

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

Codice Pratica: VER-2024_38

Piano: Programma Integrato di Intervento in variante di PRG per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale "Galloro - Catena"

Rif.Leg.Piano L.r. 22/97

Proponente: Non indicato in MOD.E01

Autorità Procedente: Comune di Ariccia (Rm)

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con note acquisite al protocollo regionale con n.1502923, 1502970, 1502977, 1502980 e 1502975 del 05/12/2024, l'Autorità Procedente in oggetto (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Autorità Competente (di seguito AC) l'istanza e il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano in oggetto.

DATO ATTO che con nota prot. n. 1557715 del 18/12/2024, l'Autorità Competente ha comunicato e integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente il Piano, in formato digitale:

Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica

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

Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti climatici, Transizione energetica e Sostenibilità, Parchi

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

Regione Lazio - Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti

Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare

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

Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste

- Area Usi Civici

- Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione

Regione Lazio - Direzione Regionale Salute e Integrazione Socio Sanitaria

- Area Promozione della Salute e Prevenzione

Regione Lazio - Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale

Ministero della Cultura

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

ARPA Lazio - Area Informazione e Reporting Ambientale

Città Metropolitana di Roma Capitale

- Dipartimento III "Ambiente e Tutela del territorio: acqua, rifiuti, energia, aree protette"
- Dipartimento IV "Pianificazione, sviluppo e governo del territorio"

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale

Autorità ATO 2

ACEA ATO 2 S.p.A.

ASL Roma 6

ENTE PARCO NATURALE REGIONALE DEI CASTELLI ROMANI

Con la sopra richiamata nota del 18/12/2024 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:

- con nota prot. n.1565727 del 20/12/2024 la Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione Tecnologica - Area Ciclo delle Acque, Concessioni Idriche e Servizio Idrico Integrato ha richiesto integrazioni, come di seguito indicato:

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

VISTA la "D.G.R. 445 del 16.06.2009;

CONSIDERATO che dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. al punto 1 della citata deliberazione si dispone che, i nuovi strumenti urbanistici comunali e i piani attuativi e/o particolareggiati o le varianti degli strumenti urbanistici comunali vigenti, che interessino aree ricadenti nell'ambito di applicazione, come individuato nell'allegato 1 che fa parte integrante della stessa, devono obbligatoriamente contenere la seguente documentazione:

- a) l'esame delle esigenze idriche diversificate per utilizzazioni e distinte per ciascuna area oggetto di pianificazione;
- b) l'indicazione delle fonti utilizzabili per il soddisfacimento delle singole esigenze idriche, evidenziando specificatamente i prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali;
- c) la dichiarazione del Gestore del Servizio Idrico Integrato competente, circa la possibilità di soddisfare i fabbisogni previsti con la rete acquedottistica idropotabile;

d) una relazione tecnica con specifico riferimento:

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

ESAMINATA la documentazione trasmessa dall'Autorità Procedente in formato digitale, estratta dal sito web: <https://regionelazio.box.com/v/VER-2024-0038>;

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

1. l'indicazione specifica delle fonti utilizzabili per il soddisfacimento delle singole esigenze idriche;
2. la quantificazione della dotazione idrica necessaria alla conduzione delle attività di cui all'oggetto;
3. la certificazione attestante la disponibilità del Gestore del Servizio Idrico Integrato competente, a soddisfare il fabbisogno d'adduzione e fornitura idrica necessaria per la conduzione delle attività di che trattasi;
4. una relazione tecnica con specifico riferimento:
 - alla riduzione della capacità di infiltrazione dei suoli e ai relativi interventi di mitigazione;
 - alla compatibilità degli eventuali prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali;
 - alle misure adottate per il conseguimento del risparmio idrico, compreso l'eventuale accumulo ed utilizzo di acque meteoriche e/o reflue

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

- con note acquisite al prot. n.1574402 e n. 1574139 del 23/12/2024 la AP, in riscontro alla sopra richiamata nota della Regione Lazio, Direzione Regionale Lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica - Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato (Nota prot. n.1565727 del 20/12/2024) ed al fine di acquisirne il parere di competenza ha richiesto:
 - al tecnico incaricato dal proponente (Coop. Il Castagno srl e i sig.ri omissis), Arch. omissis, opportuna documentazione integrativa, come meglio specificato nella nota prot. n.54055/2024;
 - 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;
- con nota prot.n. 7875 del 27/02/2025, acquisita in pari data con prot.n. 254319 e prot.n.253945, l'AP ha trasmesso all'Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato e ad Acea ATO2 lo studio di compatibilità idraulica relativa al PII "Galloro-Catena" e contestualmente ha richiesto 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.
- Con nota prot.n. 12155/2025 l'AP ha richiesto ad ACEA ATO2 un sollecito riscontro in merito all'ottenimento della 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 in oggetto, al fine di acquisire il parere dalla competente Area Regionale;

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

1	ARPALAZIO Nota prot. n.2990 del 16/01/2025, acquisita con prot.n. 0052399 del 16/01/2025
----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------

2	Città Metropolitana di Roma Capitale - DIPARTIMENTO IV Pianificazione strategica e Governo del territorio - SERVIZIO 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG" <i>Nota prot. n.9141 del 17/01/2025, acquisita con prot.n. 0058132 del 17/01/2025</i>
3	Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura e Sovranità Alimentare, Caccia E Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio, Multifunzionalità e Forestazione <i>Nota prot. n.0084244 del 23/01/2025</i>
4	Ministero della cultura Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti <i>Nota prot. n.1927 del 28/01/2025, acquisita con prot.n. 0105805 del 28/01/2025</i>
5	ACEA ATO 2 <i>Nota prot. n.412612 del 23/05/2025 acquisita con prot. n.0554018 del 23/05/2025</i>
6	Regione Lazio – Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione Tecnologica – Area Ciclo delle Acque, Concessioni Idriche e servizio Idrico Integrato: nota prot.n. 573860 del 28/05/2025, con allegata la Determinazione n. G06669 del 28/05/2025

DATO ATTO che con nota prot.n. 11946/2025, acquisita per conoscenza con prot.n.0380395 del 28/03/2025, l'AP in riscontro al parere di competenza della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio Per l'Area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti del 28/01/2025 "al fine di controdedurre a quanto asserito..." ha inoltrato ulteriori "...specifiche non evidenziate nell'originaria istanza";

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:

- ✓ *Il Programma Integrato interessa una superficie complessiva di circa 18,4 ha suddiviso in Area A (e in Area B. Secondo le previsioni del PRG vigente del comune di Ariccia nell'Area A del Programma Integrato era possibile realizzare circa 45.857 mc di volumetria residenziale.*
- ✓ *Al fine di compensare la volumetria non più realizzabile, in conseguenza dell'approvazione del P.T.P.R., la proprietà in accordo con l'Amministrazione Comunale prevede lo spostamento della volumetria non più edificabile sui terreni dei Sig.ri omissis in località Piani di Santa Maria (Area B).*
- ✓ *Il Programma Integrato di Intervento proposto prevede la realizzazione di 24.412 mc con destinazione residenziale privata, 2.000 mq con destinazione commerciale e 1.370 mq con destinazione turistica ricettiva.*
- ✓ *Si prevede quindi nello spostamento una riduzione della volumetria ammessa dal prg 77 di circa il 25%.*
- ✓ *Gli abitanti teorici insediati dal programma integrato sono 305 e generano, in applicazione del DM 1444/68 (18 mq/ab), un fabbisogno di aree a standard pari a 5.493 mq. Gli standard che verranno ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale saranno invece 9.938 mq, oltre una superficie da cedere destinata a "centro sportivo" di 20.140 mq con possibilità di realizzare superfici annesse alle attività sportive.*
- ✓ *Il Programma Integrato prevede inoltre la cessione dell'intera area A per un totale di 100.740 mq.*
- ✓ *Le principali zone suddivise tra superfici private e superfici pubbliche che il piano individua sono le seguenti:*

- a. *Le superfici residenziali private sono denominate:*
- Aree a concentrazione edilizia – comparti Z1, Z2, Z3
- b. *Le superfici turistico ricettive sono denominate:*
- Aree turistico ricettive – comparto Z4;
- c. *Le superfici commerciali sono denominate:*
- Aree commerciale – comparto Z5;
- d. *Le superfici pubbliche sono denominate:*
- verde pubblico e servizi pubblici di livello locale – VP1, VP2, VP3; Vp4
- parcheggi – P1, P2, P3
- strade (comprenditive di percorsi pedonali e piazze).
- servizi e attrezzature di carattere urbano F1
- ✓ *Le zone Z1, Z2, Z3 (aree residenziali), comprendono le aree destinate nel Piano Urbanistico ad insediamenti residenziali privati.*
 - ✓ *Le superfici fondiarie residenziali sono le aree nelle quali è possibile l'edificazione di fabbricati per la residenza con le attrezzature ad essa direttamente collegate, come servizi ed impianti tecnici, giardini privati, superfici condominiali, strade private.*
 - ✓ *Le zone Z4 (aree turistico ricettive) comprende le aree destinate nel Piano Urbanistico ad insediamenti turistico ricettivi*
 - ✓ *Le superfici fondiarie turistico ricettive sono aree all'interno delle quali è possibile l'edificazione di fabbricati per attrezzature turistiche ricettive e per il tempo libero.*
 - ✓ *Sono ammesse le destinazioni relative a residenze temporanee (alberghi, ecc.), pubblici servizi (ristoranti, bar, ecc), sale congressi e di ricevimento, camping ed attrezzature necessarie all'esercizio. Sono ammesse le attrezzature per il tempo libero e lo sport quali piscine, campi da tennis, bocce nonché destinazioni compatibili per analogia.*
 - ✓ *Le zone Z5 (aree commerciali) comprende le aree destinate nel Piano Urbanistico ad insediamenti commerciali.*
 - ✓ *Le superfici fondiarie commerciali sono le aree all'interno delle quali è possibile l'edificazione di fabbricati per il commercio., parcheggi, aree verdi, percorsi pedonali.*
 - ✓ *Le zone VPn (aree verde pubblico e servizi pubblici di livello locale) comprendono le superfici a verde e servizi pubblici, sono aree pubbliche di diversa natura e dimensione all'interno delle quali è possibile realizzare: spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre a queste assimilabili.*
 - ✓ *Le zone Pn (aree per parcheggi pubblici) comprendono le superfici destinate a parcheggi, sono aree pubbliche di diversa dimensione destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici.*
 - ✓ *Le zone Str (aree destinate alla viabilità pubblica), comprendono le superfici destinate alla viabilità pubblica, alle piazze ed arredo stradale. Sono strade pubbliche quelle costituenti il sistema viario, sia per i pedoni che per i mezzi su gomma.*

