



**REGIONE
LAZIO**

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

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

Codice Pratica: **VER-2024_26**

Piano: Variante Urbanistica per l'ampliamento del complesso industriale sito in Via Piani
di Santa Maria ...omissis...

Rif.Leg.Piano Art.8 D.P.R. 160/2010

Autorità Procedente: Comune di Ariccia

Proponente: Società DAIKIN APPLIED EUROPE SPA

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che con note acquisite al prot. regionale n. 0954545, 0954549, 954552 e 0954556 25/07/2024 e con prot. n. 0965681 del 29/07/2024, il Comune di Ariccia, in qualità di *Autorità Procedente* (di seguito AP), ha trasmesso alla scrivente Autorità Competente (di seguito AC) l'Istanza per l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS della variante in oggetto;

DATO ATTO che:

- Con nota prot. n. 1000297 del 06/08/2024 la AC ha richiesto alla AP integrazioni all'istanza.
- Con nota prot.n. 31150 del 7/082024, acquisita con prot. n. 1004983 del 07/08/2024 la AP ha fornito alla AC le integrazioni richieste.
- Con nota prot. n.1054987 del 29/08/2024, l'AC ha comunicato l'elenco, di seguito riportato, dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento rendendo disponibile, tramite un apposito link, il Rapporto Preliminare e la documentazione inerente alla variante, in formato digitale:
 - **Regione Lazio** - Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica
 - Area Pareri geologici e sismici, Suolo e Invasi
 - Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato
 - **Regione Lazio** - Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti climatici, Transizione energetica e Sostenibilità, Parchi
 - Area Protezione e Gestione della Biodiversità
 - Area Qualità dell'Ambiente
 - **Regione Lazio** - Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti
 - **Regione Lazio** - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare
 - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale
 - **Regione Lazio** - Direzione Regionale Agricoltura 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 del 29/08/2024 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	ARPALAZIO <i>Nota prot.67224 del 20/09/2024, acquisita con prot.n.1150477 del 20/09/2024</i>
2	Città Metropolitana di Roma Capitale - DIPARTIMENTO IV Pianificazione strategica e Governo del territorio - SERVIZIO 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG" (di seguito CMRC) <i>Nota prot.n. 160168 del 27/09/2024, acquisita con prot.n.1186893 del 27/09/2024</i>
3	Segreteria Tecnico Operativa – ATO 2 Lazio Centrale: nota prot.n. 4355 del 9/09/2024, trasmessa dalla AC con nota prot.n. 48580 e acquisita al prot.n. 1397326 del 13/11/2024
4	ACEA ATO 2 <i>Nota prot.n. 107336 del 6/2/2025, acquisita con prot.n. 0150775 del 06/02/2025</i>
5	Regione Lazio - Direzione regionale lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato <i>Nota prot. n.0153383 del 06/02/2025 con allegata Determinazione n.G01405 del 06/02/2025</i>

DATO ATTO che:

- la Direzione regionale lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica - Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato con nota prot. n.1057314 del 30/08/2024 ha chiesto integrazioni;
- l'AP con nota, acquisita con prot. n. 1080019 del 05/09/2024 la AP ha chiesto:
 - alla Società Daikin Applied Europe SpA ed al tecnico da questa incaricato, ...omissis..., opportuna documentazione integrativa, come meglio specificato nella nota prot. n.33207/2024 che si allega alla presente;
 - ad Acea S.p.A. la certificazione attestante la disponibilità del Gestore del Servizio Idrico Integrato competente, a soddisfare il fabbisogno d'adduzione e fornitura idrica necessaria per la conduzione delle attività di che trattasi;
 - al fine di acquisire il Parere di competenza della Regione Lazio Direzione Regionale Lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica - Area Attuazione servizio idrico integrato e risorse idriche.
- con nota prot. n.1340949 del 30/10/2024 la AP ha trasmesso alla REGIONE LAZIO, Direzione Regionale Lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica, Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato:



- *Relazione tecnica sulla sostenibilità energetico ambientale, trasmessa al Comune di Ariccia il giorno 11/10/2024 con protocollo n.42883/2024, sottoscritta dal Progettista incaricato dalla Daikin Applied Europe Spa ...omissis..., in cui vengono dettagliati i punti succitati.*

- *PEC (acquisita al protocollo del Comune di Ariccia con protocollo n.42883/2024) dell'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato (Acea Ato2) con la quale certifica la disponibilità a soddisfare il fabbisogno d'adduzione e fornitura idrica necessaria per la conduzione delle attività di che trattasi.*

Evidenziando che:

Il fabbisogno d'adduzione e fornitura idrica necessaria per la conduzione delle attività di che trattasi è soddisfatto dato il fatto che:

- *"In ogni caso sarà richiesto al Gestore del servizio Idrico Integrato una fornitura minima annuale pari a: 15000 mc" come descritto dall'Ing. ...omissis...nella suddetta relazione al punto 4.1 Valutazioni su incremento consumi idrici da acquedotto pubblico;*
- *La tariffa applicata per Uso artigianale e commerciale idroesigenza già attribuita alla utenza Daikin Applied Europe Spa è la numero 6, la quale copre fino a 15000 mc (pertanto si allegano le tariffe Acea Ato2).*

- Con nota prot. n.1435009 del 21/11/2024 la Regione Lazio, Direzione regionale lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato ha richiesto alla AP documentazione integrativa evidenziando che *"la dichiarazione definitiva del gestore del servizio idrico integrato risulta ancora pendente."*
- Con nota prot. n.0066638 del 20/01/2025, che qui si intende richiamata integralmente, la AC ha evidenziato che:

Con nota prot. n.1435009 del 21/11/2024 la Regione Lazio, Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica, Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato ha evidenziato che "... Il Comune di Ariccia ha trasmesso un'integrazione documentale con protocollo regionale (E)1340949 del 30.10.2024. Tuttavia, la dichiarazione definitiva del gestore del servizio idrico integrato risulta ancora pendente." ribadendo infine che "... il rilascio del parere di competenza di questa Area è subordinato alla presentazione di tutta la documentazione richiesta, in conformità alla D.G.R. n°445 del 16.06.2009. Si invita pertanto il Comune di Ariccia a completare l'integrazione documentale nel più breve tempo possibile".(...)

TENUTO CONTO di quanto sopra evidenziato, nonché del tempo intercorso, al fine di consentire alla scrivente di concludere il procedimento in oggetto, si richiede alla AP di fornire riscontro in ordine a quanto richiesto.

- Con nota acquisita con prot. n.0091293 del 24/01/2025 il Proponente ha portato a conoscenza della scrivente di aver inoltrato *"Richiesta di certificazione attestante la disponibilità idrica necessaria alla Variante Urbanistica per l'ampliamento del complesso industriale sito in Via Piani di Santa Maria ...omissis... - Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS - VER-2024_26 – DAIKIN APPLIED EUROPE SPA"* ad ACEA ATO2 S.p.A.
- Con nota prot. n.0126826 del 31/01/2025 il Proponente ha trasmesso alla scrivente *"...la certificazione ricevuta dal Gestore del Servizio Idrico Integrato attestante la disponibilità idrica necessaria alla variante urbanistica per l'ampliamento del sito industriale sito in Via Piani di S.Maria ...omissis..."*.
- Con nota prot. n.0134912 del 03/02/2025 la AP ha trasmesso alla AC ed alla Regione Lazio, Direzione regionale lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica, Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato *"...la certificazione ricevuta dal Gestore del Servizio Idrico Integrato attestante la disponibilità idrica necessaria alla variante urbanistica per l'ampliamento del sito industriale sito in Via Piani di S.Maria ...omissis..."*.
- Con nota prot. n.0134623 del 03/02/2025 la AC, vista la nota sopra richiamata, ha richiesto alla Regione Lazio, Direzione regionale lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica, Area ciclo delle acque, concessioni idriche la formulazione del proprio parere di competenza.
- Con nota prot. n.0150775 del 06/02/2025 ACEA ATO2 ha trasmesso alla AP il proprio parere di competenza.



- Con nota prot. n.0153583 del 06/02/2025 la Regione Lazio, Direzione regionale lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica, Area ciclo delle acque, concessioni idriche ha trasmesso il proprio parere di competenza (Det. N.G01405 del 06/02/2025).

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:

- ✓ *La proposta di Variante al PRG Vigente prevede l'estensione della Zona D3 Aree per medie e grandi industrie, dell'attuale superficie agricola (E2) pari a 53.574,00 mq. Pertanto, la nuova zonizzazione in variante al PRG (...) sarà così costituita:*
 - *Lotto di intervento = 128.162,00 mq*
 - *Zona D3 (Aree per medie e grandi strutture) = 114.451,00 mq*
 - *Zona F2 (Verde e parcheggi pubblici) = 13.711,00 mq.*
- ✓ *L'ampliamento industriale proposto con la nuova Variante Urbanistica prevede la realizzazione:*
 - *Nuovo Edificio (5.125,00 mq) comprensivo dell'area pertinenziale = 9.241,00 mq;*
 - *Area esterna per stoccaggio merci = 17.382,00 mq;*
 - *Area a parcheggi privati = 12.821,00 mq;*
 - *N. 483 posti auto;*
 - *Area a verde privato = 11.450,00 mq.*
- ✓ *Il totale degli stalli per le autovetture e mezzi pesanti previsti nell' intervento sarà di n. 483 posti auto, di cui n.355 sulle zone a parcheggio privato e n. 128 sulla zona a parcheggio pubblico.*
- ✓ *Attualmente sul complesso industriale in questione è autorizzata, una superficie coperta complessiva pari 29.765,84 mq (di cui esistente 23.196,84 mq), come da Ristrutturazione Urbanistica approvata con P.d.C. n.35 del 03/08/2022. L'Intervento di variante proposto, prevede un aumento della superficie coperta complessiva di 4.010,00 mq, con contestuale ricollocazione parziale della superficie coperta.*

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

1 **ARPALAZIO**

Nota acquisita con prot. n.1150477 del 20/09/2024

Il comune di Ariccia ha una popolazione residente pari a 17.997 abitanti (Istat al 01/01/2024), una Superficie di 18,93 km², e una Densità pari a 950,52 ab./km², ed è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla giunta regionale con Deliberazione n.1708 del 26/04/1977 e di regolamento edilizio approvato dalla giunta regionale con Deliberazione n.10207 del 17/11/1992. La scrivente Agenzia esaminata la documentazione messa a disposizione all'indirizzo sopra specificato, preliminarmente, prende atto delle richieste di documentazione integrativa, presentate ai sensi della DGR 445 del 16/06/2009, dalla Regione Lazio –Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato (RU 1057314 del 30/08/2024) e dal Comune di Ariccia.

