

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

**Area:** AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

## DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G05535 del 07/05/2025

Proposta n. 13491 del 16/04/2025

**Oggetto:**

VER-2024\_22. Comune di Ardea (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa al "Programma integrato di intervento ai sensi della L.r. 22/97 per la realizzazione di un edificio polifunzionale, dei parcheggi, del collegamento con via laurentina e della rotonda 'Rio Verde'". Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.

**OGGETTO: VER-2024\_22. Comune di Ardea (RM).** Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa al “*Programma integrato di intervento ai sensi della L.r. 22/97 per la realizzazione di un edificio polifunzionale, dei parcheggi, del collegamento con via laurentina e della rotonda ‘Rio Verde’*”.

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

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

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

Su proposta del Dirigente 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”;

**VISTO** l’Atto di Organizzazione n. G18804 del 28/12/2022 della Direzione Regionale Affari Istituzionali e Personale con il quale è stato conferito all’Ing. Ilaria Scarso l’incarico di Dirigente dell’Area “Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica”;

**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 Ardea, in qualità di Autorità Procedente, note acquisite al protocollo regionale con n.0789459 e n.0789473 del 18/06/2024 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 Programma in oggetto;
- con nota acquisita al prot. n.1070478 del 03/09/2024 l’Autorità Procedente ha perfezionato l’istanza;

**CONSIDERATO** che la competente Area “Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica” ha redatto la Relazione Istruttoria relativa al Programma 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 Programma 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 “Programma integrato di intervento ai sensi della L.r. 22/97 per la realizzazione di un edificio polifunzionale, dei parcheggi, del collegamento con via laurentina e della rotonda ‘Rio Verde’” nel Comune di Ardea (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](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. 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: **VER-2024\_22**

Piano: Programma integrato di intervento ai sensi della L.r. 22/97 per la realizzazione di un edificio polifunzionale, dei parcheggi, del collegamento con via laurentina e della rotonda "Rio Verde"

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

Autorità Procedente: Comune di Ardea

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

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### PREMESSO che:

Con note acquisite al protocollo regionale con n.0789459 e n.0789473 del 18/06/2024, il Comune di Ardea in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Autorità Competente (di seguito AC) l'istanza e il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS del Programma in oggetto.

Con nota prot. n.0866092 del 04/07/2024 la AC ha richiesto il perfezionamento dell'istanza ed integrazioni.

Con nota acquisita con prot. n.1070478 del 03/09/2024 la AP ha perfezionato l'istanza e fornito le integrazioni richieste.

**DATO ATTO che** con nota prot. n. 1093653 del 09/09/2024, l'Autorità Competente ha comunicato e integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente il programma, in formato digitale:

### Regione Lazio

Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica

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

### Regione Lazio

Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti climatici, Transizione energetica e Sostenibilità, Parchi

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

### Regione Lazio

Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti

### Regione Lazio



- Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare
- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale

#### **Regione Lazio**

Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste  
- Area Affari Generali e Usi Civici

#### **Regione Lazio**

Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale

#### **Ministero della Cultura**

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

#### **ARPA Lazio - Area Informazione e Reporting Ambientale**

#### **Città Metropolitana di Roma Capitale**

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

#### **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale**

#### **Autorità ATO 2**

#### **ACEA ATO 2 S.p.A.**

#### **ASL Roma 6**

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

#### **PRESO ATTO che:**

- Con nota prot. n.1100279 del 10/09/2024 la Direzione Regionale Lavori Pubblici E Infrastrutture, Innovazione Tecnologica - Area Ciclo Delle Acque, Concessioni Idriche E Servizio Idrico Integrato ha rilevato quanto segue:

*VISTA la nota assunta al protocollo regionale con il n. 1093653 del 09.09.2024, nella quale si coinvolge la scrivente Area nella procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativo al Programma integrato di intervento ai sensi della L.r. 22/97, per la realizzazione di un edificio polifunzionale, dei parcheggi, del collegamento con via laurentina e della rotonda "Rio Verde";*  
*CONSIDERATO che l'area interessata dall'intervento, ricade parzialmente nell'ambito di applicazione del sistema idrogeologico dei Colli Albani, di Nemi e degli Acquiferi dei Colli Albani così come previsto dalla "D.G.R. 445 del 16.06.2009 provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano e di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani. Modifica alla deliberazione della Giunta Regionale 1317 del 05 dicembre 2003";*

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

*CONSIDERATO che dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. al punto 1 della citata deliberazione si dispone che, i nuovi strumenti urbanistici comunali e i piani attuativi e/o particolareggiati o le varianti degli strumenti urbanistici comunali vigenti, che interessino aree ricadenti nell'ambito di applicazione,*

come individuato nell'allegato 1 che fa parte integrante della stessa, devono obbligatoriamente contenere la seguente documentazione:

- a) l'esame delle esigenze idriche diversificate per utilizzazioni e distinte per ciascuna area oggetto di pianificazione;
- b) l'indicazione delle fonti utilizzabili per il soddisfacimento delle singole esigenze idriche, evidenziando specificatamente i prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali;
- c) la dichiarazione del Gestore del Servizio Idrico Integrato competente, circa la possibilità di soddisfare i fabbisogni previsti con la rete acquedottistica idropotabile; d) una relazione tecnica con specifico riferimento:
  - ✓ alla riduzione della capacità di infiltrazione dei suoli e ai relativi interventi di mitigazione;
  - ✓ alla compatibilità degli eventuali prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali;
  - ✓ alle misure adottate per il conseguimento del risparmio idrico, compreso l'eventuale accumulo ed utilizzo di acque meteoriche e/o reflue;

ESAMINATA la documentazione allegata all'istanza reperita sul seguente link:

<https://regionelazio.box.com/v/VER-20240022>

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

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

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

- Con nota prot. 1544706 del 16/12/2024 la AC ha richiesto all'Autorità Procedente di fornire riscontro in merito a quanto richiesto con la sopra richiamata nota prot. n.1100279 del 10/09/2024;
- con nota acquisita al prot. n.0257346 del 28/02/2025 l'AP ha richiesto al Proponente di fornire le integrazioni richieste con la sopra richiamata nota prot. n.1100279 del 10/09/2024;
- Con note acquisite al prot. reg. 0392018 del 01/04/2025 e prot. reg. 0394960 del 02/04/2025 la AP ha fornito le integrazioni richieste.

