

OGGETTO: **VVAS-2020_19. Comune di Albano Laziale (RM).** Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006 relativa al “*Programma Integrato di Intervento “La Torre” L.R. n.22/1997, località Cancelliera, per la realizzazione di opere pubbliche (Comparto B): Parcheggio pubblico e viabilità al servizio del Plesso Scolastico di Via Pantanelle e n.6 unità immobiliari residenziali (Comparto A).*”

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che con nota prot. n.36527 del 14/7/2020, acquisita al protocollo regionale n.642104 del 20/7/2020, il Comune di Albano Laziale (di seguito “Autorità Procedente”) ha trasmesso all’Area Valutazione Ambientale Strategica (di seguito “Autorità Competente”) la documentazione per l’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per il “*Programma Integrato di Intervento “La Torre” L.R. n.22/1997, località Cancelliera, per la realizzazione di opere pubbliche (Comparto B): Parcheggio pubblico e viabilità al servizio del Plesso Scolastico di Via Pantanelle e n.6 unità immobiliari residenziali (Comparto A)*” (di seguito “Piano”);

PREMESSO, INOLTRE, che l’Autorità Competente, con nota prot. n.729839 del 25/8/2020, ha richiesto integrazioni all’istanza e che l’Autorità Procedente, con le note acquisite rispettivamente al prot. n.48483 del 14/9/2020, al prot. n.799092 del 17/9/2020, e al prot. n.858988 del 7/10/2020, ha provveduto ad integrare l’istanza;

DATO ATTO che con nota prot. n.902247 del 21/10/2020 l’Autorità Competente ha integrato e comunicato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento, rendendo disponibile, tramite un apposito *link*, il Rapporto Preliminare e la documentazione inerente al Piano, in formato digitale:

- **Regione Lazio** - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:
 - *Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale;*
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti:
 - *Area Qualità dell’Ambiente;*
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo:
 - *Area Tutela del Territorio;*
- **Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo:**
 - *Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Lazio;*
 - *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l’Area Metropolitana di Roma, la Provincia di Viterbo e l’Etruria Meridionale;*
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Centrale;**
- **Città Metropolitana di Roma Capitale:**
 - *Dipartimento IV Tutela e Valorizzazione ambientale;*
 - *Dipartimento VI Pianificazione Strategica Generale;*

- **ASL Roma 6;**
- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio - ARPA Lazio;**
- **Autorità ATO 2 Lazio centrale - Roma.**

PRESO ATTO che da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale sono pervenuti i seguenti pareri:

- ATO 2 - Lazio Centrale, Roma "Segreteria Tecnico Operativa della Conferenza dei Sindaci": nota prot. n.2401/20 del 30/10/2020, acquisita in pari data al prot. n.931624;
- ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio "Servizio Tecnico": nota prot. n.71744 del 16/11/2020, acquisita in pari data al prot. n.982355;
- MiBACT - DGABP, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale: nota prot. n.25891 del 16/11/2020, acquisita in pari data al prot. n.979768;
- Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento VI " Pianificazione strategica generale – Servizio 1 ": nota prot. n.166244 del 19/11/2020, acquisita al prot. n.1007206 del 20/11/2020;
- 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*: nota prot. n.79213 del 27/1/2021;

DATO ATTO che l’Autorità Competente, con nota prot. n.239368 del 17/3/2021, ha chiesto riscontro dei pareri pervenuti da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell’art.12, comma 2, del D.Lgs.n.152/2006 e, contestualmente, ha richiesto eventuali ulteriori considerazioni, ai sensi dell’art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006, utili alla conclusione dell’istruttoria;

PRESO ATTO che l’Autorità Procedente non ha fornito alcun riscontro alla nota di cui sopra;

VERIFICATO che il Rapporto Preliminare trasmesso ha evidenziato quanto segue:

- *Il programma integrato di intervento dei due lotti (uno in Via degli Aranci e uno in Via delle Pesche) si estende su un’area complessiva di 5.762 mq che comprende sia le aree destinate alla realizzazione degli edifici che le aree a standard e a verde pubblico. Nello specifico:*
 - *Comparto A: Particelle 39 e 40 del Foglio 21- Area Totale Lotti: 4.400 mq*
 - *Comparto B: Particelle 797 e 801 del Foglio 22 - Area Totale Lotti: 1.432 mq*
- *Entrambi i lotti hanno un andamento prevalentemente pianeggiante, con dislivello per il lotto di Via degli Aranci pari a 7 ml, mentre per il lotto in Via delle Pesche pari a 5 ml;*
- *Macroarea Via degli Aranci: Zona agricola;*
- *Macroarea Via delle Pesche: Zona urbanizzata con edilizia residenziale di bassa densità, presenza di centri sportivi e di una scuola dell’infanzia e primaria;*
- *Il progetto prevede la realizzazione di tre nuclei di fabbricati destinati a residenze nel Comparto A con realizzazione di verde e parcheggi pubblici, nel Comparto B parcheggi pubblici per permettere la corretta e sicura fruizione del complesso scolastico da parte del corpo docente, alunni e genitori di questi ultimi, il dimensionamento è rappresentato nella seguente tabella:*

Comparto A

<i>Superficie territoriale</i>	<i>mq</i>	<i>4.400,00</i>	
			<i>4.231,00</i>
<i>Volume realizzabile</i>			
- <i>Residenziale</i>	<i>mc</i>	<i>1.690,20</i>	

Abitanti previsti (80 mc/ab)	n	21
Aree di uso pubblico rapportate alla capacità insediativa Residenziale. 18,00 mq/ab mq 378		
di cui		
Comparto A		
- parcheggi pertinenziali 1 mq ogni 10 mc di costruzione	mq	169,00
Comparto B		
Superficie territoriale	mq	1.432,00
- Parcheggi Pubblici	mq	1.076,00
- Area mantenuta	mq	356,00
Totale		5.832,00

- La tipologia edilizia sarà di edifici isolati bifamiliari;
- Nel Comparto A verrà realizzata una strada privata carrabile che collegherà Via degli Aranci con la parallela Via delle Noci; nel Comparto B verrà realizzata una strada carrabile che permetterà l'accesso al parcheggio e la normale fruizione delle abitazioni immediatamente contigue.

Obiettivi

Secondo quanto dichiarato nel Rapporto Preliminare "Nel caso in esame il Piano ha come obiettivo la riqualificazione delle aree inquadrare nel P.R.G. come E. L'obiettivo principale del Programma è quello di dotare la zona di Cancelliera, e nello specifico il plesso scolastico, del necessario spazio destinato a parcheggio pubblico. Si fa inoltre presente che prospiciente alla scuola in oggetto è presente una chiesa che sarà oggetto di un progetto di ampliamento il quale ridurrà ulteriormente la superficie destinata a parcheggio presente nell'area di pertinenza".

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

- Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.):

TAV. A:

"Via degli Aranci": foglio 21, particelle 39 e 40:

- Sistema del paesaggio naturale: coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua (interessato parzialmente);
- Sistemi del paesaggio insediativo: paesaggio degli insediamenti in evoluzione.

"Via delle Pesche": foglio 22, particelle 797 e 801:

- Sistema del paesaggio agrario: paesaggio agrario di continuità;

TAV. B:

"Via degli Aranci": foglio 21, particelle 39 e 40:

- Ricognizione delle aree tutelate per legge: Art. 134 co. 1 lett. B e art. 142 co. 1 D.lvo 42/04 (C058_001 - c) corsi delle acque pubbliche (parzialmente interessato nel lotto in oggetto)

"Via delle Pesche": foglio 22, particelle 797 e 801:

- Nulla di specificato;

TAV. C:

"Via degli Aranci": foglio 21, particelle 39 e 40:

- Parchi archeologici e culturali, art. 31 ter L.R. 24/98;
- Aree con fenomeni di frazionamento fondiario e processi insediativi diffusi art. 31 bis e 16 L.R. 24/98

"Via delle Pesche": foglio 22, particelle 797 e 801:

- Parchi archeologici naturali, art. 31 ter L.R. 24/98;
- Sistema agrario a carattere permanente, art. 31 bis e 31 bis1 L.R. 24/98;

- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.):

Dall'esame delle tavole del P.A.I. si evince che le due aree interessate non ricadono tra le zone soggette a vincolo di tutela per il rischio inondazione o frana.

- Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria:

In riferimento alle N.T.A. del P.R.Q.A. entrambe i lotti ricadono nella zona B. Sezione II – Classificazione del Territorio Regionale

Art. 3. Zonizzazione

3) la zona B comprende i comuni classificati in classe 2 dove è accertato, sia con misure dirette o per risultato di un modello di simulazione, l'effettivo superamento o l'elevato rischio di superamento, del limite da parte di almeno un inquinante. In questa zona sono previsti i piani di azione per il risanamento della qualità dell'aria, ai sensi dell'art. 8 del d.lgs. 351/99.

- Piano Tutela delle Acque:

Il Piano di Tutela delle Acque Regionale (P.T.A.R.) è uno specifico piano di settore e la normativa di riferimento è il d.lgs. 3 aprile 2006 n.152 s.m.i. "Norme in materia ambientale – Parte III – Norme in materia di difesa del suolo e lotta alla desertificazione, di tutela delle acque dall'inquinamento e di gestione delle risorse idriche". Riferimenti specifici alle zone in esame non vengono riportati dal P.T.A.R. se non per i vicini laghi; la zona di riferimento riportata nella cartografia specifica è quella del "Bacino 22 – Incastri".

- Piano Territoriale Provinciale Generale:

Il Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.) è stato approvato dal Consiglio Provinciale in data 18.01.2010 con Delibera n.1 e pubblicato sul supplemento ordinario n.45 al "Bollettino Ufficiale della Regione Lazio" n.9 del 6 marzo 2010. In riferimento alle N.T.A. del P.T.P.G. (Carta TP2_R5e), entrambe i lotti in esame si ricadono in Titolo II - Sistema Ambientale. Componenti della rete ecologica provinciale – Componente Primaria (CP) - Art. 25 delle N.T.A.

- Piano del Parco Regionale dei Castelli Romani:

Si riporta che le aree interessate non rientrano all'interno del P.R.C.R.

- Microzonazione Omogenea in Prospettiva Sismica:

La M.O.P.S. valuta la pericolosità sismica locale attraverso l'individuazione di zone del territorio caratterizzate da comportamento sismico omogeneo.

La Zona di Riferimento che comprende entrambe i lotti è la SA4; questa è sintetizzabile attraverso una colonna rappresentativa costituita dalla presenza di depositi piroclastici poligenici e polifasici intercalati da un orizzonte di lava spesso circa 20 m, riferibile alla formazione di Madonna degli Angeli. La microzona in oggetto è quella maggiormente rappresentata sul territorio comunale ed interessa numerose aree insediate e le arterie di comunicazione. In dettaglio essa è stata individuata in corrispondenza del centro urbano di Albano Laziale, in località Cecchina, Stazione di Cancelliera e Pavona.

- Piano Regolatore Generale vigente (P.R.G.):

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Albano Laziale è stato approvato con Delibera di Giunta Regionale n.2527 dell'11/7/1975. La destinazione urbanistica dell'area di intervento: da P.R.G. Zona E - Sottozona E2, l'art.25 delle N.T.A. del P.R.G. Zona "E" – Agricola. Tale zona comprende il territorio Comunale con destinazione agricola del quale si intendono conservare sia la funzione particolare che l'aspetto caratteristico. L'intera zona è divisa in tre sottozone:

- ...

- Sottozona E2 – Agricola a 10.000 (terreni agricoli poco frazionati)

- ...

La Sottozona E2 - Agricola a 10.000: In tale sottozona sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola alle seguenti condizioni:

a) lotto minimo edificabile

mq. 10.000

b) Indice di fabbricabilità fondiaria

mc/mq 0,05

(di cui soltanto lo 0,03 potrà essere utilizzato come massimo per uso abitazione)

- | | |
|---|-------------------|
| c) altezza massima sul piano campagna | m 7,50 |
| d) distanza minime dai confini interni dalle strade | m 5,00
m 20,00 |

Il fine di un programma integrato di intervento è quello di integrare, coordinare e promuovere le iniziative che mirano a migliorare la dotazione di infrastrutture e di servizi nei quartieri che ne sono privi o comunque carenti, sia con risorse pubbliche che con risorse private.

Con l'attuazione della L.R. 26 giugno 1997, n.22 si disciplina la formazione e la realizzazione di programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale finalizzati ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio della Regione, ed in particolare del patrimonio edilizio e delle infrastrutture in esso presenti.