Con riferimento al Rapporto Preliminare relativo alla variante di cui all'oggetto, redatto il 22-07- 2024, (di eseguito RP), si rileva sinteticamente che la variante in esame consiste nell'ampliamento del complesso industriale esistente sito in Via Piani di Santa Maria ...omissis..., sui terreni di proprietà confinanti, siti tra Via Ardeatina bis e Via Piani di Santa Maria, Il complesso industriale è situato tra il km 12+300 della S.R. 207 Via Nettunense e l'Ardeatina Bis attualmente e si sviluppa su un'area di circa 7,5 ha. Attualmente sul complesso industriale in questione è autorizzata, una superficie coperta complessiva pari 29.765,84 mq (di cui esistente 23.196,84 mq), come da Ristrutturazione Urbanistica approvata con P.d.C. n.35 del 03/08/2022. L'Intervento di variante proposto, prevede un aumento della

superficie coperta complessiva di 4.010,00 mq, con contestuale ricollocazione parziale della superficie coperta.

La società proponente è proprietaria di terreni circostanti per una superficie pari a 53.574,00 mq., per un'area complessiva di intervento pari a 128.162,00 mq.

Le aree oggetto di Intervento sono individuate come segue:

- Area identificata al catasto fabbricati del Comune al Foglio ...omissis... (di proprietà privata) e particelle ...omissis...parte (di proprietà pubblica), bordata in rosso nella Tav. 2 (l'“Area Attuale”);
- Area identificata al catasto fabbricati del Comune al Foglio ...omissis..., bordata in azzurro nella Tav. 2 (l'“Area A”);
- Area identificata al catasto fabbricati del Comune al Foglio ...omissis..., bordata in blu nella Tav.2 (l'“Area B”, e congiuntamente all'Area Attuale e all'Area A, l'“Area di Intervento”).

La Variante Urbanistica in esame è stata presentata, per consentire l'espansione del complesso industriale necessaria al fine di consentire alla Daikin Europe S.p.A. di continuare la propria attività ed evitare la delocalizzazione del sito produttivo, con evidenti ricadute positive per il contesto socio-economico del territorio di Ariccia e dei comuni limitrofi.

In tale proposta di variante non si chiede tanto l'incremento edilizio ma soprattutto aree adibite a parcheggio e stoccaggio dei prodotti finiti, in attesa di carico sui mezzi di trasporto per essere portati a destinazione finale, necessarie per l'attività in essere in forte espansione. Pertanto con la presente istanza si chiede di approvare variante agli strumenti urbanistici vigenti che consenta di utilizzare l'Area A e l'Area B per l'ampliamento dell'attuale stabilimento industriale e per la realizzazione di parcheggi privati nonché di parcheggi pubblici e di un parco che saranno ceduti all'amministrazione comunale, nel rispetto dell'art. 5 del DM 1444/68, mediante nuova convenzione urbanistica che verrà sottoscritta nell'ambito dell'attuale procedura, e la quale supererà integralmente la convenzione Rep. 6004 sottoscritta il 20 dicembre 2012, cui la Proponente ha già dato piena esecuzione per quanto concerne gli obblighi assunti nei confronti del Comune. L'ampliamento industriale proposto prevede la realizzazione:

Nuovo Edificio G (5.125,00 mq) comprensivo dell'area pertinenziale = 9.241,00 mq;

Area esterna per stoccaggio merci = 17.382,00 mq;

Area a parcheggi privati = 12.821,00 mq; N. 483 posti auto;

Area a verde privato = 11.450,00 mq.

Nello specifico l'ampliamento industriale in esame prevede i seguenti interventi:

AREA A PARCHEGGI

Il totale degli stalli per le autovetture e mezzi pesanti previsti nell'intervento sarà di n. 483 posti auto, di cui n.355 sulle zone a parcheggio privato e n. 128 sulla zona a parcheggio pubblico. Attualmente sul complesso industriale in questione è autorizzata, una superficie coperta complessiva pari 29.765,84 mq (di cui esistente 23.196,84 mq), come da Ristrutturazione Urbanistica approvata con P.d.C. n.35 del 03/08/2022. L'Intervento di variante proposto, prevede un aumento della superficie coperta complessiva di 4.010,00 mq, con contestuale ricollocazione parziale della superficie coperta.

EDIFICI OGGETTO DI INTERVENTO

Per gli Edifici esistenti A, D1, E, verranno effettuati modesti ampliamenti così meglio descritti:

per l'Edificio A è previsto un ampliamento di superficie coperta pari a 11,00 mq, per la realizzazione di un piccolo magazzino;

per l'Edificio D1_mensa è previsto un modesto ampliamento pari a 2,00 mq;

mentre è prevista la realizzazione di n.2 piani in sopraelevazione all'attuale edificio D1 esistente, che presenta un solo piano fuori terra;

per l'Edificio E è previsto un ampliamento della superficie coperta pari a 53,00 mq per l'incremento dell'attuale portineria;

Per gli Edifici B e D verranno effettuati rilevanti ampliamenti così meglio descritti:

per Edificio B è previsto un ampliamento di superficie coperta pari a 2.343,00 mq per l'incremento dell'area produzione;



per Edificio D è previsto un ampliamento della superficie coperta pari a 362,00 mq per la realizzazione della nuova zona direzionale, sviluppata su tre piani, previa demolizione di una parte degli uffici esistenti.

L' Edificio G di nuova costruzione, avrà una superficie coperta pari a 5.125,00 mq e sarà destinato alla produzione. L'intervento, inoltre, prevede anche la realizzazione di nuove tettoie a servizio dei fabbricati per una superficie pari a 2.255,00 mq.

AREE ESTERNE PRIVATE:

AREA DI STOCCAGGIO PRODOTTI FINITI

La porzione di area oggetto di intervento si trova nella zona ovest del complesso industriale, posta ad una quota più alta e presenta un profilo leggermente declinante sia verso il complesso industriale sia verso la SP Ardeatina. Nell'area in questione, di superficie pari a 17.382 mq, non sono presenti alberature e vegetazioni di particolare rilievo ed è libera da sottoservizi e impianti di rilievo di cui tenere conto nella progettazione. L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un'area per lo stoccaggio dei prodotti finiti, in attesa di carico sui mezzi di trasporto per essere portati a destinazione finale. I lavori che interessano tale area sono i seguenti: Realizzazione dell'area di sosta prodotti finiti di superficie pari a 17.382 mq, con fondazione stradale e soprastante pavimentazione in cemento industriale, idonea per sostenere i carichi dovuti alle macchine finite e a quelle transitanti sull'area, necessarie per il sollevamento dei prodotti; Posa in opera di illuminazione stradale a copertura dell'intera area, realizzata attraverso pali in acciaio e diffusori posti ad interasse uguale o inferiore a 20 ml e altezza fuori terra di ml 7,30; Realizzazione, nell'area del parcheggio, della rete per la raccolta delle acque meteoriche, con pozzetti di raccolta e tubazioni che saranno collegate nella rete di raccolta esistente all'interno dell'area industriale esistente, che risulta collegato con il fosso provinciale; Connessione delle opere con la viabilità e le reti di servizi esistenti; Sistemazione a verde privato dell'area perimetrale, al fine di delimitare il lotto di proprietà e l'area adibita a parcheggio dipendenti.

AREA PARCHEGGIO DIPENDENTI E DIRIGENTI

La porzione di area oggetto di intervento si trova nella zona sud-ovest del complesso industriale, posta alla stessa quota rispetto allo stesso complesso e presenta un profilo leggermente declinante sia verso il complesso industriale sia verso la SP Ardeatina. Nell'area in questione, di superficie pari a 8.926 mq, sono presenti alberature di ulivo oltre ad altre colture. L'area non è mai stata utilizzata per fini edificatori, risulta libera da sottoservizi e impianti di rilievo di cui tenere conto nella progettazione futura. Una porzione dell'area in questione è interessata da fascia di rispetto archeologico, per la quale sarà necessario ottenere autorizzazione paesaggistica prima della realizzazione delle opere previste.

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un'area per il parcheggio dei dipendenti adeguata alle esigenze dell'azienda e in grado di coprire le necessità dovute all'ampliamento previsto del complesso industriale. Tale area sarà accessibile direttamente dalla viabilità di ingresso in prossimità della Via Ardeatina, separando così il traffico veicolare dei dipendenti da quello aziendale dovuto ai mezzi pesanti. I lavori che interessano tale area sono i seguenti:

Realizzazione della rampa di collegamento tra la strada pubblica di accesso ed il parcheggio in progetto, di circa 25 ml di lunghezza, avente una sezione di 6,00 ml, con pendenza tale da superare un dislivello di 1,50 ml;

Realizzazione del parcheggio di superficie pari a 8.926 mq, con n. 327 posti auto, destinato ad uso privato, costituito da aree di manovra in asfalto, stalli realizzati con elementi in cemento autobloccanti "erborelle", che garantiscono una percentuale di permeabilità dell'area e marciapiedi pedonali a divisione degli stalli;

Posa in opera di illuminazione stradale a copertura dell'intera area, realizzata attraverso pali in acciaio e diffusori posti ad interasse uguale o inferiore a 20 ml e altezza fuori terra di ml 7,30, posti sui marciapiedi pedonali e sulle aree verdi perimetrali;

Realizzazione, nell'area del parcheggio, della rete per la raccolta delle acque meteoriche, che saranno convogliate nell'ultimo pozzetto esistente all'interno dell'area oggetto di cessione, che risulta collegato con il fosso provinciale; Connessione delle opere con passi carrabili e le reti di servizi esistenti; Realizzazione dell'area circostante con sistemazione a verde, piantumazione di alberature di leccio e posa in opera di una staccionata in legno sulla scarpata in prossimità della Strada Provinciale. Inoltre



sarà realizzata nella zona Nord/Est, a ridosso del futuro parcheggio e verde pubblico, un'altra area destinata al parcheggio privato dei dirigenti aziendali di superficie pari a 1.135 mq, sulla quale saranno previsti n.28 posti auto; le lavorazioni che interessano tale area, saranno le stesse previste per l'area a parcheggio dei dipendenti, di cui sopra riportate.