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

#### **1 - ARPALAZIO**

Servizio Tecnico

Area Informazione e Reporting Ambientale

Nota prot. n.0227064 del 21/02/2025

#### **2 - Città Metropolitana di Roma Capitale**

Dipartimento IV – Pianificazione strategica e Governo del Territorio

Servizio 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG"

Nota prot. n.1238999 del 09/10/2024

### 3 - Regione Lazio

Direzione Regionale Urbanistica E Le Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche Del Mare  
Area Urbanistica, Copianificazione E Programmazione Negoziata: Roma Capitale E Citta' Metropolitana Di  
Roma Capitale

*Nota prot. n.1523131 del 11/12/2024*

### 4 - Regione Lazio

Direzione Regionale Lavori Pubblici E Infrastrutture, Innovazione Tecnologica - Area Ciclo Delle Acque,  
Concessioni Idriche E Servizio Idrico Integrato

*Nota prot. n.0410302 del 07/04/2025 di trasmissione della Det. n.G04255 del 04/04/2025*

**RILEVATO preliminarmente** che l'art.12, comma 1 del decreto prevede che il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS comprenda una descrizione del Piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del decreto.

**DATO ATTO** che dal Rapporto Preliminare trasmesso dall'AP sono stati estrapolati e riportati in corsivo i seguenti elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

- ✓ *... Gli obiettivi che sottendono alla realizzazione di un Edificio Polifunzionale, dei parcheggi, del collegamento con la via Laurentina e della rotonda è quello di fornire alla popolazione di Ardea e dei comuni circostanti nonché dei numerosi turisti che frequentano il litorale nel periodo estivo di una struttura contenente attività commerciali, servizi alla persona e alle imprese, locali per il tempo libero e attività sportive...;*
- ✓ *... Con riferimento alla Normativa Ambientale la proposta di Variante Urbanistica gli Obiettivi al fine della Verifica possono essere riassunti come segue:*
  - 1) *Riqualificare un'area fortemente degradata e in abbandono in una zona che, oltre ad essere fortemente urbanizzata, per la presenza di servizi essenziali (sede comunale, caserma dei carabinieri, campo sportivo) rappresenta un notevole punto di aggregazione e frequentazione*
  - 2) *Dotare il territorio, la comunità ardeatina e i turisti che fruiscono della costa di servizi commerciali qualificati in un'unica struttura con agevole accesso e ampia possibilità di parcheggio;*
  - 3) *Dotare il territorio, la comunità ardeatina e i turisti che fruiscono della costa di servizi alla persona e alle imprese e di svolgere attività sportive in un'unica struttura con agevole accesso e ampia possibilità di parcheggio;*
- ✓ *... Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato multifunzionale a destinazione commerciale, servizi e/o attività sportive di diversa natura e dimensione costituito da:*
  - *Un piano interrato della superficie di mq. 10.655 destinato a parcheggi privati;*
  - *Un piano terra della superficie di mq. 6.956 destinato ad attività commerciali e servizi;*
  - *Un piano primo della superficie di mq. 6.956 destinato ad attività commerciali e servizi;*
  - *Aree a parcheggio esterne;*
  - *Aree a verde;*
  - *Collegamento stradale con la via Laurentina e rotonda di raccordo.*
- ✓ *... Il progetto urbanistico prevede la demolizione delle strutture in cemento armato esistenti e la realizzazione di un fabbricato multifunzionale a destinazione commerciale, servizi e/o attività sportive e parcheggi pubblici e privati.*

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

### 2 - ARPALAZIO

Servizio Tecnico

Area Informazione e Reporting Ambientale

Nota prot. n.0227064 del 21/02/2025

Con riferimento all'istanza di pari oggetto trasmessa dall'Autorità Competente Regione Lazio Area Autorizzazione Paesaggistica e Valutazione Ambientale Strategica prot. 1093653 del 09/09/2024 e acquisita al protocollo di ARPA Lazio al 64232 del 09/09/2024, comprensiva della documentazione messa a disposizione telematicamente dalla Regione Lazio all'indirizzo:

➤ <https://regionelazio.box.com/v/VER-20240022> si rappresenta quanto segue.

Il comune di Ardea ha una popolazione residente pari a 50.116 abitanti (Istat al 01/01/2024), una Superficie di 72,95 km<sup>2</sup>, una Densità abitativa pari a 687,00 ab./km<sup>2</sup>. E' dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla giunta regionale con Deliberazione n.1708 del 26/04/1977 e di Regolamento Edilizio approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n.10207 del 17/11/1992.

La scrivente Agenzia, esaminata la documentazione messa a disposizione all'indirizzo sopra specificato, preliminarmente prende atto delle richieste di documentazione integrativa, presentata ai sensi della DGR 445 del 16/06/2009, dalla Regione Lazio – Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato (RU n. 1100279 del 10/09/2024).

Con riferimento al Rapporto Preliminare redatto a Maggio 2024, (di eseguito RP), messo a disposizione telematicamente dalla Regione Lazio, si prende atto sinteticamente che:

Il progetto per la realizzazione di un Edificio Polifunzionale, dei parcheggi, del collegamento con la via Laurentina e della rotonda, nasce dall'esigenza di recuperare un'area già oggetto di Convenzione con il Comune di Ardea del 17.11.1988 Rep. n° 16726 Rac. n° 3306, (sei edifici non residenziali: scuole medie, casa di cura, edifici polifunzionali, centro sportivi) e relative Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Ardea il 28.07.1989 n° 268/89 (Scuola Media), n° 275/89 (Casa di riposo per anziani), n° 272/89 (Uffici di interesse pubblico) n° 273/89 (Casa di riposo per anziani), n° 270/89 (Casa di riposo per anziani), n° 271/89 (Centro Sportivo).

Con Delibera di Consiglio Comunale n° 305/1992 è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso di una delle case di riposo per anziani ad uffici pubblici e Caserma dei Carabinieri.

Degli edifici risulta realizzato solo la struttura in cemento armato senza tamponature, ad eccezione della Caserma dei Carabinieri e della palazzina degli uffici comunali che sono state invece ultimate, per cui attualmente l'area risulta di fatto abbandonata.

Il progetto si colloca nella zona denominata Rio Verde in un'area posta tra Via Taormina e Via Rieti che collega, attraverso Viale Nuova Florida, l'intervento alla Via Laurentina. L'area di proprietà oggetto di intervento è estesa per mq. 23.086.

La destinazione urbanistica indicata nel Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta della Regione Lazio con Deliberazione del 01.08.1984 n° 5192, risulta zona "F" Servizi Pubblici e di uso pubblico, sottozona "F6" servizi Pubblici.

Inoltre la zona è compresa nel perimetro del PPA di Rio Verde, adottato con Deliberazione consiliare Comunale n° 3 del 09.08.1989, ed approvato con Del. C.C. n° 14 del 19.03.1992 con destinazione di zona ad "Attrezzature Collettive Pubbliche". Con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 13/08/2012 veniva adottato il P.P. di recupero ai sensi L.R. 28/80 e s.m.i. della zona del vigente PRG denominata Rio Verde con destinazione di Zona "S1s – Attrezzature pubbliche convenzionate" Il presente progetto prevede l'intervento in un'area di mq. 12.728 a fronte della cessione gratuita al Comune di una parte dell'area, della superficie di mq. 10.358 e della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria perimetrali all'area convenzionata, degli allacci ai servizi nonché della strada di collegamento diretta sulla via Laurentina con relativa rotonda all'innesto.

