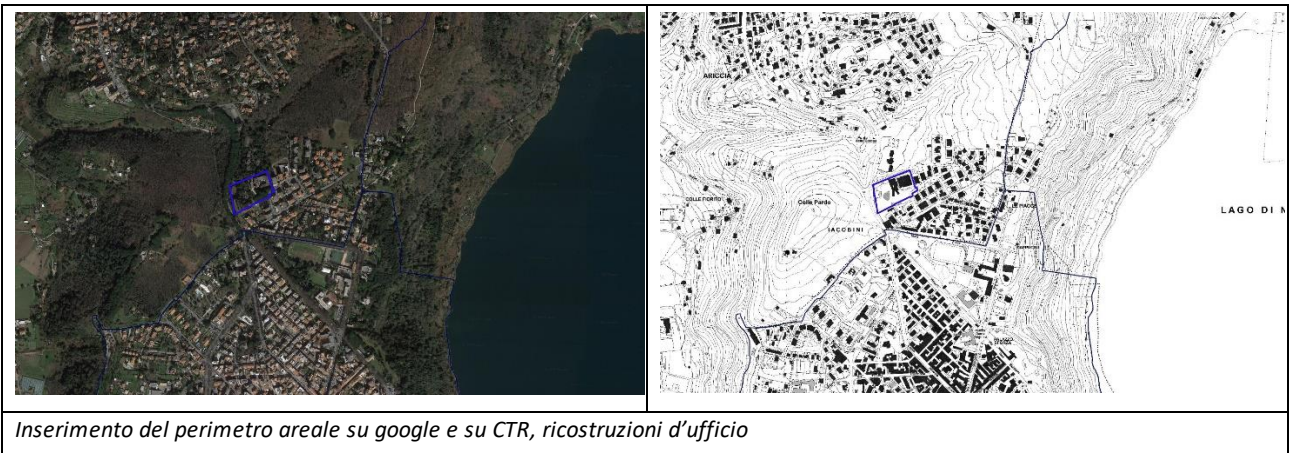
**PRESO ATTO** che l’Autorità Procedente con nota prot. n. 10813 del 10/03/2023, acquisita in pari data con prot. n. 0273352, ha fornito riscontro alla nota di cui sopra, trasmettendo ulteriore documentazione integrativa in merito agli elementi di criticità e/o approfondimento rilevati dai Soggetti competenti in materia ambientale, in particolare da parte di:

- ACEA ATO 2 S.p.A. STO ATO 2 Lazio Centrale e Roma,
- Ente Parco Regionale dei Castelli Romani – Settore Tecnico;
- Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento IV;
- ARPA LAZIO

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

- Il Programma integrato, proposto ai sensi della L.R. n.22 del 26/06/1997, è finalizzato alla realizzazione di una residenza sociosanitaria nell’ambito di un’area di proprietà della “Società Appia 55 srl”, collocata in prossimità di via Appia Nuova al Km 28+300 e via Ramo d’Oro, nel Comune di Ariccia.
- L’area interessata dal PRINT, accessibile da via Appia Nuova al civico n. 55, è collocata a sud e ovest del quartiere residenziale “Ramo d’Oro”, ad est del Parco naturalistico di “Colle Pardo” e a nord della zona residenziale della località “Galloro”; posta su uno sperone panoramico con un dislivello pari a 16 m, con

quote altimetriche che vanno dai 455 m s.l.m. ai 471 m s.l.m., è sita in prossimità del Parco del Tridente naturalistico delle "Olmate".



- L'area interessata dalla proposta di Print si colloca su terreni, sia di proprietà privata sia pubblica (pag. 117), per un totale di 18.375 mq, distinti come segue:

Terreni di proprietà privata della Società Appia 55 srl, corrispondenti al Complesso immobiliare di via Appia nuova n. 55, distinti al Foglio 6, particelle 129-130, 136, 465, 866-867, 870, 1355, con superficie complessiva di mq 13.160 più parte della particella 107 (part. 107/P) pari a mq 563;

Terreni di proprietà pubblica per una superficie pari a 4.226 mq, così suddivisi:

- 1) Tratto di Via Appia Nuova Km 28+300 (da Piazzale Brennero al civico n.55 di Via Appia Nuova) pari a mq 1.990;
  - 2) Parco Pubblico G. Romita pari mq 2.140, corrispondente alla particella 166/P1 (vedere estratto di mappa *ante operam* della Tavola n.1);
  - 3) particella 917 pari a mq 96;
- L'ambito territoriale interessato dal PRINT è localizzato in prossimità del Lago di Nemi, a circa 2 km dal centro di Ariccia e a circa 600 metri dal centro Genzano, su terreni inclusi dal vigente Piano Regolatore in ambito di zona "F1" (*attrezzature e servizi collettivi di interesse generale*), e "B1" (*Zone residenziali di completamento*), di cui agli articoli all' art. 13 e 17 delle NTA del PRG.
  - L'area in analisi è attualmente occupata da 2 strutture realizzate tra gli anni '50 e '70, con Licenze edilizie nn. 164/1964, 165/1964 e 87/1974, con una volumetria complessiva pari a mc. 44.000,00:  
Struttura 1, costituita da n. 3 (tre) Blocchi interconnessi (Edifici A-B-C);  
Struttura 2, denominata (Edificio D), destinata a servizi di ristoro, situata nel Parco Pubblico.
  - Il Piano Proposto è finalizzato al recupero dell'esistente complesso immobiliare, ex scuola di formazione sindacale "Luciano Lama", per realizzare una residenza assistita, denominata "*Residenza nel Parco con Centro Benessere e Servizi Socio Sanitari*", con previsione di cambio di destinazione d'uso in "*Zone private di interesse collettivo*", sottozona F3 "*Zone per servizi privati*", senza <<aumento della cubatura assentita e delle superfici coperte e nel totale rispetto delle essenze arboree esistenti>>.

In dettaglio, come specificato a pag. 5 del R.P., il progetto previsto dal Piano, prevede di:

1. riqualificare il tratto di Via Appia Nuova, Km 28+300, posto in corrispondenza dell'ingresso sud della città di Ariccia sul confine del piazzale Brennero fino al civico 55, con la realizzazione di marciapiedi, dotati di panchine e lumi, piazzole di sosta e segnaletica per l'attraversamento pedonale, messa a dimora di alberi (ove mancanti) e verde ornamentale, e installazione di tabellonistica informativa;
2. realizzare nell'ambito dell'area del Parco G. Romita:
  - 2.1 un Parcheggio pubblico per n. 50 posti auto, <<mantenendo la valenza naturalistica del luogo [...]>>, utile alle esigenze del limitrofo quartiere "Ramo d'Oro";
  - 2.2 un "Parco pubblico attrezzato per il tempo libero e gioco bambini" nella porzione posta in corrispondenza del confinante "Parco privato";
3. ristrutturare il Complesso Immobiliare esistente senza previsione di <<aumento di superficie coperta e cubatura>>; adeguando e <<integrando le attuali destinazioni d'uso, scolastica-turistica, con quelle relative alla residenza-assistita "Residenza nel Parco con Centro Benessere e Servizi Socio-Sanitari">>.

A pag. 105 del RP, è evidenziato che il Programma Integrato "*Residenza nel Parco con Centro Benessere e Servizi socio – sanitari*" si pone su un duplice livello di intervento, prevedendo, da un lato, una riqualificazione a scala urbana delle <<aree confinanti con il Complesso Immobiliare di via Appia Nuova 55>> con relativa dotazione di un Centro Servizi, quale attrezzatura di interesse pubblico sovracomunale, con conseguente miglioramento dei servizi presenti nel quartiere "Ramo d'Oro"; dall'altro, una <<ristrutturazione dell'edificio principale, composto da tre blocchi [...], con l'obiettivo di riformulare il modello della Residenza Assistita (e/o Casa di Riposo e/o Comunità Alloggio e/o Casa Famiglia e/o R.s.a.), attraverso offerte residenziali che costituiscano reali opportunità di convenienza, nel prioritario rispetto dei bisogni dei Residenti-Ospiti>>, realizzando <<unità abitative, convenzionate con il Centro Benessere - Spa e il Poliambulatorio medico-fisioterapico>>, in grado di garantire <<assistenza medico-infermieristica, [...] giornaliera secondo [...] la formula della "Residenza Assistita", che abolisce, [...] le criticità delle cosiddette "Case di Cura" e/o simili, attualmente in esercizio nel nostro territorio>>.