Data la vetustà del P.R.G. del Comune di Albano Laziale (datato 1975) e la mancata attuazione delle previsioni del P.R.G. per le aree in esame, il PR.INT. intende re-zonizzare le aree in Zone Residenziali e Zone di Servizio.

- Piano di Zonizzazione Acustica Comunale:

Si riporta che il Comune di Albano Laziale non risulta dotato di Piano di Zonizzazione Acustica Comunale.

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

• **ATO 2 - Lazio Centrale:**

Si rappresenta al riguardo che il coinvolgimento del Gestore del S.I.I., appare necessario per quanto previsto dall'art. 21 "Modalità di realizzazione di nuove opere ed impianti" /comma 5 /della Convenzione di Gestione sottoscritta il 6 agosto 2002 dai Comuni dell'ATO2: "Qualora uno o più comuni dell'ATO adottino nuovi strumenti urbanistici o ne varino sostanzialmente uno preesistente dovranno, ai sensi del punto 8.4.10 del D.P.C.M. 4/3/96, preventivamente sentire il Gestore e attraverso l'Autorità di Ambito provvedere all'adeguamento del Piano".

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

• **ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio:**

L'Agenzia Regionale, con riferimento alle componenti Ambientali, evidenzia quanto segue

1. ARIA: (...) Gli interventi previsti dal piano, prevedono elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria, anche con effetti cumulativi. (...) Nel R. P. è riportata un'indagine effettuata sulla matrice in oggetto, i cui risultati evidenziano (rif par. 5.1) che il Comprensorio del Parco dei Castelli Romani riporta una criticità della matrice individuata nel traffico veicolare e marginalmente nelle emissioni dovute agli impianti di riscaldamento e le attività produttive. Alla luce di questo, viene dichiarato che "per l'intervento edilizio nel comparto A è prevista una bassa densità edilizia e le emissioni dovute agli impianti di climatizzazione sono assolutamente irrilevanti. La stessa considerazione deve essere fatta per l'incremento del traffico veicolare che sarà limitato ai soli residenti delle nuove costruzioni"Considerato quindi l'estensione del Piano, la classificazione complessiva del Comune, l'ubicazione e l'incidenza che gli interventi previsti possono avere sul territorio, si ritiene che il Piano, potendo costituire un ulteriore carico emissivo, non ha un impatto significativo nel dominio di interesse, è necessario però che siano adottate opportune azioni mitigatrici, (per esempio messa a dimora, negli spazi verdi, di specie vegetative dalle caratteristiche antinquinamento in grado di assorbire grandi quantità di anidride carbonica e resistenti allo smog da traffico veicolare) che concorrano ad un miglioramento della matrice di interesse.

2. **RISORSE IDRICHE:** (...) Nell'area in esame è quindi presente una criticità ambientale inerente alle risorse idriche che necessita di specifica attenzione (...) In riferimento all'approvvigionamento idrico, andrà verificata la capacità dell'acquedotto di servire le nuove utenze.

In riferimento alla gestione delle acque reflue risulta, dalle mappe fognarie in dotazione dell'Agenzia, e trasmesse da Acea ATO 2, che in via degli Aranci (Fig. 3), a meno di 300 metri, è presente un collettore fognario. L'impatto su tale matrice può dunque essere poco significativo, se si prevedesse un collettamento presso la pubblica fognatura e fosse verificato che la rete fognaria e i relativi depuratori siano dimensionati per l'incremento dei reflui da trattare relativi al suddetto Piano.

3. **SUOLO:** Il comune di Albano Laziale (dato 2018) ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 27,1 % (fonte: SNPA), invariata rispetto al dato del 2017 pari a 27,1%. Il Piano interessa due aree di dimensioni limitate, si ritiene che l'impatto inerente al consumo di suolo possa essere considerato poco significativo prevedendo opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione (ad esempio le aree destinate a parcheggio potrebbero essere realizzate utilizzando tecniche costruttive che permettano un'adeguata permeabilità del suolo). In riferimento al Radon si evidenzia che dovranno essere adottati opportuni accorgimenti costruttivi degli edifici finalizzati a ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti D.lgs 31 luglio 2020 n. 101.

