

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

Area: AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G05291 del 22/04/2026

Proposta n. 14730 del 22/04/2026

Oggetto:

VVAS-2023_037. Comune di Ariccia (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa al Piano: "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". Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.

OGGETTO: VVAS-2023_037. Comune di Ariccia (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa al Piano: *“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”*.

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

Autorità Procedente: **Comune di Ariccia (RM)**

IL DIRETTORE
DELLA DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE,
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

Su proposta del Dirigente ad interim dell’Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica;

VISTA la Legge n.241/1990 e s.m.i. *“Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”*;

VISTO il D.Lgs. n.152/2006 *“Norme in materia ambientale”* e s.m.i.;

VISTO il R.R. n.1/2002 *“Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale”*;

VISTA la L.R. n.6/2002 *“Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale”*;

VISTA la L.R. n.12/2011 *“Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011-2013”*;

VISTA la L.R. n.16/2011 *“Norme in materia ambientale e fonti rinnovabili”*;

VISTA la D.G.R. n.148/2013, con la quale è stato adottato il R.R. n.11/2013 recante la modifica all’art.20 del R.R. n.1/2002, nonché all’Allegato B del medesimo Regolamento Regionale, che, a seguito di dette modifiche, trasferisce la competenza in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) alla *“Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti”*;

VISTA la D.G.R. n. 203/2018, con la quale è stato modificato il R.R. n.1/2002 con cui si è provveduto, tra l’altro, a effettuare una riorganizzazione generale dell’assetto amministrativo con decorrenza dall’1/6/2018, modificando la denominazione della Direzione competente in materia di VAS in *“Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica”*;

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

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

VISTA la IV Direttiva del Direttore Generale prot. 190513 del 9/02/2024, che dispone, in attuazione dell'art. 9, c. 2 del regolamento regionale 23 ottobre 2023, n. 9, come modificato dal regolamento regionale 28 dicembre 2023, n. 12, che la Direzione regionale "Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare" è resa operativa con decorrenza dalla data di conferimento dell'incarico di Direttore ad interim, e che con la medesima decorrenza cessa di operare la Direzione regionale per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica;

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

VISTA la D.G.R. 18 luglio 2024, n. 543, con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore della Direzione Regionale "Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare" all'Ing. Emanuele Calcagni;

VISTO che il Comune di Ariccia, in qualità di Autorità Procedente, con nota prot. n. 47142 del 16/11/2023, acquisita in pari data al protocollo regionale con prot.n. 1318307, successivamente integrata con nota prot. 49274 del 27/11/2023, acquisita in pari data con prot. n. 1370922 ha presentato richiesta di attivazione della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per il Piano in oggetto;

CONSIDERATO che la competente Area "*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*" ha redatto la Relazione Istruttoria relativa al Piano indicato in oggetto, da considerarsi parte integrante della presente determinazione;

RITENUTO di dover procedere all'emissione del provvedimento di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, con l'esclusione del Piano suddetto alla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, sulla base dell'istruttoria tecnica sopraccitata e con le raccomandazioni ai sensi dell'art.12 co.3-*bis* del D.Lgs. n.152/2006 ivi contenute;

DETERMINA

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

di escludere il Piano "*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*" nel Comune di Ariccia (RM), **dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006**, secondo le risultanze e con le raccomandazioni di cui alla Relazione Istruttoria formulata dall'Area "*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*", da considerarsi parte integrante della presente determinazione.

Il presente provvedimento sarà inoltrato all'*Autorità Procedente*.

Il presente provvedimento è emanato in conformità alla Parte II del D.Lgs.n.152/2006 e non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione richiesti dalle vigenti norme.

Il presente provvedimento sarà pubblicato integralmente, unitamente alla *Relazione istruttoria*, sul sito *web* istituzionale della Regione Lazio www.regione.lazio.it

Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di 60 giorni dal ricevimento secondo modalità di cui al D.Lgs. n.104 del 2/7/2010, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di 120 giorni.

il Direttore

Ing. Emanuele Calcagni



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

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

Codice Pratica: **VVAS-2023_37**

Denominazione Piano: “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”.

Rif.Leg.Piano Art. 4 L.r. 36/87

Autorità Procedente: Comune di Ariccia

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

Con nota prot. n. 47142 del 16/11/2023, acquisita in pari data al protocollo regionale con prot.n. 1318307, il Comune di Ariccia, in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di Autorità Competente (di seguito AC), la documentazione ai fini dell’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all’oggetto, successivamente integrata con nota prot. 49274 del 27/11/2023, acquisita in pari data con prot. n. 1370922;

DATO ATTO che con nota prot. n. 132212 del 30/01/2024, 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 alla variante, in formato digitale:

- **MINISTERO DELLA CULTURA**
 - Segretariato Regionale del Ministero della Cultura per il Lazio;
 - Soprintendenza “Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l’area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti”;
- **REGIONE LAZIO - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica**
 - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale
- **REGIONE LAZIO - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo**
 - Area Tutela del Territorio
 - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche
- **REGIONE LAZIO - Direzione Regionale Ambiente**
- **REGIONE LAZIO - Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti**

- **REGIONE LAZIO - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del Cibo, Caccia e Pesca:**
 - Area Affari Generali e Usi Civici
- **REGIONE LAZIO - Direzione Regionale Infrastrutture e Mobilità**
- **Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario Regionale**
- **CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE**
 - Dipartimento IV, “Pianificazione, Strategica e Governo del territorio”
 - Dipartimento III, “Ambiente e Tutela del territorio: acqua, rifiuti, energia, aree protette”
 - Dipartimento II, “Viabilità e Mobilità”
- **ARPA LAZIO**
- **AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL’APPENNINO CENTRALE**
- **SEGRETERIA TECNICA OPERATIVA ATO2, LAZIO CENTRALE**
- **ASL ROMA 6, DIPARTIMENTO PREVENZIONE**
- **COMUNE DI ALBANO**

Con la sopra richiamata nota la AC ha contestualmente richiesto alla AP, a seguito della conclusione della fase di consultazione, di fornire riscontro dell'elenco dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale acquisiti ai sensi dell'art.12, comma 2 del D.Lgs. n.152/2006, la trasmissione di eventuali pareri in possesso della stessa, ed eventuali ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria, incluse le modalità di recepimento delle indicazioni fornite e/o condizioni impartite da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006;

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

1	CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE - Dipartimento IV, “Pianificazione Strategica e Governo del territorio”: nota prot.n. 37224 del 29/02/2024, acquisita in pari data al prot.n. 286530
2	ASL ROMA 6: nota prot.n. 16085 del 7/03/2024, acquisita in pari data con prot.n. 322342
3	ARPA Lazio nota prot. n. 16467 del 08/03/2024 acquisito in pari data al prot. n. 332847
4	AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL’APPENNINO CENTRALE – Settore Pianificazione risorse idriche e risorsa del suolo: nota prot.n. 3729 del 5/04/2024, acquisita in pari data con prot.n. 462864
5	Regione Lazio - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale: nota prot.n. 1112333 del 12/09/2024

PRESO ATTO altresì che la Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche con nota prot. 226001 del 19/02/2024 ha richiesto la documentazione integrativa in ottemperanza a 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”, per l’espressione del proprio parere di competenza nel procedimento in esame, in particolare:

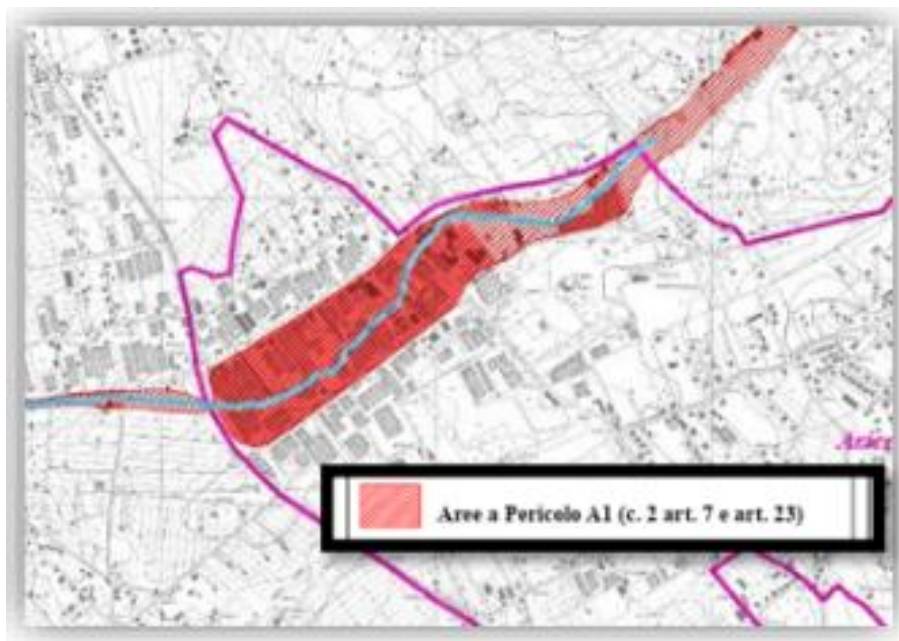
1. *l’indicazione specifica delle fonti utilizzabili per il soddisfacimento delle singole esigenze idriche;*
2. *la quantificazione della dotazione idrica necessaria alla conduzione delle attività di cui all’oggetto;*
3. *la certificazione attestante la disponibilità del Gestore del Servizio Idrico Integrato competente, a soddisfare il fabbisogno d’adduzione e fornitura idrica necessaria per la conduzione delle attività di che trattasi.*

PRESO ATTO che l'AP, con PEC del 8/10/2024, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 1230218, ha trasmesso la richiesta effettuata dallo stesso comune ad ACEA ATO2 circa *“la certificazione attestante la disponibilità (...) a soddisfare il fabbisogno d'adduzione e fornitura idrica necessaria per la conduzione delle attività di che trattasi, al fine di acquisire il Parere di competenza della Regione Lazio Direzione Regionale Lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica- Area Attuazione servizio idrico integrato e risorse idriche”*. Con la stessa nota l'AP ha trasmesso la documentazione integrativa richiesta ai sopra richiamati punti 1. e 2. dall'Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche con nota prot. 226001 del 19/02/2024;

PRESO ATTO che con la sopra richiamata nota del 27/11/2023, l'AP ha trasmesso la determinazione n.G15449 del 21/11/2023 - Parere ai sensi dell'Art.89 del DPR 380/01 e della D.G.R.L. 2649/1999, rilasciato dalla Direzione Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo - Area Tutela Del Territorio;

CONSIDERATO che:

- Con nota prot.n. 15743/2025, acquisita al protocollo regionale n. 0469286 del 24/04/2025, l'AP ha trasmesso una richiesta di sospensione della procedura di Verifica di Vas evidenziando quanto segue: *Considerato che, parte dell'area per la quale si chiede la variante urbanistica è attualmente perimetrata in fascia di pericolosità di inondazione A1 dal P.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n.17 del 04/04/2012, e quindi tali fattispecie potrebbe influenzare negativamente la procedura di verifica di cui all'oggetto,*



Con la presente, si rappresenta che questo Ente ormai da tempo ha attivato tutte le procedure di declassificazione di tali aree, in concerto con le competenti Autorità di Bacino e Consorzio di Bonifica, inoltre dagli ultimi colloqui intercorsi si è appreso che l'Aubac, per la fine di maggio, emetterà il necessario decreto di modifica dello status quo.

- Con nota prot.n. 515087 del 12/05/2025 la AC, preso atto di quanto comunicato dalla AP con la sopra citata nota del 24/04/2025, ha richiesto all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale ed al Consorzio di Bonifica Litorale Nord (...) *conferma ed aggiornamenti circa le tempistiche indicate nella stessa nota.*
- Con nota prot.n. 24160/2025, acquisita al protocollo regionale n.677097 del 30/06/2025, l'AP ha richiesto ad ACEA ATO2 S.p.A. *“la certificazione attestante la disponibilità del Gestore del Servizio Idrico*

Integrato competente, a soddisfare il fabbisogno d'adduzione e fornitura idrica necessaria per la conduzione delle attività di che trattasi" al fine di acquisire il Parere di competenza della Regione Lazio Direzione Regionale Lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica - Area Attuazione servizio idrico integrato e risorse idriche.

- Con nota prot.n. 37346/2025, acquisita al protocollo regionale n. 102200 del 16/10/2025, l'AP ha comunicato quanto segue:
 - (...) con nota prot. R.U. 1000401.10-10-2025, assunta al protocollo dell'Ente in pari data con n. 36331 (che si allega), la R.L. Area servizio Geologico e Sismico regionale ha comunicato che:
 - "con le deliberazioni n. 57 e n. 58 del 31 luglio 2025, la Conferenza Istituzionale Permanente (CIP) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale (AUBAC) in applicazione degli articoli 63, comma 6, lettera e), 65, comma 7, 66, 67 e 68 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, ha adottato i progetti di Piano di bacino stralcio per l'Assetto Idrogeologico del distretto idrografico dell'Appennino centrale, finalizzati alla gestione del rischio idraulico da alluvioni (PAI distrettuale Idraulico) e del rischio da frana (PAI distrettuale Frane), corredati dalle relative misure disalvaguardia";
 - "Come già indicato nella allegata nota dell'AUBAC prot. n.11447/2025 del 19-09-2025, assunta al protocollo regionale in pari data con n. 924208, gli avvisi dell'avvenuta adozione sono stati pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale n. 194 del 22 agosto 2025, sui Bollettini Ufficiali delle Regioni del Distretto (Abruzzo, Emilia-Romagna, Lazio, Marche, Molise, Toscana, Umbria) e sul sito web dell'AUBAC.
 - Con la pubblicazione degli avvisi, sono dunque ufficialmente iniziate:
 - la fase di partecipazione pubblica, nel cui ambito qualsiasi soggetto può presentare, entro 90 giorni dalla pubblicazione in G.U., osservazioni e contributi autonomi;
 - la fase di coordinamento istituzionale, nel cui ambito sono previste le Conferenze programmatiche, che dovranno essere convocate dalle Regioni per l'espressione del parere di cui all'art. 68, comma 4, del d. lgs. 152/2006";
 - Che l'autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale con Decreto n. 194/2025 del 06/10/2025 (che si allega) ha proposto "l'aggiornamento del Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini regionali del Lazio delle aree a pericolo e rischio di inondazione del fosso Secco nel tratto compreso da 100 metri a monte della via Appia bis (Albano laziale) e la confluenza con il fosso della Cancelliera nei Comuni di Albano Laziale, Ariccia, Roma, Pomezia (RM)"
- Con nota prot.n. 39008/2025, acquisita al protocollo regionale n.1068697 del 29/10/2025, l'AP ha richiesto nuovamente ad ACEA ATO2 S.p.A (...) di rilasciare la certificazione attestante la disponibilità del Gestore del Servizio Idrico Integrato competente a soddisfare il fabbisogno di adduzione e fornitura idrica necessario per la conduzione delle attività oggetto dell'intervento.
 - Con nota prot.n. 39860/2025, acquisita al protocollo regionale n. 1092589 del 5/11/2025, l'AP ha trasmesso documentazione integrativa;
 - Con nota prot.n. 923765 del 16/12/2025, acquisita in pari data al protocollo regionale n.1233517, ACEA ATO2 S.p.A. ha trasmesso il proprio parere di competenza;
 - Con nota prot.n. 9052/2026, acquisita al protocollo regionale n. 246708 del 06/03/2026, l'AP ha richiesto di riattivare la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS. Con la stessa nota sono stati allegati (...) gli atti di approvazione e stralcio degli elaborati con i quali è avvenuta la nuova classificazione del rischio idrogeologico del "Fosso Secco" che, ha modificato in modo sostanziale la precedente, in superamento delle criticità sollevante durante il procedimento in argomento.