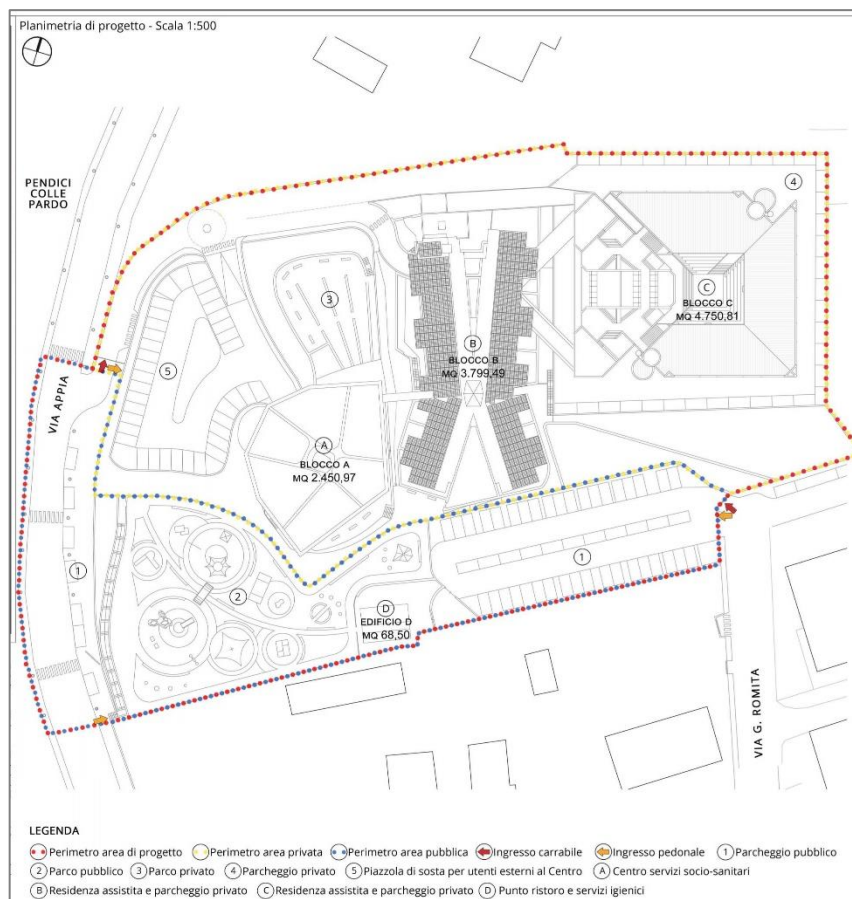
In dettaglio, relativamente al recupero e riadeguamento degli edifici esistenti (A-B-C-D), il PRINT propone di mantenere inalterate le cubature e superfici coperta assentite negli anni '50 e '70 con <<la ristrutturazione e rifunzionalizzazione dell'edificio, composto da tre blocchi (A-B-C) collegati tra di loro, con la totale demolizione e ricostruzione del blocco A (ex auditorium e aule) compromesso dall'incendio dell'agosto del 2012, [...]>>, ponendo <<particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione del verde esistente nell'area considerata>>; ancorché prevedendo i necessari lavori <<per l'agibilità dell'edificio D (Ristoro e servizi igienici nel Parco pubblico)>>; l'introduzione <<di nuove destinazioni d'uso, mantenendo la scolastica (Asilo nido e Materna) e la turistica (foresteria per utenti non utilizzatori dei servizi sanitari)>>, quali <<sanitaria (prevalente), con la residenza-assistita; studi medici, ambulatorio analisi e centro benessere-Spa; direzionale con studi professionali diversi dai sanitari; commerciale con piccole attività di prima necessità rivolte alla persona; artigianali, [...]>>; con la previsione <<di mantenere l'attuale ingresso, carrabile e pedonale, esistente dalla Via Appia n°55>>.

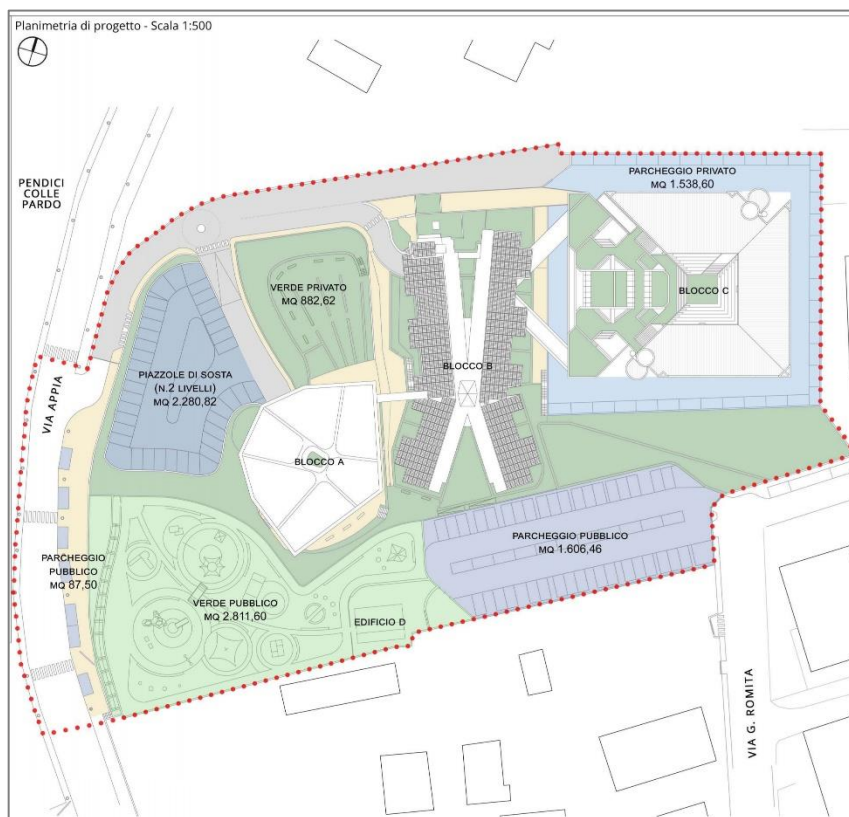
- **Criticità e proposte delle aree verdi**

Nel R.P. a pag. 107 è indicato che <<le alberature di alto fusto censite sono n.65, come da rilievo effettuato: n.16 Pini Domestici (*Pinus pinea*); n.6 Lecci (*Quercus ilex*); n.19 Magnolie (*Magnolia grandiflora*); n.11 Cipressi Macrocarpa (*Cupressus macrocarpa*); n.3 Tigli (*Tilia cordata*); n.1 Ippocastano (*Aesculus hippocastanum*); n.2 Ligustri (*Ligustrum*); n.1 Castagno (*Castanea sativa*); n.1 Bagolaro Spaccasassi (*Celtis australis*); n.1 Acero Platanoide (*Acer platanoides*); n.4 Pini delle Canarie (*Pinus canariensis*); n.3 Pioppi Cipressini (*Populus*).

[...]

Le condizioni generali delle aree verdi risultano complessivamente buone>>>; a tale riguardo nel R.P. è evidenziato che il Piano <<propone di ricollocare i Pini mancanti nel tratto della Via Appia Nuova km 300+28 e di eseguire una manutenzione straordinaria su tutte le essenze arboree; inoltre>>, prevedendo inoltre <<l'inserimento di nuove piante nel parcheggio privato e la sistemazione a tetto giardino [...] nel Blocco C>>.





Zonizzazione

- Come indicato a pag. 42 del R.P., il Piano prevede che *la Residenza nel Parco con servizi socio-sanitari vada ad ospitare: n. 150 – 200 Utenti permanenti del Centro, n. 400 - 500 Utenti esterni giornalieri, n. 120 Addetti ai vari servizi.* A tale riguardo è evidenziato che il carico antropico e/o insediativo della preesistente scuola di formazione sindacale resta invariato; senza tuttavia fornire dati specifici su tale carico.
- **Schema generale di Piano / Progetto:**

Il PRINT proposto in ambito generale non comporta <<aumento della cubatura assentita e delle superfici coperte>>, e prevede in modo più specifico i dati schematizzati nella tabella di seguito illustrata:

DATI GENERALI DI PIANO / PROGETTO	
ANTE OPERAM	POST OPERAM
Zona di P.R.G. vigente su terreni inclusi in <u>zona "F1"</u> (attrezzature e servizi collettivi di interesse generale), e Zona "B1" (Zone residenziali di completamento), di cui agli articoli 13 e 17 delle NTA del PRG.	Previsione di cambio di destinazione d'uso "Zone private di interesse collettivo", in Sottozona F3 "Zone per servizi privati", di cui all'art. 14 delle NTA del vigente PRG
<b>SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO mq 17.386</b>	
<b>Terreni di proprietà privata: mq 13.160</b>	
<b>Terreni proprietà pubblica: mq 4.226</b>	
<b>SUL PROGETTO - SUPERFICIE TOTALE COPERTA = 4.250 mq</b>	
<b>Cubatura totale di progetto mc 43.186</b>	
<b>i.f.f. (esistente e di progetto definitivo) = mc 43.186,58/mq 13.160 = mc/mq 3,276</b>	
<b>Superficie viabilità carrabile mq 3.000 (circa)</b>	
<b>Posti auto per parcheggio pubblico a raso: n. 46 riservati ai residenti del quartiere "Ramo d'Oro", n. 7 previsti su via Appia km 28+300</b>	
<b>Superficie a verde pubblico attrezzato (circa) mq 2.500</b>	
<b>Superficie a verde privato attrezzato (circa) mq 4.500</b>	
<b>Utenti permanenti del centro n. 150-200</b>	
<b>Utenti esterni giornalieri n. 400-500</b>	
<b>Addetti ai vari servizi n. 120</b>	

In riferimento all'analisi affrontata nel RP, relativa alle Valutazioni socio-demografiche contenute nel paragrafo 4.2.6, pp. 65-79, riguardanti in modo specifico la struttura per età della popolazione dal 2002 al 2021, utile per valutare gli impatti sul sistema sociale, come per esempio il sistema lavorativo o quello sanitario, si rilevano nel Comune di Ariccia i seguenti dati relativi al 2021:

- indice di vecchiaia, equivalente a 187,2 anziani ogni 100 giovani;
- indice di dipendenza strutturale che rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva, pari a 55,2 individui a carico, ogni 100 che lavorano;
- indice di ricambio della popolazione attiva, corrispondente al rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (60-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-19 anni), equivalente a 136,9.

Per quel che concerne le valutazioni relative agli aspetti economici, contenute sempre nel paragrafo 4.2.6, a pag. 80, nel R.P., è evidenziato che il Comune di Ariccia rientra nel <<Distretto socio-sanitario RMH2 che comprende [...] Albano Laziale, Genzano di Roma e Nemi>>, il cui ambito territoriale presenta un << sistema economico e produttivo, [...] ricco e articolato >>, caratterizzato dalla << presenza di livelli di specializzazioni produttive e di produzioni tipiche >>, di natura complementare rispetto al limitrofo al bacino romano.