4. **RIFIUTI:** Considerato che si avrà la produzione di nuovi rifiuti determinati dalle nuove residenze che si insedieranno nell'ambito territoriale interessato dal programma integrato, dovranno essere adottate modalità di intervento per la riduzione della produzione rifiuti e favorire azioni per il recupero e il riciclo. Inoltre, in fase di cantiere si dovranno adottare le azioni mitigatrici individuate nel R.P per i diversi impatti ambientali.

Alla luce di quanto evidenziato, si ritiene che l'impatto generato dal piano per questa matrice sia poco significativo.

5. **RUMORE (INQUINAMENTO ACUSTICO):** Il Comune di Albano Laziale non risulta dotato di Piano di Zonizzazione Acustica Comunale Considerato che viene dichiarato che "non si evidenziano impatti relativi rilevanti data la destinazione residenziale dell'area" e considerate le azioni mitigatrici adottate per tale matrice, soprattutto in fase di esercizio in quanto la componente acustica relativa al Piano sarà sicuramente maggiore nel periodo di adeguamento urbanistico, si ritiene non significativo l'impatto ambientale per la matrice considerata nel dominio di interesse.

6. **INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO:** nelle fasi di attuazione del Piano sarà necessario tenere conto della presenza di elettrodotti e dei relativi vincoli determinati sull'uso del territorio dalla presenza degli stessi. Si ricorda 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 edifici con permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere.

In riferimento a questo, nel R.P. non sono evidenziati possibili impatti ambientali per questa componente. Si prende atto di quanto affermato nel R.P. "per le costruzioni ricadenti nel comparto A è stato opportunamente scelto il posizionamento degli edifici in relazione agli elettrodotti presenti."

• **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale:**

Considerato l'assetto di tutela paesaggistica vigente per l'area in questione, ovvero ambito tutelato ope legis ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. c) e ambito delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico: Art. 134 co.1, lett. C D.lvo 42/04 Tc_001 – 5) canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno – L.R. 27/2001; art. 7 L.R. 24/98,

Considerato che l'area in cui è prevista la realizzazione delle sei villette, il comparto A, è interna ad un ambito ancora miracolosamente ineditato adiacente l'area di Pavona e un qualsiasi intervento edilizio andrebbe

ad intaccare un ambito integro dando inizio ad una parcellizzazione che a catena investirebbe tutti gli altri lotti adiacenti coperti da macchie di uliveti;

Questo Ufficio ritiene indispensabile assoggettare a VAS il presente piano per le considerazioni sopra esposte e per le motivazioni di seguito riportate:

- *La scelta dell'area di intervento del presente piano di zona non tiene sufficientemente in considerazione che l'intero comparto è ancora in buona parte ineditato e utilizzato ai fini agricoli, e la valorizzazione dell'area secondo criteri di sviluppo sostenibili che, considerata la già alta percentuale di carico urbanistico presente nella zona, non sono certamente quelli insediativi;*
- *Atteso che le opere previste interessano un'area vincolata, il fondo in questione subirebbe, nel cambio di destinazione d'uso, una trasformazione totale, sia fisica che percettiva con ricadute paesaggistiche che meritano di essere puntualmente analizzate. La differente permeabilità del suolo, l'alterazione morfologica dell'ambito, l'incremento urbanistico con la sua rete di infrastrutture primarie e secondarie, ma allo stesso tempo le verifiche di intervisibilità dalle pubbliche strade che costituiscono visuali panoramiche non sono ancora, in questa fase, sufficientemente analizzate e lasciano molte perplessità sull'assentibilità all'edificazione e all'impermeabilità del suolo in generale.*

● **Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento VI " Pianificazione strategica generale:**

Per quanto concerne il "Sistema Ambientale", secondo l'inquadramento della Tavola TP2 del PTPG, l'area del PRINT risulta ricadere, totalmente, nell'ambito del "Territorio Agricolo Tutelato" delle "Componenti Secondarie" della Rete Ecologica Provinciale (REP), per il quale, all'art. 60 comma 8 delle NA, il PTPG prescrive che «[...] Le zone E dei PRG vigenti ricadenti nel Territorio Agricolo Tutelato possono essere oggetto di varianti urbanistiche esclusivamente a seguito degli adempimenti di cui al precedente art. 57 commi 1 e 2.» che consistono, nell'ambito della formazione del PUCG, «nella perimetrazione degli insediamenti residenziali, produttivi e per servizi, includendovi i nuclei sparsi al fine di prevedere la ricognizione ed il completamento degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti e solo in modo subordinato e motivato prevedere nuovi impegni di suolo ai fini insediativi.»