AREA PARCHEGGIO MEZZI PESANTI

La porzione di area oggetto di intervento si trova nella zona sud del complesso industriale, posta a quota superiore rispetto alla viabilità di ingresso e alla via Ardeatina, accessibile attraverso una rampa carrabile.

L'area in questione ospita attualmente il parcheggio per autoveicoli (di superficie pari a circa 1.500 mq) e l'area a verde pubblico (per una superficie totale pari a circa 6.800 mq), realizzati e ceduti al Comune di Ariccia nel contesto degli interventi effettuati a seguito della variante approvata con DCC n. 36 del 7 dicembre 2012. L'intervento terrà conto dei sottoservizi e degli impianti esistenti. L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un'area per il parcheggio di mezzi pesanti che sostano in attesa di caricare i prodotti finiti o scaricare le materie prime utili alla produzione. Tale area si pone in posizione marginale rispetto alla viabilità interna, in modo tale che la sosta dei mezzi pesanti non interferisca con la viabilità interna dell'azienda, limitando il flusso dei mezzi all'interno per il tempo strettamente necessario alle operazioni di carico e scarico. I lavori che interessano tale area sono i seguenti:

Modifica della rampa di collegamento tra la strada pubblica di accesso ed il parcheggio in progetto, di circa 30 ml di lunghezza, per permettere il transito più agevole dei mezzi pesanti;

Realizzazione del parcheggio di superficie pari a 2.760 mq, con n. 15 posti per i mezzi pesanti, destinato ad uso privato, ampliando la superficie del parcheggio già esistente e lasciando a verde pubblico la rimanente superficie a ridosso della Via Ardeatina e delle proprietà limitrofe;

Posa in opera di illuminazione stradale a copertura dell'intera area, realizzata attraverso pali in acciaio e diffusori posti ad interasse uguale o inferiore a 20 ml e altezza fuori terra di ml 7,30, posti sul perimetro dell'area in questione;

Realizzazione, nell'area del parcheggio, della rete per la raccolta delle acque meteoriche, che saranno convogliate nella rete esistente all'interno dell'area, che risulta già collegata con il fosso provinciale;

Connessione delle opere con le reti di servizi esistenti; Realizzazione dell'area circostante con sistemazione a verde, piantumazione di alberature e posa in opera di una staccionata in legno sulla scarpata in prossimità della Strada Provinciale.

La scrivente Agenzia preliminarmente evidenzia che il comune di Ariccia, in passato, ha già presentato altre istanze di Verifica di VAS, più precisamente:

VER-2024_16 – 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 al "Piano Particolareggiato Esecutivo in Variante di PRG Località Colle San Paolo".

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).(Determinazione n. G12815 del 29/09/2023);

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".

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

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

ambientali, sarebbe valutata in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso e non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto. In alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso.

ARIA (ATMOSFERA)

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

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

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

Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'aria nel comune di Ariccia si riportano di seguito i dati di concentrazione dei principali inquinanti atmosferici, mediati sull'intero territorio comunale, riferiti al quinquennio (2019-2023). La determinazione della distribuzione spaziale e temporale delle concentrazioni degli inquinanti normati dal D.lgs. n. 155/2010 è fornita dal sistema modellistico operativo presso il Centro Regionale della Qualità dell'Aria (CRQA) di ARPA Lazio (<http://www.arpalazio.net/main/aria/>).

Il comune di Ariccia, nel quinquennio preso in considerazione (2019-2023), non mostra criticità per i diversi indicatori presi a riferimento dalla norma e riportati nella tabella sovrastante. Le informazioni sulle concentrazioni degli inquinanti atmosferici, nei comuni del Lazio, sono disponibili sul sito <https://qa.arpalazio.net/index.php> del Centro Regionale della Qualità dell'Aria e sia nel sito istituzionale dell'Agenzia: <https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/aria>;

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

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

- L'art. 26 del D.lg. 199/2021, prevede dal 13/06/2022, ovvero l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includano l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di elettricità e di riscaldamento e raffrescamento. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva.

RISORSE IDRICHE

Come rilevato in premessa, vista la nota (RU 1057314 del 30/08/2024) della Regione Lazio –Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato (RU 1057314 del 30/08/2024) si prende atto che l'area interessata dall'intervento, ricade in "AREA CRITICA" nell'ambito di applicazione del sistema idrogeologico dei Colli Albani, di Nemi e degli Acquiferi dei Colli Albani, si rimanda a tale autorità competente le relative valutazioni. Secondo l'aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018, n. 18, l'area oggetto



della variante in esame ricade all'interno del Bacino Idrografico n. 22 Incastri, sottobacino Fosso Incastri (Rio Grande) 2.

Il PTAR 2018 vigente, assegna al Fosso Incastri (Rio Grande) 2, il seguente giudizio di qualità:

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

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTAR) vigente, all'articolo 10, introducono quale obiettivo di qualità dei corpi idrici, il "raggiungimento dello stato di qualità 'buono' secondo il programma di misure identificate nel PTAR compatibilmente con le risorse tecnico-economiche disponibili, ovvero la "adozione di tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati" e la "adozione di tutte le misure atte a ridurre progressivamente l'inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie". A tal fine gli Enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per il raggiungimento di tale stato in coerenza con le vigenti Norme. Si segnala inoltre che il monitoraggio triennio 2018-2020 effettuato dalla scrivente Agenzia, come di seguito riportato, nel tratto del Fosso Incastri (Rio Grande) 2, confermano tale giudizio.

I giudizi sulla qualità dei corpi idrici sono consultabili sul Sistema informativo Regionale Ambientale, all'indirizzo <https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi/#/> Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico, si segnala che la Regione Lazio per i centri urbani con popolazione superiore ai 2000 A.E. (abitanti equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 ha approvato le delimitazioni e le perimetrazioni degli agglomerati urbani regionali di cui alla Direttiva n. 91/271/CEE "Concernente il trattamento delle acque reflue urbane", e alla parte terza del D.Lgs. n. 152/2006.

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

Dalla cartografia sopra rappresentata, e come riportato nel RA cap. 6.2 RISORSE IDRICHE pag. 126 di cui di seguito si riporta lo stralcio: "l'adduzione idrica sarà soddisfatta mediante l'utilizzo dei due pozzi, uno per uso industriale e l'altro per l'antincendio, esistenti e legittimati dal rinnovo della concessione di derivazione di acqua pubblica n.0057119 del 31/03/2022 rilasciata dalla Città metropolitana di Roma. Mentre per lo smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue, sarà necessario richiedere una modifica/estensione dell'impianto di depurazione autorizzato con A.U.A. , DD n. 1665 del 17/06/2020. Pertanto si rimanda alle Autorità Competenti (Regione Lazio –Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato; Città metropolitana di Roma – Dipartimento III - Ambiente e Tutela del territorio; Comune e Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 2), la verifica in fase di attuazione della piano in esame, delle previste opere di adduzione idrica, di gestione e accumulo ed utilizzo delle acque meteoriche e di modifica dell'impianto di depurazione.

Si evidenzia infine che le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06.

RIFIUTI

Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si evidenzia che la Regione Lazio ha approvato il Piano di Gestione dei Rifiuti (D.C.R. n. 4 del 05/08/2020 e s.m.i.), al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione si evidenzia che il Comune di Ariccia ha raggiunto nel 2022 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 75,65 %, in linea con l'obiettivo normativo (Art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. che fissava già al 31/12/2012: l'obiettivo quantitativo di raccolta differenziata al 65%). Le informazioni sulla produzione e raccolta dei rifiuti sono consultabili sia nel Catasto Nazionale Rifiuti (<http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it>) e sia nel rapporto rifiuti di Arpa Lazio (<https://www.arpalazio.it/ambiente/rifiuti/publicazioni-rifiuti>), rapporto redatto per gli effetti della Determinazione Regionale n. G04229 del 07/04/2022, in cui la Regione Lazio ha disposto l'obbligo per tutti i Comuni di fornire i dati sulla raccolta differenziata attraverso l'applicativo web O.R.So.

Si prevede che la significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti a regime dall'ampliamento del complesso industriale in esame, sia poco significativa effettuando una corretta



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

RUMORE

Per quanto concerne il rumore, sulla base della documentazione in possesso della scrivente Agenzia, risulta 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). 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 dell'ampliamento del complesso industriale in esame, occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee).

SUOLO

Il consumo di suolo è un fenomeno associato alla perdita di una risorsa ambientale fondamentale, dovuta all'occupazione di superficie originariamente agricola, naturale o semi-naturale. Il fenomeno si riferisce, quindi, a un incremento della copertura artificiale di terreno, e quindi del grado di impermeabilizzazione che è strettamente legato alle dinamiche insediative e infrastrutturali. A tal fine si informa che il 17 novembre 2021 la Commissione Europea ha approvato la "Strategia del Suolo per il 2030" andando a definire le misure per proteggere e ripristinare i suoli e garantire che siano utilizzati in modo sostenibile. L'obiettivo principale che si propone la Commissione è che, entro il 2050, tutti gli stati membri della Comunità Europea evitino di consumare suolo (zero net land take) e facciano in modo di avere i propri suoli "sani" attraverso azioni concrete. In attesa del quadro legislativo sulla salute dei suoli, a livello nazionale, lo strumento di riferimento per la messa a sistema dell'attuazione dell'Agenda 2030 è rappresentato dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, (SNSvS 2022), approvata dal Comitato interministeriale per la transizione ecologica (Cite), visionabile sul sito del Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica al Link: https://www.mase.gov.it/sites/default/files/archivio/allegati/sviluppo_sostenibile/SNSvS_2022.pdf I dati sul consumo di suolo sono consultabili sul portale del consumo di suolo del SNPA al seguente indirizzo : <https://www.consumosuolo.it/indicatori>. Per l'annualità 2022 il comune di Ariccia ha un consumo di suolo rispetto alla superficie amministrata di 982,2 ha corrispondente a percentuale pari a 7.32 %, ettari, e nel 2022 rispetto al 2021, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 3,8 ettari.

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

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO



In considerazione che il RP in esame riporta a pag. 124 che "l'area di intervento è prossima alla linea area di alta tensione ma distante ai sensi del calcolo di costruzione degli edifici, avendo un distacco dal limite di proprietà maggiore di 50 metri". occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto la presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore.