Come evidenziato a pag. 80 del R.P., gli indicatori economici considerati << confermano la tendenza alla crescita e alla concentrazione dell'occupazione nel settore terziario e dei servizi, pubblici e privati, pur se con significative differenze [...] >>, evidenziando che nell'ambito in analisi risulta essere presente << una maggiore richiesta di prestazioni a sostegno del reddito e di servizi >>; pur tuttavia le analisi affrontate non evidenziano una eventuale carenza di strutture analoghe nel territorio di competenza sanitario, né contribuiscono a una stima precisa del fabbisogno relativo all'offerta di posti residenziali nel territorio di competenza della ASL ROMA H, non essendo presente una analisi sui dati desumibili dalle tabelle contenute nel "Piano per il potenziamento delle reti territoriali", di cui al Decreto del Commissario ad Acta n. U00258/2019, necessaria al fine di valutare eventuali carenze strutturali nel territorio di competenza della ASL ROMA H;

**CONSIDERATO CHE** nel Rapporto Preliminare, al capitolo 4, pp. 35-104, sono inoltre descritti i diversi impatti derivanti dalla realizzazione della proposta di PRINT, e specificatamente evidenziato che gli effetti sulle diverse componenti ambientali e dei fattori di pressione, non comportano modifiche tali da determinare una modifica sulla probabilità o sullo stato dei rischi naturali e antropici;

**CONSIDERATO che**, a pag. 90, nel R.P., in riferimento al paragrafo 4.2.12 "Fattore di pressione Mobilità e trasporti", si riportano i dati ISTAT desunti dal Censimento del 2011 che registrano un totale di 9.162 spostamenti giornalieri della popolazione residente (3.313 per motivi di studio e 5.849 per motivi di lavoro), evidenziando nella fattispecie che, nonostante il carico antropico resti invariato secondo le previsioni del PRINT, si ritiene auspicabile una riorganizzazione delle infrastrutture viarie ai fini di migliorare i collegamenti con gli assi viari esterni nel territorio comunale e provinciale, agevolare spostamenti veloci e eliminare possibili congestioni puntuali; evidenziando inoltre che il << Pr.Int propone infatti, nella sua area di competenza, l'integrazione e razionalizzazione della maglia viaria esistente in modo da garantire un miglioramento dell'accessibilità al quartiere che ai servizi interni ed esterni >>.

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

• **Piano Territoriale Paesistico P.T.P. n. 9 "Castelli Romani" (non più vigente)**

Nel R.P. è effettuata una analisi di coerenza in riferimento al Piano Territoriale Paesistico non più vigente, P.T.P. n. 9 "Castelli romani", approvato ai tempi con LL.RR. 24/98 e 25/9, evidenziando a tale riguardo l'ubicazione dell'area in riferimento alle tavole E 1/3 e 3/3.

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

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

L'area interessata dal PRINT, dalla consultazione delle tavole 30, fogli 388 (A, B, C) del vigente PTPR approvato con D.G.R. n. 5/2021 e pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021, risulta così classificata:

Tavola B (Beni paesaggistici):

L'area interessata dal PRINT risulta essere interessata da vincoli dichiarativi ex 1497/39 per la presenza di bellezze panoramiche che ad oggi rientrano nell'ambito di "beni di insieme" ai sensi dell'art. 134, co. 1, lett. a) e art. 136, comma 1, lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004:

- ❖ "Zona della Conca del Lago di Nemi" (D.M. del 12/01/1954, GU n. 22 del 28/01/1954) con identificativo cd058\_007;
- ❖ "Ariccìa: Colle Pardo" (D.M. del 24/05/1954, G.U. n. 131 del 10/06/1954) con identificativo cd058\_013;

L'area è inoltre interessata dalla presenza di beni ricognitivi di cui all'art. 134, co. 1, lettere b) e c) del D. Lgs. 42/2004, comma 1, lettere "f", "g" e "m" del medesimo decreto, e assoggettata dunque alla disciplina di tutela per la protezione di parchi e riserve Naturali, aree boscate e zone di interesse archeologico/punti e linee con relative fasce di rispetto, di cui agli articoli 38, 39 e 42 delle NTA del vigente PTPR.

In merito ai suddetti vincoli paesaggistici, si rileva in dettaglio che l'area è totalmente inclusa nel Parco Naturale dei Castelli Romani, il cui perimetro istitutivo è stato approvato con L.R. 13 gennaio 1984, n. 2, con successive varianti con L.R. 28 settembre 1984, n. 64 (B.U.R. 25 ottobre 1984, n. 29); L.R. 24 maggio 1990, n. 63 (B.U.R. 9 giugno 1990, n. 16); L.R. 11 agosto 2021, n. 14 (B.U.R. 12 agosto 2021, n. 79 S.O.n.4).

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

Tavola A (Sistemi e Ambiti del Paesaggio)

L'area interessata dal Piano risulta inserita nel "Sistema del paesaggio Naturale" in ambito del 'Paesaggio Naturale'; e nel "Sistema del Paesaggio Insediativo" nel 'Paesaggio degli insediamenti urbani', di cui agli articoli 22 e 28, delle NTA del PTPR.

Tavola C (Beni del Patrimonio naturale e culturale, artt. 21, 22 e 23 della L.R. 24/98):

L'area ricade parzialmente nell'ambito dello Schema di Piano Regionale dei Parchi (art. 46 della L.R. n. 29/97 e ss.mm. e ii.), da confrontare per altro con la recente estensione del perimetro istitutivo del parco regionale dei Castelli romani; inoltre è limitrofa a un tratto di viabilità infra-storica.

L'area risulta essere esterna ad ambiti di *Zone di Protezione Speciali (ZPS) e/o Siti di Importanza Comunitaria (SIC) di cui alle Dir. 2009/147/CE, Dir. 92/43/CEE, L. 157/1992, DPR 357/1997 ss.mm. e ii.*, ponendosi a una distanza indicativa di 2÷2,5 km circa dai Siti di importanza Comunitaria di Conservazione: SIC IT6030038 "Lago di Albano" e SIC IT6030017 "Maschio dell'Artemisio".

● **Piano di Assetto Idrogeologico e Piano di gestione del rischio alluvioni**

Dalla consultazione del Piano Stralcio è evidenziato che <<l'ambito di intervento non risulta compreso in nessuna area ricadente nel Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)>>, pertanto <<non risultano presenti [...] perimetrazioni di aree soggette a pericolo e/o rischio idraulico [...]>>.

● **Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.)**

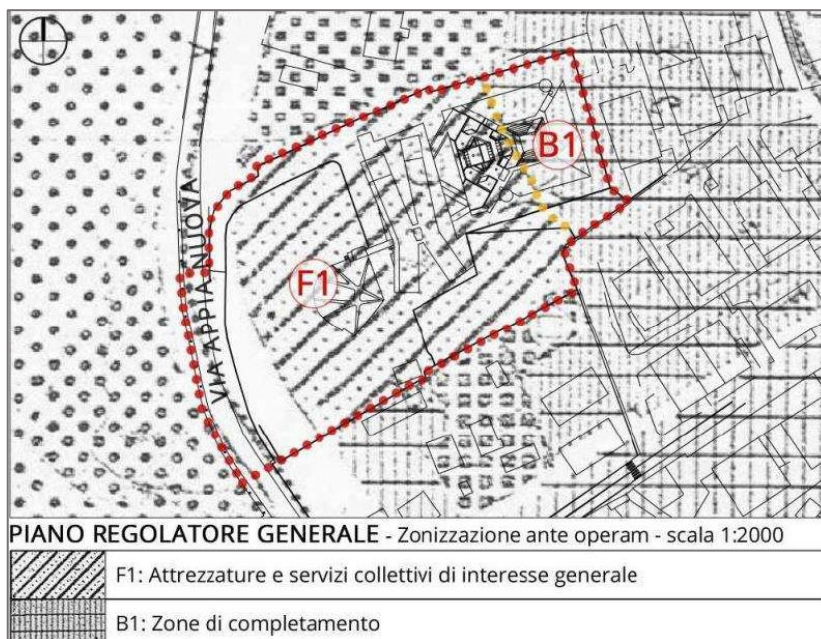
Nell'ambito della Pianificazione Sovraordinata non sono approfonditi i tematismi inerenti al P.T.P.G. approvato con D.C.P. n.1 del 18/01/2010.

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

Il Comune di Ariccìa, dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 1078 del 26/04/1977 e successive varianti, individua i terreni interessati dal PRINT, in parte in zona omogena "F1 - attrezzature territoriali", e in parte in zona "B1 - Zone residenziali di completamento", di cui agli articoli 13 e 17 delle NTA del vigente PRG, dove, rispettivamente, negli ambiti F1, destinati alle attrezzature territoriali, dove sono inclusi <<l'Istituto Tecnico in località 'La Stella' e l'Ospedale Spolverini a nord del Centro Storico [...] il piano si attua per intervento diretto>>, per <<l'Istituto Tecnico è autorizzato un ampliamento del 30% dell'attuale volume dell'edificato stesso>>, mentre per <<l'Ospedale gli indici sono [...] If = indice di fabbricabilità = 2,00 mc/mq, H = altezza max = 10,00 m>>; negli ambiti B1, destinati a "Zone residenziali di completamento", dove



sono inclusi <<Villa Ferraioli e zone del Aratro - Cupetta), gli indici di cui all'art. 17, sono a)  $I_f$  = indice di fabbricabilità = 1,50 mc/mq, b)  $H$  = altezza max = 9,00 m>>.



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

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

Nel Rapporto Preliminare, nel paragrafo relativo all'aria a pagina 27, l'analisi di coerenza effettuata evidenzia che l'intero territorio comunale di Ariccia <<ricade nella "Classe 3" ovvero in quei territori a basso rischio di superamento dei limiti di legge, dove sono previsti provvedimenti tesi al mantenimento della qualità dell'aria, ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. n. 351/99 e secondo quanto indicato dagli artt. 5-6-7 del PRQA recanti:

- Art.5, "Provvedimenti per la riduzione delle emissioni di impianti di combustione a uso civile";
- Art.6, "Provvedimenti per la riduzione delle emissioni di impianti di combustione a uso industriale";
- Art.7, "Provvedimenti per la riduzione delle emissioni diffuse";
- Art.8, "Controllo delle emissioni dei veicoli".

I comuni e le province, insieme ad ARPA Lazio e alla Regione, sono chiamati in base alle loro competenze, in accordo agli artt. 9-10-11 del sopracitato PRQA, ad attivare e intensificare i controlli sulle emissioni degli impianti termici civili e degli impianti industriali e a porre particolare rilievo alle attività autorizzative (Autorizzazione Ambientale Integrata, AIA)>>.

