

## Regione Lazio

DIREZIONE TERRITORIO, URBANISTICA E MOBILITA'

Atti dirigenziali di Gestione

Determinazione 17 luglio 2017, n. G10005

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS EX ART. 12 DEL D.LGS. 152/2006 E SS. MM. II. RELATIVA AL PIANO INTEGRATO DI INIZIATIVA PRIVATA L.R. 22/97 IN VARIANTE AL PRG – REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO COMMERCIALE SU TERRENO ADIACENTE ALLO SVINCOLO STRADALE TRA LA S.R. 207 VIA NETTUNENSE E LA S.P.7/A VIA CAMPOLEONE NEL COMUNE DI ALBANO LAZIALE (RM). ESCLUSO DALLA VAS CON PRESCRIZIONI.**

OGGETTO: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS EX ART. 12 DEL D.LGS. 152/2006 E SS. MM. II. RELATIVA AL PIANO INTEGRATO DI INIZIATIVA PRIVATA L.R. 22/97 IN VARIANTE AL PRG – REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO COMMERCIALE SU TERRENO ADIACENTE ALLO SVINCOLO STRADALE TRA LA S.R. 207 VIA NETTUNENSE E LA S.P.7/A VIA CAMPOLEONE NEL COMUNE DI ALBANO LAZIALE (RM). ESCLUSO DALLA VAS CON PRESCRIZIONI.

## **II DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE, TERRITORIO, URBANISTICA E MOBILITA'**

Su proposta del Dirigente dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica;

**VISTA** la Legge regionale n. 6 del 18 febbraio 2002, concernente la disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio della Regione Lazio, nonché le disposizioni riguardanti la dirigenza ed il personale regionale;

**VISTO** il Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n. 1/2002 e ss.mm.ii.;

**VISTA** la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";

**VISTO** il Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale e ss.mm.ii.;

**VISTA** la legge regionale 16 dicembre 2011 n. 16 "Norme in materia ambientale e fonti rinnovabili";

**VISTA** la Legge regionale 13 agosto 2011 n. 12 "Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011-2013";

**VISTA** la Deliberazione della Giunta Regionale n.148 del 12/06/2013, con la quale è stato adottato il Regolamento Regionale n. 11 del 26.06.2013 recante la modifica all'art. 20 del Regolamento Regionale 6 settembre 2002, n. 1 nonché all'Allegato B del medesimo Regolamento Regionale, che, a seguito di dette modifiche, trasferisce la competenza in materia di valutazione ambientale strategica alla "Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti";

**VISTA** la determinazione n A05888 del 17 luglio 2013, concernente: "Soppressione, istituzione, modifica e conferma delle "Aree" e degli "Uffici" della Direzione Regionale "Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti" che prevede l'istituzione dell'Area denominata "Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica";

**VISTA** la Delibera di Giunta Regionale n. 112 del 29-05-2013 con la quale è stato attribuito all'Arch. Manuela Manetti l'incarico di Direttore della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti;

**VISTO** l'Atto di Organizzazione G00287 dell'11-10-2013 con il quale è stato conferito l'incarico di dirigente dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica all'Arch. Maria Luisa Salvatori;

**VISTA** la Deliberazione di Giunta regionale del 31 marzo 2016, n. 145, recante "Modifica del regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei

servizi della Giunta regionale) e successive modifiche nonché del relativo allegato B”, che modifica l’assetto organizzativo della Giunta Regionale con la soppressione della Direzione Regionale “Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti” e l’istituzione di due nuove Direzioni, la Direzione Regionale “Territorio, Urbanistica e Mobilità” e la Direzione Regionale “Governo del ciclo dei Rifiuti”;

**VISTA** la Determinazione n. G13320 del 10 novembre 2016, concernente: “Regolamento regionale n. 1/2002, art. 164, comma 5. Affidamento ad interim della responsabilità dell’Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità.” con la quale è stata affidata ad interim la responsabilità dell’Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica della Direzione Regionale Territorio Urbanistica e Mobilità, al Dirigente dell’Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata: province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo, Arch. Maria Luisa Salvatori;

**VISTA** l’istanza presentata dal Comune di Albano Laziale con nota prot. 0012213 del 17/03/2016 - acquisita con prot. n. 173959 del 04/04/2016;

**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’espressione del provvedimento di verifica di VAS, con l’esclusione del Piano suddetto alla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18 del D.lgs. 152/2006, sulla base dell’istruttoria tecnica sopraccitata;

#### **DETERMINA**

di esprimere, ai sensi dell’art. 12 del D.lgs. 152/2006, provvedimento di esclusione della procedura di assoggettabilità a VAS relativamente al Piano Integrato di iniziativa privata L.R. 22/97 in variante al PRG – Realizzazione di un edificio commerciale su terreno adiacente allo svincolo stradale tra la S.R. 207 Via Nettunense e la S.P.7/a Via Campoleone nel Comune di Albano Laziale, secondo le risultanze 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.