ZONA	SUPERFICIE
Z1 - Residenziale	15.494 mq
Z2 - Residenziale	8.690 mq
Z3 - Residenziale	1.777 mq
Z4 - Turistico -Ricettivo	6.291 mq
Z5 - Commerciale	8.395 mq
F1 - Centro Sportivo	20.140 mq
VP 4 - Verde Pubblico	5.527 mq
P1 - Parcheggio pubblico	2.110 mq
P2 - Parcheggio pubblico	1.795 mq
P3 - Parcheggio pubblico	506 mq
Str - Parcheggio pubblico	10.750 mq
Va1 - Strada pubblica	225 mq
Va2 - Verde di arredo	170 mq
Va3 - Verde di arredo	617 mq
Va4 - Verde di arredo	1.036 mq
TOTALE	83.523 mq

ZONA	SUPERFICIE	VOLUMETRIA	SUL	IFF
Z1 - Residenziale	15.494 mq	17.150 mc	5.359 mq	1,11 mc/mq
Z2 - Residenziale	8.690 mq	6.686 mc	2.089 mq	0,77 mc/mq
Z3 - Residenziale	1.777 mq	576 mc	180 mq	0,32 mc/mq
Z4 - Turistico -Ricettivo	6.291 mq	-	1.370 mq	0,22 mq/mq
Z5 - Commerciale	8.395 mq	-	2.000 mq	0,24 mq/mq
TOTALE	40.647 mq	24.412 mc	10.999 mq	

✓ *Il Piano intende quindi raggiungere i seguenti obiettivi specifici:*

1. *Migliorare l'accessibilità dell'area*
2. *Valorizzare il sistema ambientale*
3. *Dare identità e fornire una nuova immagine di città*
4. *Garantire il reperimento di aree pubbliche di qualità*

✓ *Tali obiettivi vengono sviluppati dalle seguenti azioni:*

1. *Migliorare l'accessibilità dell'area*

a. *Realizzazione di una viabilità basata sul concetto della "rete" e delle "alternative" prevedendo una connessione tra via Nettunense e via di Campoleone.*

b. *Dotazione di una viabilità che funga da asse portante dell'intero insediamento*

c. *Dotazione di nuovi parcheggi pubblici fruibili e ben distribuiti all'interno dell'insediamento*

2. *Valorizzare il sistema ambientale*

a. *Mantenimento e salvaguardia dei corridoi ecologici esistenti, con particolare attenzione alla progettazione dei nuovi parchi urbani in prossimità del centro urbano e che costituiscono una delle azioni irrinunciabili del progetto di Programma Integrato di Intervento in variante di PRG*

b. *Realizzazione di un parco pubblico nella lungo l'asse viario principale di progetto*

c. *Mantenimento di una elevata percentuale di suolo permeabile anche all'interno delle superfici destinate all'edificabilità privata*

3. *Dare identità e fornire una nuova immagine di città*

a. *Realizzazione di un nuovo polo di attività commerciali localizzato all'ingresso del nuovo insediamento su via Nettunense*

b. *Realizzazione di residenze progettate con i criteri dell'eco-sostenibilità*

- c. Realizzazione di insediamenti a bassa densità che meglio si integrano con il contesto urbanizzato di filtro tra città e campagna entro cui si localizza l'intervento*
- d. Realizzazione di servizi turistico ricettivi*
- 4. Garantire il reperimento di aree pubbliche di qualità**
 - a. Realizzazione di servizi pubblici di qualità in grado di soddisfare i nuovi insediamenti e, allo stesso tempo, incrementare le superfici pubbliche a disposizione dei cittadini del quartiere senza costi aggiuntivi per l'amministrazione Comunale*
 - b. Dotazione di nuovi parcheggi diffusi su tutta l'area*
 - c. Creazione di un centro sportivo a servizio dei cittadini dell'intero comune e dei comuni limitrofi*

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 prot. n.0052399 del 16/01/2025

Il comune di Ariccia ha una popolazione residente pari a 17.997 abitanti (Istat al 01/01/2024), una Superficie di 18,93 km² e una Densità abitativa pari a 950,52 ab/km²; è dotato di Piano Regolatore Generale approvato ed integrato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n.1708 del 26/04/1977 e di Regolamento edilizio approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n.10207 del 17/11/1992. La scrivente Agenzia esaminata la documentazione messa a disposizione all'indirizzo sopra specificato, preliminarmente, prende atto delle richieste di documentazione integrativa, presentate ai sensi della DGR n. 445 del 16/06/2009, dalla Regione Lazio – Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato (RU 1565727 del 20/12/2024) al Comune di Ariccia. Con riferimento al Rapporto Preliminare relativo alla variante di cui all'oggetto, redatto a Luglio 2024 (di eseguito RP), si rileva sinteticamente che la variante urbanistica in esame è finalizzata alla realizzazione del Parco Galloro, riqualificazione e rifunzionalizzazione di un'area limitrofa al nuovo Ospedale dei Castelli Romani e realizzazione di una grande struttura sportiva. In estrema sintesi l'area in località Galloro era destinata dal PRG vigente (D.G.R. n.1708/1977) per la maggior parte a edilizia residenziale; a seguito dell'istituzione del Parco regionale dei Castelli romani (L.R. n. 2 del 13 gennaio 1984) e del relativo Piano di Assetto del Parco dei Castelli Romani adottato con Delibera di Consiglio Direttivo n. 23 del 21 Maggio 2009 e della relativa perimetrazione, la località Galloro è stata inclusa nell'area protetta e di conseguenza sono stati annullati tutti i diritti edificatori acquisiti.

La variante in esame prevede l'acquisizione dal patrimonio pubblico dei 10 ha dell'area di particolare pregio ambientale in località Galloro (Area A), da destinare a parco pubblico attrezzato, con la relativa compensazione urbanistica su un'area in forte trasformazione urbanistica, con la conseguente riqualificazione dell'intera area urbana (Area B) localizzata in prossimità del nuovo Ospedale dei Castelli Romani e del nucleo di Piani di Santa Maria. Nella figura di seguito rappresentata sono evidenziate le due aree oggetto di variante, quella in cessione alla Pubblica amministrazione nella parte Nord (Area A) e quella ove verranno compensate le volumetrie nella parte Sud (Area B) del comune con relativa variazione di destinazione d'uso.

(...)

Gli obiettivi che il PII in variante di PRG in esame, si propone di raggiungere sono:

- Salvaguardare un'area di circa 10 ettari di pregio ambientale e paesaggistico, inserita nel Parco regionale dei Castelli romani, attraverso azioni, misure ed opere diretti esclusivamente alla valorizzazione, riqualificazione, recupero, ripristino e mantenimento dei beni paesaggistici in conformità con la disciplina di tutela del PTPR;*
- Riqualificare un'area di forte trasformazione e in stato di degrado a ridosso del nuovo ospedale dei castelli romani;*
- Proporre una iniziativa, economicamente sostenibile, che consenta la realizzazione di interventi di bioedilizia in grado di integrarsi al meglio con il territorio rurale e naturale esistente;*



- *Ridurre le cubature autorizzate dal PRG vigente e modificare la destinazione d'uso integrando uso residenziale con commerciale e turistico ricettivo, con servizi e attrezzature pubbliche e private;*
- *Migliorare la circolazione veicolare con la realizzazione di un asse viario che colleghi via Nettunense con via Campoleone. Nello specifico la variante in esame prevede nell'area B una riduzione del 30% delle volumetrie ammesse dal PRG vigente, con variazione delle destinazioni d'uso da esclusivamente residenziale a residenziale, turistico ricettiva, commerciale e attività per il tempo libero, come di seguito rappresentato:*

(...)

Si evidenzia che dall'Esame delle esigenze idriche di cui al RP pag. 79, il carico insediativo in abitanti espresso dalla variante in esame, viene stimato in circa 345 abitanti (305 residenziali, 14 addetti commerciali, 26 per ricettività turistica). 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_26 - Comune di Ariccia Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii., relativa Variante Urbanistica per l'ampliamento del complesso industriale sito in Via Piani di Santa Maria n. 72;*
- *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. È infatti possibile che impatti ambientali valutati come poco significativi, contribuiscano, cumulandosi, ad analoghi impatti generati dall'attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, a determinare rischi per l'ambiente.

ARIA (ATMOSFERA)

Con riferimento alla matrice aria, si evidenzia che la Regione Lazio con D.C.R. del 5 ottobre 2022, n. 8 ha approvato l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) ai sensi dell'articolo 9 e art. 10 del d.lgs. 155/2010; che con DGR 28 maggio 2021, n. 305 ha aggiornato l'Allegato 4 - classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana; che con DGR 15 marzo 2022, n. 119 ha aggiornato la denominazione dei codici delle zone. Per gli effetti del combinato disposto dalle norme sopra specificate, al Comune di Ariccia è stata assegnata la zona IT1219 – Agglomerato di Roma 2021 - per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo,

PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene, e gli è stata attribuita una qualità dell'aria in classe complessiva 3.

(...)

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

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

(...)

Il comune di Ariccia, nel triennio preso in considerazione (2021-2023), non mostra criticità per i diversi indicatori presi a riferimento dalla norma e riportati nella tabella sovrastante. Le informazioni sulle concentrazioni degli inquinanti atmosferici, nei comuni del Lazio, sono disponibili sul sito <https://qa.arpalazio.net/index.php> del Centro Regionale della Qualità dell'Aria e sia nel sito istituzionale dell'Agenzia: <https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/aria>; In considerazione di quanto sopra esposto e atteso che la Variante Urbanistica in esame, prevede nell'area B, la realizzazione di elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria, anche con effetti cumulativi, per la matrice aria si ritiene che l'impatto possa essere considerato non rilevante se verranno attuati i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria (artt. da 4 a 9 della sezione III dell'Aggiornamento PdQA. Si ricorda infine che nelle fasi di esecuzione della variante in esame si dovranno rispettare:

- L'art. 26 del D.lg. 199/2021, prevede dal 13/06/2022, ovvero l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includano l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di elettricità e di riscaldamento e raffrescamento. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva.*
- L'art. 5 della L.R. 27/05, n. 6/2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia).*

RISORSE IDRICHE

Come rilevato in premessa, vista la nota (RU 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 per le relative valutazioni. Si evidenzia inoltre che, nel RA viene esaminato solo l'aspetto relativo all'approvvigionamento idrico, mentre non si evincono informazioni riguardanti i reflui urbani (rete fognaria e depurazione) provenienti dai previsti insediamenti residenziale, commerciale, turistico ricettivo e centro sportivo. In particolare il RA nell'Esame delle esigenze idriche pag. 78, 79 riporta: "Le esigenze di approvvigionamento idrico dell'insediamento .., possono essere soddisfatte in tutto o in parte dall'acquedotto pubblico, probabilmente da potenziare, oppure essere assolte dalla realizzazione di pozzi per il prelievo da falde idriche sotterranee. Relativamente al fabbisogno di acque destinate a usi secondari (risciacquamento sanitario, antincendio, innaffiamento degli spazi verdi si suppone la realizzazione di vasche di accumulo delle acque meteoriche. Secondo l'aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018, n. 18, le aree (A e B) oggetto della variante in esame ricadono tutte all'interno del Bacino Idrografico n. 22

Incastri, in particolare l'Area A ricade nel sottobacino Lago di Nemi, mentre l'Area B ricade suddividendosi nei sottobacini Fosso Incastri (Rio Grande) 1 lato verso via Campoleone e nel Fosso Incastri (Rio Grande) 2 lato verso via Nettunense.