#### • Piano di Bacino (PdB)

La valutazione effettuata in riferimento al Piano di Bacino evidenzia le disposizioni della normativa di settore (L. 183/89 e ss. mm. e ii.; DLgs 152/99; DLgs/152/06. L.R. 39/96), rilevando che <<il principale strumento dell'azione pianificatoria e programmatica dell'Autorità è costituito dal Piano di Bacino Idrografico, mediante il quale sono "pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa delle caratteristiche fisiche e ambientali del territorio interessato" (L.183/1989 art. 17, comma 1)>>.

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

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

Nel Rapporto Preliminare, secondo quanto descritto nel paragrafo 4.2.1. del R.P., pp. 35-38, riguardante la componente Acqua, si rileva che <<il comune di Ariccia ricade all'interno del Bacino 22 "Incastri">>, nel cui ambito sono presenti <<condizioni molto simili a quello "Tevere-Incastri">>, evidenziando in particolare che

<<il piccolo Fosso Incastrisi compone di due corpi idrici: Incastrisi 1, sufficiente, e Incastrisi 2, in stato cattivo>>, e <<anche in questo caso sul tratto terminale del CI insiste un elevato carico di origine industriale per cui si prevedono investimenti cospicui (oltre il 40% del totale). Importanti sono anche le misure previste sul settore civile (A e B)>>.

Nell'analisi condotta si rileva inoltre che <<due dei corpi idrici marino costieri interessati dal bacino Incastrisi (da Rio Torto a Lido dei Pini e da Lido dei Pini a Grotte di Nerone) appaiono già oggi in buono stato. Un terzo corpo idrico marino costiero (da Grotte di Nerone a Torre Astura) sarebbe in buono stato per i valori del Trix e del fitoplancton ma presenta uno stato chimico non buono. Le misure previste per ridurre il carico di origine industriale dovrebbero garantire il pieno recupero anche delle acque costiere.

Il bacino idrografico interessa i corpi idrici sotterranei dell'Unità dei Colli Albani e dell'Unità dei depositi terrazzati costieri meridionali. Oltre all'incremento delle misure "immateriali" H, sono stati previsti aumenti degli investimenti per la riduzione dei carichi civili e industriali e, in particolare per la zona della piana costiera, incrementi delle misure per la riduzione dell'apporto di nutrienti in agricoltura.

[...]

Il Fosso Incastro o Rio Grande è ubicato nel Bacino n. 22 INCASTRO del Piano di tutela delle acque regionali. Il fosso Grande o Incastro o Americano nasce come emissario del lago di Nemi e attraversa la Valle Ariccia dove è praticamente asciutto. Alla fine della Valle Ariccia, il fosso riemerge e dopo aver attraversato zone collinari sempre più dolci sfocia a mare.

Il lago di Nemi è ubicato nel Bacino n. 22 INCASTRO del Piano di tutela delle acque regionali e si trova poco a Sud del lago Albano a 316 metri s.l.m. e occupa fondo di un cratere vulcanico dei Colli Albani. La sua superficie è di 1,67 km<sup>2</sup> circa, la profondità massima di 33 metri ed il perimetro di 5,5 km. Ha per emissario un canale artificiale. Il lago di Nemi è sottoposto a monitoraggio in funzione degli obiettivi di qualità ambientale e il punto di prelievo è ubicato nel territorio comunale di Nemi (RM)>>.

#### • Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti (P.R.G.R.)

Nell'analisi effettuata in riferimento al Piano di Gestione dei Rifiuti (P.G.R.) 2019-2025, è evidenziato che nel Lazio sono stati istituiti <<5 Ambiti Territoriali Ottimali: ATO Frosinone, ATO Latina, ATO Rieti, ATO Roma (in cui rientra il Comune di Ariccia e quindi l'area di pianificazione) e ATO Viterbo che, a eccezione degli ATO di Viterbo e Rieti, non coincidono con il territorio provinciale>>.

Nel Rapporto preliminare, al paragrafo 4.2.10, in riferimento al fattore di pressione "Rifiuti", è evidenziato che, <<il Comune di Ariccia presenta una densità abitativa di circa 1.049 ab/kmq (dato aggiornato del 2014)>>; pertanto secondo i dati riportati nel Piano di Gestione dei Rifiuti del Lazio, <<raggiunge una produzione pro-capite di rifiuti urbani che si aggira tra i 490 kg/ab-anno>>, con una percentuale di raccolta differenziata pari al 77,39 %.

La valutazione condotta non analizza l'impatto determinato dal presente Programma in merito alla raccolta di eventuali rifiuti ospedalieri, né valuta possibili proposte.

#### • Zonizzazione Acustica del territorio comunale (PZA)

Nell'analisi condotta, non è fatto alcun riferimento alla Classificazione Acustica Comunale, evidenziando tuttavia che, secondo le disposizioni del DPCM 14 novembre 1997, gli interventi previsti dal PRINT in analisi, dovranno essere inseriti negli ambiti di Classe idonea alle funzioni proposte.

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

#### • STO ATO 2 Lazio Centrale e Roma, Segreteria Tecnica Operativa "Conferenza dei Sindaci".

La Segreteria Tecnica Operativa "Conferenza dei Sindaci" di ATO 2 ritiene necessario evidenziare che <<[...] il Gestore del S.I.I. ACEA ATO2 S.p.A. esprima un parere sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa nelle zone interessate dalla proposta di Programma Integrato in esame.

Il coinvolgimento del Gestore del S.I.I., come emerge dalla nota in riferimento, appare infatti opportuno per quanto previsto dall'art. 21 "Modalità di realizzazione di nuove opere ed impianti" / comma 5 / della Convenzione di Gestione sottoscritta il 6 agosto 2002 dai Comuni dell'ATO2: "Qualora uno o più comuni dell'ATO adottino nuovi strumenti urbanistici o ne varino sostanzialmente uno preesistente dovranno, ai sensi

del punto 8.4.10 del D.P.C.M. 4/3/96, preventivamente sentire il Gestore e attraverso l'Autorità di Ambito provvedere all'adeguamento del Piano".

ACEA ATO2 non allaccerà alla rete idrica le nuove costruzioni previste se non ci sarà disponibilità idrica o se queste non saranno o non potranno essere allacciate ad un sistema depurativo regolarmente funzionante.

Con riferimento all'art.146 comma 1 lett. g) del D.Lgs.152/2006, e dell'art. 25 comma 3 delle Norme di Attuazione del Piano del Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTAR), approvato con D.G.R. 42/2007, qualora non sia già disposto da regolamenti dell'Ente competente e/o previsto dal Programma in oggetto, si rappresenta che è necessario prevedere la separazione delle acque bianche dalle acque nere, al fine di evitare ripercussioni negative sull'ambiente.

Infine, qualora per l'intervento in oggetto si preveda il trasferimento ad ACEA ATO 2 S.p.A. di opere relative al S.I.I., si chiede la sottoscrizione di una convenzione per la "Verifica funzionale ai fini gestionali" da parte del soggetto realizzatore dell'opera con ACEA ATO 2 S.p.A., così come previsto dall'art. 157 del D. Lgs. 152/06: "Gli enti locali hanno facoltà di realizzare le opere necessarie per provvedere all'adeguamento del servizio idrico in relazione ai piani urbanistici ed a concessioni per nuovi edifici in zone già urbanizzate, previo parere di compatibilità con il piano d'ambito reso dall'Autorità d'ambito e a seguito di convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere, una volta realizzate, sono affidate in concessione">>.

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

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

1. **ARIA (ATMOSFERA).** Secondo l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, in riferimento all'allegato 4 "Classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana", il Comune di Ariccia ricade nella zona IT1219 "Zona Agglomerato di Roma 2021" e per la presenza di inquinanti quali <<biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene>>, gli è stata attribuita la Classe Complessiva 3, nel cui ambito sono compresi <<Comuni a basso rischio di superamento dei valori [...] per cui sono previsti provvedimenti tesi al mantenimento della qualità dell'aria, [...] di cui agli artt. 9, 16 e 18 dell'Aggiornamento del Piano di Qualità dell'Aria (D.G.R. 4 agosto 2020, n. 539)>>.

Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'Aria nel Comune di Ariccia, l'Agenzia riporta i dati 2017/2021, mediati nell'ambito dell'intero territorio comunale, <<del particolato (PM10) – media annua; particolato (PM 2.5) – media annua; biossido di azoto (NO2) – media annua e numero di superamenti orari di 200 µg/mc; benzene (C6H6) – media annua; monossido di carbonio (CO) – numero di superamenti di 10 mg/mc (max della media mobile su 8 ore); biossido di zolfo (SO2) – numero di superamenti giornalieri di 125 µg/mc (max della media mobile su 8 ore)>>, calcolati <<a partire dai campi di concentrazione orari del 2017 – 2020>>, così come <<forniti dal sistema modellistico di qualità dell'aria dell'Agenzia (<http://www.arpalazio.net/main/aria/>). Al fine di ottenere una stima più realistica, come previsto dalla normativa vigente (D. Lgs. 155/2010 ss.mm. e ii.), i campi di concentrazione sono stati combinati con le misure della rete di monitoraggio della qualità dell'aria mediante assimilazione dati (SCM, Successive Corrections Method).

Come desunto dalla tabella illustrata nel parere relativa allo stato della qualità dell'aria <<La situazione che ha caratterizzato il Comune di Ariccia>>, nel periodo [...] 2018-2021, <<non mostra criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla norma>>.

L'Agenzia evidenzia la necessità di rispettare le "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia", di all'art. 5 della L.R. 6/2008 durante la fase di esecuzione del Programma in esame.