- Con nota prot.n. 249361 del 6/03/2026 l'Area Ciclo delle Acque, Concessioni Idriche e Servizio Idrico Integrato della Regione Lazio ha trasmesso la Determinazione Dirigenziale n. G02960 del 06/03/2026, con la quale ha espresso parere favorevole ai sensi della D.G.R. n. 445/2009;

DATO ATTO che con nota prot. 272438 del 12/03/2026 il procedimento in esame, avvocato al Dirigente con Determinazione G06854 del 05/06/2024, è stato assegnato al Dott. Simone Proietti;

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 Piano Particolareggiato Esecutivo della 'Zona Produttiva di Ariccia –Località Cancelliera è ubicato tra la ferrovia Roma - Velletri e la via Nettunense (Km6). La superficie complessiva del piano vigente è di circa 82 ettari (819.719 mq). La principale problematica del piano, che ha spinto l'Amministrazione Comunale a rivedere la pianificazione urbanistica in quest'area, è legata alla mancata attuazione delle aree a standard di legge disposti dall'art 5 D.M.1444/681 che ammontano a circa 8,2 ettari, e alla crescente diffusione di aree produttive nell'immediato intorno.

L'elemento fondamentale di questo piano, anche se il perimetro verrà aumentato a 141 ettari, è che di questi 123 sono già esistenti mentre la nuova edificazione, legata esclusivamente al reperimento delle aree a standard, è limitata alla metà dei 18 ettari di aree libere perimetrate esternamente al vecchio perimetro di PPE, ovvero 9 ettari.

In questo modo il piano riuscirà a dotare questa realtà produttiva di parcheggi e aree a verde con un consumo di suolo di solo il 21% in più rispetto al vecchio perimetro di piano (82 ha), ma con il beneficio in standard per 123 ha. Se consideriamo invece la sola "nuova edificazione", in quanto metà delle aree libere perimetrate sarà ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale per verde e parcheggi, la percentuale di consumo di suolo scende a meno dell'11%.

Se per il calcolo del consumo di suolo si prendono in considerazione i 123 ha di aree produttive, in quanto sono comunque tutte edificate e necessitano di standard così come quelle all'interno del vecchio perimetro di PPE vigente, la percentuale scende drasticamente e si arriva al 7%.

Il Piano Particolareggiato quindi, per quell'area, necessita di una VARIANTE.

Lo strumento individuato è la VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO – IN VARIANTE DI P.R.G.

Il Comune di Ariccia è dotato di un piano Regolatore adottato in data 7/1/1975 ed approvato dalla Regione Lazio il 13/6/1977. Nel PRG l'area oggetto del presente studio era destinata prevalentemente a "zone miste: artigianato e piccole industrie". Le NTA per tale zona indicavano che l'attuazione era subordinata alla formazione di strumenti attuativi (piani particolareggiati di iniziativa comunale o piani di lottizzazione di iniziativa privata) e che, come da DM 1444 del 1968, il 10% della superficie compresa in tali piani doveva essere riservato a spazi pubblici (verde e parcheggio).

Successivamente è stato quindi prodotto un Piano Particolareggiato per tale zona il quale è stato adottato nel Consiglio Comunale con delibera n. 389 del 23.04.1980 ai sensi dell'articolo 7 comma 1 lett. d), della L.R. n. 74/75 e s.m.i. e successiva modifica delle NTA del PPE "Zona Industriale" adottata dal comune di Ariccia con deliberazione Consiliare n. 19 del 17.04.2002.

Negli anni il Piano in questione ha trovato attuazione solo nella sua parte privata risultando ad oggi completamente carente di standard. Pertanto il Piano necessita di una VARIANTE.

Il Piano in oggetto risulta essere in variante in variante di Piano Regolatore Generale (per quanto riguarda la parte di ampliamento e, non rientrando tra le tipologie di varianti elencate all'art. 1 (2) della L.R. 36/87 segue la normativa di riferimento per l'elaborazione, l'adozione e l'elaborazione dell'art. 4 della L.R. 36/87 e s.m.i.

Il piano vigente prevedeva un Superficie Territoriale pari a 819.719 mq, ovvero circa 82 ettari con la conseguente necessità di almeno 8,2 ettari di standard, ovvero il 10% della ST, come obbligo di legge.

Il piano, negli anni si è attuato esclusivamente nella sua parte privata lasciando la parte pubblica completamente inattuata, addirittura con alcuni degli standard occupati da edifici privati. Alcune aree destinate a standard, circa 3,5 ettari, sono rimaste invece inutilizzate e/o incolte.

Nelle vicinanze del piano sono stati perimetrati circa 41 ettari di aree produttive esistenti, con imprese già operanti nel territorio, con la conseguente necessità di ulteriori 4,1 ettari di standard necessari ad ottemperare gli obblighi di legge (ex D.M. 1444/68).

In totale quindi le due perimetrazioni presentano una superficie di 123 ettari al cui interno sono stati reperiti 4,4 ettari di aree già in possesso dell'Amministrazione Comunale o troppo piccole per l'edificazione da destinare a Standard.

Per recuperare le aree pubbliche da destinare a standard necessarie ad ottemperare gli obblighi di legge, si è ritenuto opportuno utilizzare la tecnica della perequazione con obbligo di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale pari al 50% della superficie di proprietà, in quanto l'esproprio, per le ragioni esplicitate nel capitolo precedente, non può essere un iter nuovamente percorribile.

Per tale pratica sono stati quindi perimetrati 18 ettari di aree libere prossime alle aree edificate esistenti che aggiunte alle predette aree formano un nuovo perimetro di piano dalla Superficie Territoriale complessiva di 141 ettari ed un conseguente fabbisogno di standard di 14,1 ettari.

Ai 18 ettari di aree libere sono stati quindi aggiunti i 3,5 ettari inutilizzati all'interno del Piano vigente per un totale di 21,5 ettari di aree libere da utilizzare per il reperimento degli standard. Tali aree sono state quindi divise in comparti e, attraverso la pratica della perequazione, 10,8 ettari sono stati destinati ad aree pubbliche in cessione gratuita da destinare a standard mentre sui restanti 10,7 il privato può realizzare gli edifici e le pertinenze necessarie all'attività produttiva.