Del presente provvedimento si dovrà tenere conto e dare riscontro in sede di approvazione definitiva del Piano in oggetto.

Il presente provvedimento è emanato in conformità alla parte II<sup>a</sup> del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione richiesti dalle vigenti norme.

Del presente verrà dato sintetico avviso sul BURL della Regione Lazio con pubblicazione integrale, unitamente alla relazione istruttoria, sul sito web [www.regione.lazio.it](http://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. 2 luglio 2010, n. 104, ovvero, ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di 120 giorni.

Il Direttore  
Arch. Manuela Manetti



DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA E MOBILITA'  
AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**OGGETTO:** Procedura di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) - Art. 12 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm. ii. - relativa al *Piano Integrato di iniziativa privata L.R. 22/97 in variante al PRG – Realizzazione di un edificio commerciale su terreno adiacente allo svincolo stradale tra la S.R. 207 Via Nettunense e la S.P.7/a Via Campoleone* - Comune di Albano Laziale (RM).

### RELAZIONE ISTRUTTORIA

**PREMESSO** che:

- Il Piano integrato in oggetto (di seguito “Piano”) deve essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto ricompreso tra le tipologie di Piano previste dall’art. 6, comma 3, del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. (di seguito “Decreto”);
- Con nota prot. n. 0012213 del 17/03/2016 – acquisita con prot. n. 173959 del 04/04/2016 – il Comune di Albano Laziale – Settore IV – Urbanistica – Ambiente – Attività Produttive – Servizio 1, in qualità di Autorità Procedente, ha trasmesso il Rapporto Preliminare, e gli atti amministrativi richiesti per l’avvio della procedura;
- La trasmissione del Rapporto Preliminare (di seguito R.P.), ha determinato l’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, di cui all’art.12 del Decreto.

**DATO ATTO** che sono stati individuati i seguenti Soggetti Competenti in materia Ambientale, comunicati formalmente all’Autorità Procedente con la nota prot. n. 521701 del 18/10/2016:

- Regione Lazio - Direzione Regionale Risorse Idriche e Difesa del Suolo:
  - Area Difesa del Suolo e Consorzi di irrigazione
- Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente e Sistemi Naturali:
  - Area Conservazione Qualità dell’Ambiente
  - Area Tutela e Valorizzazione della Geodiversità e dei Paesaggi Naturali
  - Area Conservazione e Gestione del Patrimonio Naturale e Governance del Sistema delle Aree Naturali Protette
  - Area Valorizzazione Sostenibile del Patrimonio Ambientale
  - Area Foreste e Servizi Ecosistemici
- Regione Lazio - Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità
  - Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Province di Roma, Rieti e Viterbo)
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l’area metropolitana di Roma, la Provincia di Viterbo e l’Etruria Meridionale
- Città Metropolitana di Roma Capitale:
  - Dipartimento VI – Governo del Territorio
  - Dipartimento IV – Servizi di Tutela Ambientale
- Autorità di Bacino del Fiume Tevere
- ASL Roma H



- Autorità ATO 2 – Lazio Centrale
- ARPA LAZIO Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio

**DATO ATTO** che:

- Con nota prot. n. 214815 del 26/04/2016, l’Autorità Competente, a seguito di controllo formale degli atti trasmessi dall’Autorità Procedente, ha richiesto integrazioni documentali rilevando carenze nell’istanza tali da non consentire, in quella fase, l’attivazione della procedura di VAS;
- Con nota prot. 0025230 del 14/06/2016 – acquisita al prot. n. 368360 del 12/07/2016 – l’Autorità Procedente ha trasmesso la documentazione richiesta per l’attivazione della procedura di VAS;
- Con nota prot. 005582 del 05/12/2016 – acquisita al prot. n. 635905 del 21/12/2016 – l’Autorità Procedente ha trasmesso il rapporto preliminare integrato ai soggetti competenti in materia ambientale;
- Con nota prot. n. 78172 del 15/02/2017, l’Autorità Competente ha richiesto l’attestazione dell’avvenuta ricezione di trasmissione del rapporto Ambientale agli SCA concordati nonché, pareri (non pervenuti alla scrivente) o considerazioni utili alla conclusione dell’istruttoria;

**PRESO ATTO** che:

- Con note prot. nn. 0004467 del 30/01/2017 e 0015523 del 28/03/2017, l’Autorità Procedente ha fornito comunicazione dell’avvenuta trasmissione e ricezione del R.P. ai Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) coinvolti nel procedimento;
- Da parte dei suddetti SCA sono dunque pervenuti, ai sensi dell’articolo 12, comma 2, del Decreto, i seguenti pareri:
  - Nota prot. n. 0002531 del 12/01/2017 - acquisita con prot. n. 0017269 del 13/01/2017 - ARPALAZIO - Agenzia Regionale Protezione Ambientale del Lazio.
  - Nota acquisita al prot. n. 0007818 del 09/01/2017 – Città Metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento VI “Governo del Territorio e della Mobilità”;