Essa richiama inoltre l'art. 18, comma 5 dell'Aggiornamento del Piano di Qualità dell'Aria (D.G.R 4 agosto 2020, n. 539) le cui previsioni indicano che nei Comuni dell'Agglomerato di Roma vengano adottate misure al fine di consentire che il 6% degli edifici da ristrutturare, per un periodo di almeno 5 anni, effettuino il passaggio dalla classe energetica G alla classe energetica B/A1 minima, prevista dalla normativa vigente (Decreto Ministeriale "Requisiti minimi" del 26/06/2015) nei casi di "ristrutturazioni importanti di primo livello; altresì richiama l'art. 26 del D.lg. 199/2021, le cui disposizioni dal 13/06/2022 hanno introdotto l'obbligo di acquisire il titolo edilizio per i progetti di edifici di nuova costruzione al fine di includere <<l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione di cui all'Allegato III al D. Leg.vo 199/2021 medesimo (Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva)>>.

2. **RISORSE IDRICHE.** <<In base all'Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato [...] la porzione del territorio comunale interessata dal Programma Urbanistico in esame, ricade all'interno del Bacino n. 26 "MOSCARELLO, tratto Canale Acque Alte / Moscarello 1">> nel cui ambito in modo più specifico limitatamente al sottobacino Fosso Incastri (Rio Grande) 2, il giudizio di qualità corrisponde a Stato ecologico SCARSO e stato Chimico BUONO.

L'Agenzia rileva che i dati sul monitoraggio effettuato indicano la presenza di <<una criticità ambientale inerente alle risorse idriche che necessita di specifica attenzione, in quanto l'obiettivo di qualità da perseguire fissato dalla norma è il raggiungimento/mantenimento del "Buono" stato di qualità ecologica>>, evidenziando che <<a tal fine gli enti coinvolti, per parte di competenza>> dovranno <<attuare tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque>>.

In modo più specifico Arpa Lazio, segnala la necessità che gli interventi edilizi previsti dal piano in esame rispettino le previsioni della L.R. 27 maggio 2008, n. 6; richiama inoltre gli adempimenti in materia per le finalità di risparmio idrico previsti dalla normativa vigente, di cui all'art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i..

Essa evidenzia pure in modo specifico che <<le acque di lavaggio e acque di prima pioggia del previsto parcheggio dovranno essere convogliate e opportunamente trattate ai sensi del D.Lgs. n. 152/06>>.

L'Agenzia rileva che per quanto attiene lo stato della depurazione comunale, dalle informazioni a disposizione desunte dalle cartografie della rete fognaria <<l'area in esame rientra nell'agglomerato urbano dei Castelli romani (Comuni Albano laziale, Ariccia, Ardea, Genzano, Lanuvio e Nemi) servito dal Depuratore intercomunale, Montagnanosito in Ardea, con capacità di 90.000 Abitanti equivalenti,>>, rimandando <<alla Autorità Competente (ACEAATO 2) la verifica se l'oggetto del Programma Integrato in esame possa rientrare all'interno dell'ambito del servizio idrico integrato>>.

Si evidenzia che gli interventi edilizi previsti dal piano in esame dovranno rispettare quanto previsto dal d.lgs.152 2006 s.m.i., e in riferimento alla sostenibilità idrica, dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6>>.

3. **RIFIUTI.** L'Agenzia rileva che, come desunto dalla Fonte Catasto rifiuti urbani ISPRA e applicativo web ORSo Lazio, la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani del Comune di Ariccia nel 2020, pari al 77,39 %, sia in linea con gli obiettivi normativi di raccolta differenziata stabiliti dalla legislazione vigente del 65%); evidenziando a tale riguardo che la gestione dei rifiuti dovrà rispettare le disposizioni del D.Lgs. 152/06 e gli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti regionale approvato con D.C.R. n. 4 del 5 agosto 2020.

ARPA nel parere ritiene che, limitatamente alle informazioni inserite nel R.P., <<considerato la tipologia di intervento, l'estensione dell'area e il carico antropico [...] l'impatto per la matrice d'interesse sia poco significativo, effettuando una corretta gestione dei rifiuti secondo la normativa vigente, anche nella fase di cantiere>>.

4. **RUMORE.** ARPA Lazio, in relazione alla matrice rumore, rileva che il Comune di Ariccia abbia adottato nella sua fase preliminare un Piano di classificazione acustica comunale.

Essa evidenzia inoltre che nel R. P. al cap 4.2.7, relativo al Fattore di pressione dell'Inquinamento acustico, è descritto che l'area di progetto possa rientrare nella Classe I, in considerazione di un contesto che vede i fabbricati esistenti immersi nel verde, posti a distanza opportuna dalle strade trafficate, pertanto gli interventi previsti non andranno ad alterare l'attuale condizione favorevole, <<anzi, saranno introdotti degli elementi di tipo vegetale (per esempio i giardini d'inverno del Blocco B) i quali costituiranno una ulteriore schermatura dalle fonti di rumore">>, senza fornire tuttavia <<ulteriori specificazioni della classificazione dell'area in esame nel piano adottato dal Comune>>.

Arpa Lazio ritiene necessario che l'Autorità Procedente, nella fase successiva di approvazione del PZA, valuti se <<l'attuazione del Programma in esame sia compatibile con le classi acustiche del Piano Adottato seppur preliminarmente, e in caso contrario di procedere all'aggiornamento della classificazione acustica del territorio comunale ai sensi della Legge 447/95 e della L.R.18/2001, in coerenza con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati>>.

L'Agenzia evidenzia inoltre che, <<fatto salvo il rispetto dei limiti di zonizzazione acustica applicabili nell'area in esame, di cui al DPCM 14 novembre 1997, nella fase di realizzazione della Programma Urbanistico in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche; quindi fatto salvo il rispetto dei limiti normativi, occorrerà porre particolare attenzione alla fase di riqualificazione/costruzione e mettere in campo le adeguate misure di mitigazione in fase di cantiere>>.

Essa rammenta inoltre che <<gli edifici previsti in esecuzione del Programma Integrato in esame dovranno altresì rispettare quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici">>.

5. **SUOLO.** Arpa Lazio <<[...] 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, molte delle quali dovranno essere attuate già entro il 2030.

[...]

A tal proposito [...] ritiene utile segnalare che il portale sul consumo di suolo del SNPA riporta per l'annualità 2021 che il comune di Ariccia ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata del 26 %, pari a una superficie di Ha 482,57 con un incremento di suolo consumato nell'anno 2021 pari a 0,61 Ha rispetto al periodo precedente>>.

Arpa Lazio evidenzia che <<il Programma Integrato in esame interessa un'area di dimensioni limitate rispetto al territorio Comunale>>, tale da comportare un <<impatto non significativo>>, per cui <<sarebbe comunque auspicabile prevedere misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione e soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità.

Evidenzia infine che <<il Piano in esame, in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 4, co. 2, lettera d) della L.R. 27 maggio 2008, n. 6>>.

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.>>.

7. **RADON.** In riferimento alle disposizioni del D. Lgs. N. 101/2020, relative alle soglie di 300 Bq/m<sup>3</sup> dei livelli di gas radon in aria da rispettare nei luoghi di lavoro e nelle abitazioni esistenti, con ulteriore restrizione a 200 Bq/m<sup>3</sup> per le abitazioni costruite dopo il 2024, l'Agenzia ribadisce la necessità di prevedere idonee prescrizioni costruttive durante la fase di esecuzione del PRINT in esame al fine di garantire livelli di gas radon conformi alle soglie di riferimento individuati dal suddetto decreto.

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

Riguardo alle valutazioni condotte in relazione al Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.) approvato con D.C.P. n. 1 del 18 gennaio 2010, è evidenziato che nella Tavola Tp2, l'area in analisi, <<pur essendo compresa all'interno dell'Area Naturale Protetta Regionale APR 31, "Parco regionale dei Castelli Romani", è interamente inquadrata nell'ambito del "Sistema Insediativo Morfologico – Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti">>, all'interno del quale, come disciplinato dall'art. 42 delle N.T.A. di P.T.P.G, sono definite le direttive specifiche per i Comuni, relativamente alla necessità di organizzare nei loro strumenti urbanistici le operazioni di trasformazione e crescita insediativa, nel caso dell'edificazione esistente e delle previsioni dei PRG vigenti e di una quota di aree di riserva per le future espansioni, in modo coerente con le regole storiche e morfologiche delle costruzioni urbane componenti e con il contesto ambientale e paesistico.

La competente struttura di Città Metropolitana rileva che l'area risulti non essere interessata dalla Rete Ecologia Provinciale, pur tuttavia ritiene necessario evidenziare << i seguenti elementi di approfondimento da specificare in un eventuale Rapporto Ambientale e, comunque, da garantire in fase di eventuale prosieguo dell'iter urbanistico:

- occorre valutare in modo particolare l'ammissibilità della parte di trasformazione descritta nella Tavola 02 "Zonizzazione" e denominata "piazze di sosta (n. 2 livelli) mq 2.280,82", poiché essa, essendo inclusa nella Tavola B di PTPR tra le aree dei "Beni ricognitivi di legge" – "Protezione aree boscate", non sembra essere conforme a quanto prescritto nella "Tabella B) Paesaggio Naturale - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela" delle N.T.A. del PTPR.

- Tenuto conto della criticità rilevata nel precedente punto, occorre verificare la possibilità di soddisfare la dotazione minima di superfici da destinare a standard urbanistici, posto che la presenza prevista di utenti della struttura socio-sanitaria è consistente.

- [...] valutare opzioni progettuali che salvaguardino al massimo possibile le alberature esistenti, prevedendo, ove possibile, integrazioni vegetazionali con l'utilizzo di specie idonee in relazione alle caratteristiche fitoclimatiche e geopedologiche locali, appartenenti al contesto floristico autoctono>>.

- **Ente Parco dei Castelli Romani, Settore Tecnico.**

L'EdG ritiene di non dover segnalare ulteriori informazioni e/o criticità sui valori tutelati dalla Rete Natura 2000 nella zona relativa al PRINT proposto; pur tuttavia, ritiene utile raccomandare che << nella fase di scelta delle piante da collocare a dimora nell'area di pertinenza degli edifici e dei parcheggi, di selezionare specie di tipo autoctono>>.