Il progetto urbanistico prevede la demolizione delle strutture in cemento armato esistenti e la realizzazione di un fabbricato multifunzionale a destinazione commerciale, servizi e/o attività sportive e parcheggi pubblici e privati.

(...)

In particolare le opere in progetto sono:

- ✓ Un piano interrato della superficie di mq. 10.655 destinato a parcheggi privati;
- ✓ Un piano terra della superficie di mq. 6.956 destinato ad attività commerciali e servizi;

- ✓ Aree a parcheggio esterne;
- ✓ Aree a verde;
- ✓ La strada di collegamento diretto con la via Laurentina e la rotonda di innesto.

(...)

Le previste attività commerciale e di servizi comporteranno una presenza di 100/150 addetti e una presenza massima nelle giornate di punta tra le 2.000 e le 3.000 persone.

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

- ✓ VVAS-2022\_20– Comune di Ardea (RM). Variante urbanistica in via Forlì per la realizzazione di una struttura sportiva pluridisciplinare e delle strutture turistiche e commerciali connesse. (Determinazione n. G01222 del 06/02/2024);
- ✓ VVAS-2022\_23. Comune di Ardea (RM). Variante puntuale in ottemperanza all'Ordinanza n.12426/2019 Tar Lazio (Sez. II quater) sul ricorso numero di registro generale 6488 del 2016 (Determinazione n. G13176 del 30/09/2022) Verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) ex art. 12 del d.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. relativa alla "variante puntuale al PRG ai sensi della l. 1150/1942" nel comune di Ardea (rm) – Esclusione dalla VAS con prescrizioni (Determinazione n. G18067 del 19/12/2019).
- ✓ VVAS-2023\_46. Procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa al "Piano di utilizzazione degli arenili" nel Comune di Ardea (RM).
- ✓ VAS RU 0654325 del 07/08/2020 – L.R. n. 1 del 03/01/1986 art. 2 - Variante al PRG per le strutture ricettive all'aria aperta in attuazione L.R. 14/11 e s.m.i. - Loc Tor S. Lorenzo/Lido dei Pini”;

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

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

Conseguentemente la valutazione della significatività degli impatti ambientali, sarebbe valutata in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso e non limitando l’analisi alla sola area oggetto dell’intervento proposto. in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso.

Si rimanda altresì alle Autorità Competenti per le relative valutazioni, per quanto riguarda gli aspetti vincolistici derivanti dall’attuazione del Piano in esame inerenti:

- Il Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale (PTPR) e Provinciale (PTPG);
- Il Piano Regolatore Generale (PRG) e Classificazione acustica comunale;
- Il Piano Regionale per le Aree Naturali Protette e Rete Ecologica Regionale;
- Il Piano Assetto Idrogeologico,
- Piano Stralcio e Il Piano Distretto Idrografico;
- Il Piano Tutela delle Acque;
- Il Piano di Risanamento della Qualità dell’Aria;
- Il Rischio Sismico;
- Il Piano Regionale per la Gestione dei Rifiuti

Alla luce di quanto premesso, delle competenze dell'Agenzia e delle informazioni contenute nella documentazione in esame, tenuto conto dei limiti sopra esposti, si esprime il seguente contributo.

#### **ARIA (ATMOSFERA)**

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

Per gli effetti del combinato disposto dalle norme sopra specificate, al Comune di Ardea è stata assegnata la IT1218 – Zona Litoranea 2021 - per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene, e gli è stata attribuita una qualità dell'aria in classe complessiva 3.

#### **Tab. 1- classificazione comunale stralcio DGR 119/2022**

Codice ISTAT	Comune	Codice zona	Area (km <sup>2</sup> )	Popolazione	Dominio	Classificazione in base al valore massimo delle celle sul Comune							
						CO <sub>2</sub>		NO <sub>2</sub>		PM		Totale	
						DGR 536/16	2020	DGR 536/16	2020	DGR 536/16	2020	DGR 536/16	2020
12058117	Ardea	IT1218	72.1	49750	Lazio	4	4	3	4	2	3	2	3

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

(...)

Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'aria nel comune di Ardea si riportano di seguito i dati di concentrazione dei principali inquinanti atmosferici, mediati sull'intero territorio comunale, riferiti al quinquennio (2019-2023): **Tab. 2- Comune Ardea - stato qualità aria 2019– 2023 \***

Inquinante	Indicatore normativo	Valore 2019	Valore 2020	Valore 2021	Valore 2022	Valore 2023	Valore limite previsto dalla normativa**
NO <sub>2</sub>	Numero di superamenti orari di 200 µg/m <sup>3</sup> (max della media mobile su 8 ore)	1	0	0	0	0	18
	Media annua (µg/m <sup>3</sup> ) MAX	22	16	14	15	13	40
PM10	Media annua (µg/m <sup>3</sup> ) MAX	22	20	19	19	21	40
PM2.5	Media annua (µg/m <sup>3</sup> ) MAX	10	14	13	14	14	25
C6H6	Media annua (µg/m <sup>3</sup> ) MAX	0,9	1	1	0,6	0,3	5
CO	Numero di superamenti di 10 mg/m <sup>3</sup> (max della media mobile su 8 ore)	0	0	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	0	0	3

\* Il calcolo è stato effettuato a partire dai campi di concentrazione orari 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, 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 varia da

1kmx1km a 4kmx4km

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

Il comune di Ardea, nel quinquennio preso in considerazione (2019-2023), non mostra criticità per i diversi indicatori presi a riferimento dalla norma e riportati nella tabella sovrastante.

Le informazioni sulle concentrazioni degli inquinanti atmosferici, nei comuni del Lazio, sono disponibili sul sito <https://qa.arpalazio.net//index.php> del Centro Regionale della Qualità dell'Aria e sia nel sito istituzionale dell'Agenzia: <https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/aria>;

Il R.P. esaminato, a pag. 63 evidenzia che: "l'intervento non ha un impatto diretto sull'incremento della popolazione, ma lo avrà sicuramente come pressione antropica sull'area. Il progetto prevede infatti la realizzazione di una struttura commerciale e di servizio di circa mq. 15.000,00 coperti, Una struttura di tal genere comporterà una presenza di addetti intorno ai 100/150 addetti e una presenza contemporanea massima nelle giornate di punta di visitatori/clienti tra le 2.000 e le 3.000 persone. Non si rilevano potenziali criticità in quanto non vi è pressione antropica per crescita popolazione ma solo per l'utenza e la realizzazione della viabilità di collegamento con la Laurentina e dei parcheggi sarà sufficiente a mitigare l'impatto."