RADON

Si ritiene opportuno segnalare, che con DPCM 11 gennaio 2024 è stato adottato il Piano Nazionale di Azione per il Radon 2023 – 2032 (PNAR), concernente i rischi di lungo termine dovuti all'esposizione al radon. L'art. 12 specifica che "I livelli massimi di riferimento per le abitazioni e i luoghi di lavoro, espressi in termini di valore medio annuo della concentrazione di attività di radon in aria, sono: a) 300 Bq m-3 in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per le abitazioni esistenti; b) 200 Bq m-3 in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024. In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che in fase di esecuzione della Variante Urbanistica esame si introducano idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020.

2 Città Metropolitana di Roma Capitale - DIPARTIMENTO IV Pianificazione strategica e Governo del territorio - SERVIZIO 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG"

Nota prot. n.1186893 del 27/09/2024

Come si evince dal RP in esame, l'intervento riguarda la proposta di Variante al P.R.G. di Ariccia, per l'ampliamento del complesso industriale su terreni di proprietà, siti tra Via Ardeatina bis e Via Piani di Santa Maria, a confine dell'attuale insediamento produttivo. Il soggetto privato proponente l'intervento in oggetto è la società Daikin Applied Europe S.p.A., con sede legale ad Ariccia (RM) in Via Piani di Santa Maria ...omissis..., quale proprietaria dei terreni oggetto di richiesta di Variante Urbanistica, per ampliamento dello stabilimento esistente.

(...) Le aree oggetto di Intervento sono individuate come segue:

- Area identificata al catasto fabbricati del Comune al Foglio ...omissis... (di proprietà privata) e particelle ...omissis...parte (di proprietà pubblica), bordata in rosso nella Tav. 2 (l'"Area Attuale");*
- Area identificata al catasto fabbricati del Comune al Foglio ...omissis..., bordata in azzurro nella Tav. 2 (l'"Area A");*
- Area identificata al catasto fabbricati del Comune al Foglio ...omissis..., bordata in blu nella Tav.2 (l'"Area B", e congiuntamente all'Area Attuale e all'Area A, l'"Area di Intervento").*

(...) La proposta di Variante al PRG Vigente prevede l'estensione della Zona D3 Aree per medie e grandi industrie, dell'attuale superficie agricola (E2) pari a 53.574,00 mq. Pertanto, la nuova zonizzazione in variante al PRG (...) sarà così costituita:

- Lotto di intervento = 128.162,00 mq*
- Zona D3 (Aree per medie e grandi strutture) = 114.451,00 mq*
- Zona F2 (Verde e parcheggi pubblici) = 13.711,00 mq.*

(...) Con la presente istanza si chiede di approvare variante agli strumenti urbanistici vigenti che consenta di utilizzare l'Area A e l' Area B per l'ampliamento dell'attuale stabilimento industriale e per la realizzazione di parcheggi privati nonché di parcheggi pubblici e di un parco che saranno ceduti all'amministrazione comunale, nel rispetto dell'art. 5 del DM 1444/68, mediante nuova convenzione urbanistica che verrà sottoscritta nell'ambito dell'attuale procedura, e la quale supererà integralmente la convenzione Rep. 6004 sottoscritta il 20 dicembre 2012, cui la Proponente ha già dato piena esecuzione per quanto concerne gli obblighi assunti nei confronti del Comune.

L'ampliamento industriale proposto con la nuova Variante Urbanistica prevede la realizzazione:

- Nuovo Edificio (5.125,00 mq) comprensivo dell'area pertinenziale = 9.241,00 mq;*
- Area esterna per stoccaggio merci = 17.382,00 mq;*
- Area a parcheggi privati = 12.821,00 mq;*
- N. 483 posti auto;*

- Area a verde privato = 11.450,00 mq.

Il totale degli stalli per le autovetture e mezzi pesanti previsti nell'intervento sarà di n. 483 posti auto, di cui n.355 sulle zone a parcheggio privato e n. 128 sulla zona a parcheggio pubblico.

Attualmente sul complesso industriale in questione è autorizzata, una superficie coperta complessiva pari 29.765,84 mq (di cui esistente 23.196,84 mq), come da Ristrutturazione Urbanistica approvata con P.d.C. n.35 del 03/08/2022. L'Intervento di variante proposto, prevede un aumento della superficie coperta complessiva di 4.010,00 mq, con contestuale ricollocazione parziale della superficie coperta.

Nella tabella riepilogativa dei dati urbanistici assegnati all'area, il verde pubblico è calcolato insieme alla superficie destinata ai parcheggi e a malapena raggiunge il 10%, mentre per il verde privato è prevista un'ulteriore quota del 10%. Nel capitolo 3.6 del RA "opere di urbanizzazione a scomputo" si presenta il progetto del parco pubblico:

Le opere previste sono:

- piccoli livellamenti del terreno per accompagnare il dislivello di pochi centimetri verso la parte nord-ovest del terreno;

- percorso centrale in ciottoli, contenuto da cigli, ben illuminato che collega la zona del parcheggio delle auto con i campi sportivi;

- pavimentazione in pietra filtrante e traspirante realizzata con un sostegno sottostante, per favorire l'infiltrazione di acqua piovana, evita lo scorrimento dell'acqua superficiale, evita il surriscaldamento e protegge il suolo dalle gelate invernali. Materiale utilizzato nell'area giochi per i bambini, e nei percorsi interni al parco che collegano le aree verdi o sportive al centro del parco stesso;

- pavimentazione in porfido per l'area che circonda il punto ristoro e le zone vicine al percorso principale che ospitano le panchine;

- pavimentazione nelle zone che circondano i campi sportivi destinati al padel tennis, protetti da strutture in vetroresina e idoneamente illuminati;

- area relax pavimentata con pietre di colori diversi, e decorata con bossi, bambo ed aceri;

- specchio d'acqua artificiale che segue e mette in evidenza la linearità stabilita dai percorsi che collegano la zona verde più esterna con la parte centrale del parco.

Per quanto attiene agli aspetti urbanistici, dal RP risulta che le aree interessate dall'intervento sono classificate dal vigente PRG come segue:

- Zona D3 (per una superficie pari a 74.558,00 mq) "Aree per medie e grandi industrie" - Nuova zona da variante urbanistica D.C.C.n.36/2012 (Area attuale);

- Zona E2 (per una superficie pari a 53.574,00 mq) "Zone agricole normali" - Art.22 (Area A e B).

Per la realizzazione dell'intervento si rende necessaria la variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010.

Per quanto concerne il quadro vincolistico, relativamente al P.T.P.R., l'area dell'intervento è in parte compresa nel "Paesaggio Agrario di Rilevante Valore" (Area A) e in parte nel "Paesaggio Agrario di Continuità", (Area B) con interessamento di Beni paesaggistici D. Lgs. 42/2004 (Fascia di rispetto linee archeologiche tipizzate, limitatamente alla porzione a sud dell'Area A).

L'area interessata non risulta compresa in ambiti di "Rete Natura 2000" né in aree Naturali Protette e non presenta interferenze dirette con istituti scolastici provinciali, né con il patrimonio immobiliare della Città metropolitana di Roma Capitale. Si rileva, invece, l'interessamento della strada provinciale Ardeatina Bis, che lambisce la porzione a sud dell'Area A.

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, per quanto attiene alla localizzazione rispetto alla Rete Ecologica Provinciale (REP), si osserva che l'area in esame ricade per intero nell'ambito della componente secondaria della REP, nell'ambito del "Territorio Agricolo Tutelato" (art. 25 c. 4 N.A. PTPG). Nell'ambito della suddetta componente della REP, come deriva dal combinato disposto degli artt. 27, 28 e 60 delle N.A. del PTPG, non è contemplata la possibilità di realizzare l'intervento proposto, non ricadendo quest'ultimo in alcuna delle fattispecie previste all'art. 60 delle N.A. del PTPG.

Anche per quanto concerne il Sistema ambientale si rileva come l'intervento proposto non si ponga in coerenza con la disciplina della REP e con le direttive di Piano, rendendo necessario che sia approfondita l'analisi delle alternative localizzative del PdL.

Con riferimento al Sistema Ambientale ed al quadro generale descritto nella Tavola Tp2 del PTPG, l'area in esame è inclusa nella Unità Territoriale Ambientale (UTA) n. 9, "Unità della Campagna Romana meridionale", per la quale vigono le specifiche direttive di cui all'Appendice normativa II.1 delle Norme di Piano (art. 29 N.A. del PTPG), tra cui le seguenti:

- *controllare che i piani di sviluppo edilizio dei Comuni interessati prevedano misure compensative e interventi per ricostruire un sistema agricolo e ambientale complesso in termini di "naturalità diffusa";*
- *mantenere la piena funzionalità ecologica degli elementi lineari della connessione primaria e secondaria conservando, in particolare, la destinazione agricola dei "nastri verdi" in quanto elementi di raccordo con le zone buffer di Castel Porziano - Decima Malafede e Appia Antica ed elementi di discontinuità con l'UTA dei Colli Albani;*

Si ravvisa come l'intervento proposto si ponga in contrasto con le sopra richiamate direttive.

Con riferimento all'individuazione dei Paesaggi rurali di cui alle tavv. RT.saa 8.1, RT.saa 8.2 e RT.saa 8.3 del PTPG, alla tutela e valorizzazione dei caratteri del territorio rurale di cui agli artt. 32 e 33 delle N.A. del PTPG ed alle collegate "Direttive specifiche per tipologie di paesaggio rurale" di cui all'Appendice normativa II.2, si segnala che l'ampliamento previsto risulta ricadere per quanto riguarda l'area A all'interno del "Paesaggio agricolo collinare con prevalenza di oliveti" (Scheda n. 5 - appendice normativa II.2 N.A. PTPG), mentre l'area B risulta ricadere all'interno del "Paesaggio agricolo collinare con prevalenza di vigneti" (Scheda n. 6 - appendice normativa II.2 N.A. PTPG).

Si osserva pertanto che, pur riconoscendo come l'intervento venga a collocarsi nell'ambito di un contesto parzialmente urbanizzato, cionondimeno nell'area individuata per la realizzazione dei due ampliamenti previsti permangano i caratteri distintivi di un paesaggio agricolo ancora non compromesso, come risulta dalla consultazione delle informazioni territoriali derivanti dalla piattaforme webgis della scrivente Città metropolitana e come riconosciuto anche dal vigente PTPR, che classifica l'area interessata quale "Paesaggio agrario di valore" per l'area A e "Paesaggio agrario di continuità" per l'area B. Dalle immagini satellitari disponibili sul web, si rileva, tuttavia, che l'area B è già di fatto utilizzata come parcheggio e, di conseguenza, risulta totalmente perso il carattere agricolo dell'area stessa.