(...)

BACINO	Sottobacino		Stato Chimico
22 INCASTRI	Lago di Nemi	SUFFICIENTE	BUONO
22 INCASTRI	Fosso Incastri (Rio Grande) 1	SUFFICIENTE	BUONO
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. 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.](https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/)

(...)

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

(...)

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

Atteso che il RP esaminato non analizza gli aspetti relativi alle infrastrutture fognarie e depurative necessarie all'insediamento dei previsti 345 abitanti, si rimanda alle Autorità Competenti (Regione Lazio –Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato; Città metropolitana di Roma – Dipartimento III - Ambiente e Tutela del territorio; Comune e Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 2), la verifica in fase di attuazione della piano in esame, delle opere di adduzione idrica, di accumulo ed utilizzo delle acque meteoriche, della rete fognaria e della verifica della capacità depurativa. Si evidenzia infine che le acque di acque di lavaggio e acque di prima pioggia dell'area del piazzale parcheggio pubblico dovrà essere conforme al D.Lgs. n. 152/06.

RIFIUTI

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

fissava già al 31/12/2012: l'obiettivo quantitativo di raccolta differenziata al 65%). Le informazioni sulla produzione e raccolta dei rifiuti sono consultabili sia nel Catasto Nazionale Rifiuti (<http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it>) e sia nel rapporto rifiuti di Arpa Lazio (<https://www.arpalazio.it/ambiente/rifiuti/pubblicazioni-rifiuti>), rapporto redatto per gli effetti della Determinazione Regionale n. G04229 del 07/04/2022, in cui la Regione Lazio ha disposto l'obbligo per tutti i Comuni di fornire i dati sulla raccolta differenziata attraverso l'applicativo web O.R.So. Fig. 10- Andamento della percentuale di raccolta differenziata – Ariccia (...)

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

RUMORE

Per quanto concerne il rumore, nel RP pag. a 106, viene riportato che "L'area interessata dal PII Galloro - Catena rientra nella classe II.". A tal riguardo si osserva che sulla base delle informazioni 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 secondo della classificazione acustica in base a quanto previsto dalla Legge 447/95 e art. 12 della L.R.18/2001, e si ricorda che lo stesso dovrà essere coerente con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati vigenti. Il Piano in esame prevede la realizzazione di tipologie edilizie secondo quanto previsto dalla attuale NTA del PRG, pertanto alla richiesta delle concessioni edilizie il proponente dovrà predisporre la documentazione di previsione di clima acustico ai sensi dell'art. 19 della L.R. 18/01. Le sorgenti acustiche comprese nella progettazione (attività commerciali, ecc) dovranno inoltre assicurare il rispetto dei limiti 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. A tal riguardo si rammenta 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. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite di cui al DPCM 14/11/97, in fase di realizzazione del Piano 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). Il Piano dovrà essere progettato e realizzato nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997.

SUOLO

Il consumo di suolo è un fenomeno associato alla perdita di una risorsa ambientale fondamentale, dovuta all'occupazione di superficie originariamente agricola, naturale o semi-naturale. Il fenomeno si riferisce, quindi, a un incremento della copertura artificiale di terreno, e quindi del grado di impermeabilizzazione che è strettamente legato alle dinamiche insediative e infrastrutturali. A tal fine si informa che il 17 novembre 2021 la Commissione Europea ha approvato la "Strategia del Suolo per il 2030" andando a definire le misure per proteggere e ripristinare i suoli e garantire che siano utilizzati in modo sostenibile. L'obiettivo principale che si propone la Commissione è che, entro il 2050, tutti gli stati membri della Comunità Europea evitino di consumare suolo (zero net land take) e facciano in modo di avere i propri suoli "sani" attraverso azioni concrete. In attesa del quadro legislativo sulla salute dei suoli, a livello

nazionale, lo strumento di riferimento per la messa a sistema dell'attuazione dell'Agenda 2030 è rappresentato dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, (SNSvS 2022), approvata dal Comitato interministeriale per la transizione ecologica (Cite), visionabile sul sito del Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica al Link: https://www.mase.gov.it/sites/default/files/archivio/allegati/sviluppo_sostenibile/SNSvS_2022.pdf I dati sul consumo di suolo sono consultabili sul portale del consumo di suolo del SNPA al seguente indirizzo : <https://www.consumosuolo.it/indicatori>. Per l'annualità 2023 il comune di Ariccia ha un consumo di suolo rispetto alla superficie amministrata di 484,7 ha corrispondente ad una percentuale pari a 26,11 %, e nel 2023 rispetto al 2022, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 1,6 ettari. (...)

Alla luce di quanto sopra detto, sarebbe opportuno, in fase di attuazione dell'ampliamento del complesso industriale in esame, prevedere misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo, quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

In considerazione che il RP in esame riporta a pag. 108 che "All'interno dell'area di progetto sono presenti campi elettromagnetici generati da elettrodotti", 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.0058132 del 17/01/2025

L'intervento riguarda la proposta di un Programma Integrato di Intervento da parte dei Soggetti proprietari di terreni aventi una superficie complessiva di circa 18,4 situati nel territorio Comunale di Ariccia nelle località "Galloro" (Area A, di mq 100.740) e "Piani di Santa Maria" (Area B, di mq 83.523). Il programma integrato denominato PII in variante di PRG per la riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale ai sensi della L.R.22/97 si sviluppa lungo un asse di collegamento tra la via Nettunense e via Campoleone attrezzato a verde e servizi pubblici (il parco centrale) che converge, ad est, in un'area destinata ad uso commerciale.

Poiché l'area in località Galloro risulta di particolare pregio ambientale, i proprietari hanno proposto all'Amministrazione Comunale "(...) lo spostamento delle cubature, già autorizzate dal PRG vigente (Area A), in un'area in prossimità del Nuovo Ospedale dei Castelli Romani (NOC) e del nucleo di Piani di Santa Maria (Area B). Ai fini di una corretta compensazione urbanistica si propone che alla cubatura autorizzata dal PRG vigente si aggiunga una cubatura quale indennizzo per i proprietari delle aree che accoglieranno le nuove cubature. Il PRG vigente prevede la possibilità di realizzare 45.850 mc di edilizia residenziale a

cui si dovranno aggiungere 0,2 mc/mq di indice di fabbricabilità territoriale quale indennizzo per l'area i cui proprietari sono rappresentanti dai Sig.ri omissis che è complessivamente di circa 83.500 mq di superficie. Quindi la cubatura complessiva richiesta come compensazione urbanistica è di 62.550 mc pari ad un indice territoriale per l'area di atterraggio delle cubature di 0,75 mc/mq di edilizia residenziale.

Il Programma integrato si propone di raggiungere, in sintesi, i seguenti obiettivi:

1. Salvaguardia del territorio vincolato come zona di paesaggio naturale dal PTPR (Area A).
2. Riqualficazione urbanistica e ambientale dell'area in prossimità del NOC (Area B).
3. Creazione di infrastrutture e servizi pubblici (Area B).

A fronte della cessione gratuita dei terreni dell'Area A per la realizzazione di un parco pubblico, nello specifico l'intervento previsto, che è a destinazione mista con prevalenza residenziale, è così articolato:

a) Le superfici residenziali private sono denominate:

- Aree a concentrazione edilizia – comparti Z1, Z2, Z3

b) Le superfici turistico ricettive sono denominate:

- Aree turistico ricettive – comparto Z4;

c) Le superfici commerciali sono denominate:

- Aree commerciale – comparto Z5;

d) Le superfici pubbliche sono denominate:

- verde pubblico e servizi pubblici di livello locale – VP1, VP2, VP3 (mq 100.740 in Area A) e Vp4 (mq 5.527 in Area B);

- parcheggi – P1, P2, P3;

- strade (comprensive di percorsi pedonali e piazze);

- servizi e attrezzature di carattere urbano F1.

Per quanto attiene agli aspetti urbanistici, dal RP risulta che il Piano Regolatore Generale vigente del comune di Ariccia è stato adottato dalla D.G.C. n.4 del 7.01.75, approvato ed integrato con D.G.R.L. n.1708 del 26.04.1977 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 18/77.

L'area A è classificata dal PRG vigente come:

- B2 – Zone di completamento;

- C3 – Zone di espansione;

- C5 – Zone di espansione;

- F2 – Servizi;

- G4 – Zone a verde pubblico.

L'area B è classificata come E2 – Zone rurali normali.”.

Circa il quadro vincolistico, l'area interessata non risulta compresa in ambiti di “Rete Natura 2000”, ma l'Area A risulta interamente inclusa nell'ambito del Parco naturale regionale (Castelli Romani); per quanto riguarda invece il P.T.P.R. (Tav. A) l'area A dell'intervento interamente inclusa nell'ambito del “Paesaggio Naturale”, mentre l'Area B risulta in parte compresa nell'ambito del “Paesaggio Agrario di rilevante valore” e per la restante parte nell'ambito del “Paesaggio Agrario di continuità”. La sola Area A risulta parzialmente interessata da Beni paesaggistici descritti nella Tavola B (Protezione dei parchi e riserve naturali, Protezione aree boscate, Protezione Aree e ambiti interesse archeologico).

Le aree dell'intervento non presentano interferenze dirette con istituti scolastici provinciali, ma l'area B è lambita ad ovest dalla strada provinciale SP 7/A Campoleone che, da quanto emerge dagli apparati grafici del Rapporto Ambientale, è intersecata dalla strada di attraversamento interno all'insediamento previsto.

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.