In considerazione di quanto sopra esposto e atteso che il Programma integrato di intervento in esame prevede la realizzazione di elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria, anche con effetti cumulativi, per la matrice aria si ritiene che l'impatto possa essere considerato non rilevante se verranno attuati i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria (artt. da 4 a 9 della sezione III dell'Aggiornamento PdQA).

A tal fine si rammenta, che nelle fasi di esecuzione del programma si dovranno rispettare:

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

#### **RISORSE IDRICHE**

Come rilevato in premessa, vista la nota della Regione Lazio – Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato (RU 1100279 del 10/09/2024) si prende atto che l'area interessata dall'intervento ricade in "AREA CRITICA" nell'ambito di applicazione del sistema idrogeologico dei Colli Albani, di Nemi e degli Acquiferi dei Colli Albani e pertanto si rimandano a tale Autorità competente le relative valutazioni.

Secondo l'aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con DCR del 23 novembre 2018, n. 18, l'area oggetto della variante in esame ricade all'interno del Bacino Idrografico n. 22 Incastri, sottobacino Fosso Incastri (Rio Grande) 2.

(...)

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

BACINO	Tratto Afferente	Stato Ecologico	Stato Chimico
22 INCASTRI	Fosso Incastri (Rio Grande) 2	<b>SCARSO</b>	<b>BUONO</b>

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTAR) vigente, all'articolo 10, introducono quale obiettivo di qualità dei corpi idrici, il "raggiungimento dello stato di qualità 'buono' secondo il programma di misure identificate nel PTAR compatibilmente con le risorse tecnico-economiche disponibili, ovvero la "adozione di tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati" e la "adozione di tutte le misure atte a ridurre progressivamente l'inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie".

*A tal fine gli Enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per il raggiungimento di tale stato in coerenza con le vigenti Norme.*

*Si segnala inoltre che il monitoraggio triennio 2018-2020 effettuato dalla scrivente Agenzia, come di seguito riportato, nel tratto del Fosso Incastri (Rio Grande) 2, confermano tale giudizio.*

*(...)*

*I giudizi sulla qualità dei corpi idrici sono consultabili sul Sistema informativo Regionale Ambientale, all'indirizzo <https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/>*

*Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico, si segnala che la Regione Lazio per i centri urbani con popolazione superiore ai 2000 A.E. (abitanti equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 ha approvato le delimitazioni e le perimetrazioni degli agglomerati urbani regionali di cui alla Direttiva n. 91/271/CEE "Concernente il trattamento delle acque reflue urbane", e alla parte terza del D.Lgs. n. 152/2006. Si prende atto che nel RP in esame viene riportato:*

- ✓ a pag. 54 per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico: La rete idropotabile del comune di Ardea è costituita dalla rete di distribuzione gestita da Idrica SpA, alimentata da captazioni (pozzi).*
- ✓ a pag. 55 per quanto riguarda depurazione dei reflui urbani: "Poichè la previsione di intervento non è di tipo residenziale ma di tipo commerciale, di servizio o sportiva al chiuso il consumo idrico e la produzione di liquami sarà riferita esclusivamente ai servizi igienici delle attività insediate e quindi perfettamente compatibile sia con la rete idropotabile che con gli impianti di smaltimento.", senza alcuna stima del carico degli Abitanti equivalenti totali (AETU) previsti dall'attuazione del programma in esame.*

*In base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, l'area in esame risulta inserita nell'agglomerato urbano "ARL02-004 Ardea – Tor San Lorenzo", gestito dal Servizio idrico integrato ACEA ATO 2, avente una capacità depurativa pari a 75.200 AE e 60.118 AETU serviti.*

*In particolare la rete fognaria a servizio dell'area in esame recapita nel depuratore urbano di Via Bergamo, con una capacità di 75.200 AE che recapita nel corpo nel Fosso dell'Incastro.*

*(...)*

*Pertanto si rimanda alle Autorità Competenti (Regione Lazio –Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato; Città metropolitana di Roma – Dipartimento III - Ambiente e Tutela del territorio; Comune e Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 2), la verifica in fase di attuazione del piano in esame, delle previste opere di adduzione idrica, di gestione e accumulo ed utilizzo delle acque meteoriche e di modifica dell'impianto di depurazione.*

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

#### **RIFIUTI**

*Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si evidenzia che la Regione Lazio ha approvato il Piano di Gestione dei Rifiuti (D.C.R. n. 4 del 05/08/2020 e s.m.i.), al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione si evidenzia che il Comune di Ardea ha raggiunto nel 2022 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al **61,37 %**, inferiore all'obiettivo del 65% stabilito dall'art. 205 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.*

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

*(...)*

*A tal proposito si ricorda che il D.Lgs. n. 116 del 3 settembre 2020, ha apportato importanti modifiche al D.Lgs. n. 152/2006, infatti è venuto meno il potere dei Comuni di regolamentare l'assimilazione, per qualità e quantità, dei rifiuti speciali non pericolosi ai rifiuti urbani e si è giunti a una classificazione dei rifiuti uniforme su tutto il territorio nazionale.*

*Si prevede che la significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti a regime dalla realizzazione dell'edificio polifunzionale destinato ad attività commerciali e servizi, sia poco significativa*

*effettuando una corretta gestione per i rifiuti e adottando delle modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo. rispettando gli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio.*

*Per quanto riguarda la produzione dei rifiuti in fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente (Regolamento recante disciplina della cessazione della qualifica di rifiuto dei rifiuti inerti da costruzione e demolizione, altri rifiuti inerti di origine minerale (DM Ambiente 28 giugno 2024, n. 127 e Regolamento di disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120). Si rammenta che nel caso di riutilizzo degli inerti, delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, tale attività deve esplicitamente risultare dall'atto autorizzativo dell'opera di scavo. In caso di altre destinazioni, sono soggette alle procedure di qualificazione ed istradamento ai centri di recupero/smaltimento previsti dalle norme vigenti.*

*Ricordiamo infine che il D.Lgs. n. 81/2008 prevede obbligatoriamente la redazione di un "piano di lavoro delle demolizioni", nel quale devono essere definite il tipo di attrezzature utilizzate, le operazioni da effettuare, la loro sequenza e le conseguenti misure di prevenzione.*

#### **RUMORE**

*Per quanto concerne il rumore, sulla base della documentazione in possesso della scrivente Agenzia, e come riportato nel RP esaminato a Pag. 49/50, "il Comune di Ardea dispone del Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 6 agosto 2009. In esso l'area è classificata totalmente in zona III° di tipo misto (60/50 dba).*

*Si rammenta l'obbligo per il rilascio delle concessioni edilizie e per l'autorizzazione all'esercizio delle attività produttive/servizi commerciali di redigere una specifica documentazione di previsione di impatto acustico ai sensi dell'art. 18 della L.R. 18/01 che attesti il rispetto dei limiti normativi. Infatti le sorgenti acustiche comprese nel Programma in esame dovranno assicurare il rispetto dei limiti normativi di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno.*

*Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite di cui al DPCM 14/11/97, in fase di realizzazione delle opere occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee).*

#### **SUOLO**

*Il consumo di suolo è un fenomeno associato alla perdita di una risorsa ambientale fondamentale, dovuta all'occupazione di superficie originariamente agricola, naturale o semi-naturale. Il fenomeno si riferisce, quindi, a un incremento della copertura artificiale di terreno, e quindi del grado di impermeabilizzazione che è strettamente legato alle dinamiche insediative e infrastrutturali.*

*A tal fine si informa che il 17 novembre 2021 la Commissione Europea ha approvato la "Strategia del Suolo per il 2030" andando a definire le misure per proteggere e ripristinare i suoli e garantire che siano utilizzati in modo sostenibile. L'obiettivo principale che si propone la Commissione è che, entro il 2050, tutti gli stati membri della Comunità Europea evitino di consumare suolo (zero net land take) e facciano in modo di avere i propri suoli "sani" attraverso azioni concrete.*

*In attesa del quadro legislativo sulla salute dei suoli, a livello nazionale, lo strumento di riferimento per la messa a sistema dell'attuazione dell'Agenda 2030 è rappresentato dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, (SNSvS 2022), approvata dal Comitato interministeriale per la transizione ecologica (Cite), visionabile sul sito del Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica al Link: [https://www.mase.gov.it/sites/default/files/archivio/allegati/sviluppo\\_sostenibile/SNSvS\\_2022.pdf](https://www.mase.gov.it/sites/default/files/archivio/allegati/sviluppo_sostenibile/SNSvS_2022.pdf) I dati sul consumo di suolo sono consultabili sul portale del consumo di suolo del SNPA al seguente indirizzo : <https://www.consumosuolo.it/indicatori>.*

*Per l'annualità 2022 il comune di Ardea ha un consumo di suolo rispetto alla superficie amministrata pari a 1732,1 ha corrispondente ad una percentuale pari a 24,07%, ettari, e nel 2022 rispetto al 2021, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 12,5 ettari.*

(...)

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

#### **INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO**

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

#### **RADON**

Si ritiene opportuno segnalare, che con DPCM 11 gennaio 2024 è stato adottato il Piano Nazionale di Azione per il Radon 2023 – 2032 (PNAR), concernente i rischi di lungo termine dovuti all'esposizione al radon. L'art. 12 specifica che "I livelli massimi di riferimento per le abitazioni e i luoghi di lavoro, espressi in termini di valore medio annuo della concentrazione di attività di radon in aria, sono:

- a) 300 Bq m<sup>-3</sup> in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per le abitazioni esistenti;
- b) 200 Bq m<sup>-3</sup> in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024.

In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che in fase di esecuzione della Variante Urbanistica esame si introducano idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020.

### **3 - Città Metropolitana di Roma Capitale**

Dipartimento IV – Pianificazione strategica e Governo del Territorio

Servizio 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG"

Nota prot. n.1238999 del 09/10/2024

In relazione all'argomento in oggetto, esaminato il Rapporto Preliminare e la documentazione tecnica presente sul sito dedicato dall'Autorità regionale competente in indirizzo, il cui link è stato trasmesso con nota prot. R.U. n. 1093653 del 09.09.2024, in atti presso questo Servizio con prot. CMRC-2024-0147991 del 09-092024, al fine esclusivo dell'espressione del parere in sede di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), si osserva quanto segue.

Come si evince dal RP in esame, l'intervento riguarda la proposta di un Programma Integrato di Intervento finalizzato al recupero di un'area situata nella zona denominata Rio Verde del Comune di Ardea, posta tra Via Taormina e Via Rieti che collega, attraverso Viale Nuova Florida, l'intervento alla Via Laurentina (SP 95 b). Esso riguarda la realizzazione di un edificio polifunzionale, parcheggi e un collegamento con la via Laurentina. Dal Rapporto Preliminare risulta che (...) Il presente progetto prevede l'intervento in un'area di mq. 12.728 a fronte della cessione gratuita al Comune di una parte dell'area, della superficie di mq. 10.358 e della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria perimetrali all'area convenzionata, degli allacci ai servizi nonché della strada di collegamento diretta sulla via Laurentina con relativa rotonda all'innesto.

Tale progetto è stato presentato all'Amministrazione Comunale quale approvato ai sensi della L.R. n. 22/97 "Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione" ed è stato da questa adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 29.11.2021 e (...) comporta una variante alla destinazione urbanistica.

L'area oggetto di intervento è stata già oggetto di Convenzione con il Comune di Ardea (Convenzione del 17.11.1988 Rep. n° 16726 Rac. n° 3306) e Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Ardea il 28.07.1989 n° 268/89 (Scuola Media), n° 275/89 (Casa di riposo per anziani), n° 272/89 (Uffici di interesse pubblico) n° 273/89 (Casa di riposo per anziani), n° 270/89 (Casa di riposo per anziani), n° 271/89 (Centro Sportivo).

Con Delibera di Consiglio Comunale n° 305/1992 è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso di una delle case di riposo per anziani ad uffici pubblici e Caserma dei Carabinieri. Il resto degli edifici risulta realizzato solo per la struttura in cemento armato senza tamponature, ad eccezione della Caserma dei Carabinieri e della palazzina degli uffici comunali che sono state invece ultimate, per cui attualmente l'area risulta di fatto abbandonata.

(...) Il progetto di variante urbanistica si inserisce in un ambito di paesaggio fortemente urbanizzato formato da un tessuto insediativo residenziale che di fatto copre pressoché tutta la zona. L'area interessata dalla trasformazione urbanistica in progetto è occupata dalle strutture in c.a. del precedente intervento non completato che rappresentano nel loro stato di abbandono degli elementi di degrado ambientale oltre che paesaggistico.

Il progetto urbanistico prevede la demolizione delle strutture in cemento armato esistenti e la realizzazione di un fabbricato multifunzionale a destinazione commerciale, servizi e/o attività sportive e parcheggi pubblici e privati.

Per quanto attiene agli aspetti urbanistici, dal RP risulta che per quanto riguarda il P.R.G. vigente del Comune di Ardea approvato mediante D.G.R. Lazio n. 5192 del 01.08.1984, l'area è classificata "F" Servizi Pubblici e di uso pubblico, sottozona "F6" servizi Pubblici. Nel PPA di Rio Verde, adottato con Deliberazione consiliare Comunale n° 3 del 09-08-1989, ed approvato con Del. C.C. n° 14 del 19.03.1992 con destinazione di zona ad "attrezzature Collettive Pubbliche". Nel P.P. di recupero ai sensi L.R. 28/80 e s.m.i. adottato Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 13/08/2012 la zona viene classificata come Zona "S1s – attrezzature pubbliche convenzionate".