- **Regione Lazio, Direzione Regionale per "Le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica", Area "Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale".**

L'Area regionale evidenzia che l'area di pertinenza del Programma Integrato <<presenta una superficie complessiva di mq 17.386>>, nel cui ambito <<la soc. Appia 55 s.r.l. (proponente) è proprietaria di una superficie pari a mq. 12.597.

L'area è identificata al foglio di mappa catastale n. 6 con le particelle 866, 136, 867, 870, 129, 107/p, 917, 166/p e un tratto di via Appia.

Superfici particelle catastali				
Foglio	Particella	Sup. catastale	proprietà	totale
6	866	mq 922	Appia 55	
6	136	mq 1.033	Appia 55	
6	867	mq 997	Appia 55	
6	870	mq 633	Appia 55	
6	129	mq 9.012	Appia 55	
<b>totale</b>				<b>mq 12.597</b>
6	107/p	mq 563	Ente urbano	
6	917	mq 96	privato	
6	166/p	mq 2140	privato	
<b>Totale</b>				<b>mq 2.799</b>

Totale superficie fondiaria			<b>mq 15.396</b>
6	Tratto via Appia	mq 1.990	
Totale			<b>mq 1.990</b>
<b>Totale complessivo</b>			<b>mq 17.386</b>

[...]

Gli edifici sono stati costruiti in seguito al rilascio dei seguenti titoli:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 165 in data 15.07.1964 per la realizzazione di “un edificio da adibirsi a scuola sindacale”;
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 166 in data 15.07.1964 per “ampliamento di una casa di abitazione”
- Licenza di costruzione n. 87 in data 24.08.1974 per la realizzazione di “un edificio da adibire a sede del Centro Studi C.G.I.L. e a casa di ferie per giovani lavoratori”>>.

Il PRINT prevede <<la demolizione e ricostruzione del blocco A, [...] e la ristrutturazione dei blocchi B e C e dell’edificio D, integrando le attuali destinazioni d’uso scolastica-turistica con quella della “Residenza Assistita (e/o casa di riposo e/o comunità alloggio e/o casa famiglia e/o R.S.A.)”, in particolare:

- Blocco A: è trasformato da auditorium, aule e foresteria in centro servizi socio-sanitari e scolastici;
- Blocco B: è trasformato da residenza allievi e ristoro in residenza assistita e parcheggio;
- Blocco C: è trasformato da residenza allievi, aule e spazi per il tempo libero in residenza assistita e parcheggio privato.

Inoltre, il Piano prevede:

- la sistemazione del tratto di via Appia Nuova, Km 28+300 con alberi e marciapiedi dotati di panchine e lumi;
- la realizzazione di un parcheggio pubblico per 50 posti auto, della superficie di mq. 1.606, con accesso da via G. Romita;
- la realizzazione di un parco pubblico per il tempo libero e gioco dei bambini della superficie di mq. 2.487;
- la realizzazione di un parco privato ad uso della struttura;
- la formazione di un parcheggio privato ad uso della struttura>>.

L’Area urbanistica evidenzia che <<il calcolo dei parametri di progetto è stato elaborato con riferimento al “Regolamento edilizio comunale di Ariccia” e alla “circolare regionale 45/REC del 1999”>>.

Relativamente agli aspetti urbanistici, si evidenzia che secondo il PRG vigente, approvato dalla Regione Lazio con DGR Lazio n. 1078 del 26.04.1977 e successive varianti, <<il Programma Integrato di intervento ricade, in parte in una zona omogenea definita “F1 Zona per attrezzature territoriali” normata all’art. 13 Zone destinate alle attrezzature urbane” del capo II A) “Zone di uso pubblico e di interesse generale” delle NTA del PRG e in parte in una zona omogenea B1 (Villa Ferraioli e zone Aratro -Cupetta) normata dall’art. 17 “Zone residenziali di completamento” del capo II “Zone residenziali” delle NTA del PRG. ”.

Con il programma integrato si propone il cambio di destinazione d’uso della struttura esistente per la realizzazione della “Residenza Assistita (e/o casa di riposo e/o comunità alloggio e/o casa-famiglia e/o R.S.A.)”, e di un “centro benessere Spa e il poliambulatorio medico-fisioterapico.

Con riferimento alle NTA del PRG vigente, le nuove destinazioni sono inquadrabili a quelle previste all’art. 14 NTA di PRG che disciplina le “Zone private di interesse collettivo” e in particolare alla sottozona F3 Zone per servizi privati, che prevede: “zone private di interesse collettivo>>.

Relativamente all’inquadramento paesaggistico, nell’ambito del PTPR approvato, nel parere è descritto che l’area in analisi <<risulta oggetto di vincoli dichiarativi ex art. 134 co.1 lett. a) del D. Lgs 42/2004 e le opere interferiscono con beni paesaggistici tutelati per legge ex art. 134 co. 1 lett. b) del codice>>. Nel parere è inoltre richiamata <<la disciplina di tutela dei vincoli dichiarativi, stabilita dall’art. 8 delle NTA del PTPR approvato che rimanda a quella di cui al Capo II delle NTA>>, cogente per le aree ricadenti in ambiti vincolati. In particolare, confrontando la tavola A con la tavola B del vigente PTPR, la competente struttura evidenzia che la porzione rimasta inedificata, interna al Sistema di “Paesaggio Naturale” (art. 22 delle NTA), interessata da beni paesaggistici di cui all’art. 134, ricade in area boscata (art. 39 delle NTA), nel cui ambito, come indicato

al comma 8, <<sono consentiti, previa autorizzazione ai sensi dell'art 146 del Codice, esclusivamente [...] interventi di recupero degli edifici esistenti, le relative opere idriche e fognanti, [...] la realizzazione di attrezzature e servizi strumentali allo svolgimento delle attività didattiche e di promozioni dei valori naturalistico-ambientali, come definiti nel paesaggio naturale e relativa disciplina d'uso, da localizzare nelle radure prive di alberature e, quando questo non fosse possibile, in modo da salvaguardare la vegetazione arborea>>.

Considerato che per quel che riguarda la porzione del piano interessata da zona boscata, inclusa in ambito di 'Paesaggio Naturale', secondo quanto indicato all'art. 39, commi 2, 5 e 9, delle NTA del PTPR vigente, la superficie di tale area deve comunque essere salvaguardata e non deve concorrere al fine del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse e non può contribuire alla determinazione del lotto minimo previsto dagli strumenti urbanistici, e deve pertanto essere esclusa nel rispetto dei beni paesaggistici di cui all'art. 134, comma 1, lettere b) e c) del Codice, rammentando che, ai fini dell'ammissibilità della proposta di piano, il mantenimento di tale porzione sarà possibile solo se supportato da una procedura di corretta perimetrazione del vincolo della stessa area boscata, così come previsto dal citato articolo 39 del PTPR.

La struttura urbanistica, in riferimento alle previsioni di PRINT di realizzare nell'area rimasta inedita un nuovo parcheggio privato, un parco pubblico e un parco pertinenziale alla struttura RSA, rileva <<la necessità di valutare l'ammissibilità della proposta con riferimento a quanto disciplinato nella tab. B, punto 2 "Uso per attività di urbanizzazione", 2.1.2 "interventi di urbanizzazione primaria realizzati anche da privati (art. 3.2. e.2 d.P.R. 380/2001)">>, nel cui ambito gli obiettivi di tutela consentono <<esclusivamente le trasformazioni per accessibilità e reti di servizio legate al recupero dell'edificazione esistenti e ai relativi adeguamenti funzionali>>, e <<gli attraversamenti di reti non diversamente localizzabili sono da realizzarsi preferibilmente interrati. E nel rispetto della vegetazione arborea>>.

Per quanto concerne la porzione <<coincidente con il sedime e le aree contermini agli edifici, nonché il parco Romita>> collocato <<nel "Sistema del paesaggio insediativo" (tav. A) in ambito di "Paesaggio degli insediamenti urbani">>, di cui all'art. 22 delle NTA del PTPR, viste <<le destinazioni previste dal programma come residenze speciali>>, o <<come servizi e quindi terziario la disciplina dei paesaggi consente sia il recupero dei manufatti esistenti che il loro ampliamento>>.

La competente struttura a tale riguardo fa pure riferimento all'art. 42, co. 6, lett. b), delle NTA del PTPR, evidenziando che, <<per gli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, [...]>>, sarà necessario acquisire il <<preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche [...], l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici [...]>>.

L'Area regionale, in riferimento a diverse criticità presenti nella proposta di PRINT, rileva i seguenti elementi di approfondimento:

- l'accertamento della perimetrazione delle aree boscate, come previsto dalla disciplina di tutela dell'art. 39 delle NTA del PTPR, <<comporterebbe una riorganizzazione delle funzioni previste [...] dal Programma Integrato;
- la verifica di legittimità degli edifici esistenti attraverso un puntuale riscontro tra quanto autorizzato con i titoli edilizi, lo stato e la consistenza dei manufatti edilizi esistenti. La tav. 20 non chiarisce a tal fine questo aspetto, essendo priva dei rilievi dello stato di fatto, degli elaborati allegati ai titoli edilizi, e considerando che le tabelle sono costruite reinterpretando e riattualizzando i parametri edilizi secondo le norme del regolamento edilizio comunale vigente. Relativamente a quest'ultimo aspetto, si rappresenta che in analogia a quanto disciplinato all'art. 8 comma 4 della L.R. 7/2017 "la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o volume è costituita dai parametri edilizi posti alla base del titolo edilizio originario";
- la verifica degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 5 co. 2 del D.I. 1444/1968, con riferimento all'ante e al post, considerando che il programma propone una diversa destinazione d'uso dei fabbricati rispetto ai titoli edilizi e che, come si evince dalle tabelle riportate nella tav. 20 del Programma, propone un aumento



delle superfici e del volume esistente. A tal fine, deve essere usato, come parametro urbanistico la Superficie Utile Lorda invece della "Superficie Fiscale" così come parametrato nella tav. 20;

- la disponibilità delle aree non di proprietà della società proponente il programma. Le aree di proprietà della società Appia 55 s.r.l. sono circa il 70% delle aree oggetto dell'intervento, le restanti ad esclusione della via Appia, sono private seppur di uso pubblico. Pertanto, sarà necessario in primo luogo chiarire se sussistono obblighi assunti e/o convenzioni ancora vigenti con l'amministrazione comunale e solo successivamente definire la procedura che si intende attivare affinché queste aree possano essere inserite e quindi trasformate con il programma urbanistico proposto;
- l'esplicitazione dell'interesse pubblico sotteso alla trasformazione urbanistica alla base della procedura del programma integrato di intervento ai sensi della L.R. 2271997;
- lo studio di impegno di programma che quantifica il contributo straordinario previsto ai sensi della lett. d-ter) co.4 art. 16 del DPR 380/2001 generato dalla variante urbanistica e che sostiene l'interesse pubblico e il contributo derivante dall'applicazione della lett. d co. 2 dell'art. 10 del regolamento regionale n. 10 del 11.08.2022;
- la convenzione corredata da cronoprogramma, con l'indicazione dei tempi per la realizzazione delle opere private, la realizzazione delle opere pubbliche, la realizzazione e la cessione delle opere pubbliche>>.