Peraltro, con riferimento all'art. 34 delle N.A. del PTPG, le aree interessate risultano ricadere all'interno di ambiti proposti per l'istituzione dei Parchi Agricoli della Campagna romana occidentale e delle Pendici Castelli Romani – versante Appio-Nettunense.

Si ritiene pertanto che, alla luce delle considerazioni sopra esposte, risulti imprescindibile una valutazione delle alternative localizzative, da effettuarsi nell'ambito appropriato di una procedura di VAS ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. art. 13.

L'Art. 55, Direttive per il dimensionamento dei PUCG, al comma 7 prescrive che "I comuni della provincia possono prevedere nuove aree produttive in variante agli strumenti urbanistici generali vigenti solo successivamente a che le aree produttive già previste risultino insediate o dotate di opere di urbanizzazione per oltre il 50% della superficie (cfr.art.73 c.1)".

Preso atto del parere non favorevole espresso dal responsabile del procedimento sulla base della documentazione acquisita, e 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, 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:

- è necessario che siano considerate adeguate soluzioni alternative a quella proposta, quali la delocalizzazione ovvero il ridimensionamento degli ampliamenti proposti;
- per quanto attiene alla sistemazione delle aree a verde pubblico e privato, occorre comunque considerare utilizzi alternativi a quelli proposti, aventi un orientamento finalizzato alla fruizione sportiva (campi da padel tennis e specchio d'acqua artificiale) che, oltre a determinare un significativo consumo di acqua in una zona notoriamente soggetta a deficit idrico, verosimilmente comportano ulteriori significative trasformazioni edilizie, sottraendo la valenza ricreativo-naturalistica della fruizione pubblica degli spazi;
- siano verificate le condizioni di cui al citato art. 55, c. 7 delle N.A. del PTPG.

3 Segreteria Tecnico Operativa – ATO 2 Lazio Centrale

nota prot.n. 4355 del 9/09/2024

(...) la scrivente comunica di non avere osservazioni al riguardo richiamando, al contempo, la necessità che il Gestore del S.I.I. ACEA ATO2 S.p.A., tra i destinatari della nota di cui sopra, esprima un parere sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa nelle zone interessate dalla proposta in questione.

Il coinvolgimento del Gestore del S.I.I. appare 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 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'ente di governo dell'ambito e a seguito di convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere, una volta realizzate, sono affidate in concessione.

4 ACEA ATO 2

Nota acquisita con prot. n.0150775 del 06/02/2025

La documentazione in esame riguarda una Variante Urbanistica per consentire l'espansione del complesso industriale esistente al fine di consentire alla Daikin Europe S.p.A. ad evitare la delocalizzazione del sito produttivo, visto l'incremento di attività, con evidenti ricadute positive per il contesto socioeconomico del territorio di Ariccia e dei comuni limitrofi. In tale proposta di variante non

si chiede tanto l'incremento edilizio ma soprattutto aree adibite a parcheggio e stoccaggio dei prodotti finiti.

La *RELAZIONE INTEGRATIVA SOSTENIBILITA' ENERGETICO AMBIENTALE* trasmessa, al punto 4.1 Valutazioni su incremento consumi idrici da acquedotto pubblico, determina come "Considerando un consumo pro-capite medio dell'anno 2023 pari a 14,39 mc/dipendenti e l'incremento di 252 dipendenti stimato in precedenza, si ha un incremento dei consumi idrici da acquedotto pari a 3627 mc inoltre considerando che, nonostante l'aumento del numero dei dipendenti, nel 2023 si è avuto una diminuzione dei consumi pari al -32,5 % ed ipotizzando costante nel tempo tale diminuzione si avrà un incremento dei consumi idrici a regime (variante conclusa) pari a: 2448 mc. In virtù di quanto tutto sopra esposto sarà necessaria una dotazione idrica a regime pari a: 13935 mc da attingere dallo acquedotto comunale. In ogni caso sarà richiesto al Gestore del servizio Idrico Integrato una fornitura minima annuale pari a: 15000 mc".

In riferimento all'approvvigionamento idropotabile, la Scrivente, avendo verificato l'effettiva possibilità di alimentare il nuovo insediamento, dichiara ai sensi dell'art 1, lett. c) del DGR 445/2009 l'effettiva possibilità di soddisfare i fabbisogni idrici previsti con la rete acquedottistica idropotabile.

Al riguardo, si evidenziano le prescrizioni per le future utenze del nuovo comparto:

- prevedere a cura e spese delle utenze per gli insediamenti commerciali un volume di accumulo di almeno un terzo del fabbisogno giornaliero, con relativo impianto di sollevamento;
- prevedere per insediamenti ad uso ufficio un volume di accumulo almeno pari a metà del fabbisogno giornaliero, con relativo impianto di sollevamento;
- prevedere il posizionamento di ogni eventuale nuova utenza (misuratore) al limite della proprietà pubblica in maniera tale da essere verificabile in ogni momento dal gestore;
- prevedere la completa separazione, tecnico idraulica, della eventuale rete ad uso irrigazione con la rete idrica potabile;
- per le utenze specifiche antincendio, dovrà essere previsto idoneo impianto di accumulo e sollevamento, da installare a cura e spese del proponente, atto a garantire la portata e la pressione richiesta e con capacità di assicurare i tempi di intervento previsti.

Si ricorda, infine, che:

- al fine di ridurre la richiesta idrica, il Gestore potrà prevedere l'installazione di dispositivi per la limitazione del consumo d'acqua in corrispondenza dei misuratori per i quali riceverà richiesta di preventivo;
- è necessario prevedere sistemi di raccolta e filtraggio delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, per usi diversi dal consumo umano, secondo quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque Regionale (art. 24 c. 13).

5 Regione Lazio - Direzione regionale lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica - Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato

Nota prot.n. 0153383 del 06/02/2025 con allegata Determinazione n.G01405 del 06/02/2025

1. Di esprimere, ai sensi della D.G.R. n°445 del 16.06.2009 "D.C.R. 27 settembre 2007, n°42 - art. 19, comma 2 - Provvedimenti per la Tutela dei Laghi Albano e di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani. Modifica alla D.G.R. 1317 del 5 dicembre 2003", parere favorevole sulla documentazione progettuale trasmessa dal Comune di Ariccia, relativa alla Variante Urbanistica per l'ampliamento del complesso industriale sito in Via Piani di Santa Maria ...omissis... nel Comune di Ariccia (RM);

2. Di vincolare la Società proponente, al rispetto degli impegni progettuali di cui in premessa e ai contenuti tecnici progettuali vincolanti ai fini della tutela e atti a garantire l'uso razionale delle risorse idriche fornite dal Gestore del Servizio Idrico Integrato;

3. Il presente parere è da ritenersi confermato solo se, all'atto dell'approvazione della Progettazione Esecutiva della proposta di cui in oggetto da realizzarsi nel Comune di Ariccia (RM), nessuna modificazione varierà la documentazione progettuale esaminata dalla Scrivente;

4. Il presente atto è riferito alle sole competenze dell'Area Ciclo delle acque, concessioni idriche e Servizio Idrico Integrato, relativamente all'applicazione di quanto disposto dalla Deliberazione della



Giunta Regionale del Lazio n. 445 del 16.06.2009, restano ferme le competenze degli altri Enti ed Uffici connessi con l'autorizzazione della proposta attuativa esaminata e non costituisce, altresì, sanatoria per eventuali opere realizzate in assenza dei titoli abilitativi previsti dalle normative vigenti.

DATO ATTO che l'AP con nota, acquisita con prot. n. 1565781 del 20/12/2024 in riscontro alla nota di Città metropolitana di Roma Capitale sopra richiamata ha evidenziato quanto segue:

Premesso che la richiesta di verifica di assoggettabilità veniva inoltrata nell'ambito di una richiesta di variante speciale ai sensi dell'articolo 8 del DPR 160/2010, presentato dalla Società Daikin Applied Europe Spa azienda produttrice di impianti di condizionamento, presente sul territorio di Ariccia con più di 1.000 dipendenti.

La variante veniva richiesta al fine di poter realizzare l'ampliamento dell'impianto produttivo, tramite la realizzazione di un nuovo capannone di circa 5.125 mq su terreno di proprietà a destinazione agricola. A fronte di quanto richiesto, la Soc. Proponente, si impegnava a cedere all'Amministrazione Comunale un'area di circa 9.650 mq sulla quale realizzare, a propria cura e spesa, parcheggi e verde pubblici.

Inoltre, sempre a scopo "perequativo", la suddetta Società, si impegnava a realizzare una rotatoria sulla Via Nettunense al fine di mettere in sicurezza la viabilità dell'importante arteria ivi presente.

Vista la nota di cui all'oggetto, nella quale si esprimeva il proprio parere contrario nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006 per la variante speciale prevista dall'articolo 8 del DPR 160/2010, proposta dalla Società Daikin Applied Europe Spa nella quale, non si riteneva compatibile l'intervento con la strumentazione urbanistica indotta da PTPG.

Con la presente, al fine di controdedurre a quanto asserito si inoltrano le seguenti specifiche non evidenziate nell'originaria istanza. La zona oggetto di intervento è stata perimetrata nell'adottata Variante Generale al PRG, con Deliberazione di Consiglio Comunale n.31 del 18/07/2024, in D1 "Aree produttive, artigianali e commerciali esistenti" come dallo stralcio cartografico che si riporta.

Da quanto sopra, si evince chiaramente che l'area ha perso da tempo il proprio carattere agricolo dato l'insediamento industriale ivi presente, quindi nell'adottata variante è stato preso atto della situazione e riordinato il territorio secondo l'effettiva destinazione. Inoltre, la realizzazione della rotatoria sulla Via Nettunense andrebbe a collegare e quindi a migliorare l'accesso ad un'altra area adibita a polo scolastico, sulla quale il Vostro Servizio ha già espresso parere favorevole di compatibilità, ai sensi dell'articolo 50 bis della L.R. 38/1999, V.S. protocollo CMRC-2023-0075936. Per ultimo, l'impossibilità di realizzare l'ampliamento richiesto, indurrebbe la Società Daikin Applied Europe Spa, a delocalizzare lo stabilimento, con gravi conseguenze sociali sul territorio, considerati i 1.000 dipendenti, per la maggior parte cittadini di Ariccia, che incombono su di essa.