Circa il quadro vincolistico, l'area interessata non risulta compresa in ambiti di "Rete Natura 2000" né in aree Naturali Protette; per quanto riguarda invece il P.T.P.R. (Tav. A) l'area dell'intervento dove si prevede l'ubicazione del fabbricato multifunzionale è interamente inclusa nell'ambito del "Paesaggio degli Insediamenti Urbani", mentre il previsto percorso di collegamento con la strada SP 95 b è incluso nel "Paesaggio agrario di continuità". Le aree summenzionate risultano parzialmente interessate da Beni paesaggistici descritti nella Tavola B (Fascia di rispetto punti interesse archeologico (area oggetto di intervento ad esclusione della nuova viabilità); Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (viabilità di collegamento con via Laurentina).

La stessa area non presenta interferenze dirette con istituti scolastici provinciali, né con il patrimonio immobiliare della Città metropolitana di Roma Capitale.

**Per quanto riguarda le valutazioni condotte sull'area d'intervento in relazione al P.T.P.G.** (Piano Territoriale Provinciale Generale), approvato con D.C.P. n. 1 del 18 gennaio 2010, in relazione alle valutazioni condotte rispetto al Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.), approvato mediante D.C.P. n° 1 del 18 gennaio 2010 e pubblicato il 6 marzo 2010 sul B.U.R. Lazio n. 9, si rammenta che, ai sensi dell'art. 3 comma 8 delle N.A. del PTPG "La compatibilità al PTPG è richiesta nel caso di varianti ai PRG vigenti, escluse quelle di cui ai punti 1 e 1 bis della LR n. 36/ 87, limitatamente alle aree oggetto delle varianti medesime". Poiché per l'intervento in argomento è stata dichiarata la necessità di ricorrere alla variante allo strumento urbanistico vigente, sussistono le condizioni per l'espressione del parere di compatibilità al P.T.P.G. ai sensi dell'art. 20, c. 5 del D.Lgs. 267/2000.

Circa le valutazioni di merito, si evidenzia che il PTPG, nella Tavola Tp2, individua l'area d'intervento (interamente l'area del fabbricato polifunzionale e in parte la viabilità di progetto) nell'ambito del "Sistema Insediativo Morfologico – Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti" (art. 42 delle N.A.). Il Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti: "è l'ambito all'interno del quale i Comuni organizzano di preferenza nei loro strumenti urbanistici le operazioni di trasformazione e crescita insediativa. Comprende gran parte dell'edificazione esistente e delle previsioni dei PRG vigenti e una quota di aree di riserva per le future espansioni. Il Campo preferenziale, indica il limite entro cui va organizzato il disegno della struttura

*insediativa coerente con le regole storiche e morfologiche delle costruzioni urbane componenti e con il contesto ambientale e paesistico”.*

*Un tratto del previsto collegamento viario dell’area d’intervento con la SP 95 b ricade nell’ambito della Componente Secondaria (CS) della Rete Ecologica Provinciale (REP) e specificatamente nel “territorio agricolo tutelato” di cui agli artt. 25, 27, 28 e 60 delle N.A. Ai sensi del combinato disposto degli articoli 27, 28 e 60, c. 6. (P) delle N.A. del PTPG, nel Territorio Agricolo Tutelato tra gli usi del suolo consentiti vi sono le infrastrutture e reti di trasporto, se compatibili.*

*Infine, non si rilevano impatti significativi con gli altri Sistemi descritti nel PTPG.*

*Preso atto del parere favorevole espresso dal responsabile del procedimento sulla base della documentazione acquisita, è verificata l’assenza di conflitto d’interesse, anche potenziale, del responsabile del procedimento e dell’istruttoria con il destinatario del presente documento mediante acquisizione agli atti di dichiarazione sostitutiva di certificazione resa nei termini e alle condizioni di cui all’art. 46 del D.P.R. 445/2000 ed attestata, inoltre, l’assenza di proprio conflitto d’interesse, anche potenziale, che comporti obbligo di astensione ai sensi dell’art. 6-bis della L.241/90, degli artt. 5, 6, 7 e 13 del D.P.R. 62/2013 e degli artt. 5 e 6 del vigente Codice di Comportamento dei dipendenti della Città metropolitana di Roma Capitale,*

*posto che è spettanza all’Amministrazione Comunale l’accertamento della regolarità urbanistica ed edilizia dell’intervento in argomento e dato atto che non si evidenziano sostanziali elementi di contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG, ferma restando la competenza dell’Ente Regionale in ordine alla valutazione dell’ex art. 12 del D. Lgs. 152/06, si rilevano i seguenti ulteriori elementi da approfondire in un eventuale Rapporto Ambientale o comunque da garantire nel prosieguo dell’iter urbanistico:*

- *l’Amministrazione Comunale, oltre a verificare i presupposti per il ricorso alla procedura di cui alla LR 22/97 e la conformità all’art. 16, c. 4 lett. D ter del DPR 380/2001, dovrà confermare la pubblica utilità delle opere previste in modo da inquadrarle come pubblico servizio ai sensi dell’art. 27, co. 2 delle Norme di Attuazione del PTPG (Servizi U.S.), allo scopo di verificare la coerenza con il combinato disposto degli articoli 27, 28, 59, c.2 e 60 delle N.A del PTPG;*
- *il R.A. dovrà opportunamente valutare, soprattutto per la parte rientrante nella componente secondaria della REP, adeguate sistemazioni a verde in grado di espletare la funzione di mitigazione dell’impatto visivo e miglioramento dell’inserimento paesaggistico delle strutture;*
- *allo scopo di procedere alle necessarie valutazioni, nel prosieguo dell’iter approvativo dell’intervento in parola occorrerà sottoporre la proposta progettuale alla Città metropolitana di Roma Capitale (C.M.R.C.), Dip.to II, Servizio 3, “Viabilità zona sud”, che legge per opportuna conoscenza.*

*(...)*

#### **4 - Regione Lazio**

Direzione Regionale Urbanistica e Le Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche Del Mare  
Area Urbanistica, Copianificazione E Programmazione Negoziata: Roma Capitale E Citta' Metropolitana Di  
Roma Capitale

*Nota prot. n.1523131 del 11/12/2024*

*Con nota n. 1093653 del giorno 09/09/2024, l’Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica di questa Direzione, ha reso disponibile su piattaforma digitale la documentazione ai sensi dell’art. 12 del D. Lgs 152/2006 inviata dall’Autorità Procedente - Comune di Ardea - per l’avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS relativa all’intervento in oggetto ed ha contestualmente comunicato l’elenco dei soggetti competenti in materia ambientale (SCA) coinvolti nel procedimento in oggetto, invitando gli stessi a comunicare i propri contributi di competenza.*