Sommando i 10,8 ha di aree cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale ai 4,4 ettari di aree già in possesso dell'A.C. si raggiunge un totale di 15,2 ettari di aree pubbliche da destinare a standard.

Pertanto, il fabbisogno di standard (ex D.M. 1444/68) nell'intero piano risulta pari circa a complessivi mq 141.324 (10 % della superficie territoriale), ovvero 14,1 ettari; le aree pubbliche di progetto previste in cessione o già di proprietà dell'amministrazione comunale all'interno del piano invece sono pari a complessivi mq 152.131 (15,2 ettari).

Il piano quindi prevede un surplus di standard di 10.808 mq (1 ettaro).

Tabella sintetica di verifica degli standard:

<i>SUPERFICIE TERRITORIALE NUOVA PERIMETRAZIONE</i>	<i>1.413.235 mq</i>
<i>Standard di legge (10% della ST)</i>	<i>141.324 mq</i>
<i>Standard di progetto</i>	<i>(108 295 + 43 836) = 152.131 mq</i>

<i>VERIFICA URBANISTICA</i>	<i>152.131 mq</i>	<i>></i>	<i>141.324 mq</i>	<i>Standard di legge</i>	<i>✓</i>
-----------------------------	-------------------	-------------	-------------------	--------------------------	----------



Stralcio della tav 8 – Studio delle aree idonee all’ampliamento del perimetro per il reperimento dello standard

Nell’immagine precedente in grigio è evidenziato l’attuale piano vigente (82 ha), in marrone sono indicate le aree limitrofe attualmente produttive e funzionanti (41 ha), anch’esse prive di aree a standard e in giallo le aree libere (18 ha) sulle quali con la tecnica della perequazione sarà possibile reperire le aree a standard. È evidente quanto sia ridotta ed esigua l’espansione del Piano, infatti a fronte di garantire lo standard, la reale espansione con nuova edificazione è pari alla metà delle aree evidenziate in giallo.

Pertanto si riuscirà a dotare questa realtà produttiva di parcheggi e aree a verde con un consumo di suolo di solo il 21% in più rispetto al vecchio perimetro di piano (82 ha), ma con il beneficio in standard per 123 ha di aree produttive. Se consideriamo invece la sola “nuova edificazione”, in quanto metà delle aree libere perimetrata sarà ceduto gratuitamente all’Amministrazione Comunale per verde e parcheggi, il consumo di suolo scende a meno dell’11% rispetto al perimetro iniziale.

82 ha	Superficie Territoriale PPE VIGENTE
18 ha	Aree libere per il recupero dello standard
21,95%	Percentuale di incremento di superficie
9 ha	Aree destinate alla nuova edificazione
10,98%	Percentuale di incremento di uso di suolo

Se per il calcolo del consumo di suolo prendiamo in considerazione i 123 ha di aree produttive in quanto sono comunque edificate e necessitano di standard la percentuale scende drasticamente e si arriva al 7%

123 ha	Superficie Territoriale aree edificate già produttive
18 ha	Aree libere per il recupero dello standard
14,63%	Percentuale di incremento di superficie
9 ha	Aree destinate alla nuova edificazione
7,32%	Percentuale di incremento di uso di suolo

Il nuovo perimetro del piano produttivo in località Cancelliera è dunque circa 141 ha suddivisa in zone omogenee pubbliche e private; alle pubbliche appartengono quelle destinate a verde pubblico e parcheggi, e

quelle destinate a strada; mentre le superfici private sono state articolate in zone destinate alle attività produttive:

- Zona D1 zona produttiva esistente e di completamento (tali zone comprendono le aree destinate nel piano particolareggiato ad insediamenti produttivi, artigianali e commerciali);

- Zona D2 (tali zone comprendono le aree destinate nel piano particolareggiato ad insediamenti produttivi di nuova edificazione con obbligo di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree per la creazione di verde o parcheggi pubblici).

AZIONI DI PIANO

Il prospetto sottostante riporta le azioni (caratterizzate da una numerazione progressiva Az n.) suddivise per sistema:

S1	SISTEMA 1 Sistema del verde	Az1	Azione 1	Ampliamento del perimetro (consumo di suolo) limitato al reperimento degli standard utilizzando aree per lo più intercluse tra le aree produttive esistenti
		Az2	Azione 2	Destinazione di molte aree a verde pubblico
		Az3	Azione 3	Mantenimento di un corridoio ecologico - fosso Secco
S2	SISTEMA 2 Sistema delle attività produttive	Az4	Azione 4	Incentivare le imprese dando la possibilità di ristrutturare, ampliare e/o realizzare nuove attività produttive in un luogo qualificato
		Az5	Azione 5	Possibilità di installazione di varie utilizzazioni: piccole e medie industrie (divieto di industrie nocive), attività artigianali, attività commerciali, attrezzature sportive e servizi privati di supporto.
		Az6	Azione 6	Assegnazione di un rapporto di copertura alla Superficie Fondiaria che garantisce un'adeguata distribuzione degli edifici/capannoni
S3	SISTEMA 3 Sistema degli standard e delle urbanizzazioni	Az7	Azione 7	Reperimento di aree in grado di soddisfare il fabbisogno di standard sia per l'edificato esistente che il nuovo
		Az8	Azione 8	Fornire i cittadini/addetti di spazi pubblici fruibili e bene distribuiti all'interno della zona produttiva
		Az9	Azione 9	Completamento e adeguamento rispetto ai nuovi pesi insediativi dell'urbanizzazione primaria dell'area
S4	SISTEMA 4 Sistema della mobilità	Az10	Azione 10	Adeguamento e migliore geometrizzazione della viabilità interna all'area d'intervento
		Az11	Azione 11	Adeguamento della Rotatoria tra via Variante di Cancelliera, Via Nettunense e via delle Cese
		Az12	Azione 12	Realizzazione di parcheggi pubblici fruibili e ben distribuiti all'interno dell'insediamento

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

1	<p>CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE - Dipartimento IV, "Pianificazione Strategica e Governo del territorio": nota prot.n. 37224 del 29/02/2024, acquisita in pari data al prot.n. 286530</p> <p>(...)</p> <p>per quanto di specifica competenza e limitatamente alla compatibilità dell'intervento con il PTPG, si ritiene che la variante al PPE in oggetto possa considerarsi compatibile con le direttive e prescrizioni del PTPG per il completamento delle aree dello stesso PPE comprese nell'ambito del PPM5; circa le aree di espansione, si ritiene ammissibile la previsione delle aree da destinare a standard, riconducibili a "Servizi (U.S) Attività di servizio pubblico o d'interesse pubblico", limitando al massimo la previsione di nuove</p>
---	---