Con riferimento alla Tavola TP2 del P.T.P.G., segnatamente al Sistema Ambientale, l'area A di intervento ricade interamente all'interno dell'UTA n. 12, "Unità dei Colli Albani", per la quale le direttive specifiche indicano, tra l'altro, quanto segue:

- tutelare e monitorare il sistema forestale con particolare attenzione alle formazioni presenti lungo i numerosi corsi d'acqua;*
- realizzare un piano/progetto per la riqualificazione ambientale del sistema agricolo;*
- mantenere la piena funzionalità ecologica degli elementi lineari della connessione primaria e secondaria (ex Legge Galasso e elementi di discontinuità). Conservare la destinazione agricola tramite la realizzazione di un piano/progetto (progetto ambientale) volto alla riqualificazione ambientale dei nastri verdi;*
- ampliare il Parco dei Colli Albani così da diventare un'importante area buffer del settore meridionale della Provincia.*

Per quanto riguarda l'Area B, essa risulta interamente compresa all'interno dell'UTA n. 9, "Unità della Campagna Romana meridionale", per la quale si riportano le direttive specifiche più pertinenti in relazione al settore territoriale in esame:

- 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.*

L'intervento proposto non risulta coerente con le sopra richiamate direttive.

Per quanto attiene alla localizzazione rispetto alla Rete Ecologica Provinciale (REP), la Tavola Tp2 del PTPG individua l'area d'intervento in parte nell'ambito della componente primaria della REP e più precisamente all'interno di un'area "buffer" (Area A) di cui all'art. 25 c. 2 N.A. PTPG, mentre per la restante parte all'interno (Area B) nell'ambito della componente secondaria della REP, e più precisamente nel "Territorio Agricolo Tutelato" (art. 25 c. 4 N.A. PTPG). All'interno delle suddette componenti della REP vige la specifica disciplina di cui agli artt. 27, 28 e 60 delle N.A. del PTPG, che prevede la possibilità di attuare definiti usi del suolo, a condizione che ne sia valutata la compatibilità con la funzionalità della REP a livello locale.

Le attività residenziali e non residenziali previste dal progetto in esame non sono comprese tra gli usi del suolo consentiti nelle suddette componenti della REP, ai sensi del combinato disposto dei citati articoli 27, 28 e 60, delle N.A. del PTPG.

Per quanto riguarda l'area A, nel Rapporto Preliminare si afferma "che è prevista come verde alberato in cessione all'amministrazione comunale" e che "ricade all'interno del parco dei Castelli Romani e risulta essere come una grande area boscata tra le abitazioni attraversata da Via Lega Latina e L.go Grotta Lupara". Dall'analisi storica delle immagini risulta che l'area A è stata ed è tutt'ora interessata da interventi di taglio boschivo. Qualora si procedesse con la cessione all'amministrazione comunale, sarebbe opportuno prevedere una progettazione condivisa e concertata con il Parco Regionale dei Castelli Romani. Tale progettazione dovrebbe garantire, tra le varie tematiche, la possibilità di riconversione del soprassuolo presente nell'area ad alto fusto, rendendola effettivamente fruibile dalla comunità locale. Solo attraverso tale intervento si potrà trasformare l'area in un autentico "parco pubblico", come riportato nel RP, ad oggi non accessibile né funzionale a tale scopo.

Per quanto riguarda l'area B, come si evince da quanto riportato nel Rapporto Preliminare, "risulta essere un'area coltivata a vigneto. Attualmente il vigneto è in dismissione in quanto non più produttivo e di qualità, ed "è stata classificato come "Sistema agrario a carattere permanente" all'interno degli Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del

paesaggio regionale (articolo 143 D. Lgt 42/2004), prevalentemente in coerenza con i caratteri e con lo stato di fatto."

Dall'esame delle immagini satellitari più recenti quanto sopra affermato non sembra trovare un evidente riscontro, mentre si percepisce piuttosto la persistenza di unità aziendali ben governate e produttive.

Con riferimento all'individuazione dei Paesaggi rurali di cui alle tavv. RT.saa 8.1, RT.saa 8.2 e RT.saa 8.3 del PTPG, alla tutela e valorizzazione dei caratteri del territorio rurale di cui agli artt. 32 e 33 delle N.A. del PTPG ed alle collegate "Direttive specifiche per tipologie di paesaggio rurale" di cui all'Appendice normativa II.2, si segnala che l'intervento in oggetto risulta ricadere all'interno del "Paesaggio agricolo collinare con prevalenza di vigneti" (Scheda n. 6 - appendice normativa II.2 N.A. PTPG), per il quale si applica la seguente direttiva sugli elementi oggetto di tutela e valorizzazione:

- "In questo contesto di frammentazione diventano elementi determinanti del paesaggio i sistemi di allevamento (spalliera, tendone, etc), le strutture portanti della vite (pali in legno, in cemento armato, etc), gli annessi agricoli, i silos e le cisterne e la viabilità minore con gli elementi di arredo, recinzioni, cancelli, muretti, illuminazione, etc. La definizione di un progetto paesaggistico di dettaglio per le aree a vigneto con la partecipazione delle aziende e dei "microproprietari" e con una adeguata dotazione di incentivi e assistenza, sembra essere l'unica chiave per migliorare la qualità paesaggistica in un contesto di elevata parcellizzazione, caratterizzato da un riconosciuto valore economico e sociale per le sue produzioni tradizionali"

Si evidenzia pertanto che, pur riconoscendo come l'intervento venga a collocarsi in un contesto ambientale interessato da una fase di iniziale urbanizzazione, cionondimeno nell'area individuata per la realizzazione del Programma integrato per il Paesaggio "Galloro Catena" permangano i caratteri distintivi di un paesaggio agricolo ancora sostanzialmente 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 in buona parte quale "Paesaggio Agrario di rilevante Valore" e per la restante come "Paesaggio agrario di continuità".

Si osserva inoltre, per quanto attiene al Sistema insediativo morfologico, che in base all'Articolo 43 "Direttive specifiche per le costruzioni urbane complesse – conurbazioni (città intercomunali)" l'area B risulta compresa nell'ambito denominato "A6. Città Appia (Comuni di Castelgandolfo, Albano, Genzano, Ariccia, Lanuvio)" entro cui "(...) Il piano propone: di tutelare la fascia di discontinuità agricola meridionale delle vigne (nastro verde sud), elemento di connessione fra il Parco dei Castelli, il Parco dell'Appia e il Parco di Decima Malafede."

Oltre a quanto sopra "Il piano fornisce ai Comuni le seguenti direttive programmatiche per le componenti del disegno della struttura insediativa intercomunale (cfr. Tav.TP2): per il sistema ambientale (...) limitazione dell'urbanizzazione diffusa nella fascia di continuità agricola (nastro verde) dal Parco dei Castelli, fino a quello di Decima Malafede e negli spazi intermedi delle grandi maglie infrastrutturali (solo residenza connessa alle attività agricole, nei limiti di sostenibilità dettati dalla scarsità delle risorse idriche)."

Le considerazioni sopra espresse e le direttive di PTPG sopra riportate evidenziano la fondamentale importanza di conservare il valore del paesaggio agricolo attuale ai fini della tutela dell'integrità paesaggistica e delle produzioni agricole tipiche e di elevata qualità.

Ai sensi dell'art. 59, Direttive per la valutazione degli atti di programmazione negoziata delle N.A. del PTPG, e precisamente al comma 2, è indicato che "I programmi ed i progetti proposti successivamente all'adozione del PTPG con strumenti di programmazione negoziata in variante agli strumenti di pianificazione urbanistica generale comunale vigenti devono risultare compatibili con le direttive e prescrizioni del PTPG, nonché rispondenti agli indicatori di sostenibilità attuale ed attesa del piano stesso". Al riguardo si evidenzia, pertanto, che l'intervento proposto, comportando variante urbanistica ai sensi della LR 22/97, risulta in contrasto con la suddetta direttiva.

Circa il ricorso alla compensazione urbanistica per l'attuazione del Programma Integrato in oggetto, occorre precisare che l'Art. 58 della N.A. del PTPG, Criteri di perequazione e compensazione urbanistica

e territoriale, precisa quanto segue: “In attesa di una più puntuale disciplina, da parte della Regione, degli istituti della compensazione e della perequazione urbanistica, i comuni applicano, nella predisposizione dei propri strumenti di pianificazione, i criteri esposti nei commi seguenti. (...)”. In linea generale il PTPG contempla la compensazione urbanistica quale strumento di pianificazione ma ne subordina l’uso a dei criteri da inserire nella pianificazione generale, nel quadro di un chiaro riferimento normativo.

In proposito si evidenzia che per quanto attiene al riferimento normativo nazionale, l’articolo 1 della legge 308/2004, recante Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l’integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione, ai commi 21, 22 e 23 è rispettivamente indicato quanto segue:

21. Qualora, per effetto di vincoli sopravvenuti, diversi da quelli di natura urbanistica, non sia più esercitabile il diritto di edificare che sia stato già assentito a norma delle vigenti disposizioni, è in facoltà del titolare del diritto chiedere di esercitare lo stesso su altra area del territorio comunale, di cui abbia acquisito la disponibilità a fini edificatori.

22. In caso di accoglimento dell’istanza presentata ai sensi del comma 21, la traslazione del diritto di edificare su area diversa comporta la contestuale cessione al comune, a titolo gratuito, dell’area interessata dal vincolo sopravvenuto.

23. Il comune può approvare le varianti al vigente strumento urbanistico che si rendano necessarie ai fini della traslazione del diritto di edificare di cui al comma 21.

A fronte della chiara indicazione normativa nazionale, le norme tecniche del PRG di Ariccia, risalenti agli anni Settanta, non disciplinano la compensazione urbanistica e, inoltre, il quadro normativo regionale di riferimento è condizionato dalla fase transitoria determinata dall’iter ancora in corso del disegno di legge n 156, che propone una modifica all’art. 4 della LR 36/87 avente incidenza in materia di compensazione. A fronte di tale situazione normativa di riferimento, che presenta ancora margini di contrastanti interpretazioni, l’applicazione del citato art. 58 delle N.A. del PTPG non può prescindere dalla nuova pianificazione generale (PUCG).

Tale considerazione è tanto più pertinente considerando che nel settore di territorio comunale ove è inclusa l’area interessata dalla trasformazione in oggetto vi sono in essere altre trasformazioni di natura produttiva, di cui occorre verificare la coerenza e la compatibilità con la destinazione residenziale.