Alla data di redazione del presente provvedimento, da parte dei seguenti SCA coinvolti, non sono pervenuti i pareri di competenza, ai sensi dell’art. 12, comma 2 del D.Lgs. 152/2006:

- Regione Lazio - Direzione Regionale Risorse Idriche e Difesa del Suolo:
  - Area Difesa del Suolo e Consorzi di irrigazione
- Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente e Sistemi Naturali:
  - Area Conservazione Qualità dell’Ambiente
  - Area Tutela e Valorizzazione della Geodiversità e dei Paesaggi Naturali
  - Area Conservazione e Gestione del Patrimonio Naturale e Governance del Sistema delle Aree Naturali Protette
  - Area Valorizzazione Sostenibile del Patrimonio Ambientale
  - Area Foreste e Servizi Ecosistemici



- Regione Lazio - Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità
  - Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Province di Roma, Rieti e Viterbo)
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma, la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale
- Città Metropolitana di Roma Capitale:
  - Dipartimento VI – Governo del Territorio
  - Dipartimento IV – Servizi di Tutela Ambientale
- Autorità di Bacino del Fiume Tevere
- ASL Roma H
- Autorità ATO 2 – Lazio Centrale
- ARPA LAZIO Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio

**CONSIDERATO che dal Rapporto Preliminare e dagli atti allegati**, l'area interessata dal Piano rispetto al sistema della pianificazione sovraordinata, è inquadrata come si riporta di seguito:

- PRG vigente: Piano Regolare Generale approvato dalla Giunta regionale con Deliberazione n°2527 dell'11 Luglio 1975, pubblicato nel bollettino ufficiale della Regione Lazio del 30 Dicembre 1975 n.36 e da relative Norme Tecniche di Attuazione approvate con delibera del C.C. del 9 Marzo 1976 n.19, contenente la rettifica approvata con delibera del C.C. del 29 Luglio 1980 n.260:

L'area oggetto d'intervento dal PRG vigente risulta classificata come zona agricola E, sottozona E2 "Agricola a 10.000" (terreni agricoli poco frazionati), così come previsto all'articolo 25 delle NTA:

*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 E1 - Agricolo a 8.000 (terreni agricoli assai frazionati catastalmente);
- Sottozona E2 - Agricolo a 10.000 (terreni agricoli poco frazionati);
- Sottozona E3 - Agricolo a 30.000.

*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 di campagna m 7,50
- d) distanza minima dai confini interni m 5,00 dalle strade m 20,00



- Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, pubblicato sul BUR Lazio n. 6 suppl. ord. n. 14 del 14 febbraio 2008:

➤ Tavola “A” – Sistemi ed Ambiti del Paesaggio:

L’area è classificata come “Paesaggio Agrario di rilevante valore” e rientra nelle aree di proposta comunale di modifica dei PTP vigenti ai sensi dell’art. 23 della legge 24/98. La proposta di modifica - osservazione n. 058003\_P13 – riguardo l’area in questione non risulta accolta e pertanto permane la classificazione come Paesaggio Agrario di rilevante.

➤ Tavola “B” - Beni Paesaggistici:

L’area di intervento non risulta interessata dalla presenza di beni paesaggistici di cui all’art. 134 del D.lgs. 42/04, comma 1, lettere a), b) e c).

➤ Tavola “C” – Beni del Patrimonio naturale e culturale

L’area di intervento, per quanto riguarda le aree a connotazione specifica, è interessata dal sistema agrario a carattere permanente e per quanto riguarda invece il sistema dell’insediamento archeologico da viabilità antica.

- Piano Territoriale Provinciale Generale della Provincia di Roma adottato con D.G.P. n. 1 del 18.01.2010, pubblicato sul BUR Lazio n. 9 S.O. n. 45 del 06.03.2010:

L’area di intervento ricade interamente nell’ambito classificato dal PTPG quale “Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti” che rappresenta l’ambito all’interno del quale i Comuni organizzano di preferenza nei loro strumenti le operazioni di trasformazione e crescita insediativa.

- Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) – Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 04/04/2012 (BUR n. 21 del 07/06/2012)

L’area di intervento ricade nelle aree sottoposte a tutela per pericolo d’inondazione con pericolo A1 secondo quanto previsto dall’art. 7 comma 2 delle Norme tecniche di attuazione del Piano.

**VERIFICATO** che il Rapporto Preliminare ha evidenziato in particolare quanto segue:

- L’area oggetto di intervento è sita in località Fontana di Papa nel Comune di Albano Laziale in prossimità del nuovo svincolo tra la strada regionale “Via Nettunense” e la strada provinciale “Via Campoleone”.
- Il lotto distinto al Catasto al foglio 28, particella 795 è caratterizzato da un terreno prevalentemente pianeggiante con una superficie pari a 10.000 mq. L’intervento, in variante al PRG, riguarda la trasformazione di un’area da zona agricola E, sottozona E2 a zona D, sottozona D3 “Centri Commerciali e servizi privati” attraverso un Piano Integrato di iniziativa privata ai sensi della L.R. 22/97.