	<p><i>trasformazioni, comunque da contenere nell'ambito delle aree campite nella Tavola Tp2 quali Costruzioni insediative territoriali con la regola della viabilità podereale reticolare" ed evitando ulteriore edificazione nelle aree comprese nella componente primaria della REP sopra descritta.</i></p> <p><i>Ferma restando la competenza dell'Ente regionale in ordine alla valutazione ex art.12 del D.Lgs 152/06, si rilevano i seguenti elementi di approfondimento da specificare in un eventuale Rapporto Ambientale e, comunque, da garantire in fase di eventuale prosieguo dell'iter urbanistico:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>sia valutata da parte dell'Amministrazione Comunale la verifica sulla legittimità delle preesistenze edilizie presenti nell'ambito territoriale interessato dalla variante urbanistica in oggetto;</i> - <i>siano specificate con apposito elaborato le sovrapposizioni delle aree di espansione previste con le componenti della REP interessate, specificando la distinzione tra aree da destinare a standard urbanistici e aree di espansione, tenuto conto delle indicazioni localizzative dianzi espresse.</i>
2	<p>ASL ROMA 6: nota prot.n. 16085 del 7/03/2024, acquisita in pari data con prot.n. 322342</p> <p><i>(...) Come riportato nel rapporto preliminare "è il principale motivo per cui si propone la Variante al PPE, ovvero il reperimento di STRANDARD". L'aumento quindi di spazi pubblici (verde e parcheggi) potrebbe avere un impatto positivo in termini di miglioramento della salute e qualità della vita della popolazione ivi residente.</i></p> <p><i>In letteratura scientifica è largamente dimostrato l'impatto positivo delle zone adibite a verde pubblico all'interno di aree urbane in termini di miglioramento di indicatori di salute. Tra questi sono stati riportati come correlati il benessere psicofisico della popolazione in età evolutiva (Chawla, Louise. "Benefits of nature contact for children. " 2015), la salute mentale (Gascon, Mireia, et al. "Mental health benefits of long-term exposure to residential green and blue spaces: a systematic review. " 2015), e fenomeni sociali quali crimini e violenza (Bogar, Sandra, and Kirsten M. Beyer. "Green space, violence, and crime: A systematic review." 2016).</i></p> <p><i>L'aumento degli spazi STANDARD da destinare anche a parcheggi potrebbe risultare in un aumento della sicurezza stradale rispetto allo stato attuale visto che, come riportato nel Rapporto Preliminare" servizi, ovvero verde pubblico e parcheggi pubblici non sono presenti all'interno dell'area, esiste qualche slargo lungo la viabilità principale dove vengono parcheggiate le macchine in modo disordinato e caotico".</i></p>
3	<p>ARPA LAZIO nota prot. n. 16467 del 08/03/2024 acquisito in pari data al prot. n. 332847</p> <p>ARIA (...)</p> <p><i>si ritiene che la variante non possa incidere in maniera rilevante sullo stato della qualità dell'aria se verranno effettuate azioni di mitigazione che garantiscano la massima riduzione del fabbisogno energetico, con i conseguenti benefici in termini di emissioni e di sostenibilità ambientale, ed una minore richiesta di energia e di potenza, riducendo l'impiego di fonti inquinanti e relativi sprechi a favore di un maggiore sfruttamento di quelle rinnovabili pulite, come l'apporto solare, e se verranno seguiti i provvedimenti per la qualità dell'aria indicati nel PRQA vigente.</i></p> <p>RISORSE IDRICHE: (...)</p> <p><i>Dall'analisi di cui sopra, si rileva che nel corpo idrico Rio Grande 2, è presente una criticità legata allo stato ecologico delle acque che necessita di specifica attenzione in quanto l'obiettivo di qualità da perseguire è il raggiungimento/mantenimento del "Buono" stato di qualità. Dovranno essere, quindi attuate tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le NTA del Piano di Tutela delle acque. Per quanto concerne l'infrastruttura del sistema di depurazione dei reflui urbani, si evidenzia, che per i centri urbani con popolazione superiore ai 2000 A.E. (Abitanti Equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 la Regione Lazio ha approvato le delimitazioni e le perimetrazioni degli agglomerati urbani regionali di cui alla Direttiva n. 91/271/CEE "Concernente il trattamento delle acque reflue urbane", e alla parte terza del D.Lgs. n. 152/2006. L'area in esame ricade nell'agglomerato denominato "ARL02-</i></p>

019-Roma Centro – Colli Albani Ovest.” L’agglomerato di “ARL02-019-Roma Centro - Colli Albani Ovest” riportato in Figura 3 ha una capacità depurativa pari a 169700 abitanti equivalenti che risulta sufficiente a gestire i 140527 AETU attuali.

SUOLO:

(...)

Il comune di Ariccia ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 26,03% (dato 2022 - fonte: <https://www.consumosuolo.it/indicatori>) che corrisponde a circa 483,3 ettari di superficie di suolo consumato fino al 2022 (Figura 4) ed ha un incremento di consumo di suolo netto 2021-2022 pari a 0,7 ettari (Figura 5). L’origine riferimento non è stata trovata.)

È bene sottolineare che il comune di Ariccia ha una percentuale di suolo consumato elevata e che l’edificazione di 9 ha di nuove aree porterà un ulteriore aumento di tale percentuale. Inoltre, come si evince dal R.P., le aree da destinare a nuova edificazione sono aree naturali, prive di ogni copertura superficiale. Gli interventi quindi prevedono un’impermeabilizzazione del suolo che comporta un’alterazione della natura del territorio che andrebbe analizzata anche alla luce degli altri piani in essere che insistono nel comune. L’analisi sull’impermeabilizzazione, dunque, assume una rilevanza importante per stabilire se gli effetti di tale variante modificano, alterano o, nel caso estremo stravolgono un equilibrio ambientale, dato in specifico dalla capacità del suolo libero da edificazione di mantenere la capacità di assorbire le precipitazioni atmosferiche. È evidente che l’impermeabilizzazione di qualsiasi area comporta non solo l’alterazione tra il suolo e la falda, ma soprattutto l’incremento dei tempi di corrivazione, nonché l’aumento dei carichi idraulici che vanno ad interessare i corpi idrici superficiali. Si ritiene necessario quindi limitare tale impatto, prevedendo opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione, e di rispettare quanto previsto dall’art.4 comma lettere d della LR 27 maggio 2008, n.6.

RIFIUTI

Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si sottolinea che nel R.P. (pag.120) viene riportato che l’attuazione delle azioni del PPE comporta un leggero aumento dei rifiuti e la conseguente riorganizzazione per lo smaltimento e/o recupero / riuso / riutilizzo. Per avere un quadro di riferimento aggiornato è possibile reperire i dati del 2022 nel sito <https://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it>. I dati riferiti alla raccolta differenziata (Figura 6) mostrano che nel comune di Ariccia nel 2016 è stato raggiunto l’obiettivo del 65%, stabilito dall’art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. Tale percentuale è incrementata fino al 2022, attestandosi al 75,65% (dato fonte Catasto Ispra e O.R.So Lazio - Osservatorio Rifiuti Sovraregionale Lazio).

(...)

È bene tenere in considerazione che, il comune di Ariccia dovrà rispettare quanto stabilito dal D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii. e gli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio, approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 05/08/2020 e ss.mm.ii.

INQUINAMENTO ACUSTICO

(...)