Preso atto del parere non favorevole espresso dal responsabile del procedimento sulla base della documentazione acquisita, è verificata l’assenza di conflitto d’interesse, anche potenziale, del responsabile del procedimento e dell’istruttoria con il destinatario del presente documento mediante acquisizione agli atti di dichiarazione sostitutiva di certificazione resa nei termini e alle condizioni di cui all’art. 46 del D.P.R. 445/2000 ed attestata, inoltre, l’assenza di proprio conflitto d’interesse, anche potenziale, che comporti obbligo di astensione ai sensi dell’art. 6-bis della L.241/90, degli artt. 5, 6, 7 e 13 del D.P.R. 62/2013 e degli artt. 5 e 6 del vigente Codice di Comportamento dei dipendenti della Città metropolitana di Roma Capitale, considerato che è onere dell’Amministrazione Comunale accertare per l’intervento in oggetto la sua rispondenza ai requisiti di cui all’art. 2, c. 3 della LR 22/97, nonché quanto disposto all’art. 16, c. 4, lett. “d ter” del DPR 380/2001 in materia di contributo straordinario, nel rilevare che l’intervento risulta in contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG, con particolare riferimento agli articoli 27, 28, 58, 59 c 2 e 60 delle N.A. del PTPG per le ragioni anzidette, 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:

- l’Amministrazione Comunale, oltre a verificare i presupposti per il ricorso alla procedura di cui alla LR 22/97 e la conformità all’art. 16, c. 4 lett. D ter del DPR 380/2001, dovrà accertare il corretto ricorso alla procedura di compensazione urbanistica, valutando il contributo straordinario tenuto conto del valore della cessione gratuita dell’Area A;

- allo scopo di procedere alle necessarie valutazioni, nel prosieguo dell'iter approvativo dell'intervento in parola occorrerà sottoporre la proposta progettuale alla Città metropolitana di Roma Capitale (C.M.R.C.), Dip.to II-Servizio 3 "Viabilità zona sud", che legge per opportuna conoscenza;
- sia verificata la sussistenza di presupposti per la destinazione alla fruizione pubblica delle aree boscate di cui all'Area A;
- sia suffragato da adeguata documentazione lo stato di dismissione del vigneto attualmente presente nell'Area B e l'insostenibilità del mantenimento dell'attuale produzione agricola.

3 Regione Lazio

DIREZIONE REGIONALE AGRICOLTURA E SOVRANITA' ALIMENTARE, CACCIA E PESCA, FORESTE Area
Governo del Territorio, Multifunzionalità e Forestazione

Nota prot. n.0084244 del 23/01/2025

Con la presente si riscontra la comunicazione pervenuta in data 18 dicembre us, iscritta agli atti con prot. n. 157990, relativa all'avvio della fase di consultazione ai fini della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano in argomento.

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

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

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

Bosco:

aree, occupate da specie arboree associate o meno ad arbustive, di 2.000 m2 di estensione, con grado di copertura maggiore del 20% e larghezza media superiore a 20 ml;

aree ripariali di qualsiasi estensione, edificate da specie allegato A1 + A2 + A3 exLR n. 39/02;

arbusteti, edificati da specie Allegato 3 con specie allegato A1 + A2 exLR n. 39/02, prescindendo da termini di estensione e copertura;

aree già boscate in cui l'assenza della copertura arborea è da intendersi a carattere temporaneo (periodo di tempo pari al turno minimo previsto da RR n. 7/05;

Aree assimilate:

nuclei isolati di specie allegato A3 ex LR n. 39/02 aventi estensione di 5.000 m2, copertura del 50% e larghezza media di 20 ml;

nuclei isolati di specie allegato A3 ex LR n. 39/02 in aree con pendenza maggiore del 30%.

Inoltre, ai fini della quantificazione delle superfici occupate da habitat forestale, dovrà essere tenuta in considerazione la presenza di popolamenti aventi i requisiti di legge per essere identificati bosco, anche se esterni alle aree oggetto di studio ma comunque in diretta continuazione o ad essi contigui (distanza tra punti vicini non superiore 20 ml o infrastrutture di larghezza non superiore a 10 ml).

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

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

4 Ministero della cultura

Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti

Nota prot. n.0105805 del 28/01/2025

In riferimento alla nota di codesto Ente pervenuta in data 18/12/2024 e acquisita agli atti con nota richiamata a margine, con la quale veniva indetta la procedura in oggetto;

- esaminata la documentazione disponibile al link <https://regionelazio.box.com/v/VER-2024-0038> dedicato alla procedura;

- preso atto di quanto contenuto nel Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS;

- considerato che "il Programma Integrato di Intervento prevede l'acquisizione di un'area da destinare a parco pubblico di 10 ha in località Galloro in prossimità del centro urbano consolidato di Ariccia e compensazione delle volumetrie autorizzate dal P.R.G. vigente in località Montagnanello con una riduzione del 30% delle volumetrie ammesse e una differenziazione delle destinazioni d'uso da esclusivamente residenziale a residenziale, turistico ricettiva, commerciale e attività per il tempo libero" e che "Le due aree oggetto del nuovo strumento urbanistico sono localizzate nel comune di Ariccia, quella in cessione alla Pubblica amministrazione nella parte Nord (Area A) e quella ove verranno compensate le volumetrie nella parte Sud (Area B) del comune;

- premesso che le aree interessate dall'intervento in questione sono sottoposte al seguente regime vincolistico:

- Area A: sottoposta a tutela paesaggistica ex art. 134 co. 1 lett. a) e 136 lett. c) e d) del D. Lgs. 42/2004 ai sensi con D.M. 12/01/1954 "Zona della Conca del Lago di Nemi" emesso ai sensi della L. 1497/1939, valido per gli effetti dell'art. 157 del medesimo decreto legislativo e art. 142 lett. f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi; lett. g) protezione delle aree boscate; lett. m) protezione aree interesse archeologico del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. "Codice dei beni culturali e del paesaggio (Tav. B del PTPR); la stessa area è classificata dalla Tav. A del PTPR come Paesaggio Naturale.

Per quanto quindi premesso, l'area è caratterizzata da una rilevante sensibilità paesaggistica e naturalistica;

- Area B: classificata nel PTPR – Tav. A come: Paesaggio Agrario di Valore per cui "La tutela è volta alla salvaguardia della continuità del paesaggio mediante il mantenimento di forme di uso agricolo del suolo (art. 25 co. 4 delle NTA); Paesaggio Agrario di Continuità per cui l'art. 27 ai commi 3 e 4 prevede che "La tutela è volta alla riqualificazione e recupero di paesaggi degradati da varie attività umane anche mediante ricoltivazione e riconduzione a metodi di coltura tradizionali o a metodi innovativi e di sperimentazione nonché alla riqualificazione e al recupero dei tessuti urbani di cui costituiscono margine con funzione di miglioramento del rapporto città campagna. Si possono realizzare infrastrutture, servizi e adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti nonché attività produttive compatibili con i valori paesistici" e "Previa procedura di valutazione di compatibilità paesistica in sede di esame di variante urbanistica, se ne può consentire uso diverso da quella agricolo e produttivo nel rispetto del principio del minor consumo di suolo". Nella Tavola B, l'area B non è interessata da Vincoli dichiarativi, né ricognitivi di piano;

- considerato che il P.R.G. di Ariccia destina l'area di Galloro per la maggior parte a edilizia residenziale, in particolare a zona C3 e G4 e in minima parte a zona B2, C5 e F2, potendo realizzare complessivamente sull'area 45.850 mc di edilizia residenziale, ma il PTPR ha di fatto annullato la capacità edificatoria classificando la stessa come Paesaggio Naturale;

- visto che, nel dettaglio, "Il Programma Integrato interessa una superficie complessiva di circa 18,4 che ha suddiviso in Area A e in Area B. Secondo le previsioni del PRG vigente del comune di Ariccia nell'Area A del Programma Integrato era possibile realizzare circa 45.857 mc di volumetria residenziale. Al fine di



compensare la volumetria non più realizzabile, in conseguenza dell'approvazione del P.T.P.R., la proprietà in accordo con l'Amministrazione Comunale prevede lo spostamento della volumetria non più edificabile sui terreni dei Sig.ri omissis in località Piani di Santa Maria (Area B). Il Programma Integrato di Intervento proposto prevede la realizzazione di 24.412 mc con destinazione residenziale privata, 2.000 mq con destinazione commerciale e 1.370 mq con destinazione turistica ricettiva. Si prevede quindi nello spostamento una riduzione della volumetria ammessa dal P.R.G. di circa il 25%. Gli abitanti teorici insediati dal programma integrato sono 305 e generano, in applicazione del DM 1444/68 (18 mq/ab), un fabbisogno di aree a standard pari a 5.493 mq.

Gli standard che verranno ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale saranno invece 9.938 mq, oltre una superficie da cedere destinata a "centro sportivo" di 20.140 mq con possibilità di realizzare superfici annessi alle attività sportive. Il Programma Integrato prevede inoltre la cessione dell'intera area A per un totale di 100.740 mq [...]"

- atteso che la conservazione del paesaggio si persegue in primis attraverso la limitazione di consumo di prezioso suolo agricolo e boscato e quindi con la conservazione fisica, morfologica e ambientale degli elementi costitutivi il settore naturalistico e che l'intervento proposto si configura come una modificazione di un ambito che, sebbene veda già avviato un processo di progressiva trasformazione urbanistica che contempla di fatto la destinazione delle aree ad uso produttivo/logistico, si presenta ancora con molte porzioni ad evidente carattere agricolo da tutelare, dato che l'area è immersa nella campagna e attualmente conserva la sua funzione di "filtro" che impedisce la sua graduale trasformazione;

- considerato che l'area risulta essere ancora ineditata;

- premesso che qualsiasi intervento sull'area in esame è comunque soggetto a preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del citato Codice, provvedimento autonomo e preordinato a qualsiasi titolo abilitativo urbanistico-edilizio;

- visto che gli interventi previsti comporterebbero la trasformazione del comparto paesaggistico in un nuovo assetto caratterizzato da un considerevole impatto percettivo, poiché si vedrebbero compromesse in via definitiva porzioni territoriali attualmente a vocazione rurale e aree di rilevante sensibilità paesaggistica quali quelle site in località Galloro (Area A) che risulta essere una Macchia Boscata in continuità con altre macchie boscate che collegano i due laghi (Lago di Nemi e Lago di Albano) delimitate dall'edificato rado di massimo due piani del quartiere Monte Gentile di Ariccia;

- considerato che le trasformazioni permanenti delle aree in oggetto e l'impatto che avrebbero sul territorio rendono necessario un grado di approfondimento tale da consentire a questo Ufficio un'analisi attenta e dettagliata dei molteplici aspetti e conseguenze dell'applicazione del suddetto PII;

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

5 ACEA ATO 2

Nota prot. n.412612 del 23/05/2025 acquisita con prot. n.0554018 del 23/05/2025

Con riferimento all'oggetto, alla richiesta del 27/02/2025, prot. 7875/2025 ed alla documentazione allegata, si rileva quanto segue.