- L'intervento attiene (...) la realizzazione di un edificio commerciale, di forma rettangolare avente dimensione di 54,55 ml x 55,00 ml, per una superficie coperta di 3.000,00 con altezza di gronda di ml 4,35 ed uno sviluppo di volumetria pari a mc 13.050,20. L'edificio è costituito da due unità commerciali di uguale superficie con relative zone di servizio, pari a mq 1.500,00. Gli spazi esterni sono costituiti da parcheggi prevalentemente posizionati nell'area dinanzi agli ingressi dei due locali commerciali, da parcheggi pubblici localizzati tra i due ingressi/uscite carrabili all'area di intervento e lungo il nuovo svincolo che segue parte del confine del lotto. Le aree a verde pubblico e privato sono state inserite nella parte opposta agli ingressi/uscite dell'area, dando, dal punto di vista ambientale-ecologico continuità al verde esistente (fosso dell'Emissario e territorio agricolo). Infine sempre la parte retrostante, in prossimità dell'edificio è circonscritta da un'area per lo scarico merci a servizio dell'edificio stesso. Le aree a parcheggio e a verde pubblico, ai sensi del D.M. 1444/68 art. 5 comma 2, previste nell'intervento di variante, insieme all'area già espropriata per la realizzazione dello snodo stradale, saranno totalmente cedute all'Amministrazione Comunale.
- La proposta di variante presenta i seguenti dati tecnici:
  - a) – Lotto minimo edificabile (Superficie fondiaria) mq 7.500
  - b) – Rapporto massimo di copertura 40% della superficie fondiaria
  - c) – Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,75
  - d) – Indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 1,35
  - e) – Altezza massima degli edifici ml 10,00
  - f) – Distanza minima dai confini interni ml 5,00
  - g) – Distanza minima dal filo stradale:
    - ml 5,00 (strade con larghezza inferiore a ml 7,00
    - ml 7,50 (strade con larghezza tra ml 7,00 e 15,00)
    - ml 10,00 (strade con larghezza superiore a ml 15,00)
- L'attivazione del suddetto programma integrato in variante deriva dalla sottoscrizione di un accordo tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale, nel quale la proprietà cede volontariamente l'area soggetta ad esproprio per i lavori di completamento dello svincolo stradale tra la S.R. 207 "Via Nettunense" e la S.P. 7/a "Via Campoleone" mentre l'Amministrazione Comunale si impegna alla trasformazione urbanistica dell'area oggetto di verifica (e limitrofa all'area oggetto di esproprio) da agricola a commerciale. Oltre alla compensazione mediante cessione volontaria dell'area oggetto di esproprio, vi è la monetizzazione per € 189.177,18 per la realizzazione di un'opera pubblica da ubicare in un'altra area del territorio comunale di Albano;
- Dal punto di vista paesaggistico l'area non risulta interessata da vincoli di cui al D.lgs. 42/04 e ss.mm.ii. e, non risulta interferire con Siti di interesse Comunitario (SIC) e/o Zone a Protezione Speciale di cui alla rete ecologica "Natura 2000";
- Sotto il profilo del rischio idrogeologico, l'area ricade in area sottoposta a tutela per pericolo d'inondazione A1 secondo le Norme tecniche di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico;



- Dalle analisi componenti ambientali effettuate nel rapporto preliminare, l'intervento in esame non produce impatti negativi o significativi sia sull'area di progetto che sull'ambiente circostante;

**VERIFICATO** che il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dal Piano in oggetto; tuttavia viene rilevato che il Comune di Albano Laziale non risulta dotato di Piano di Zonizzazione Acustica Comunale

**TENUTO CONTO** che i pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, che sono pervenuti alla data di redazione del presente provvedimento, hanno evidenziato quanto si riporta di seguito:

- **ARPALAZIO – AGENZIA REGIONALE PROTEZIONE AMBIENTALE DEL LAZIO**

La Struttura, premettendo che la valutazione della significatività degli impatti ambientali su alcune componenti, quali ad esempio le risorse idriche e l'atmosfera, non può essere efficacemente valutata poiché l'analisi che emerge dal R.P. è stata limitata alla sola area oggetto dell'intervento e non considera eventuali interazioni con altri piani e programmi su aree limitrofe, ed è possibile che impatti ambientali valutati come poco significativi, contribuiscano a determinare rischi per l'ambiente, cumulandosi ad analoghi impatti generati dall'attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, esprime il seguente parere relativamente alle varie matrici ambientali:

(...)