DATO ATTO che Città metropolitana di Roma Capitale, con nota acquisita con prot. n.0014882 del 08/01/2025, in riscontro alla sopra richiamata nota dell'AP ha evidenziato quanto segue:

Codesta Amministrazione ha trasmesso la nota prot. 0053958 del 19/12/2024, acquisita in pari data con prot. CMRC-2024-0219104, avente ad oggetto "VER-2024-26 – Comune di Ariccia (RM). Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa alla "Variante Urbanistica per l'ampliamento del complesso industriale sito in Via Piani di Santa Maria ...omissis...", ai sensi dell'articolo 8 DPR 160/2010. Risposta alla nota ricevuta in data 30/09/2024 al prot.n. 37262, V.S. riferimento Fascicolo SIPA: 2024_02153".

Questo Servizio prende atto della suddetta nota e rimane in attesa degli esiti del procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS, art. 12 D.Lgs 152/2006 da parte del competente Ufficio Regionale.

Per eventuali chiarimenti si invita a contattare il responsabile del procedimento ai recapiti riportati nell'intestazione. Per ogni comunicazione relativa alla presente, si prega di citare il numero di fascicolo SIPA: 2024_02153.

DATO ATTO che con nota prot. n.0449050 del 16/04/2025 il Direttore della Direzione Regionale Urbanistica E Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche Del Mare ha richiesto alla CMRC, in merito alla nota della stessa prot. 2414 del 08/01/2025 di voler chiarire il tenore della "presa d'atto".



DATO ATTO che con nota prot. n.0076197 del 23/04/2025, acquisita con prot. n. 0466122 del 23/04/2025, CMRC, in riscontro alla sopra richiamata nota, ha chiarito quanto segue:

Si precisa al riguardo che, a seguito dei chiarimenti forniti dall'Amministrazione Comunale con nota prot. 0053958 del 19/12/2024, acquisita in pari data con prot. CMRC-2024-0219104, avente ad oggetto "VER-2024-26 – Comune di Ariccia (RM). Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa alla "Variante Urbanistica per l'ampliamento del complesso industriale sito in Via Piani di Santa Maria ...omissis...", ai sensi dell'articolo 8 DPR 160/2010. Risposta alla nota ricevuta in data 30/09/2024 al prot.n. 37262, V.S. riferimento Fascicolo SIPA: 2024_02153", sono stati forniti significativi elementi che possono far riconsiderare lo specifico intervento nel più ampio contesto circostante. Infatti, in detta nota l'Amministrazione Comunale ha fornito o comunque meglio chiarito, tra gli altri contenuti, anche i seguenti punti testualmente riportati:

- ✓ *La zona oggetto di intervento è stata perimetrata nell'adottata Variante Generale al PRG, con Deliberazione di Consiglio Comunale n.31 del 18/07/2024, in D1 "Aree produttive, artigianali e commerciali esistenti" come dallo stralcio cartografico che si riporta. Da quanto sopra, si evince chiaramente che l'area ha perso da tempo il proprio carattere agricolo dato l'insediamento industriale ivi presente, quindi nell'adottata variante è stato preso atto della situazione e riordinato il territorio secondo l'effettiva destinazione.*
- ✓ *Inoltre, la realizzazione della rotatoria sulla Via Nettunense andrebbe a collegare e quindi a migliorare l'accesso ad un'altra area adibita a polo scolastico, sulla quale il Vostro Servizio ha già espresso parere favorevole di compatibilità, ai sensi dell'articolo 50 bis della L.R. 38/1999, V.S. protocollo CMRC-2023-0075936.*
- ✓ *Per ultimo, l'impossibilità di realizzare l'ampliamento richiesto, indurrebbe la Società Daikin Applied Europe Spa, a delocalizzare lo stabilimento, con gravi conseguenze sociali sul territorio, considerati i 1.000 dipendenti, per la maggior parte cittadini di Ariccia, che incombono su di essa.*

Si ritiene che gli ulteriori elementi sopra descritti siano indicativi dell'interesse pubblico che sottende l'intervento proposto e, nell'ampliamento dell'area considerata ai fini delle valutazioni, è da considerarsi favorevolmente l'ipotesi di raccordo stradale reso possibile mediante la rotatoria.

Con l'espressione "prende atto della suddetta nota" questo Servizio ha inteso tenere conto favorevolmente di ulteriori elementi che non scaturivano dalla sola documentazione in prima battuta esaminata. Resta fermo che, come è emerso dai recenti contatti intercorsi tra codesto Ente e la Città metropolitana di Roma Capitale in merito alle problematiche connesse alle numerose varianti puntuali che risultano in contrasto con il regime normativo della Rete Ecologica Provinciale (REP), è auspicabile che la plurale sottrazione di rilevanti porzioni di connessioni naturalistiche e ambientali del territorio metropolitano trovi un giusto inquadramento generale che consenta di effettuare le valutazioni proprie di un'"area vasta".

Per quanto attiene nello specifico all'intervento in oggetto, ai fini della conclusione del procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS, art. 12 D.Lgs 152/2006 da parte del competente Ufficio Regionale, si ribadiscono gli "(...) elementi da approfondire in un eventuale Rapporto Ambientale o comunque da garantire nel prosieguo dell'iter urbanistico (...) indicati nella citata nota prot. CMRC-2024-0160168 del 27-09-2024.

DATO ATTO che con nota prot. n.0387109 del 31/03/2025 la AP ha trasmesso la Determinazione della Regione Lazio n.G14095 del 25/10/2023 avente ad oggetto "Comune di Ariccia (RM). Realizzazione di una variante urbanistica presso proprietà DAIKIN APPLIED EUROPE SPA via dei Piani di S. Maria ...omissis... -Parere ai sensi dell'art.89 del DPR 380/01 e della D.G.R.L. 2649/1999. Fasc.10469/A13." con la quale la competente struttura regionale ha rilasciato parere favorevole con prescrizioni.

DATO ATTO ulteriormente che con nota prot. n.0699340 del 29/05/2024, avente ad oggetto "Determinazione in merito all'assoggettabilità a V.I.A. e V.A.S. dell'ampliamento del complesso industriale sito in Via dei Piani di Santa Maria, ...omissis... nel Comune di Ariccia, in variante allo strumento urbanistico, proposto dalla Daikin Applied Europe SpA ai sensi dell'art. 8 del DPR 7 settembre 2010, n.160." la Regione Lazio, Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti Climatici, Transizione Energetica e Sostenibilità, Parchi Area Valutazione Impatto Ambientale, ha indicato che "... l'intervento per caratteristiche tipologiche e dimensionali, non raggiunge le soglie dimensionali per le quali è prevista la procedura di Verifica di



assoggettabilità alla V.I.A. o la procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi del D.Lgs. n. 152/06 e del D.M. n. 52 del 30/03/2015.”

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

Piano di Assetto Idrogeologico	<i>L'area di intervento non risulta sottoposta a tutela per pericolo di inondazione e/o frana d'inondazione del Piano di Assetto Idrogeologico.</i>
Piano Territoriale Paesaggistico Regionale <i>D.C.R. n.5 del 21/04/2021</i>	<p><i>Dall'analisi effettuata sulla Tavola A del P.T.P.R. le aree oggetto di trasformazione risultano interessate dalle seguenti tipologia di ambiti di paesaggio:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Paesaggio Agrario di rilevante valore;</i> ✓ <i>Paesaggio agricolo di continuità;</i> ✓ <i>Paesaggio degli insediamenti urbani;</i> <p><i>Dall'analisi effettuata sulla Tavola B del P.T.P.R. si evince le aree oggetto di intervento sono interessate dalle seguenti tipologie di aree ed elementi vincolati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Art. 42 NTA PTPR - Protezione dell'aree di interesse archeologico</i> <p><i>Dall'analisi dello stralcio sopra riportato (tavola C), si rileva che l'area di intervento è interessata dal sistema agrario a carattere permanente e dalle fasce di viabilità antica, raffigurate dalla Via Ardeatina e Via Nettunense, come bene del patrimonio culturale.</i></p>
Classificazione Acustica <i>L.r. 18/2001</i>	<i>Ad oggi, il Comune di Ariccia non ha provveduto ad effettuare la Zonizzazione Acustica del territorio comunale così come previsto dalla Legge Quadro 447/95 sull'inquinamento acustico</i>

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

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

RICHIAMATE le N.A. di P.T.P.G.:

- Art.7, comma 1, lett.a) che prevede l'istituzione dell'Ufficio Provinciale con compiti specifici di pianificazione territoriale (Ufficio di Piano) tra i quali *“la gestione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per il monitoraggio degli effetti dell'attuazione del Piano e delle proposte di intervento”;*
- Art. 8, comma 1 *“Le valutazioni ambientali ... dovranno attribuire nel procedimento valutativo adeguato peso ponderale agli obiettivi, alle strategie, agli assetti organizzativi e d'uso del territorio e al sistema di indicatori orientativi previsti dal PTPG, dalla VAS e dalla REP.”;*
- Art.8, comma 2 *“La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), che ha accompagnato la selezione delle scelte del Piano e assicurato la loro coerenza reciproca e la loro sostenibilità ambientale, sociale ed economica, è lo strumento per la governance del Piano nel tempo e per la valutazione preventiva delle operazioni progettuali di trasformazione del territorio, attuative dello stesso. Queste, ai fini del parere provinciale di compatibilità al PTPG, sono valutate, oltre che per la coerenza agli obiettivi ed alla normativa del Piano, per gli effetti degli interventi e delle relative operazioni mitigative o compensative sulle condizioni di sostenibilità generale del territorio provinciale”;*
- Art.8, comma 3 *“La Rete Ecologica Provinciale (REP) e gli indicatori obiettivo ambientali di ciascuna Unità Territoriale Ambientale (UTA) costituiscono il riferimento per la governance ed il monitoraggio della sostenibilità ambientale del Piano nel tempo e la valutazione ai fini del parere provinciale di compatibilità delle proposte progettuali in attuazione del PTPG e delle relative operazioni mitigative o compensative.”;*