La documentazione in esame riguarda il Programma Integrato di Intervento in variante di PRG, citato in oggetto, tratta di un intervento suddiviso su due Aree:

L'Area A è suddivisa in due lotti, denominati A1 e A2, che presentano una forma irregolare e una superficie rispettivamente pari a 50.340 m² (A1) e 50.400 m² (A2), per un totale di 100.740 m².

L'intervento previsto per quest'area comprende l'acquisizione e la riqualificazione del terreno con la realizzazione di un parco pubblico (zona G4 - Verde pubblico). Nell'ottica di migliorare la gestione idraulica, saranno adottate soluzioni tecniche mirate ad aumentare la superficie permeabile. In particolare, verranno utilizzati materiali drenanti per i camminamenti, come betonella e erborella, al fine di favorire l'infiltrazione delle acque meteoriche e migliorare la capacità di assorbimento del suolo rispetto alla situazione attuale;

L'Area B ha una forma semi-regolare e si estende per 83.523 m², con un andamento prevalentemente pianeggiante. Dal punto di vista idraulico, il lotto si trova:

- A ovest, in prossimità del collettore DN 900 in ghisa, che passa sotto il sedime di Via Campoleone e confluisce nell'impianto di depurazione Montagnano di Ardea.*
- A est, lungo il tracciato del Fosso Emissario del Lago di Nemi, (Fosso di Guardia) che segue l'asta stradale della Via Nettunense SR207 e raccoglie le acque meteoriche di piattaforma, convogliandole successivamente nel lago.*

Dal punto di vista urbanistico, il piano attuativo per l'Area B prevede la realizzazione di:

- 24.412 m³ di volumetria residenziale privata,*

Per quanto riguarda gli aspetti dell'approvvigionamento idrico, la documentazione di progetto prevede un fabbisogno di 2,5 l/s. in prossimità della zona risulta una distributrice DN80 su via di Campoleone e di una distributrice DN 80 su Via Piani di Santa Maria che interessa un ambito di circa 3,7 ha di proprietà privata e circa 2,3 ha di proprietà pubblica, per un totale di circa 6 ettari.

In riferimento all'approvvigionamento idropotabile, la Scrivente, avendo effettuato ogni verifica circa l'effettiva possibilità di alimentare il nuovo insediamento, dichiara ai sensi dell'art 1, lett. c) del DGR 445/2009 la possibilità di soddisfare i fabbisogni idrici previsti con la rete acquedottistica idropotabile pubblica gestita per una dotazione massima pari a 0,5 l/s. Pertanto, ogni futura utenza (Residenziale, Commerciale, Turistico-Ricettivo) dovrà prevedere opportuno impianto di accumulo e sollevamento dimensionato per le proprie esigenze.

Si evidenziano, inoltre, le prescrizioni per le future utenze:

- prevedere il posizionamento di ogni 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 eventuali 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 che:

- l'acqua potabile distribuita attraverso la rete idrica gestita dalla Scrivente è somministrata prioritariamente per il consumo umano e che gli usi diversi sono consentiti nei limiti in cui le risorse idriche siano sufficienti e a condizione che non ne pregiudichino la qualità (paragrafo A.8 del Regolamento di utenza del servizio idrico integrato nell'ATO 2 Lazio Centrale – Roma);*
- 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).*

Relativamente alla gestione e restituzione delle acque reflue, nell'elaborato "Studio di Compatibilità Idraulica" sono riportati gli elementi e le valutazioni afferenti alla raccolta e recapito delle acque nere e di quelle meteoriche di prima e seconda pioggia.

Al "Cap. 6 – Portate della Fognatura Nera" viene indicata, per un valore di Abitanti Equivalenti pari a 235, una quantità di restituzione in pubblica fognatura di **2.72 l/s** prevedendo il convogliamento nel collettore DN900 su Via Campoleone che recapita al Depuratore "Montagnano".

Nella stessa relazione, al Cap. 4, in riferimento al trattamento delle acque meteoriche individuano l'intervento nell'Area B nella classe "Significativa impermeabilizzazione potenziale" che comporta prescrizioni tali da dover prevedere sistemi di compensazione e mitigazione, tra cui vasche di laminazione e soluzioni di drenaggio sostenibile.

Relativamente alle acque di prima pioggia, sempre per quanto attiene l'Area B, è prevista la loro raccolta e trattamento prima del recapito in pubblica fognatura per un quantitativo pari a 2.03 l/s in un tempo che varia tra le 24 e le 48 ore.

Per le acque di seconda pioggia, si prevede un accumulo ed una restituzione di portata pari a 20 l/s in un tempo quantificato in circa 12,7 ore. Relativamente al recapito delle stesse **non viene ben specificata la distribuzione tra i ricettori naturali limitrofi** (Fosso Emissario del Lago di Nemi" lungo la Via Nettunense) **ed il collettore DN 900 su Via Campoleone.**

Preso atto di quanto sopra, si precisa che:

1. i reflui relativi ai previsti insediamenti residenziali, commerciali e turistico-ricettivi, restituiti nella pubblica fognatura per un quantitativo indicato pari a 2.72 l/s, sono ammissibili anche in considerazione della capacità depurativa dell'impianto di Depurazione di "Montagnano";
2. le acque di **prima pioggia** con recapito previsto alla pubblica fognatura per il quantitativo indicato pari a 2.03 l/s da restituirsi con le modalità descritte, sono ammissibili anche in considerazione della capacità depurativa dell'impianto di "Montagnano";
3. Le acque di seconda pioggia raccolte e laminate, per cui è previsto lo smaltimento di una portata indicata pari a 20 l/s, **dovranno necessariamente essere recapitate presso i ricettori naturali limitrofi.**

6 Regione Lazio – Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione Tecnologica – Area Ciclo delle Acque, Concessioni Idriche e servizio Idrico Integrato: Determinazione n. G06669 del 28/05/2025

(...)

VISTA la nota protocollo n. 1557715 del 18 dicembre 2024 della Direzione Regionale per le Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, nella quale viene coinvolta l'Area Ciclo delle acque, concessioni idriche e Servizio Idrico Integrato quale Soggetto Competente, relativo al Programma Integrato di Intervento in variante di PRG per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale "Galloro - Catena";

CONSIDERATO che l'area interessata dall'intervento sita nel Comune di Ariccia, ricade all'interno dell'Ambito di applicazione del sistema idrogeologico dei Colli Albani, di Nemi e degli Acquiferi dei Colli Albani così come previsto dalla D.G.R. 445 del 16.06.2009;

VISTA ED ESAMINATA la Relazione Tecnica e la documentazione integrativa in atti, trasmessa al protocollo regionale n. 253945 del 27 febbraio 2025 e n. 386187 del 31 marzo 2025;

CONSIDERATA la certificazione rilasciata dalla Soc. Acea ATO 2 in data 23 maggio 2025, pervenuta a questa Area con protocollo regionale n. 554018 del 23 maggio 2025, che esprime parere favorevole alla possibilità di soddisfare i fabbisogni idrici previsti con la rete acquedottistica idropotabile pubblica gestita per una dotazione massima pari a 0,5 l/s. con la seguente prescrizione per le future utenze:

- prevedere il posizionamento di ogni 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 eventuali 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.

Inoltre,

Si ricorda che:

- l'acqua potabile distribuita attraverso la rete idrica gestita dalla Scrivente è somministrata prioritariamente per il consumo umano e che gli usi diversi sono consentiti nei limiti in cui le risorse idriche siano sufficienti e a condizione che non ne pregiudichino la qualità (paragrafo A.8 del Regolamento di utenza del servizio idrico integrato nell'ATO 2 Lazio Centrale – Roma);
- 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).

PRESO ATTO di quanto contenuto nella relazione tecnica redatta dalla Società AM7+;

RITENUTO che non sussistano motivi di incompatibilità o limitazione alla realizzazione delle opere di cui in oggetto;

DETERMINA

Per le motivazioni espresse in premessa, che qui si intendono integralmente richiamate e facenti parte integrante del presente Atto:

- Esprimere, ai sensi della D.G.R. n° 445 del 16.06.2009 (recante "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 relativa all'Intervento in variante di PRG per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale "Galloro - Catena", nel Comune di Ariccia (RM);
- Vincolare la Società proponente, al rispetto degli impegni progettuali di cui in premessa e delle prescrizioni dettate dal Gestore del Servizio Idrico Integrato ACEA - ATO 2 ed 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 ACEA – ATO.

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

Il presente atto si riferisce 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 e 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 sulla base delle informazioni fornite dal Rapporto Preliminare, il Piano oggetto di procedura secondo la pianificazione sovraordinata, non riscontrata dai SCA, risulta inquadrato come segue:

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



	<p><i>norme d'uso finalizzate alla tutela e alla difesa delle popolazioni, degli insediamenti, delle infrastrutture, del suolo e del sottosuolo.</i></p> <p><i>All'interno del perimetro del Piano in oggetto non ricadono aree sottoposte a tutela o elementi areali, lineari o puntuali di rischio o salvaguardia.</i></p>
<p>Piano Territoriale Paesaggistico Regionale</p> <p><i>D.C.R. n.5 del 21/04/2021</i></p>	<p>✓ <i>l'area interessata dal piano ricade nel "Paesaggio naturale", nel "Paesaggio agrario di continuità" e nel "Paesaggio agrario di rilevante valore"....;</i></p> <p>✓ <i>... l'area A è interessata ... da ...Vincoli dichiarativi e ricognitivi di piano....;</i></p> <p>✓ <i>...l'area B non è interessata da Vincoli dichiarativi, né ricognitivi di piano....;</i></p>

DATO ATTO che con nota acquisita con prot. n.1047272 del 23/10/2025 la AP ha trasmesso il parere della Regione Lazio ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/01 e della D.G.R.L. 2649/1999 (Determinazione n.G13580 del 20/10/2025);

DATO ATTO che con nota acquisita con prot. n. 1058256 del 27/10/2025 la AP "...considerato che, a seguito di evidenti imprecisioni riscontrate nell'espressione dei relativi pareri, è stata richiesta la rettifica dei medesimi al Ministero della Cultura e alla Città Metropolitana di Roma Capitale..." ha richiesto la sospensione della procedura in oggetto "...in attesa dell'acquisizione dei pareri rettificati da parte degli enti competenti...";

DATO ATTO che con nota prot.n. 11946/2025, acquisita per conoscenza con prot.n.380395 del 28/03/2025, l'AP ha fornito riscontro alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio Per l'Area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti al proprio parere di competenza del 28/01/2025 evidenziando quanto segue:

In riferimento alla vs nota prot. n. 105805 del 28/01/2025 con la quale veniva trasmesso il parere di competenza, con la presente, al fine di controdedurre a quanto asserito si inoltrano le seguenti specifiche non evidenziate nell'originaria istanza:

1. Considerato che il P.I.I., ai sensi della L.R. 22/1997, ha carattere di interesse pubblico e riguarda aree al cui interno si riscontrino carenze di strutture e di servizi per quanto riguarda l'

- Area A (indicata nel Rapporto Preliminare nella parte Nord del territorio comunale) consistente in un'area di quasi 10 ettari "caratterizzata da una rilevante sensibilità paesaggistica e naturalistica" l'Amministrazione ha ritenuto che la cessione sia quantomeno opportuna alla sua tutela e qualificazione attraverso la realizzazione di un parco che di fatto ne inibisca iniziative di trasformazione territoriale pregiudizievoli alla salvaguardia e che possa permanere nel suo carattere di Macchia Boscata.