1. *RIFIUTI: l'incremento complessivo di utenti, anche se non particolarmente elevato, insiste in un Comune che presenta una percentuale di raccolta differenziata (20.70% - dato 2015 ISPRA <http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it>) inferiore agli obiettivi normativi pur se in crescita rispetto agli anni precedenti (12.25% nel 2014 e 6,7 nel 2013). Il RP non analizza il tema dei rifiuti. Si ritiene, in assenza di dati inerenti alla quantità di rifiuti generati e alla relativa modalità di gestione, che l'impatto generato sia significativo.*
2. *ARIA: in riferimento alla matrice aria si evidenzia che gli interventi previsti dal programma prevedono elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria. Il comune di Albano Laziale è classificato nel Piano di risanamento della qualità dell'aria, approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 66 del 10 dicembre 2009, in zona IT1215m ("Agglomerato di Roma"); nella suddivisione del territorio regionale finalizzata all'adozione dei provvedimenti del Piano di Risanamento per la Qualità dell'aria (D.C.R. n. 66/2009 – Allegato 4), è classificato in classe 2 (DGR 15 settembre 2016 n. 536). Al fine di fornire elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'aria si riportano di seguito i dati 2013-2015 del: particolato (PM10) - media annua; particolato (PM2.5) - media annua; biossido di azoto (NO<sub>2</sub>) - media annua e numero di superamenti orari di 200 µg/mc; benzene (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>) – media annua; monossido di carbonio (CO) - numero di superamenti di 10 mg/mc (max. della media mobile su 8 ore); biossido di zolfo (SO<sub>2</sub>) - numero di superamenti giornalieri di 125 µg/m<sup>3</sup> (max della media mobile su 8 ore); Il calcolo è stato effettuato a partire dai campi di concentrazione orari del 2013-2014 forniti dal sistema modellistico di qualità dell'aria dell'Agenzia (<http://www.arpalazio.net/main/aria/>); al fine di ottenere una stima il più realistica possibile, come previsto dalla normativa vigente (d.lgs. 155/2010 s.m.i.), i campi di concentrazione sono stati combinati con le misure dalla rete di monitoraggio della qualità dell'aria mediante*



assimilazione dati (SCM, Successive Corrections Method). La risoluzione orizzontale delle simulazioni modellistiche è pari di 4kmx4km (dominio regionale).

Inquinante	Indicatore normativo	Valore 2013	Valore 2014	Valore 2015	Valore limite previsto dalla normativa
NO <sub>2</sub>	Numero di superamenti orari di 200 µg/m <sup>3</sup>	0	0	0	18
	Media Annuale (µg/ m <sup>3</sup> )	17	16	26	40
PM10	Media Annuale (µg/ m <sup>3</sup> )	20	19	21	40
PM2.5	Media Annuale (µg/ m <sup>3</sup> )	16.2	15	15	25*
C <sub>6</sub> H <sub>6</sub>	Media Annuale (µg/ m <sup>3</sup> )	0.74	0.7	0.7	5
CO	Numero di superamenti di 10 mg/ m <sup>3</sup> (max della media mobile su 8 ore)	0	0	0	0
SO <sub>2</sub>	Numero di superamenti giornalieri di 125 µg/m <sup>3</sup> (max della media mobile su 8 ore)	0	0	0	3

\*Valore limite da raggiungere entro il 01/01/2015

I dati non evidenziano situazioni di criticità, il RP contiene una stima qualitativa e quantitativa dei livelli di traffico; alla luce dell'intervento previsto si ritiene che le emissioni generate non siano in grado di determinare impatti significativi nel quadrante territoriale di riferimento.

3. **RISORSE IDRICHE:** con riferimento alla matrice acqua l'area del Piano, in base al Piano regionale di tutela delle acque (approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 42 del 2007, ricade in un area del Bacino Tevere Incastro con classe di qualità 3 ("sufficiente"). L'area presenta una sensibilità ambientale inerente alle risorse idriche che necessita di attenzione. Tale sensibilità è dovuta anche alla presenza del vincolo di tutela dei laghi di Albano e Nemi (D.G.R. 445/09). L'impatto può essere considerato non significativo collettando gli scarichi idrici presso la pubblica fognatura e trattandoli efficacemente presso il depuratore che dovrà avere una potenzialità residua sufficiente all'incremento dei reflui da trattare anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsto da altri piani. Tenuto conto della criticità legata alla presenza di arsenico fluoruri nell'acqua potabile andrà verificata preventivamente la possibilità di servire le nuove utenze con acqua potabile conforme ai limiti previsti dalla normativa.
4. **SUOLO:** il suolo è una risorsa di fatto non rinnovabile che è sottoposta a vari processi di degrado e a diverse tipologie di minacce tra le quali l'impermeabilizzazione, la compattazione, la perdita di biodiversità, la contaminazione, la diminuzione di materia organica. Nell'ambito del settimo programma di azione ambientale ("Vivere bene entro i limiti del pianeta", Parlamento europeo e consiglio 2013) viene ribadito il traguardo di un incremento dell'occupazione netta di terreno pari a zero da raggiungere in Europa entro il 2050 e richiesto di che entro il 2020 le politiche dell'Unione tengano conto dei loro impatti diretti e indiretti sull'uso del territorio. Il Comune di Albano Laziale (dato 2015) ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari al 26% in aumento rispetto al dato del 2012 pari al 22%(fonte: ISPRA, <http://www.sinanet.isprambiente.it/it/sia->