- Art. 10, comma 2 *“L’integrazione dei temi sopra indicati costituisce la “matrice ambientale” del territorio provinciale e unitamente alla Rete Ecologica Provinciale (REP) ed alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) si pone come riferimento per la valutazione della compatibilità e sostenibilità degli strumenti di pianificazione subordinati ...”;*
- Art.29, comma 2 *“Gli enti preposti alla gestione o agli interventi sul territorio della provincia si attengono, per la gestione delle risorse naturali e per la valutazione della compatibilità e sostenibilità delle trasformazioni naturali ed antropiche consentite, oltre alle direttive e prescrizioni dei precedenti articoli, agli obiettivi ed alle direttive specifiche espresse per ciascuna UTA, contenute nell’Appendice normativa II.1. Tali direttive sono relazionate alle caratteristiche fisiche e biologiche delle diverse aree omogenee sia a scala di UTA che di Sottosistemi, e delle altre componenti di cui all’art. 25, comma 5. In particolare tengono anche conto dello stato di conservazione, di quanto previsto per ciascuna area nella VAS e dei caratteri strutturali che rendono la Rete Ecologica funzionale ed efficiente.”;*
- L’art.23, comma 1, il PTPG *“... considera i valori naturalistici patrimonio e risorsa comune, inalienabile e insostituibile. Obiettivo del Piano è tutelare ed estendere in forma sistemica la dotazione di risorse naturalistico-ambientali del territorio provinciale, preservando le aree di maggiore interesse naturalistico, e promuovendo la riqualificazione e il recupero ambientale in tutti quei contesti in cui esistano potenzialità residue o processi di riconversione in atto.”*
- L’art.23, comma 2 *“... il PTGP individua nella Rete Ecologica della Provincia di Roma (REP) lo strumento per assicurare la coerenza tra le politiche di sviluppo del territorio, e la tutela e la conservazione dell’ambiente nei suoi aspetti strutturali (flora, vegetazione, fauna e paesaggio) e funzionali (connessioni, connettività e permeabilità). A tali fini, il PTPG formula le seguenti direttive generali e linee d’iniziativa rivolte a Provincia e Comuni:*
 - *assunzione della Rete Ecologica Provinciale come riferimento per il coordinamento delle politiche ed azioni per l’ambiente degli enti settoriali e locali; per la valutazione preventiva di compatibilità e sostenibilità degli interventi di trasformazione del territorio; per il monitoraggio nel tempo delle risorse;*
 - *coinvolgimento dei Comuni nell’attuazione e gestione partecipata della rete ecologica, da utilizzare come quadro di riferimento nella pianificazione e progettazione locale;*
 - *implemento della conoscenza dei caratteri, dei valori e del grado d’efficienza delle singole risorse ambientali;*
 - *considerazione non solo delle “emergenze” di rilevante valore naturalistico ma dell’intero territorio provinciale, con gradualità di valori e di potenzialità naturalistiche e paesistiche;*
 - *promozione di azioni di tutela conservativa, di riqualificazione e di recupero differenziati secondo i caratteri e stato dei beni operando sulla piccola dimensione e “dal basso” con operazioni specialistiche, normative o progettuali, d’intesa con gli enti locali che dovranno gestirle;*
 - *attribuzione ai luoghi della tutela e del recupero naturalistico di funzioni d’uso sociali ed economiche compatibili;*
 - *utilizzazione dei sistemi ambientali con prevalenza di valori naturalistici per un ruolo ordinatore e di riqualificazione ambientale dei sistemi insediativi della provincia e come condizione e misura di uno sviluppo ecosostenibile.*
- L’art. 24, comma 1, la REP costituisce, nell’ambito del PTPG, il riferimento per le politiche e le azioni di competenza dell’Ente Provincia, degli Enti locali e degli altri soggetti titolari di potestà pianificatorie generali e settoriali finalizzate alla tutela ecologica del territorio e lo strumento per la valutazione della compatibilità ambientale delle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale.
- L’art.24, comma 2, *“La REP costituisce, inoltre, il riferimento per i Comuni, le Comunità Montane e, in generale, per i soggetti impegnati nell’attività di pianificazione generale e settoriale per la redazione delle Reti Ecologiche Locali (REL) di rispettiva competenza.”*
- L’art.24, comma 3, il PTPG definisce la disciplina della REP in forma di prescrizioni e di direttive, generali e specifiche, rivolte alla Provincia, agli Enti locali territoriali e agli altri soggetti titolari di potestà pianificatorie generali e settoriali.

- L'art.25, comma 4 , *“La Componente Secondaria (CS) della REP include aree ed ambiti che costituiscono elementi indispensabili per il conseguimento dell’effettiva funzionalità della rete ecologica. La Componente Secondaria caratterizzata in prevalenza da ambiti della matrice agricola svolge una prevalente funzione di connessione ecologica tra gli elementi della componente primaria della REP ed i sistemi agricolo ed insediativo. La CS è formata dai “nastri verdi” e dagli “elementi di discontinuità”. I “nastri verdi” corrispondono al Territorio Agricolo Tutelato, contiguo sia alla matrice naturalistica che a quella insediativa, con elevata valenza di discontinuità urbanistica, essenziali per garantire la funzionalità ecologica della REP. Gli “elementi di discontinuità”, caratterizzati da ambiti poco estesi, in parte interessati dal sistema agricolo ed in parte elementi di discontinuità del sistema insediativo, sono essenziali per garantire la funzionalità della REP in situazioni di elevata antropizzazione”;*
- L'art.27, comma 5, *“Il PTPG prevede una valutazione ambientale locale realizzata attraverso l’elaborazione della Rete ecologica locale (REL), condotta in riferimento alle categorie generali ed agli indicatori della Rete ecologica provinciale, con analisi ambientali approfondite, documentate da schede e grafici a scala non inferiore a 1:10000, e la definizione di interventi di mitigazione e compensazione degli impatti e di ripristino della funzionalità ecologica. La Rete Ecologica Locale è finalizzata a verificare gli effetti degli interventi sulla struttura e la funzionalità della REP.*
- L'Art.28, comma 2, *“I Comuni, in sede di formazione o adeguamento degli strumenti urbanistici generali, e le Comunità Montane, in sede di formazione dei propri programmi di sviluppo, recepiscono la REP. Ove si presenti la necessità possono proporre motivate precisazioni o adeguamenti alle perimetrazioni delle componenti della REP individuate dal PTPG sulla base di analisi ambientali approfondite (Reti ecologiche locali) nel rispetto degli obiettivi e dei criteri della stessa, come previsto al precedente art. 27, comma 5.”*
- L'art.57, comma 4, *“... Il PTPG prevede un sistema di monitoraggio ed un osservatorio del consumo dei suoli finalizzato a conoscere, monitorare ed indirizzare le tendenze trasformative del territorio e la loro coerenza con le direttive generali e specifiche del Piano.”;*

PRESO ATTO che con D.G.P. n.1013/43 del 21/12/2011 avente ad oggetto *“Indirizzi ed istruzioni tecniche per il recepimento della Rete Ecologica Provinciale (REP) e per l’elaborazione delle Reti Ecologiche Locali (REL)”*, considerato preliminarmente che *“... le valutazioni relative alla Rete Ecologica Provinciale (REP) intervengono nell’ambito dei procedimenti di formazione degli strumenti urbanistici comunali generali e attuativi nonché di formazione di varianti specifiche per opere pubbliche”*; la CMRC si è dotata di un documento che contiene *“... gli indirizzi e le istruzioni tecniche per il recepimento della Rete Ecologica Provinciale (REP) e per l’elaborazione delle Reti Ecologiche Locali (REL)”*;

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;
- I SCA non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall’attuazione della variante;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall’attuazione della variante;
- 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;
- Come evidenziato dal RP, la proposta di variante non si volge prevalentemente all’incremento edilizio quanto all’aumento delle aree adibite a parcheggio e stoccaggio dei prodotti finiti;
- Come evidenziato dalla AP l’area ha perso da tempo il proprio carattere agricolo dato l’insediamento industriale ivi presente e che, quindi, nell’adottata variante è stato preso atto della situazione e riordinato il territorio secondo l’effettiva destinazione;
- Per quanto concerne quanto evidenziato dal SCA ARPALAZIO *“... in merito alla necessità di non frazionare la Valutazione Ambientale Strategica di una pianificazione parcellizzandola in singole pianificazioni...”*



con particolare riferimento alle procedure VER-2024_16, VVAS-2022_38 e VVAS-2023_37 occorre evidenziare preliminarmente che:

- ✓ con riferimento alla procedura VVAS-2023_37 l'area di intervento della stessa si colloca a circa 3,5km dalla variante oggetto di procedura e pertanto afferente altro contesto territoriale e ambientale;
- ✓ con riferimento alla procedura VVAS-2022_38 l'area di intervento della stessa si colloca a circa 200 mt dalla variante oggetto di procedura;
- ✓ con riferimento alla procedura VER-2024_16 l'area di intervento della stessa si colloca a circa 350 mt dalla variante oggetto di procedura;
- In ordine ai possibili impatti derivanti dal cumulo delle ricadute sul contesto ambientale di riferimento, derivanti dai piani sopra menzionati, i SCA non hanno evidenziato possibili impatti significativi;
- Come evidenziato dal SCA ARPALAZIO:
 - ✓ la variante si inserisce in un agglomerato urbano non in deficit depurativo;
 - ✓ la variante ricade in un'area a basso rischio di superamento dei valori limite atmosferici, come confermato anche dal monitoraggio dallo stesso SCA effettuato;
- Il SCA CMRC ha evidenziato, con nota prot.160168 del 27/09/2024, acquisita con prot. n.1186893 del 27/09/2024, quanto segue:
 - ✓ ... Il piano è sottoposto all'espressione del parere di compatibilità al P.T.P.G. ai sensi dell'art. 20, c. 5 del D.Lgs. 267/2000;
 - ✓ ... L'area in esame ricade per intero nell'ambito della componente secondaria della REP, nell'ambito del "Territorio Agricolo Tutelato" (art. 25 c. 4 N.A. PTPG). Nell'ambito della suddetta componente della REP, come deriva dal combinato disposto degli artt. 27, 28 e 60 delle N.A. del PTPG, non è contemplata la possibilità di realizzare l'intervento proposto, non ricadendo quest'ultimo in alcuna delle fattispecie previste all'art. 60 delle N.A. del PTPG;
 - ✓ ... Con riferimento al Sistema Ambientale ed al quadro generale descritto nella Tavola Tp2 del PTPG, l'area in esame è inclusa nella Unità Territoriale Ambientale (UTA) n. 9, "Unità della Campagna Romana meridionale", per la quale vigono le specifiche direttive di cui all'Appendice normativa II.1 delle Norme di Piano (art. 29 N.A. del PTPG), tra cui le seguenti:
 - controllare che i piani di sviluppo edilizio dei Comuni interessati prevedano misure compensative e interventi per ricostruire un sistema agricolo e ambientale complesso in termini di "naturalità diffusa";
 - mantenere la piena funzionalità ecologica degli elementi lineari della connessione primaria e secondaria conservando, in particolare, la destinazione agricola dei "nastri verdi" in quanto elementi di raccordo con le zone buffer di Castel Porziano - Decima Malafede e Appia Antica ed elementi di discontinuità con l'UTA dei Colli Albani;

Si ravvisa come l'intervento proposto si ponga in contrasto con le sopra richiamate direttive.