Si prende atto, inoltre, che allo stato attuale, come evidenziato dalle immagini satellitari, l'area interessata dall'intervento presenta a tutti gli effetti le caratteristiche di paesaggio agricolo ancora non compromesso dall'urbanizzazione, confermando, pertanto, la sua qualità di componente secondaria della REP (Territorio Agricolo Tutelato).

(...) l'intervento in variante risulta non compatibile con le direttive e le prescrizioni del PTPG, poiché comporta nuovi impegni di suolo ai fini insediativi in "Zona E – Sottozona E2" di PRG in un'area inclusa dal PTPG nell'ambito del Territorio Agricolo Tutelato, risultando pertanto sia in contrasto con quanto prescritto all'art. 60 comma 8 delle NA, come dianzi riportato, sia con gli usi del suolo consentiti dagli articoli 27 e 28 nonché dello stesso art. 60 delle NA del PTPG che, nello specifico, prevedono sotto il profilo insediativo unicamente costruzioni per la conduzione agricola e residenza rurale.

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

L'Area Regionale nel proprio parere precisa che Alla luce di quanto sopra esposto e sulla base delle informazioni riportate nel Rapporto Ambientale, questa struttura ritiene che la variante in oggetto, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici non comporti rilevanti impatti sulla specifica componente ambientale, fatta eccezione per la porzione di terreno interessata dal vincolo sopra citato.

L'Area Regionale fa presente che gli interventi proposti nel Programma Integrato, sia per la parte residenziale che dell'opera pubblica, non contrastano con la norma di tutela paesaggistica sopra riportata; tuttavia non si configurano come rilevanti dal punto di vista urbanistico ed edilizio; sembrerebbe infatti non essere costituito da una pluralità di funzioni richiesta dalla legge regionale, (dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento) né pare essere caratterizzato da rilevante interesse pubblico o

dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano oppure ancora di conseguire una ricucitura del tessuto urbano disorganico o degradato cui invece mira la l.r. 22/1997.

In riferimento invece agli aspetti di natura urbanistica, considerate le specifiche caratteristiche della proposta progettuale, restano impregiudicate le successive conseguenti valutazioni, circa la modesta rilevanza urbanistica dell'intervento proposto anche in relazione all'interesse pubblico sotteso il programma stesso, limitato sembrerebbe, alla sola realizzazione del parcheggio pertinenziale da annettere alla Scuola dell'Infanzia e Primaria di Cancelliera.

In particolare la proposta esaminata riduce la disciplina dei programmi integrati di intervento ad un mortificante meccanismo di scambio pubblico/privato, teso alla semplicistica realizzazione di opere pubbliche (peraltro modeste nel caso specifico), in cambio di un ristoro edilizio attribuito al privato proponente, in un contesto territoriale agricolo, scarsamente edificato e non riconducibile alle fattispecie indicate dalla legge regionale 22/1997.

Tali considerazioni, al netto degli effetti prodotti dal progetto sulla specifica componente paesaggistica, postulano una complessiva rielaborazione della proposta tesa a ricondurla nell'ambito delle finalità previste dalla vigente normativa in materia.

CONSIDERATO che:

- l'Autorità Procedente non ha fornito ulteriori considerazioni ad esito dei pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale;
- l'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- i pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale chiamati ad esprimersi sotto l'aspetto paesaggistico (Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma la Provincia di Viterbo e l'Etruria meridionale e 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) fanno riferimento al P.T.P.R. adottato nel 2007, in quanto la procedura in oggetto è stata avviata prima dell'approvazione dello stesso PTPR di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.2;
- il P.T.P.R. approvato con D.C.R. n.5/2021 dalla Regione Lazio, ad oggi vigente, non ha modificato la situazione vincolistica dell'Area in esame;
- il presente provvedimento non sostituisce eventuali ulteriori pareri e/o nulla osta previsti dalla normativa vigente;
- i pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale formano parte integrante del presente provvedimento;

VALUTATO che:

- l'area interessata dal Piano non risulta compresa entro il perimetro di aree naturali protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e/o di siti della Rete Natura 2000: Zone di Protezione Speciale (ZPS) o Siti di Importanza Comunitaria (SIC/ZSC) di cui alle Direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE, recepite con Legge n.157/1992, e D.P.R. n.357/1997;
- il Comune di Albano Laziale è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con D.G.R. n.2527 dell'11/7/1975 che destina l'area a zona agricola - Sottozona E2 – Agricola a 10.000 (terreni agricoli poco frazionati);

- il Piano, redatto ai sensi della L.R. n.22/1997, interessa una superficie di 5.832 mq e prevede un incremento di abitanti pari a n.21, con la realizzazione nel comparto A di 4.400 mq di n.3 edifici in cui sono previste n.6 unità immobiliari, mentre nel comparto B di 1.432 mq prevede la realizzazione di un parcheggio pertinenziale del plesso scolastico “Scuola dell’Infanzia e Primaria di Cancelliera”;
- dal punto di vista paesaggistico, una porzione del comparto A, risulta lambito dal vincolo del corso d’acqua normato ai sensi dell’art.36 delle NTA del P.T.P.R. approvato con D.C.R. n.5/2021, mentre non risulta approfondita la tematica relativa all’esistenza o meno del vincolo di uso civico sull’area oggetto del Piano;
- l’area con il cambio di destinazione d’uso proposta subirebbe una trasformazione totale, sia fisica che percettiva con ricadute paesaggistiche che necessitano di ulteriori approfondimenti. Come evidenziato dalla Soprintendenza, infatti, la differente permeabilità del suolo, l’alterazione morfologica dell’ambito, l’incremento urbanistico con la sua rete di infrastrutture primarie e secondarie, ma allo stesso tempo le verifiche di intervisibilità dalle pubbliche strade che costituiscono visuali panoramiche non sono state sufficientemente analizzate in termini di sostenibilità, né adeguatamente motivato l’ulteriore consumo di suolo che l’intervento andrebbe a determinare;
- Il Piano risulta in contrasto e non compatibile con le direttive e prescrizioni del PTPG, così come evidenziato dalla Città Metropolitana di Roma Capitale, poiché comporta nuovi impegni di suolo ai fini insediativi in “Zona E - Sottozona E2” di PRG in un’area inclusa dal PTPG nell’ambito del Territorio Agricolo Tutelato, risultando pertanto sia in contrasto con quanto prescritto all’art. 60 comma 8 delle NA del PTPG, sia con gli usi del suolo consentiti dagli articoli 27 e 28 nonché dello stesso art. 60 delle NA del PTPG che, nello specifico, prevedono sotto il profilo insediativo unicamente costruzioni per la conduzione agricola e residenza rurale, in quanto l’area interessata dall’intervento presenta a tutti gli effetti le caratteristiche di paesaggio agricolo ancora non compromesso dall’urbanizzazione, confermando, pertanto, la sua qualità di componente secondaria della REP (Territorio Agricolo Tutelato);
- Non è stata dimostrata la coerenza con gli obiettivi derivanti dalla normativa istitutiva legge regionale n.22/1997 (pluralità di funzioni, integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell’intervento; rilevante interesse pubblico o dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione dell’ambito urbano ovvero di conseguire una ricucitura del tessuto urbano disorganico o degradato), come evidenziato dall’Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale;
- l’interesse pubblico sotteso il programma risulta limitato alla sola realizzazione del parcheggio pertinenziale da anettere alla Scuola dell’Infanzia e Primaria di Cancelliera;
- la proposta si riduce *“ad un mortificante meccanismo di scambio pubblico/privato, teso alla semplicistica realizzazione di opere pubbliche (peraltro modeste nel caso specifico), in cambio di un ristoro edilizio attribuito al privato proponente, in un contesto territoriale agricolo, scarsamente edificato e non riconducibile alle fattispecie indicate dalla legge regionale 22/1997”*, come evidenziato dall’Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale;
- Nel Rapporto Preliminare non viene riportata una verifica circa la capacità dell’acquedotto di servire le nuove utenze né che la rete fognaria e i relativi depuratori siano dimensionati per l’incremento dei reflui da trattare derivanti dall’attuazione del Piano, come evidenziato da ARPA;

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 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.

il Responsabile del Procedimento

Ing. Maurizio Franzese

(firmato digitalmente)

il Dirigente

ing. Ilaria Scarso

(firmato digitalmente)