*spra/download-mais/consumo-di-suolo). Il Piano interessa un'area di dimensioni limitate per la quale sussiste un periodo d'inondazione (vincolo PAI, cfr. pag. 21 del RP). Fermo restando il rispetto di quanto previsto dalle norme tecniche alla luce del vincolo presente, si ritiene che l'impatto inerente al consumo di suolo possa essere considerato non 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).*

*Tenuto conto della Direttiva 2013/59/Euratom del Consiglio, del 5 dicembre 2013 che prevede all'art. 74 che "gli stati membri stabiliscono livelli di riferimento nazionali per le concentrazioni di radon in ambienti chiusi. I livelli di riferimento per la media annua della concentrazione di attività in aria non devono essere superiori a 300 Bq m<sup>-3</sup>", si ritiene opportuno che vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon.*

- CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE – DIPARTIMENTO VI “PIANIFICAZIONE TERRITORIALE GENERALE” SERVIZIO 1 “PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DELLA MOBILITÀ GENERALE E DI SETTORE. URBANISTICA E ATTUAZIONE DEL PTMG”

*La Struttura, nell'ambito delle proprie competenze, esaminati gli aspetti urbanistici e tecnici dell'intervento proposto, ha espresso le seguenti considerazioni:*

*Il procedimento ha per oggetto il Programma Integrato di Intervento di Iniziativa privata in variante al P.R.G. vigente – L.R. 26 giugno 1997 n.22 – finalizzato alla realizzazione di un edificio commerciale su una porzione di terreno adiacente allo svincolo stradale tra la S.R. 207 via Nettunense la S.P. 7/ Via Campoleone.*

*Il suddetto PRINT, da attuarsi secondo la procedura ex art. 4 della L.R. 22/26.06.1997, interessa un lotto di terreno avente superficie di mq. 10.000 distinto al Catasto del Comune di Albano Laziale al fg.28, particella 795, che lo strumento urbanistico generale vigente, di cui alla DGR 2527 del 11/7/1975, classifica come Zona Agricola, E (art. 25 N.T.A.), sottozona E2, "Terreni Agricoli poco frazionati". La variante propone di cambiare la destinazione urbanistica della stessa area attribuendole la nuova sottozona D3 "Centri Commerciali e Servizi Privati" con i seguenti parametri urbanistici:*

- h) – Lotto minimo edificabile (Superficie fondiaria) mq 7.500
- i) – Rapporto massimo di copertura 40% della superficie fondiaria
- j) – Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,75
- k) – Indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 1,35
- l) – Altezza massima degli edifici ml 10,00
- m) – Distanza minima dai confini interni ml 5,00
- n) – Distanza minima dal filo stradale:
  - ml 5,00 (strade con larghezza inferiore a ml 7,00)
  - ml 7,50 (strade con larghezza tra ml 7,00 e 15,00)
  - ml 10,00 (strade con larghezza superiore a ml 15,00)

*L'intervento proposto prevede la realizzazione di un edificio, avente volumetria complessiva (calcolata alla gronda) di mc. 13.050, destinato ad accogliere due unità commerciali da mq 1.500*



ciascuna per complessivi mq 3.000 di superficie coperta (mq. 2.312,22 di superficie totale di vendita) e relativi parcheggi di standard (mq 2.400) e pertinenziali (mq 2.587,58), a fronte della compensazione mediante cessione gratuita al Comune dell'area oggetto di esproprio per la realizzazione dello svincolo stradale tra la S.R. Nettunense e S.P.7 a Campoleone oltre alla monetizzazione per € 189.177,18 per la realizzazione di un'opera pubblica da ubicare in un'altra area nell'ambito del territorio di Albano.

Riguardo alla valutazione condotta sull'intervento, relativamente al PTPG, le parti del territorio interessate dal PRINT, dalla lettura della Tavola TP2, ricadono interamente nel "Campo preferenziale degli insediamenti" che rappresenta "l'ambito all'interno del quale i Comuni organizzano di preferenza nei loro strumenti le operazioni di trasformazione e crescita insediativa"

L'intervento proposto, pur non interferendo con la Rete Ecologica Provinciale e, più in generale, non ponendosi in contrasto con le direttive e le prescrizioni del PTPG, non rientra nelle fattispecie di programmazione negoziata da preferire nella valutazione positiva ai fini della compatibilità con lo stesso PTPG, ai sensi dell'art. 59 delle N.A.