Tutto ciò premesso, l'area urbanistica ritiene che <<sotto profilo di tutela previsto dal PTPR approvato, essa non produca effetti significativi e che non necessiti pertanto di ulteriori approfondimenti>>.

**TENUTO CONTO** del parere favorevole con condizioni ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999, reso con Determinazione n. G09860 del 17/07/2023 dall'Area "Tutela del Territorio" della Direzione regionale "Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo", seppur al di fuori della presente procedura di verifica;

**ATTESO che** l'Autorità Procedente, con nota prot. n. 10813 del 10/03/2023, acquisita in pari data con prot. n. 0273352, già citata nella presente relazione, ha trasmesso documentazione integrativa senza fornire specifici approfondimenti in merito agli elementi di criticità rilevati dai Soggetti competenti in materia ambientale, e più specificatamente:

- Copia della Richiesta approvvigionamento idrico;
- Copia della Richiesta attestazione urb. Primaria;
- Elaborato planimetrico: TAV. 06 "Rete acque chiare e nere";
- Elaborato planimetrico: TAV. 02 "Rete acqua potabile";
- Relazione tecnica quantificazione dotazione idrica: Calcolo Abitanti Equivalenti;
- Perizia tecnica riguardante l'Attestazione dell'errata o incerta perimetrazione di bosco ai sensi dell'art. 39, co. 5, delle NTA del PTPR;

**TENUTO inoltre CONTO che** l'Autorità Procedente, con nota prot. n. 39257 del 26/09/2023, acquisita in pari data al protocollo regionale con prot. n. 1059060.26-09-2023, ha trasmesso all'Area "Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale", e per conoscenza all'Autorità Competente, un riscontro in merito alle criticità rilevate in ambito urbanistico, inviando ulteriori elaborati relativamente agli aspetti di seguito richiamati:

- attestazione dell'assenza delle aree boscate, come attestato nella Perizia redatta il 21/02/2023 inoltrata all' Area Autorizzazioni paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica con prot. n° 10813;
- la versione preliminare del Pr.Int., condivisa dal Consiglio Comunale con la D.C.C. n° 59 del 30/07/2021, esplicita da Tav.12 a Tav.19 quanto analiticamente riportato nella Tav. 20 (delibera e tavole allegate);
- "verifica degli standard urbanistici", avvenuta, di fatto, con la redazione e successiva approvazione del P.R.G. (avvenuto con la D.G.R.L. n. 1708 del 26/04/1977) in seguito alla realizzazione dei volumi di cui all'oggetto (risalente ad un periodo compreso tra gli anni 1950 e 1974); evidenziando che <<il Pr.Int. pur non aumentando la cubatura già assentita, contiene importanti interventi su opere pubbliche di urbanizzazione (circa mq. 17.855 totali di interventi su opere pubbliche ripartite come segue: mq. 10.650 di strade-parcheggi, mq. 2.455 di verde pubblico attrezzato, mq. 4.750 di arredo urbano) tutte

utilissime alla riqualificazione urbana del Quartiere denominato “Ramo d’oro” – cfr. Tavv. 1,2,3,13 del Pr.Int.-);

- per la “disponibilità delle aree non di proprietà del proponente” sono in corso le valutazioni su quali procedure adottare sulla base degli atti disponibili;
- le ragioni del “pubblico interesse” all’attuazione del Pr.Int. in argomento vengono meglio illustrate a pag. 5 della D.C.C. n°59 del 30/07/2021;
- lo “studio di impegno di programma che quantifica il contributo straordinario previsto ai sensi della lett. d-ter) co.4 art. 16 del D.P.R. 380/2001” generato dalla variante urbanistica e che sostiene l’interesse pubblico ed il “contributo derivante dall’applicazione della lett. d co. 2 dell’art. 10 del regolamento regionale n. 10 del 11/08/2022” nonché la “Convenzione Urbanistica” sono attualmente in fase di redazione

**CONSIDERATO che:**

- l’istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, presentata contestualmente all’istanza di avvio della procedura;
- i pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale formano parte integrante del presente provvedimento;
- il presente provvedimento non costituisce sanatoria per eventuali opere realizzate in difformità e/o senza titolo abilitativo e non sostituisce eventuali ulteriori pareri e/o nulla osta previsti dalla normativa vigente;
- il Programma integrato, proposto ai sensi della L.R. n.22 del 26/06/1997, è finalizzato alla realizzazione di una residenza sociosanitaria nell’ambito di un’area collocata in prossimità di via Appia Nuova al Km 28+300 e via Ramo d’Oro, nel Parco Naturale dei Castelli Romani, ad est del Parco naturalistico di “Colle Pardo” e a nord della zona residenziale della località “Galloro”, in prossimità del Parco del Tridente naturalistico delle “Olmate”, con previsione di interventi di recupero dell’esistente complesso immobiliare, ex scuola di formazione sindacale “Luciano Lama”, con cambio di destinazione d’uso, senza *<<aumento della cubatura assentita e delle superfici coperte nel totale rispetto delle essenze arboree esistenti>>*;
- l’area interessata dalla proposta di PRINT con superficie complessiva pari a 18.375 mq, collocata su terreni sia di proprietà privata sia pubblica, è attualmente occupata da 2 strutture realizzate tra gli anni ‘50 e ‘70, con una volumetria complessiva pari a mc. 44.000,00 rispettivamente destinate (A-B-C) a Auditorium, aule e foresteria, residenze allievi e (D) servizi di ristoro;
- la variante propone la trasformazione dell’area da zona “F1” (attrezzature e servizi collettivi di interesse generale), e “B1” (Zone residenziali di completamento) in “Zone private di interesse collettivo”, con sottozona F3 “Zone per servizi privati”;
- il Programma proposto prevede inoltre una riqualificazione a scala urbana del tratto posto in corrispondenza di Via Appia Nuova, Km 28+300; la realizzazione nell’ambito dell’area del Parco G. Romita, di un nuovo Parcheggio pubblico per n. 50 posti auto, utile alle esigenze del limitrofo quartiere “Ramo d’Oro”; un “Parco pubblico attrezzato per il tempo libero e gioco bambini” e un parco pertinenziale riservato alla prevista struttura R.S.A.;
- La proposta di PRINT è motivata, come dichiarato nel RP a pag. 105, dalla necessità di dotare il comune di Ariccia di un Centro Servizi, quale attrezzatura di interesse pubblico sovracomunale, con conseguente miglioramento dei servizi presenti nei quartieri immediatamente limitrofi all’area interessata dal piano in analisi, con l’obiettivo parallelo di riformulare il modello della Residenza Assistita;
- il carico generato dalla proposta è rappresentato da n. 150 – 200 Utenti permanenti del Centro, n. 400 - 500 Utenti esterni giornalieri, n. 120 Addetti ai vari servizi e resta invariato rispetto a quello della preesistente scuola di formazione sindacale, secondo quanto riportato nel RP;

- dai dati ISTAT sulla struttura della popolazione di ARICCIA, dal 2002 al 2021, emerge un trend in forte incremento della popolazione anziana non attiva, da cui deriva l'esigenza di strutture socio-sanitarie e di assistenza;
- il Comune di Ariccia rientra nel Distretto socio-sanitario RMH2 che comprende anche i comuni di Albano Laziale, Genzano di Roma e Nemi, il cui ambito territoriale presenta un sistema economico e produttivo, ricco e articolato, caratterizzato dalla <<presenza di livelli di specializzazioni produttive e di produzioni tipiche>>, di natura complementare rispetto al limitrofo al bacino romano;
- come descritto a pag. 80 del R.P., gli indicatori economici considerati confermano una tendenza di crescita e concentrazione dell'occupazione nel settore terziario e dei servizi, pubblici e privati, tali da rilevare <<una maggiore richiesta di prestazioni a sostegno del reddito e di servizi>>;
- come evidenziato dall'Area Urbanistica, emerge una criticità in relazione alla porzione del piano interessata da zona boscata, inclusa in ambito di 'Paesaggio Naturale', ed il mantenimento di tale porzione sarà possibile solo se supportato da una procedura di corretta perimetrazione del vincolo della stessa area boscata, così come previsto dal comma 5 citato articolo 39 del PTPR. In particolare, evidenzia che l'eventuale ripermimetrazione delle aree boscate, come previsto dall'art. 39, <<comporterebbe una riorganizzazione delle funzioni previste [...] dal Programma Integrato; in riferimento alle previsioni di PRINT di realizzare nell'area rimasta inedificata un nuovo parcheggio privato, un parco pubblico e un parco pertinenziale alla struttura RSA, l'Area Urbanistica rileva <<la necessità di valutare l'ammissibilità della proposta con riferimento a quanto disciplinato nella tab. B, punto 2 "Uso per attività di urbanizzazione", 2.1.2 "interventi di urbanizzazione primaria realizzati anche da privati (art. 3.2. e. 2 d.P.R. 380/2001)">>, nel cui ambito gli obiettivi di tutela consentono <<esclusivamente le trasformazioni per accessibilità e reti di servizio legate al recupero dell'edificazione esistenti e ai relativi adeguamenti funzionali>>;
- per quanto attiene lo stato della depurazione comunale, l'area in esame rientra nell'agglomerato urbano dei Castelli romani (Comuni Albano laziale, Ariccia, Ardea, Genzano, Lanuvio e Nemi) servito dal Depuratore intercomunale, Montagnano sito in Ardea, con capacità di 90.000 Abitanti equivalenti; ARPA Lazio rimanda alla Autorità Competente (ACEA ATO 2) la verifica sulla capacità residua del depuratore e se il Programma Integrato in esame possa rientrare all'interno dell'ambito del servizio idrico integrato;
- l'analisi effettuata nel R.P. in merito alla produzione di rifiuti mostra una carenza valutativa in merito ai possibili impatti determinati dall'intervento previsto in merito alla raccolta di eventuali rifiuti ospedalieri, né valuta possibili proposte al riguardo;
- nel RP non sono state fornite informazioni in merito alla classificazione dell'area in esame nell'ambito della Zonizzazione Acustica comunale adottata; pertanto, nel caso in cui l'attuazione del Programma in esame non sia compatibile con le classi acustiche del Piano Adottato sarà necessario procedere all'aggiornamento della classificazione acustica del territorio comunale;