- Area B (indicata nel Rapporto Preliminare nella parte Sud del territorio comunale) classificata nel PTPR come Paesaggio Agrario di Valore, ma anche Paesaggio agrario di continuità , la cui tutela è volta alla riqualificazione e al recupero dei tessuti urbani di cui costituiscono margine con funzione di miglioramento del rapporto città campagna, l'intervento non si pone in contrasto con detto PTPR bensì si propone, di fatto, di riqualificare il contesto oggetto di studio (ora in stato di degrado) del quale tra l'altro si è già "avviato un processo di progressiva trasformazione urbanistica che contempla di fatto la destinazione delle aree ad uso produttivo/logistico" . Il PII, financo, destinando parte dell'area a residenza, persegue l'interesse pubblico quale quello di acquisire aree a standard per gli insediamenti esistenti e per l'intero territorio comunale, la realizzazione di una viabilità alternativa (realizzazione di un asse viario che colleghi via Nettunense con via Campoleone) e il recupero e la riqualificazione del casale presente nell'area e destinato ad attività turistico ricettive a servizio del NOC e delle Università nel rispetto del principio del minor consumo del suolo, pertanto

la volumetria (non più realizzabile, in conseguenza dell'approvazione del PTPR) spostata dal PII dall'area A all'Area B non è principio della causa, ma di fatto un addendum per il perseguimento di interessi pubblici;

2. il P.I.I. in oggetto si inserisce in un contesto più ampio rappresentato dall'adozione di una Variante al PRG in adeguamento al PTPR (D.C.C. n. 31 del 18/07/2024) e che pertanto scelte che possono apparire parziali e non totalmente condivisibili rispetto la vocazione dell'area oggetto d'intervento, sono in realtà strategiche per la valorizzazione recupero e sviluppo dell'intero territorio vedasi il recupero degli standard urbanistici sempre nel rispetto assoluto del principio del minor consumo del suolo.

DATO ATTO che con nota prot. n.0033189 del 14/01/2026 la AC, in riscontro alla sopra richiamata nota ha richiesto alla AP, ai fini della conclusione del procedimento, di fornire:

- ✓ i riscontri come indicati nella suddetta nota;
- ✓ riscontro dell'elenco dei pareri dei SCA acquisiti, ai sensi dell'art.12, comma 2 del D.Lgs.n.152/2006, e contestuale trasmissione di eventuali pareri in possesso della stessa e non presenti agli atti della scrivente;
- ✓ eventuali ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria, incluse le modalità di recepimento delle indicazioni fornite e/o condizioni impartite da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006

DATO ATTO che con nota acquisita con prot. n.0248802 del 06/03/2026 la AP ha richiesto la riattivazione della procedura in oggetto *"...in forza delle seguenti argomentazioni..."*:

- ✓ *... proposta tramite gli elaborati allegati alla presente una nuova Rete Ecologica Secondaria, anche se di portata locale, in attesa che venga redatto lo studio più ampio, come previsto dal PTPG, in fase di elaborazione della Variante Generale di cui studio già avviato";*
- ✓ 1. Stato dei luoghi

L'area oggetto di intervento è occupata da un vigneto ad oggi dismesso in quanto la coltivazione risulta cessata da tempo poiché non più produttiva e non economicamente remunerativa per la proprietà.

Lo stato attuale dell'area è caratterizzato da una gestione limitata del suolo, con fenomeni di progressiva banalizzazione vegetazionale e assenza di manutenzione strutturata. La copertura vegetale spontanea, non organizzata, non consente una reale valorizzazione delle potenzialità ecologiche e paesaggistiche del sito, né garantisce una funzione ambientale strutturata in termini di connessioni verdi, habitat e continuità ecologica.

L'area, pur conservando una matrice agricola, non presenta più una funzione produttiva attiva né un'organizzazione agronomica tale da assicurare benefici ecosistemici significativi. In questo contesto, l'intervento si configura come occasione di riqualificazione ambientale e paesaggistica, finalizzata a restituire qualità ecologica e fruibilità al comparto.

- ✓ 2. Caratteristiche quantitative e qualitative del progetto

Il progetto urbanistico è stato impostato secondo criteri di sostenibilità ambientale, contenimento del consumo di suolo, mitigazione paesaggistica e incremento della qualità ecologica complessiva. L'impianto progettuale privilegia la permeabilità dei suoli, la continuità delle superfici verdi e l'integrazione tra spazi costruiti e sistema ambientale.

In particolare:

- *la superficie permeabile risulta pari a circa il 73% della superficie complessiva dell'ambito di intervento, garantendo un'elevata capacità di infiltrazione delle acque meteoriche e contribuendo alla riduzione del deflusso superficiale;*
- *le aree a verde complessive (verde pubblico, verde privato e verde di mitigazione) ammontano a circa 44.500 mq, configurando un sistema continuo e articolato di spazi vegetati;*
- *le aree destinate a percorsi pedonali, marciapiedi e parcheggi pubblici ammontano a 16.200 mq; tali superfici saranno realizzate con soluzioni ad alta permeabilità:*
 - *parcheggi in prato armato, permeabili al 70%;*



- percorsi pedonali e marciapiedi in betonella drenante, permeabili al 70%;
- percorsi in terra stabilizzata, permeabili al 100%

Queste scelte tecnologiche consentono di limitare in modo significativo l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo la ricarica della falda e mitigando il rischio di ruscellamento.

- Sono previsti tetti verdi per un totale di circa 3.000 mq, con funzione di:
 - miglioramento dell'isolamento termo-acustico degli edifici;
 - riduzione dell'effetto "isola di calore";
 - incremento della capacità di ritenzione idrica;
 - incremento della superficie ecologicamente attiva.
- È previsto un corridoio verde centrale continuo, costituito dall'insieme delle aree verdi pubbliche e private e dalle alberature messe a dimora. Tale corridoio presenta uno sviluppo longitudinale prevalente e una larghezza media di circa 20 metri, risultando idoneo a garantire la continuità ecologica interna all'area e a favorire la mobilità della fauna locale.
- Il progetto prevede la messa a dimora di circa:
 - 200 alberi di alto fusto,
 - 580 arbusti,
 - 200 essenze erbacee

distribuiti in modo omogeneo e funzionale all'interno delle aree verdi pubbliche e private. L'impianto vegetazionale è stato progettato con criteri di stratificazione (arboreo–arbustivo–erbaceo) al fine di aumentare la biodiversità e la resilienza ecosistemica.

Le specie vegetali selezionate risultano coerenti con il contesto climatico, vegetazionale e paesaggistico dei Castelli Romani, privilegiando essenze autoctone o naturalizzate, con ridotte esigenze idriche e manutentive.

SUPERFICIE TERRITORIALE	83.523 mq
Verde Pubblico + Area verde del campo sportivo	11.530 mq
Verde Privato	12.800 mq
Campo sportivo	20.140 mq
Percorsi e marciapiedi in betonella e in terra stabilizzata	11.550 mq
Parcheggi pubblici e privati	4.735 mq
	60.755 mq 73% della ST

✓ 3. Integrazione paesaggistica e mitigazione dell'edificazione

L'intervento è stato concepito in modo da ridurre l'impatto visivo delle nuove volumetrie attraverso:

- fasce verdi perimetrali di mitigazione;
- alberature schermanti lungo i margini dell'ambito;
- continuità visiva del corridoio verde centrale;
- utilizzo di coperture a verde e sistemazioni paesaggistiche coerenti con il contesto.

La presenza di un sistema del verde continuo e strutturato consente di mantenere la percezione di un paesaggio prevalentemente vegetato, mitigando la presenza dell'edificato e migliorando la qualità complessiva dello scenario urbano.

✓ 4. Compatibilità con la Rete Ecologica Secondaria del PTPG

In riferimento agli obiettivi del Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG) della Città Metropolitana di Roma Capitale, l'intervento:

- non compromette la permeabilità ecologica dell'ambito interessato, mantenendo un'ampia percentuale di superficie permeabile;
- garantisce il mantenimento e il rafforzamento delle connessioni verdi secondarie attraverso il corridoio ecologico centrale e le fasce vegetate di mitigazione;



- *migliora la qualità ambientale e paesaggistica rispetto allo stato di fatto agricolo dismesso, introducendo un sistema verde strutturato, continuo e gestito;*
- *contribuisce alla mitigazione degli effetti dell'edificazione mediante un sistema vegetazionale integrato e multifunzionale;*
- *incrementa la dotazione di elementi naturali permanenti (alberi di alto fusto e sistemi arbustivi), con effetti positivi in termini di assorbimento di CO₂, ombreggiamento e miglioramento microclimatico.*
- *L'intervento, pertanto, si configura non come elemento di frammentazione ma come occasione di riqualificazione ambientale, in coerenza con le strategie di tutela e rafforzamento della rete ecologica secondaria.*

✓ 5. Conclusioni

Alla luce delle valutazioni svolte, il progetto urbanistico risulta compatibile con la Rete Ecologica Secondaria del PTPG e conforme agli obiettivi di tutela, riqualificazione e miglioramento ambientale perseguiti dalla Città Metropolitana di Roma Capitale – Gestione del Territorio.

L'intervento non determina impatti negativi significativi sul sistema ecologico locale; al contrario, produce un miglioramento complessivo delle condizioni di:

- *permeabilità dei suoli,*
- *continuità ecologica,*
- *biodiversità locale,*
- *qualità paesaggistica e percettiva,*
- *resilienza ambientale dell'area.*

Nel complesso, il progetto rappresenta un intervento di trasformazione sostenibile, capace di integrare sviluppo urbanistico e valorizzazione ambientale nel territorio del Comune di Ariccia, contribuendo in modo positivo alla struttura ecologica e paesaggistica dei Castelli Romani.