 - ✓ ... è necessario che siano considerate adeguate soluzioni alternative a quella proposta, quali la delocalizzazione ovvero il ridimensionamento degli ampliamenti proposti;
 - ✓ ... per quanto attiene alla sistemazione delle aree a verde pubblico e privato, occorre comunque considerare utilizzi alternativi a quelli proposti, aventi un orientamento finalizzato alla fruizione sportiva (campi da padel tennis e specchio d'acqua artificiale) che, oltre a determinare un significativo consumo di acqua in una zona notoriamente soggetta a deficit idrico, verosimilmente comportano ulteriori significative trasformazioni edilizie, sottraendo la valenza ricreativo-naturalistica della fruizione pubblica degli spazi;
 - ✓ ... siano verificate le condizioni di cui al citato art. 55, c. 7 delle N.A. del PTPG.
 - ✓ Si ritiene pertanto che, alla luce delle considerazioni sopra esposte, risulti imprescindibile una valutazione delle alternative localizzative, da effettuarsi nell'ambito appropriato di una procedura di VAS ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. art. 13.- Il SCA CMRC, con nota prot.76197 del 23/04/2025, acquisita con prot. n.0466122 del 23/04/2025, in chiarimento alla precedente richiamata nota (prot. n.14882 del 08/01/2025) formulata in riscontro alla nota della AP prot. n.1565781 del 20/12/2024, ha evidenziato che "Con l'espressione 'prende atto della suddetta nota' questo Servizio ha inteso tenere conto favorevolmente di ulteriori elementi che non scaturivano dalla sola documentazione in prima battuta esaminata. Resta fermo che, come è emerso dai



recenti contatti intercorsi tra codesto Ente e la Città metropolitana di Roma Capitale in merito alle problematiche connesse alle numerose varianti puntuali che risultano in contrasto con il regime normativo della Rete Ecologica Provinciale (REP), è auspicabile che la plurale sottrazione di rilevanti porzioni di connessioni naturalistiche e ambientali del territorio metropolitano trovi un giusto inquadramento generale che consenta di effettuare le valutazioni proprie di un' "area vasta".

Per quanto attiene nello specifico all'intervento in oggetto, ai fini della conclusione del procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS, art. 12 D.Lgs 152/2006 da parte del competente Ufficio Regionale, si ribadiscono gli "(...) elementi da approfondire in un eventuale Rapporto Ambientale o comunque da garantire nel prosieguo dell'iter urbanistico (...) indicati nella citata nota prot. CMRC-2024-0160168 del 27-09-2024.

- La variante è sottoposta all'acquisizione del parere di compatibilità al P.T.P.G. ai sensi dell'art. 20, c. 5 del D.Lgs. 267/2000 e che, in sede di formulazione dello stesso, possono essere:
 - ✓ Forniti tutti gli ulteriori approfondimenti richiesti dalla stessa CMRC con nota prot. n.1186893 del 27/09/2024;
 - ✓ Considerati e valutati gli eventuali cumuli di impatti correlati con i procedimenti urbanistici in corso ed afferenti il medesimo contesto ambientale relazionato con la REP. Quanto detto con particolare riferimento alle procedure VVAS-2022_38 e VER-2024_16;
 - ✓ Garantiti il rispetto delle N.A. di P.T.P.G. con particolare riferimento al mantenimento della piena funzionalità ecologica della REP;
 - ✓ Determinate eventuali misure compensative volte al perseguimento degli obiettivi di P.T.P.G. nello specifico contesto ambientale;
 - ✓ Risolte le problematiche connesse alle modalità di valutazione delle pianificazioni in contrasto con il regime normativo della Rete Ecologica Provinciale (REP), in applicazione degli indirizzi e istruzioni tecniche di cui la CMRC si è dotata mediante D.G.P. n.1013/43 del 21/12/2011;

CONSIDERATO ulteriormente che:

- ✓ Le trasformazioni del territorio, ai fini del parere provinciale di compatibilità al PTPG, sono valutate, oltre che per la coerenza agli obiettivi ed alla normativa del Piano, per gli effetti degli interventi e delle relative operazioni mitigative o compensative sulle condizioni di sostenibilità generale del territorio provinciale;
- ✓ La Rete Ecologica Provinciale (REP) e gli indicatori obiettivo ambientali di ciascuna Unità Territoriale Ambientale (UTA) costituiscono il riferimento per la governance ed il monitoraggio della sostenibilità ambientale del Piano nel tempo e la valutazione ai fini del parere provinciale di compatibilità delle proposte progettuali in attuazione del PTPG e delle relative operazioni mitigative o compensative;
- ✓ La Rete Ecologica Provinciale (REP) e la VAS del PTPG costituiscono i riferimenti per la valutazione della compatibilità e sostenibilità degli strumenti di pianificazione subordinati;
- ✓ La Rete Ecologica Provinciale costituisce il riferimento per il coordinamento delle politiche ed azioni per l'ambiente degli enti settoriali e locali nonché per la valutazione preventiva di compatibilità e sostenibilità degli interventi di trasformazione del territorio e per il monitoraggio nel tempo delle risorse;
- ✓ La REP costituisce il riferimento per le politiche e le azioni di competenza dell'Ente Provincia, degli Enti locali e degli altri soggetti titolari di potestà pianificatorie generali e settoriali finalizzate alla tutela ecologica del territorio e lo strumento per la valutazione della compatibilità ambientale delle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale;

VALUTATO che:

- La variante comporta delle modificazioni permanenti alle destinazioni d'uso dei suoli ed alle correlate specifiche di utilizzo;
- Le modificazioni apportate dalla variante non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente;
- Le modificazioni apportate dalla variante sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta della variante presenta elementi di valore sottoposti a specifica tutela;



- Quanto detto al punto precedente con particolare riferimento all'interessamento di una componente ambientale, individuata e sottoposta a specifica tutela da parte del Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG);
- Lo stesso sopra richiamato PTPG prevede le modalità tramite le quali gli interventi interessanti la richiamata componente possono essere resi compatibili con essa;
- La disciplina, specificatamente prevista dalle NTA del PTPG, a cui la variante in argomento è sottoposta, volta alla tutela ed alla conservazione delle componenti della REP, nonché al mantenimento della funzionalità ecologica della stessa, garantisce che la stessa, adeguata alle richiamate disposizioni, non comporti possibili impatti significativi;
- Le modificazioni apportate dalla variante 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;
- I limitati impatti derivanti dalla variante risultano mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure;
- L'interessamento di beni paesaggistici è relativo ad una ridotta porzione marginale dell'intervento e che l'acquisizione del preventivo parere di competenze preclude la possibilità di impatti significativi sugli stessi;

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. Sia acquisito, preliminarmente alla approvazione della variante, il parere di compatibilità al P.T.P.G. ai sensi dell'art. 20, c. 5 del D.Lgs. 267/2000 e che in tale sede siano approfonditi gli aspetti critici evidenziati dalla stessa CMRC;
2. In ordine all'interessamento di beni paesaggistici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Fascia di rispetto linee archeologiche tipizzate) dovrà essere acquisita l'autorizzazione paesaggistica;
3. Dovranno essere attuati tutti provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria (artt. da 4 a 9 della sezione III dell'Aggiornamento PdQA);
4. In fase di esecuzione della variante in esame dovrà essere garantito il rispetto:
 - ✓ Dell'art. 5 della L.R. 27/05, n. 6/2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia);
 - ✓ Dell'art. 26 del D.lg. 199/2021, il quale che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includano l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di elettricità e di riscaldamento e raffrescamento. Gli edifici dovranno pertanto essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso di 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;
5. Dovranno essere attuate tutte le misure previste dal Piano Regionale di Tutela delle Acque volte al raggiungimento degli obiettivi di qualità delle acque dallo stesso previsti;
6. Le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06;
7. Dovrà essere garantita una corretta gestione dei rifiuti adottando modalità di intervento mirate a ridurre la produzione e azioni finalizzate a favorirne il recupero ed il riciclo;
8. La produzione dei rifiuti in fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente;
9. Nel caso di riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, tale attività dovrà risultare dall'atto autorizzativo dell'opera di scavo;
10. Nel caso di non riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, dovranno essere rispettate le procedure di qualificazione ed istradamento ai centri di recupero/smaltimento previsti dalle norme vigenti (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120);



11. Si invita la AP ad ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 12 della L.R. 18/01, nel rispetto delle disposizioni di cui alla Legge 447/95 ed alla L.R.18/2001 relative alla Classificazione Acustica;
12. Le domande di rilascio delle concessioni edilizie e di autorizzazione all'esercizio delle attività produttive/servizi commerciali dovranno essere corredate di specifica documentazione di previsione di impatto acustico (di cui alla L.R. 18/01 art. 18) che attesti il rispetto dei limiti normativi;
13. Le sorgenti acustiche comprese nella variante 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;
14. In fase di realizzazione dovranno essere attuate adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam ed ottemperare alle disposizioni di cui alla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee);
15. In fase di attuazione dovranno essere previste misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo, quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione;
16. Dovrà essere verificata, preliminarmente all'approvazione della variante, la eventuale presenza di elettrodotti ed i correlati valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico al fine di garantire il rispetto delle disposizioni di cui alla Legge 36/2001 e al DPCM 08 luglio 2003;
17. Si dovranno prevedere specifiche costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020;
18. Siano rispettate tutte le prescrizioni di cui alla Determinazione n.G01405 del 06/02/2025;
19. Siano rispettate tutte le prescrizioni formulate da ACEA ATO 2 con nota acquisita con prot. n.0150775 del 06/02/2025;
20. 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;
21. Con riferimento alla Variante Generale al PRG, adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.31 del 18/07/2024 si rammentano alla AP le ottemperanze inerenti le disposizioni di cui al D.Lgs. 152/06 3 ss.mm.ii. con particolare riferimento all'art.11, comma 5 dello stesso;

TUTTO CIÒ PREMESSO

si ritiene che la variante in oggetto non sia da assoggettare alla 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.

l'Istruttore
Marco Stradella
(firmato digitalmente)

il Responsabile del Procedimento
arch. Roberto Brunotti
(firmato digitalmente)

il Dirigente
ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)