Ciò premesso, ferma restando la competenza dell'Ente regionale in ordine alla valutazione ex art. 12 del D.Lgs 152/06, preso atto di quanto dichiarato dall'Amministrazione Comunale riguardo alla consistenza della superficie di vendita, si rilevano i seguenti ulteriori elementi di approfondimento da specificare in un eventuale Rapporto Ambientale e, comunque, da garantire in fase di eventuale prosieguo dell'iter urbanistico:

- siano fornite spiegazioni circa la correttezza del ricorso alla procedura ex L.R. 22/97 per il PRINT in esame, posto che non si riscontrano le caratteristiche di cui all'art. 2 della medesima Legge Regionale, con particolare riferimento al soddisfacimento dell'interesse pubblico e alle ulteriori seguenti ragioni:
- l'area oggetto della prevista trasformazione non è al momento edificata e, pertanto, non appare giustificato il ricorso ad uno strumento urbanistico finalizzato principalmente alla riqualificazione urbana;
- la monetizzazione per € 189.177,18, di cui il Rapporto Preliminare non precisa i criteri di calcolo, si riferisce alla realizzazione di opere ubicate a distanza dalla zona oggetto della trasformazione, con la quale non avrebbero alcuna relazione funzionale diretta e non s'inquadrerebbero, come sarebbe invece coerente con la "ratio" della L.R. 22/97, all'interno di un unico ambito da riqualificare;
- venga accertato se la struttura di vendita prevista sia da considerarsi unica (grande struttura di vendita) ovvero se siano da considerarsi due distinte strutture di vendita (due medie strutture di vendita), descrivendo in questo secondo caso l'autonomia funzionale delle due diverse strutture; e dando ulteriore preciso riscontro alla verifica della reale superficie totale di vendita ai fini della corretta quantificazione dei parcheggi pertinenziali;
- sia verificato il calcolo del volume edilizio previsto (mc 13.050), visto che lo stesso è stato calcolato sulla base dell'altezza della gronda e non dell'altezza media della copertura;
- siano illustrate le ragioni per le quali la variante urbanistica proposta attribuisce, a parere di questo Servizio impropriamente, alla nuova sottozona D3 parametri urbanistici diversi da quelli propri del progetto PRINT, lasciando così una residua capacità edificatoria all'area interessata;
- siano offerti chiarimenti sulla procedura espropriativa finalizzata alla realizzazione dello svincolo segnatamente alla cessione gratuita delle aree interferenti con la strada



*provinciale di via Campoleone, attesa anche la necessità di acquisire i necessari nulla osta preventivi da parte del competente Dipartimento VII della Città Metropolitana di Roma Capitale;*

- *la verifica dell'adeguato dimensionamento dei parcheggi pubblici, tenuto conto che gli stessi non possono essere collocati all'interno della fascia di rispetto stradale della SP SP7/a via Campoleone, come indicato negli elaborati grafici del Rapporto Preliminare.*

**TENUTO CONTO** dei pareri espressi da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale che non hanno evidenziato, per le componenti ambientali interessate, la presenza di sensibilità tali da comportare, in relazione alle azioni di Piano e all'ambito territoriale, possibili criticità sotto il profilo ambientale;

**VALUTATO che:**

- L'area ricompresa nell'intervento in esame, come sopra richiamato, è ubicata in località "Fontana di Papa" nel Comune di Albano Laziale in adiacenza al nuovo svincolo tra la strada regionale "Via Nettunense" e la strada provinciale "Via Campoleone";
- Relativamente agli aspetti urbanistici, l'intervento, in variante al PRG vigente del Comune di Albano Laziale attraverso un Piano Integrato di iniziativa privata ai sensi della L.R. 22/97, prevede la variazione di destinazione urbanistica di un'area (distinta in catasto al foglio 28, particelle n. 795 per una superficie territoriale complessiva di circa 10.000 mq) da zona agricola E, sottozona E2, a zona D, sottozona D3 "Centri Commerciali e servizi privati" che allo stato attuale si presenta libera e inserita in un contesto urbanizzato;
- L'intervento in particolare prevede la realizzazione di un edificio, avente volumetria complessiva (calcolata alla gronda) di mc. 13.050, destinato ad accogliere due unità commerciali da mq 1.500 ciascuna per complessivi mq 3.000 di superficie coperta (mq. 2.312,22 di superficie totale di vendita) e relativi parcheggi di standard (mq 2.400) e pertinenziali (mq 2.587,58), a fronte della compensazione mediante cessione gratuita al Comune dell'area oggetto di esproprio per la realizzazione dello svincolo stradale tra la S.R. Nettunense e S.P.7 a Campoleone oltre alla monetizzazione per € 189.177,18 per la realizzazione di un'opera pubblica da ubicare in un'altra area nell'ambito del territorio di Albano;
- Dal punto di vista paesaggistico l'ambito di intervento non è interessato dalla presenza di beni di natura paesaggistica, di cui all'art. 134 comma 1, lettera a), b) e c) del D.lgs. 42/04;
- L'area inoltre non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (L. 394/1991 - LR 29/1997) e/o Zone di Protezione Speciale (ZPS) e/o Siti di Importanza Comunitaria (SIC) di cui alle Dir. 2009/147/CE "Habitat", Dir. 92/43/CEE "Uccelli", L. 157/1992, DPR n. 357/1997 ss.mm.ii.;
- Relativamente al Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.), l'intervento non interferisce con la rete ecologica provinciale ed in linea generale non si pone in contrasto con le prescrizioni e le direttive del Piano stesso;