*La competenza in materia ambientale della scrivente Area, nell’ambito delle più ampie competenze della Direzione regionale di appartenenza, consiste nella valutazione urbanistica della proposta di Piano nella misura in cui la stessa possa interferire sul patrimonio paesaggistico ai sensi della parte terza del DLgs 42/2004.*

#### **Premesso**

L'art. 2 (Caratteri del programma integrato) della Legge Regionale n. 22 del 26/06/1997 concernente: Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione, prescrive che (...):

1. Il programma integrato consiste in un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, con rilevante valenza urbanistica ed edilizia, ed è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, 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 stesso, e da dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano.
2. (...)
3. Fermo restando quanto indicato al comma 1, il programma integrato riguarda essenzialmente:
  - a) aree interne e contigue ai perimetri urbani come definiti dagli strumenti urbanistici al cui interno siano presenti aree degradate in tutto o in parte edificate e si riscontrino carenze di strutture e di servizi;
  - b) centri minori oggetto di sensibili sviluppi insediativi con servizi inadeguati;
  - c) nuclei di urbanizzazione rada e diffusa, privi di servizi ed elementi infrastrutturali, nonché di una specifica identità urbanistica;
  - d) parti di centri urbani con forti fenomeni di congestionamento;
  - e) aree con destinazioni produttive o terziarie dismesse, parzialmente utilizzate o degradate, ma con forte capacità di polarizzazione urbana.

All'art. 4 (Procedure per l'approvazione) della sopra citata legge è inoltre riportato (...):

1. Il comune adotta i programmi integrati di cui all'articolo 3, presentati da soggetti pubblici o privati, entro il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione, ovvero di novanta giorni, qualora siano in variante allo strumento urbanistico generale. Il comune può subordinare l'avvio dei programmi in variante ad un preventivo atto di indirizzo da assumersi con deliberazione di consiglio.
2. Al fine di pervenire alla sollecita definizione ed approvazione dei programmi integrati si applicano le disposizioni della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, concernenti lo snellimento delle procedure, contenute nell'articolo 1 se trattasi di programmi conformi allo strumento urbanistico generale approvato e vigente, anche se comportano varianti comprese fra quelle previste dallo stesso articolo, e nell'articolo 5, se trattasi di programmi difformi, fatto salvo quanto previsto dal comma 3.

Il Consiglio Comunale di Ardea, con deliberazione n. 62 del 29/11/2021 ha adottato il Programma in oggetto ai sensi dell'art. 4 della sopra citata Legge Regionale n. 22 del 26/06/1997.

### **Descrizione del Programma**

L'area oggetto di variante urbanistica per la quale il Comune di Ardea ha attivato la procedura ex Legge Regionale n. 22/1997 è ubicata in località Rio Verde, a nord del centro cittadino tra Via Taormina, Via Rieti e Via Laurentina.

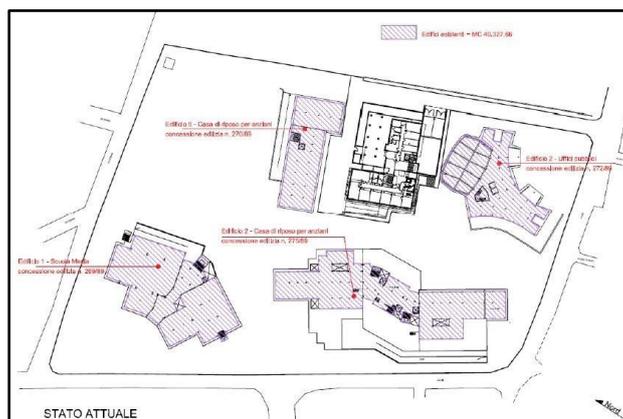


Da quanto emerge nel Rapporto Ambientale reso disponibile dal Comune di Ardea (Cfr comma 1.3) il Programma è finalizzato al recupero di un'area fortemente degradata e già oggetto di edificazione (per circa 40.327 mc), attraverso la realizzazione di un edificio polifunzionale (commerciale/servizi), parcheggi, un

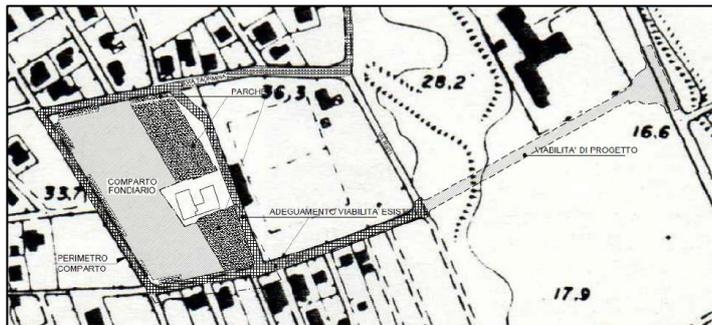
collegamento da Via Rieti con la via Laurentina e della rotatoria su quest'ultima; la proposta nasce appunto dall'esigenza di recuperare un'area che è stata precedentemente oggetto di Convenzione con il Comune di Ardea (Convenzione del 17/11/1988 Rep. n. 16726 Rac. n. 3306) e ulteriori Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune il 28/07/1989 n. 268/89 (scuola media), n. 275/89 (casa di riposo per anziani), n. 272/89 (uffici di interesse pubblico) n. 273/89 (casa di riposo per anziani), n. 270/89 (casa di riposo per anziani).

Emerge dagli atti che il Consiglio Comunale, con Delibera n. 305/1992, ha approvato il cambio di destinazione d'uso di una delle case di riposo per anziani (C.E. 273/89) ad uffici pubblici e Caserma dei Carabinieri; il resto degli edifici risulta realizzato solo per la struttura in cemento armato senza tamponature, ad eccezione della Caserma dei Carabinieri e della palazzina degli uffici comunali che sono state invece ultimate e attualmente funzionanti.

Ad esclusione dei due sopra citati uffici pubblici, l'area nel suo complesso risulta di fatto abbandonata.



Il progetto urbanistico prevede la demolizione delle strutture in cemento armato esistenti e la realizzazione di un fabbricato multifunzionale a destinazione "commerciale/servizi" con spazi antistanti da destinare a parcheggi (pubblici e privati); è prevista inoltre una nuova strada di collegamento con la Via Laurentina.