#### **VALUTATO che:**

- l'area interessata dalla variante non risulta compresa entro il perimetro di siti della Rete Natura 2000 - e/o di Zone di Protezione Speciale (ZPS) e/o Siti di Importanza Comunitaria (SIC/ZSC), di cui alle Direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE, recepite con Legge n.157/1992, e D.P.R. n.357/1997, ponendosi a una distanza indicativa di 2÷2,5 km circa dai Siti di importanza Comunitaria di Conservazione: SIC IT6030038 "Lago di Albano" e SIC IT6030017 "Maschio dell'Artemisio";
- l'area risulta totalmente inclusa nel Parco Naturale dei Castelli Romani; tuttavia, l'Ente Parco dei Castelli Romani, con parere trasmesso con nota prot. n. 9091 del 20/12/2022, ha ritenuto di non dover segnalare ulteriori informazioni e/o rilevare criticità sui valori tutelati dalla Rete Natura 2000 nella zona relativa al PRINT proposto;
- come rilevato da CMRC, l'area non interferisce con la REP, pur essendo compresa nel perimetro istitutivo dell'Area Naturale Protetta Regionale APR 31, "Parco regionale dei Castelli Romani";

- per quel che concerne gli aspetti paesaggistici, l'area interessata dal PRINT è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134, co. 1, lett. a) di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, assoggettata dunque alla disciplina di tutela di cui all'art. 8 e seg. delle NTA del PTPR, e interessata da vincoli dichiarativi ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004; e interessata dalla presenza di beni ricognitivi di cui all'art. 134, co. 1, lettere b) e c) del D. Lgs. 42/2004, comma 1, lettere "f", "g" e "m" del medesimo decreto, e assoggettata dunque alla disciplina di tutela per la protezione di parchi e riserve naturali, aree boscate e zone di interesse archeologico/punti e linee con relative fasce di rispetto, di cui agli articoli 38, 39 e 42 delle NTA del vigente PTPR;
- come rilevato dall'area urbanistica, gli obiettivi e azioni individuati nel RP rispondono alla necessità di recuperare edifici esistenti in disuso ai fini di dotare il comune di Ariccia di un Centro Servizi di interesse sovracomunale tramite <<il cambio di destinazione d'uso della struttura esistente per la realizzazione della "Residenza Assistita (e/o casa di riposo e/o comunità alloggio e/o casa-famiglia e/o R.S.A.)", e di un "centro benessere Spa e il poliambulatorio medico-fisioterapico">>, con riferimento all'art. 14 delle NTA del vigente PRG che consente di inquadrare le nuove destinazioni tra <<le " Zone private di interesse collettivo" e in particolare alla sottozona F3 Zone per servizi privati, che prevede: "zone private di interesse collettivo">>;
- Nel Rapporto Preliminare viene effettuata un'analisi di coerenza esterna con la pianificazione sovraordinata, individuando una sostanziale coerenza dell'intervento proposto con gli obiettivi di sostenibilità ambientale posti dalla normativa;
- in considerazione delle dimensioni limitate dell'area rispetto al territorio comunale, gli SCA non rilevano impatti significativi derivanti dall'attuazione del PRINT sulle componenti ambientali che non possano essere mitigati da opportune misure;

**RITENUTO** di dovere raccomandare alla Autorità Procedente, ai sensi dell'art. 12 co. 3 bis, del D.Lgs. n. 152 del 2006, quanto segue:

1. dovrà essere garantita la conformità degli interventi alle disposizioni del PTPR, accertando l'eventuale presenza di usi civici o di diritto collettivo con attestazione da parte dell'Amministrazione Comunale ed accertando l'esatta perimetrazione dell'area boscata ai sensi dell'art. 39 co. 5 delle NTA del PTPR, eventualmente rimodulando le previsioni del PRINT sulla base degli esiti degli accertamenti;
2. Al fine di garantire la compatibilità delle previsioni del PRINT con le condizioni geomorfologiche e vegetazionali del territorio, vengano rispettate le prescrizioni indicate nel parere favorevole con condizioni ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999, reso con Determinazione n. G09860 del 17/07/2023 dall'Area "Tutela del Territorio" della Direzione regionale "Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo";
3. preventivamente all'approvazione del PRINT dovranno essere verificate la potenzialità residua degli impianti di depurazione e della rete fognaria e la capacità dell'acquedotto esistente; indicando i dati relativi ai consumi previsti e alle modalità di smaltimento della risorsa idrica; come rilevato da Arpa Lazio, per quanto attiene lo stato della depurazione comunale, dovrà essere verificato dall'Autorità Competente (ACEA ATO 2) se l'ampliamento in esame possa rientrare all'interno dell'ambito del servizio idrico integrato;
4. In merito alla matrice rumore, dovrà essere garantita la compatibilità delle previsioni del PRINT con le classi acustiche della zonizzazione comunale, seppur solo adottata, eventualmente procedendo all'aggiornamento di quest'ultima ai sensi della Legge 447/95 e della L.R.18/2001;
5. siano attuate tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le norme tecniche di attuazione del Piano di Tutela delle Acque, al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento di qualità al 2027, e il raggiungimento/mantenimento del "Buono" stato di qualità del *Bacino n. 26 "MOSCARELLO tratto Canale Acque Alte / Moscarello 1"*;
6. Ai fini della salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale si richiamano l'art. 4, co. 2 lett. a), b), c), e l'art. 5 della L.R. 6/2008, in particolare in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, il PRINT dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 4 co. 2 lett. d) della L.R. 6/2008. La raccolta delle acque

meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti (art. 146 comma 1 lett. g del D. Lgs. 152/2006 e art. 25 co. 3 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque Regionali; e come richiesto in modo specifico da Arpa Lazio, le acque di acque di lavaggio e acque di prima pioggia del previsto parcheggio dovranno essere convogliate e opportunamente trattate ai sensi del D.Lgs. n. 152/06;

7. Dovranno essere valutate opzioni progettuali che salvaguardino quanto più possibile le alberature esistenti, prevedendo altresì integrazioni vegetazionali con l'utilizzo di specie idonee in relazione alle caratteristiche fitoclimatiche e geopedologiche locali, appartenenti al contesto floristico autoctono, come indicato da CMRC e dall'Ente di Gestione del Parco dei Castelli Romani;
8. la produzione dei rifiuti urbani venga gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente, tenendo conto degli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n.4 del 5/8/2020 e pubblicato sul Suppl. n.1 al BURL 22/9/2020, n.116, sia per quanto concerne la gestione della raccolta differenziata sia per la gestione dei rifiuti speciali;
9. Come prescritto da Arpa Lazio, vengano rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici", ponendo particolare attenzione durante la fase di costruzione alle misure di mitigazione in fase di cantiere;
10. al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da eventuali elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003; in caso di installazione di sistemi ed impianti radioelettrici, per telefonia mobile, radiodiffusione, ecc., si dovrà fare riferimento alle seguenti normative: Legge n. 36 del 2001 e D.Lgs. n. 259 del 2003;
11. Vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon, in riferimento alle disposizioni di cui al D. Lgs. n. 101/2020;
12. in fase attuativa venga rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico vengano adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; D.Lgs. 199/2021, etc.);
13. nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
14. nella fase di cantiere vengano rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente alla riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;
15. siano adottate tutte le misure di mitigazione in fase esecutiva e di esercizio contenute nel Rapporto Preliminare, relative ai possibili impatti sulle componenti ambientali;
16. al fine di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi anche nel rispetto di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica, venga garantita la sostenibilità economica della variante, anche in applicazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001;
17. in considerazione delle funzioni socio-assistenziali proposte dal PRINT in esame, l'Autorità Procedente valuti l'opportunità di stipulare accordi o convenzioni finalizzati a garantire l'accoglienza e/o l'assistenza ad una percentuale della popolazione anziana non autosufficiente o in condizioni economiche disagiate, residente nel territorio comunale (per es. n. posti letto riservati, soggiorni a prezzi calmierati, ecc.);



18. nelle successive fasi dell'iter di approvazione del PRINT dovranno essere approfonditi e risolti tutti gli elementi di criticità di carattere urbanistico rilevati dall'Area "Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale; in particolare dovrà essere assicurato il soddisfacimento della dotazione di superfici da destinare a standard urbanistici ai sensi dell'art. 5 commi 1 e 2, del D.M. 1444/68 in termini di parcheggi, verde oltre ai parcheggi per rtinenziali, come anche indicato da CMRC;

**TUTTO CIÒ PREMESSO**

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

**il Responsabile del Procedimento**

*Arch. Rossella Ongaretto*  
(firmato digitalmente)

**il Dirigente**

*Ing. Ilaria Scarso*  
(firmato digitalmente)