Si evidenzia che il Piano di Classificazione Acustica è uno strumento tecnico-politico di governo del territorio comunale, in quanto ne disciplina l’uso e vincola le modalità di sviluppo delle attività; esso è il risultato della suddivisione del territorio urbanizzato in aree acustiche omogenee. L’obiettivo del Piano di Classificazione Acustica infatti è quello di prevenire il deterioramento di zone non inquinate e di fornire un indispensabile strumento di pianificazione, di prevenzione e di risanamento dello sviluppo urbanistico, commerciale, artigianale e industriale. Fatto salvo il rispetto dei limiti di cui al DPCM 14 novembre 1997 nella fase di esecuzione delle opere dovranno essere adottate tutte le necessarie misure di mitigazione.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

	<p><i>Per quanto riguarda tale matrice non sono riportate informazioni relative al “Rischio elettromagnetico”, in particolare per gli eventuali parchi antenne e reti di elettrodotti presenti nel territorio, e l’eventuale relazione con i criteri di classificazione del territorio.</i></p> <p><i>Inoltre nelle fasi di attuazione del PPE in esame sarà necessario tenere conto della presenza di elettrodotti e dei relativi vincoli determinati sull’uso del territorio dalla presenza degli stessi. Si ricorda infatti che la presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull’uso del territorio sottostante poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto previste dalla legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003, all’interno delle quali è vietata la realizzazione di strutture con permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere. Pertanto lì dove il PPE in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti occorre considerare che i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico potrebbero essere tali da influenzare i confini e le dimensioni degli ambiti stessi.</i></p> <p>RADON</p> <p><i>Si ritiene opportuno segnalare che il Decreto Legislativo 31 luglio 2020, n. 101 che recepisce la Direttiva 2013/59/Euratom per il RADON, dispone che “entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore del sopra citato decreto sia adottato il Piano nazionale d’azione per il radon, concernente i rischi di lungo termine dovuti all’esposizione al radon. Le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano, entro ventiquattro mesi dall’entrata in vigore del Piano di cui sopra, sulla base delle indicazioni e dei criteri tecnici ivi contenuti: a) individuano le aree in cui si stima che la concentrazione media annua di attività di radon in aria superi il livello di riferimento in un numero significativo di edifici; b) definiscono le priorità d’intervento per i programmi specifici di misurazione al fine della riduzione dei livelli di concentrazione al di sotto dei livelli di riferimento e ne prevedono le modalità attuative e i tempi di realizzazione. L’elenco delle aree di cui sopra è pubblicato da ciascuna regione e provincia autonoma sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana ed è aggiornato ogni volta che il risultato di nuove indagini o una modifica dei criteri lo renda necessario”. 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 si ritiene opportuno che nei futuri interventi esecutivi della variante in esame siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento sopra specificati.</i></p>
4	<p>Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Centrale: nota prot.n. 3729 del 5/04/2024, acquisita in pari data con prot.n. 462864</p> <p><i>In riferimento alla procedura di verifica di assoggettabilità a valutazione Ambientale Strategica (VAS), ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006, 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”, constatato che l’area 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”, si rinvia a quanto già espresso dalla Regione Lazio - Area attuazione servizio idrico integrato e risorse idriche – con propria nota prot. n. U.0226001.19 del 19/02/2024.</i></p> <p><i>Restano ferme le valutazioni di competenza che questo Ente potrà essere tenuto ad effettuare in successive fasi procedurali dell’intervento.</i></p>

5	<p>Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata, Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale nota prot.n. 1112333 del 12/09/2024</p> <p><i>Sotto il profilo edilizio ed urbanistico, emergono alcune questioni che andrebbero approfondite e garantite per il corretto prosieguo dell'iter urbanistico approvativo, in particolare: con riferimento alla tipologia dello strumento urbanistico e all'iter approvativo - considerato che lo strumento urbanistico proposto è un Piano Particolareggiato in variante al PRG vigente che amplia il proprio perimetro inglobando aree a destinazione agricola, il Piano andrebbe configurato secondo la disciplina prevista dal comma 5 dell'art. 4 della legge regionale 36/87, che consente ai comuni l'individuazione di nuove aree da destinare negli strumenti urbanistici vigenti all'insediamento di impianti per lo svolgimento delle attività elencate all'art. 1 co. 1 lett. i del d.P.R. 160/2010. Inoltre, poiché il Piano proposto interviene modificando uno strumento esecutivo vigente, dovrebbe essere proposto con le forme e le modalità procedurali previste al comma 1 dell'art. 4 della legge regionale 36/87; con riferimento alla disciplina e ai contenuti del piano, per quanto è deducibile dal RP, si rileva la necessità:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - di un approfondimento a livello normativo della classificazione del Piano in due zone omogenee D1 e D2, in quanto sembrerebbe che solo una concorre al reperimento degli standard necessari a compensare anche le carenze derivanti dalle strutture già esistenti, come conseguenza della mancata realizzazione degli standard del vecchio piano; - di un approfondimento sulle caratteristiche e adeguatezza delle aree a standard in relazione alle strutture industriali, considerando il meccanismo di cessione e il rischio di parcellizzazione degli spazi pubblici; - di un approfondimento sulle procedure di realizzazione delle opere pubbliche nonché dell'adeguamento di quelle infrastrutturali; - di un approfondimento sullo stato legittimo degli edifici esistenti; - di un approfondimento sullo stato di attuazione delle previsioni del vecchio Piano Particolareggiato; - di un approfondimento sul dimensionamento del piano con riferimento alle esigenze dell'intero territorio comunale tenendo conto anche delle trasformazioni e dei progetti in atto. <p><i>Premesso quanto sopra, e fatte salve eventuali successive valutazioni di natura strettamente urbanistica, tenuto conto delle caratteristiche della variante proposta, la scrivente struttura ritiene che sotto profilo di tutela previsto dal P.T.P.R. approvato, essa non produca effetti significativi dal punto di vista ambientale e che non necessiti pertanto di ulteriori approfondimenti sotto questo aspetto, fatta salva la verifica della sussistenza, o meno, di gravami di usi civici.</i></p>
----------	--

TENUTO CONTO altresì del parere

VERIFICATO che sulla base delle informazioni fornite dal Rapporto Preliminare e dei pareri forniti dai Soggetti competenti in materia ambientale, il Piano oggetto di procedura secondo la pianificazione sovraordinata risulta inquadrato come segue:

Piano Regolatore Comunale (PRG)	<p>Rapporto Preliminare</p> <p><i>Il Comune di Ariccia è dotato di un piano Regolatore adottato in data 7/1/1975 ed approvato dalla Regione Lazio il 13/6/1977. Nel Prg tale area era destinata prevalentemente a "zone miste: artigianato e piccole industrie". Le NTA per tale zona indicano che l'attuazione è subordinata alla formazione di strumenti attuativi (piani particolareggiati di iniziativa comunale o piani di lottizzazione di iniziativa privata) e che, come da DM 1444 del 1968, il 10% della superficie compresa in tali piani dovrà essere riservato a spazi pubblici (verde e parcheggio).</i></p>
--	---

Successivamente è stato quindi prodotto un Piano Particolareggiato per tale zona il quale è stato adottato nel Consiglio Comunale con delibera n. 389 del 23.04.1980 ai sensi dell'articolo 7 comma 1 lett. d), della L.R. n. 74/75 e s.m.i. e successiva modifica delle NTA del PPE "Zona Produttiva" adottata dal comune di Ariccia con deliberazione Consiliare n. 19 del 17.04.2002.

Tale Piano prevedeva in linea generale, compatibilmente con quanto concedeva la consistenza degli impianti installati e la loro ubicazione, la conferma dei principi di urbanizzazione indicati nel P.R.G.

Le modifiche riguardavano esclusivamente aggiustamenti che non incidevano sui criteri informativi del piano stesso. Gli standard, rispetto alle indicazioni di PRG sono stati spostati in posizione più baricentrica e dimensionati secondo la normativa. (10% della superficie dell'intero comprensorio.