- Sotto il profilo del rischio idrogeologico, considerata l'assenza in questa fase del contributo della competente Autorità di Bacino e, data la delicatezza dell'area di intervento sottoposta ai limiti di cui all'art. 23 delle NTA del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), nel prosieguo dell'iter istruttorio, ai fini dell'ammissibilità dell'intervento, si dovrà acquisire il preliminare parere della competente Autorità secondo quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione del PAI;
- Relativamente agli aspetti infrastrutturali l'intervento, nelle more del costruendo svincolo stradale rispetto al quale dovrà in ogni caso garantire una corretta accessibilità, non presenta rilevanti criticità in quanto l'area oggetto di intervento è servita da viabilità esistente e di accesso;
- Con riferimento alla matrice RISORSE IDRICHE, il Piano ricade in un area del Bacino Tevere Incastro con classe di qualità 3 ("sufficiente"). L'area presenta una sensibilità ambientale inerente alle risorse idriche che necessita di attenzione. *"... L'impatto può essere considerato non significativo collettando gli scarichi idrici presso la pubblica fognatura e trattandoli efficacemente presso il depuratore che dovrà avere una potenzialità residua sufficiente all'incremento dei reflui da trattare anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsto da altri piani. Tenuto conto della criticità legata alla presenza di arsenico fluoruri nell'acqua potabile andrà verificata preventivamente la possibilità di servire le nuove utenze con acqua potabile conforme ai limiti previsti dalla normativa"*.
- Valutate, in linea generale, le caratteristiche della proposta e gli obiettivi di Piano e gli impatti ivi derivanti, in relazione agli aspetti ambientali, paesaggistici ed urbanistici della proposta di Piano in argomento, e le osservazioni avanzate dagli SCA;

**TUTTO CIO' PREMESSO**, si ritiene che l'intervento in oggetto sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica, di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. Nel prosieguo dell'iter procedurale, in assenza dei contributi delle competenti Area Urbanistica regionale e Autorità di Bacino, dovrà essere verificata la fattibilità dell'intervento sotto il profilo del rischio idrogeologico e degli aspetti urbanistici che dovranno essere valutati tenendo in debita considerazione le osservazioni fornite dal contributo della Città Metropolitana di Roma Capitale;
2. Riguardo la realizzazione del nuovo svincolo stradale, dovrà inoltre essere fornito un quadro approfondito circa le tipologie di opere, esistenti e di progetto, le modalità e i tempi di attuazione di tali interventi, i Soggetti e/o le risorse finanziarie pubbliche/private eventualmente coinvolte anche in relazione alla procedura espropriativa e alla prevista monetizzazione;
3. Nel reperimento degli standard urbanistici, di cui agli artt. 3 e 5 del D.M. 1444/68, dovranno essere garantite le quantità minime previste, oltre che un'adeguata localizzazione e fruibilità degli stessi, al fine di garantire l'effettiva utilizzazione pubblica, tenendo conto della relativa cessione delle aree quali "aree pubbliche".



4. La realizzazione delle opere previste, dovrà comunque essere effettuata nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria Regionale (DCR n. 66 del 10.12.2009), e del Piano di Tutela delle Acque Regionali (DCR n. 42 del 27.09.2007), nonché delle norme regionali relative all'inquinamento luminoso (L.R. 23/2000 e Reg. Reg. n. 8/2005), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti. In particolare, i comparti dovranno essere serviti oltre che dalla prevista rete fognaria anche da adeguato sistema di depurazione dei reflui che potrà essere costituito dall'allaccio al depuratore comunale esistente, che dovrà avere una potenzialità residua sufficiente all'incremento dei reflui da trattare anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani.
5. Per le finalità di risparmio idrico si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art. 146 del D.Lgs. 152/2006 ss.mm.ii. e art. 157).
6. In relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico al fine di limitare gli impatti relativi alla componente "aria" legati agli impianti di riscaldamento/raffrescamento, la manutenzione e/o realizzazione di edifici dovrà avvenire nel rispetto delle prestazioni energetiche globali corrispondenti, in base al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 ss.mm.ii. L'utilizzo di energie rinnovabili dovrà essere esteso anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa.
7. Le eventuali trasformazioni edilizie dovranno ottenere le necessarie autorizzazioni e nulla/osta da parte degli Enti preposti e previsti dalla normativa di settore, anche nel rispetto delle normative vigenti a tutela della salute e dell'igiene.
8. Nella fase di cantiere dovranno essere rispettate le disposizioni del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione.
9. L'incremento di rifiuti urbani prodotti dovrà essere gestito nel rispetto degli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore, garantendo attraverso gli atti di convenzione la realizzazione di tutte le misure di tipo edilizio e di urbanizzazione concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi.
10. Siano adottate opportune finalità costruttive in grado di ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dall'Unione Europea.
11. Siano in ogni caso rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri di competenza degli Enti ed Amministrazioni pervenuti.

Il Funzionario  
Dott. Andrea Ietto

Il Dirigente ad Interim  
Arch. Maria Luisa Salvatori