Inoltre, si allega Visura Camerale della proprietaria dei terreni sui quali è prevista l'edificazione, nella quale si evince la chiusura dell'impresa che li gestiva, a testimonianza del cessato carattere agricolo degli stessi.

Confidando in una positiva risoluzione della conferenza e quindi, con quanto integrato, la revisione del parere della Città Metropolitana in merito alla compatibilità dell'intervento con la Rete Ecologica Secondaria, si porgono Distinti Saluti.

DATO ATTO che ad esito della sopra richiamata nota prot.n. 0380395 del 28/03/2025 la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio Per l'Area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti e della Città Metropolitana di Roma Capitale non ha riformulato il proprio parere di competenza;

DATO ATTO che ad esito della sopra richiamata nota prot.n. 1058256 del 27/10/2025 la AP non ha formalizzato la richiesta di rettifica del parere di competenza di Città Metropolitana di Roma Capitale;

DATO atto che ad esito della nota sopra richiamata acquisita con prot.n. 1058256 del 27/10/2025 con la quale la AP aveva richiesto la sospensione della procedura ai fini dell'acquisizione dei pareri rettificati da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio Per l'Area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti e della Città Metropolitana di Roma Capitale, gli stessi non sono pervenuti alla scrivente;

VERIFICATO ulteriormente che l'area interessata dal piano non risulta compresa entro il perimetro dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;

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

CONSIDERATO che:

- L'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- Il piano, incidente su di un areale complessivo pari a circa 18,4 ha, prevede un articolato mix di destinazioni d'uso (residenziali, commerciali e turistico ricettive);
- L'articolato sistema funzionale prevede destinazioni relative a residenze temporanee (alberghi, ecc.), pubblici servizi (ristoranti, bar, ecc), sale congressi e di ricevimento, camping ed attrezzature necessarie all'esercizio, attrezzature per il tempo libero e lo sport quali piscine, campi da tennis, bocce nonché destinazioni compatibili per analogia che possono incidere significativamente sui flussi veicolari e sulle correlate emissioni in aria;
- L'articolato sistema funzionale richiede, come descritto nel RP, una significativa rideterminazione del sistema infrastrutturale comportante una ridefinizione del contesto territoriale che, ai fini di una sua valutazione complessiva, richiede approfondimenti;
- Quanto detto al punto precedente anche in ordine al sistema pianificatorio vigente ed incidente nel contesto territoriale ed ambientale di riferimento;
- Il carico insediativo (305 abitanti teorici) derivante dalle previsioni di piano, in ordine ai possibili cumuli di impatti, tenuto conto di quanto sopra esposto, può comportare ripercussioni significative in ordine alle pressioni derivanti;
- come evidenziato dal SCA CMRC:
 - ✓ *"..l'Area A risulta interamente inclusa nell'ambito del Parco naturale regionale (Castelli Romani)..."*
 - ✓ *"... La sola Area A risulta parzialmente interessata da Beni paesaggistici descritti nella Tavola B (Protezione dei parchi e riserve naturali, Protezione aree boscate, Protezione Aree e ambiti interesse archeologico)."*
 - ✓ *... 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.*
 - ✓ *Con riferimento alla Tavola TP2 del P.T.P.G., segnatamente al Sistema Ambientale, l'area A di intervento ricade interamente all'interno dell'UTA n. 12, "Unità dei Colli Albani", per la quale le direttive specifiche indicano, tra l'altro, quanto segue:*
 - *tutelare e monitorare il sistema forestale con particolare attenzione alle formazioni presenti lungo i numerosi corsi d'acqua;*
 - *realizzare un piano/progetto per la riqualificazione ambientale del sistema agricolo;*
 - *mantenere la piena funzionalità ecologica degli elementi lineari della connessione primaria e secondaria (ex Legge Galasso e elementi di discontinuità). Conservare la destinazione agricola tramite la realizzazione di un piano/progetto (progetto ambientale) volto alla riqualificazione ambientale dei nastri verdi;*
 - *ampliare il Parco dei Colli Albani così da diventare un'importante area buffer del settore meridionale della Provincia.*
- *Per quanto riguarda l'Area B, essa risulta interamente compresa all'interno dell'UTA n. 9, "Unità della Campagna Romana meridionale", per la quale si riportano le direttive specifiche più pertinenti in relazione al settore territoriale in esame:*
 - *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.

- *...Per quanto attiene alla localizzazione rispetto alla Rete Ecologica Provinciale (REP), la Tavola Tp2 del PTPG individua l'area d'intervento in parte nell'ambito della componente primaria della REP e più precisamente all'interno di un'area "buffer" (Area A) di cui all'art. 25 c. 2 N.A. PTPG, mentre per la restante parte all'interno (Area B) nell'ambito della componente secondaria della REP, e più precisamente nel "Territorio Agricolo Tutelato" (art. 25 c. 4 N.A. PTPG).....;*
- *...Le attività residenziali e non residenziali previste dal progetto in esame non sono comprese tra gli usi del suolo consentiti nelle suddette componenti della REP, ai sensi del combinato disposto dei citati articoli 27, 28 e 60, delle N.A. del PTPG....;*
- *... che l'intervento risulta in contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG, con particolare riferimento agli articoli 27, 28, 58, 59 c 2 e 60 delle N.A. del PTPG...;*
- *...l'area è caratterizzata da una rilevante sensibilità paesaggistica e naturalistica...;*
- Come evidenziato dal SCA Ministero della cultura, Direzione generale archeologia, belle arti e paesaggio soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma e per la provincia di Rieti:
 - *le aree interessate dall'intervento in questione sono sottoposte al seguente regime vincolistico:*
 - ✓ *Area A: sottoposta a tutela paesaggistica ex art. 134 co. 1 lett. a) e 136 lett. c) e d) del D. Lgs. 42/2004 ai sensi con D.M. 12/01/1954 "Zona della Conca del Lago di Nemi" emesso ai sensi della L. 1497/1939, valido per gli effetti dell'art. 157 del medesimo decreto legislativo e art. 142 lett. f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi; lett. g) protezione delle aree boscate; lett. m) protezione aree interesse archeologico del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. "Codice dei beni culturali e del paesaggio (Tav. B del PTPR); la stessa area è classificata dalla Tav. A del PTPR come Paesaggio Naturale.*
 - *... l'area è caratterizzata da una rilevante sensibilità paesaggistica e naturalistica;...;*
 - *... la conservazione del paesaggio si persegue in primis attraverso la limitazione di consumo di prezioso suolo agricolo e boscato e quindi con la conservazione fisica, morfologica e ambientale degli elementi costitutivi il settore naturalistico e che l'intervento proposto si configura come una modificazione di un ambito che, sebbene veda già avviato un processo di progressiva trasformazione urbanistica che contempla di fatto la destinazione delle aree ad uso produttivo/logistico, si presenta ancora con molte porzioni ad evidente carattere agricolo da tutelare, dato che l'area è immersa nella campagna e attualmente conserva la sua funzione di "filtro" che impedisce la sua graduale trasformazione;*
 - *... che l'area risulta essere ancora ineditata;...;*
 - *... che qualsiasi intervento sull'area in esame è comunque soggetto a preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del citato Codice, provvedimento autonomo e preordinato a qualsiasi titolo abilitativo urbanistico-edilizio;*
 - *... che gli interventi previsti comporterebbero la trasformazione del comparto paesaggistico in un nuovo assetto caratterizzato da un considerevole impatto percettivo, poiché si vedrebbero compromesse in via definitiva porzioni territoriali attualmente a vocazione rurale e aree di rilevante sensibilità paesaggistica quali quelle site in località Galloro (Area A) che risulta essere una Macchia Boscata in continuità con altre macchie boscate che collegano i due laghi (Lago di Nemi e Lago di Albano) delimitate dall'edificato rado di massimo due piani del quartiere Monte Gentile di Ariccia;*
 - *... che le trasformazioni permanenti delle aree in oggetto e l'impatto che avrebbero sul territorio rendono necessario un grado di approfondimento tale da consentire a questo Ufficio un'analisi attenta e dettagliata dei molteplici aspetti e conseguenze dell'applicazione del suddetto PII;*
 - *... che le azioni previste possono determinare significativi impatti sull'area oggetto di intervento per quanto concerne gli aspetti di competenza di questo Ufficio, la scrivente Soprintendenza ritiene necessario assoggettare tale proposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex*

art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., ove ci si riserva di esprimere ulteriori valutazioni di compatibilità rispetto alle valenze culturali e paesaggistiche del comparto interessato.

- Le criticità evidenziate da Città Metropolitana di Roma Capitale e Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio Per l'Area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti non risultano essere superate dalla riformulazione dei pareri di competenza;
- I SCA hanno evidenziato possibili impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- I SCA hanno evidenziato delle criticità ambientali che possono comportare impatti significativi;

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

- Il piano comporta delle modificazioni permanenti alle destinazioni d'uso dei suoli ed alle correlate specifiche di utilizzo;
- Le modificazioni apportate dal piano risultano essere significative sia in ordine alla entità territoriale che in ordine alle modificazioni funzionali introdotte;
- Le modificazioni funzionali, oltre che operare una alterazione significativa del contesto, richiedono una ridefinizione del sistema infrastrutturale tale da incidere significativamente sul contesto territoriale ed ambientale di riferimento;
- Quanto detto al punto precedente, con particolare riferimento ai flussi veicolari ed ai possibili cumuli derivanti dalle funzioni previste dal piano con l'attuale carico incidente sul contesto nonché con quelli derivanti dal quadro pianificatorio vigente non si possono escludere possibili impatti significativi;
- Le modificazioni apportate dal piano sono in contrasto con norme della pianificazione sovraordinata volta alla tutela di specifiche componenti ambientali ed ecologiche;
- Le modificazioni apportate dal piano possono comportare rischi per l'ambiente;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta del piano presenta elementi di valore e/o vulnerabilità;
- Le modificazioni apportate dal piano determinano incrementi dei carichi sulle componenti ambientali interessate;
- Quanto detto al punto precedente anche tenuto conto delle sensibilità/criticità rilevate nel contesto ambientale di riferimento;

RICHIAMATO l'art. 3-ter del D.Lgs. n.152/2006 e valutato che, sulla base dei criteri di cui all'Allegato I del decreto, nonché della descrizione del Piano e delle informazioni e dati forniti dal Rapporto Preliminare, tenuto conto dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, non risulta possibile escludere possibili impatti significativi e cumulativi derivanti dalle previsioni del Piano in oggetto;

TUTTO CIÒ PREMESSO

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

l'Istruttore

Marco Stradella

il Responsabile del Procedimento

Arch. Roberto Brunotti



**REGIONE
LAZIO**

Per il Dirigente

Il Direttore

Ing. Emanuele Calcagni