L'elaborato sopra riportato rappresenta la zonizzazione su base catastale del piano industriale vigente.

Per analizzare tale piano e verificarne l'attuazione è stato necessario acquisirlo informaticamente e graficizzarlo su base catastale aggiornata.

Le aree produttive esistenti, esterne al perimetro di PPE Vigente, sono state realizzate su area agricola.

L'ampliamento del perimetro risulta quindi su area agricola E2 ed E3.

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

CONSIDERATO che l'AP con la sopra richiamata nota prot.n. 9052/2026, acquisita al protocollo regionale n. 246708 del 06/03/2026, ha trasmesso "gli atti di approvazione e stralcio degli elaborati con i quali è avvenuta la nuova classificazione del rischio idrogeologico del "Fosso Secco" che, ha modificato in modo sostanziale la precedente, in superamento delle criticità sollevante durante il procedimento in argomento" ed ha dichiarato contestualmente che "al fine di garantire, per quanto possibile, la Rete Ecologica Primaria (R.E.P.) del Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.), sarà prescritto in fase di Attuazione del Piano, che le aree pubbliche dovranno essere posizionate fronte "Fosso" e destinate a verde pubblico";

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

CONSIDERATO che:

- L'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- I SCA non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- I SCA hanno evidenziato delle criticità ambientali che non comportano impatti significativi;
- Le criticità ambientali evidenziate dai SCA sono mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure dagli stessi indicate;
- Il Piano proposto si pone in variante al PRG, modificando il perimetro del Piano Particolareggiato della zona industriale da 82 ha a 141 ha, di cui 123 già esistenti, mentre la nuova edificazione, legata esclusivamente al reperimento delle aree a standard, è limitata alla metà dei 18 ettari di aree libere perimetrate esternamente al vecchio perimetro di PPE, ovvero circa 9 ettari;
- L'ampliamento interessa zone con destinazione urbanistica E2 "Zone agricole normali", in parte già edificate con strutture a destinazione produttiva, di cui non è stata chiarita la legittimità;
- ARPA Lazio ha evidenziato che *"il comune di Ariccia ha una percentuale di suolo consumato elevata e che l'edificazione di 9 ha di nuove aree porterà un ulteriore aumento di tale percentuale"* pertanto raccomanda di prevedere *"opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione, e di rispettare quanto previsto dall'art.4 comma lettere d della LR 27 maggio 2008, n.6"*;
- Il Piano 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";
- in riferimento a tale aspetto la competente Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche, si è espressa favorevolmente a condizione di *"vincolare il proponente al rispetto degli impegni progettuali sopra citati e delle prescrizioni dettate dal Gestore ACEA ATO 2 per garantire l'uso razionale della risorsa"*;
- ACEA ATO 2 ha attestato la possibilità di garantire il fabbisogno idrico dell'intervento nel limite di 1,0 l/s, mediante allaccio all'acquedotto esistente, nel rispetto di specifiche prescrizioni;
- Le aree di espansione previste dal Piano interessano la Componente Secondaria (CS) della Rete Ecologica Provinciale di cui agli artt. 25, 27, 28 e 60 delle N.A. e specificatamente il "territorio agricolo tutelato", con un marginale interessamento della componente primaria, "Connessione primaria" lungo il "Fosso di Villafranca" e in adiacenza del tratto ferroviario "Roma Velletri", in corrispondenza dell'area boscata di PTPR, così come evidenziato da Città Metropolitana di Roma Capitale;
- Dall'esame della documentazione non si evince l'esatta sovrapposizione delle Aree di Piano con le componenti della REP. A tal proposito Città Metropolitana rileva la necessità di specifici approfondimenti *"da garantire in fase di eventuale prosieguo dell'iter urbanistico"* richiedendo di *"specificare con apposito elaborato le sovrapposizioni delle aree di espansione previste con le componenti della REP interessate, specificando la distinzione tra aree da destinare a standard urbanistici e aree di espansione, tenuto conto delle indicazioni localizzative dianzi espresse"*;
- L'AP nella nota di riscontro prot. 246708 del 06/03/2026 ha precisato che per limitare le ricadute sulla componente primaria della Rete Ecologica Provinciale del PTPG *"sarà prescritto in fase di Attuazione del Piano, che le aree pubbliche dovranno essere posizionate fronte "Fosso" e destinate a verde pubblico"*;

- Secondo il PTPR le aree del Piano Particolareggiato Produttivo in Variante al PRG vigente in località Cancelliera non sono interessate da beni paesaggistici (vincoli dichiarativi, ricognitivi, identitari), così come evidenziato anche dalla competente Area Urbanistica regionale, ritenendo che il piano *“non produca effetti significativi dal punto di vista ambientale e che non necessiti pertanto di ulteriori approfondimenti sotto questo aspetto”*, fatta salva la necessità di acquisizione *“dell’attestazione in materia di Usi civici ai sensi dell’art. 3 della LR n. 1/1986, per gli effetti di cui all’art. 142, c. 1, lett. h) del D. Lgs 42/04, derivanti anche dall’assetto normativo delineato dall’art. 3 comma 6 della Legge n. 168/2017. Si evidenzia che in caso di accertamento di gravami di uso civico la relativa area è sottoposta alle modalità di tutela di cui all’art. 40 delle Norme di PTPR”*;
- La stessa Area Urbanistica rileva criticità sotto il profilo urbanistico ed edilizio, evidenziando la necessità di ulteriori approfondimenti (*“a livello normativo sulla classificazione del Piano in due zone omogenee D1 e D2, in quanto sembrerebbe che solo una concorre al reperimento degli standard necessari a compensare anche le carenze derivanti dalle strutture già esistenti, come conseguenza della mancata realizzazione degli standard del vecchio piano; sulle caratteristiche e adeguatezza delle aree a standard in relazione alle strutture industriali, considerando il meccanismo di cessione e il rischio di parcellizzazione degli spazi pubblici; sulle procedure di realizzazione delle opere pubbliche nonché dell’adeguamento di quelle infrastrutturali; sullo stato legittimo degli edifici esistenti; stato di attuazione delle previsioni del vecchio Piano Particolareggiato; sul dimensionamento del piano con riferimento alle esigenze dell’intero territorio comunale tenendo conto anche delle trasformazioni e dei progetti in atto”*);
- Con riferimento alla classificazione di cui sopra, nel Rapporto Preliminare viene dichiarato che (...) è stato sottoscritto tra Comune di Ariccia, Città Metropolitana di Roma Capitale e Autorità dei Bacini Regionali del Lazio un Protocollo di Intesa con allegato un progetto di regimentazione delle acque e messa in sicurezza delle aree limitrofe, pertanto, una volta realizzato il progetto, verranno riclassificati la pericolosità di inondazione e il rischio idrogeologico di tale area”.
- L’AP con nota prot. 49274 del 27/11/2023, acquisita in pari data con prot. n. 1370922, ha trasmesso il Parere ai sensi dell’art.89 del DPR 380/01 e della D.G.R.L. 2649/1999 rilasciato dalla Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo Area Tutela del Territorio; nelle prescrizioni di cui al sopra citato parere si evidenzia che *“le aree delimitate dal PAI a pericolosità A1 sono inidonee e quindi inedificabili; la loro inedificabilità potrà essere riesaminata solo dopo l’eventuale deperimetrazione”* e che *“nelle aree delimitate pericolose dal PAI non dovrà essere aumentato l’esposizione di persone e di beni materiali, tutt’al più diminuiti, al fine di non aumentare l’esposizione e quindi il rischio”*;
- L’AP nella nota di riscontro prot. 246708 del 06/03/2026 ha trasmesso il Decreto Segretariale n. 20/2026 dell’AUBAC relativo all’aggiornamento delle aree a pericolo e rischio di inondazione del *“Fosso Secco nel tratto compreso da 100 metri a monte della Via Appia bis (Albano laziale) e la confluenza con il Fosso della Cancelliera”* con conseguente riclassificazione e significativa riduzione in estensione delle aree a pericolosità A1 interessate dalla variante in esame;

TENUTO CONTO che il presente provvedimento non costituisce sanatoria per eventuali opere realizzate in difformità e/o senza titolo abilitativo e non sostituisce eventuali ulteriori pareri e/o nulla osta previsti dalla normativa vigente;

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

- Le modificazioni apportate dalla variante di piano non comportano rischi per la salute umana e per l’ambiente;
- Le modificazioni apportate dalla variante di piano sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta dalla variante di piano non presenta particolari elementi di valore e/o vulnerabilità;

- Le modificazioni apportate dalla variante di piano non determinano significativi incrementi dei carichi sulle componenti ambientali interessate;
- Quanto detto al punto precedente anche tenuto conto delle sensibilità/criticità rilevate nel contesto ambientale di riferimento;
- La conformazione del piano alla pianificazione sovraordinata comporta una ulteriore riduzione delle previsioni e correlatamente degli impatti derivanti dallo stesso;
- Gli elementi di valenza presenti nell'ambito di ricaduta del piano sono sottoposti alla acquisizione di pareri di competenza finalizzati alla tutela dei suddetti;
- L'adeguamento del piano alla pianificazione e norme sovraordinate, mediante acquisizione dei rispettivi pareri di competenza, nel rispetto delle indicazioni fornite dai SCA competenti, consente di escludere possibili impatti sulle componenti stesse;
- Le limitate ricadute del piano, in ordine all'interessamento delle componenti ambientali interessate, non risulta essere significativo anche tenuto conto dei possibili cumuli con i carichi incidenti presenti e previsti dal quadro pianificatorio vigente;
- I limitati impatti derivanti dalla variante risultano mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure;

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

1. In merito agli aspetti paesaggistici, dovrà essere garantita la conformità alle norme di tutela del PTPR. In particolare, dovrà essere accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, attraverso idonea attestazione comunale ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, pertanto, in tal caso, si raccomanda di verificare la conformità e compatibilità dell'intervento alle norme di tutela paesaggistica relative agli usi civici contenute nel PTPR.
2. Preventivamente all'attuazione degli interventi sia puntualmente valutata l'interferenza con i vincoli paesaggistici presenti e garantita la conformità al PTPR. L'Autorità Procedente dovrà inoltre fornire, nel proseguimento dell'iter di approvazione urbanistica, i chiarimenti in merito alle incongruenze e agli approfondimenti segnalati dalla struttura regionale competente in materia e da Città Metropolitana di Roma Capitale. Inoltre, dovrà essere ulteriormente verificata con CMRC la misura proposta dall'AP in merito alla destinazione delle aree a verde pubblico fronte "Fosso" nelle zone di sovrapposizione con la componente primaria della REP;
3. In merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, dovrà essere rispettato il parere previsto dall'art.89 del D.P.R. n.380/2001 ed emanato con Determinazione G15449 del 21/11/2023 da parte della struttura regionale competente, con particolare riferimento alla prescrizione che *"Le aree delimitate dal PAI a pericolosità A1 sono inidonee e quindi inedificabili; la loro inedificabilità potrà essere riesaminata solo dopo l'eventuale deperimetrazione"*. Pertanto preliminarmente all'approvazione tale aspetto dovrà essere verificato presso la competente struttura regionale;
4. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 adottando idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo. In particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, individuando opportune compensazioni e misure mitigative come indicato da ARPA Lazio, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree di manovra e parcheggio, al fine di contenere al massimo l'effetto "isola di calore";
5. In fase attuativa ci si dovrà attenere a quanto attestato da ACEA ATO 2 in merito all'approvvigionamento idrico nel limite di 1,0 l/s mediante allaccio all'acquedotto esistente, e nel rispetto delle relative prescrizioni;

6. Preventivamente all'approvazione della variante sia adeguatamente verificata l'effettiva capacità per lo smaltimento delle acque reflue, con particolare riferimento ad allacci fognari ed impianti di depurazione, ed il loro adeguato dimensionamento sia in relazione alle utenze previste che alle attività da svolgere nell'area oggetto della presente variante;
7. Dovrà essere garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale nel rispetto degli obiettivi del PTAR, richiamando inoltre l'art.4, co.2 lett. a, b, c e l'art.5 della L.R. n.6/2008, in particolare dovrà essere assicurata l'adozione di tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati e/o 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;
8. le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06;
9. Dovranno essere attuati i provvedimenti per il risanamento previsti del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, in particolare dovranno essere messe in atto le azioni necessarie alla riduzione del traffico veicolare a trazione termica e alla realizzazione nel territorio di opere infrastrutturali finalizzate alla incentivazione nell'uso dei mezzi di trasporto pubblico;
10. In fase attuativa venga rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico vengano adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);
11. Sia verificata l'accessibilità e la viabilità interna, garantendo una circolarità dei flussi di traffico veicolare nell'area in esame;
12. In fase di esercizio siano attuate soluzioni mirate a ridurre il traffico veicolare, favorendo la mobilità sostenibile, i collegamenti pedonali e l'utilizzo del trasporto pubblico;
13. la AP dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti regionale, approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 05/08/2020 e pubblicato sul Suppl. n. 1 al BURL 22/09/2020 n. 116, e verificare preliminarmente l'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti, al fine di garantire il rispetto della normativa di settore;
14. In fase di cantiere, la produzione dei rifiuti (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente.
15. le sorgenti acustiche comprese nella variante dovranno 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 presso tutti i ricettori presenti nell'area di influenza acustica;
16. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite sopra riportati, in fase di realizzazione della variante in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee);
17. Dovranno essere rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici", ponendo particolare attenzione durante la fase di costruzione alle misure di mitigazione in fase di cantiere;
18. Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, dovranno essere rispettati i principi e le disposizioni riportati nella Legge

Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici dagli elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;

19. Per le aree verdi interne al lotto in esame l'introduzione di ulteriori esemplari arborei e arbustivi dovrà prevedere l'impiego di specie autoctone, mentre la distribuzione delle superfici vegetate dovrà avvenire favorendo le connessioni ecologiche con le aree circostanti;
20. Nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
21. Siano adottate tutte le misure di mitigazione in fase esecutiva e di esercizio contenute nel Rapporto Preliminare, relative ai possibili impatti, seppure limitati, sulle componenti ambientali, e quelle indicate nei contributi SCA acquisiti;

TUTTO CIO' PREMESSO

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

L'Istruttore
Marco Stradella
(firmato digitalmente)

il Responsabile del Procedimento
Dott. Simone Proietti
(firmato digitalmente)

Per il Dirigente
Il Direttore
Ing. Emanuele Calcagni
(firmato digitalmente)