**Stralcio ipotesi progettuale**

Il fabbricato polifunzionale previsto nella sopra evidenziata area fondiaria verrà progettato prevedendo 3 piani funzionali:

- piano terra: superficie commerciale e servizi per una SUL pari a 6.956 mq.
- piano primo: superficie commerciale e servizi per una SUL pari a 6.956 mq.
- piano secondo: superficie commerciale e servizi per una SUL pari a 1.080 mq

I dati dimensionali riportati nel Rapporto Ambientale agli atti possono essere così riassunti:

Area intervento	23.086 mq
Superficie Fondiaria	12.726 mq
SUL di progetto	14.992 mq

<i>Parcheggi pubblici a raso</i>	<i>6.191 mq</i>
<i>Parcheggio privato interrato</i>	<i>10.055 mq</i>
<i>Nuovo tratto stradale</i>	<i>250 ml.</i>

Per quanto attiene le aree da destinare a standard urbanistici, l'art. 5 (Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi) del Decreto Interministeriale n. 1444/68 e smi prescrive che:

1)....;

2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765);"

Si osserva che a fronte di una superficie lorda complessiva prevista dal Pr.Int. di 14.992 mq, vengono reperite aree da destinare a parcheggi pubblici per 6.191 mq, in misura inferiore ai minimi di legge imposti dal DI 1444/68 pari allo 0,8 mq per ogni mq di SUL, che risultano essere di 11.993,60 mq.

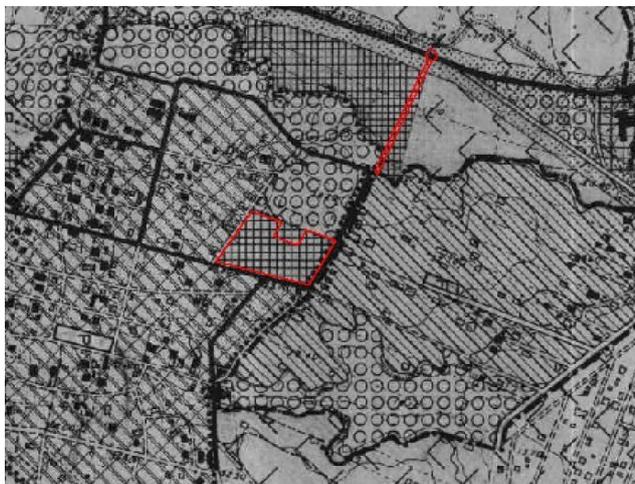
Inoltre, si evidenzia che, per la prevista destinazione commerciale deve essere verificato il rispetto delle disposizioni di cui alla LR 22/2019 Testo Unico del Commercio e del relativo Regolamento regionale n. 10 dell'11.08.2022 e ss.mm.ii, con particolare riferimento alle disposizioni per il dimensionamento ed il reperimento dei parcheggi privati pertinenziali, della viabilità di accesso e deflusso.

A tale riguardo si rileva che la quantità di parcheggi privati prevista in progetto (pari a 10.055 mq) appare insufficiente a garantire il rispetto di quanto disposto all'art. 5, c. 2 del Regolamento n. 10/2022 e dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 come modificato dall'art. 2 della legge 122/1989.

#### **Inquadramento urbanistico**

Il Piano Regolatore Generale di Ardea, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 5192 del 01/08/1984, classifica l'ambito oggetto dell'intervento (sia l'area di ubicazione dell'edificio polifunzionale che il nuovo tratto stradale) in Zona F - Servizi Pubblici e di uso pubblico\_Sottozona F6 -Servizi Pubblici disciplinata all'art. 26 delle relative NTA, che prevede:

Sottozona F6 - Per servizi pubblici 19. Sono destinate alle seguenti attrezzature pubbliche: istruzione (asili, nido, scuole materne, scuole elementari, scuole media dell'obbligo, ecc.); Sanitarie (ambulatori, ospedali, ecc.); religiose (chiese di ogni culto); Civili (centri sociali, edifici comunali, ecc.). La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica Amministrazione ad eccezione dei servizi religiosi 20. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri: a) Indice di fabbricabilità fondiario,  $I_f = 1,8 \text{ mc/mq.}$ ; b) Altezza massima  $H - 12 \text{ ml.}$ ; c) Parcheggi =  $1/4 \text{ Se.}$



**Stralcio PRG vigente**

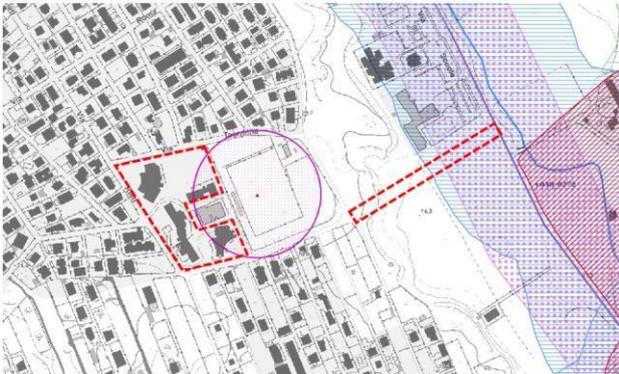
Emerge nel RP trasmesso che nel PPA di Rio Verde, adottato con Deliberazione consiliare Comunale n. 3 del 09-08-1989, ed approvato con Del. C.C. n. 14 del 19.03.1992 l'area oggetto dell'intervento è classificata in zona ad "attrezzature Collettive Pubbliche" e nel PP di recupero ai sensi della LR 28/80, adottato con DCC n. 30 del 13.08.2012 l'area è classificata come Zona "S1s – attrezzature pubbliche convenzionate". Riguardo a tale ultimo piano non è indicato lo stato di avanzamento.

Nel RP è, inoltre, dichiarato che la presente proposta di Programma Integrato in Variante al PRG è stata adottata con DCC n. 62 del 29.11.2021.

#### **Aspetti paesaggistici**

L'ambito d'intervento (relativo sia alla realizzazione dell'edificio polifunzionale e ai parcheggi che alla strada di nuova realizzazione) è sottoposto a vincolo di carattere sia ricognitivo che identitario per la presenza di beni paesaggistici ex art.134 co.1 lett. b) e c) del DLgs 42/2004 e quindi i piani e programmi sono oggetto di parere paesaggistico ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/1942 e dell'art. 11 delle Norme del vigente PTPR<sup>1</sup>. La porzione d'intervento interessata dall'edificazione dell'edificio commerciale/servizi è parzialmente interessata dalla presenza di un bene paesaggistico di tipo identitario di cui all'art. 134 comma 1 lett. "c" del D. Lgs 42/2004 (beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto) e assoggettato quindi alla disciplina di tutela di cui all'art. 46 delle Norme del vigente PTPR.

Per quanto concerne invece il nuovo tratto stradale di connessione tra Via Rieti e la Via Laurentina (e la relativa rotatoria su Via Laurentina), oltre alla presenza di un bene paesaggistico di tipo identitario di cui all'art. 134 comma 1 lett. "c" del DLgs 42/2004 (beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto), si riscontra la presenza di un ulteriore bene paesaggistico di cui all'art. 142 comma 1 lett. "c" del D Lgs 42/2004 (corsi di acque pubbliche) e pertanto l'opera è assoggettata alla modalità di tutela di cui all'art. 36 delle Norme del PTPR.



Stralcio Tavola B del PTPR



Stralcio Tavola A del PTPR

Si riscontra inoltre che nella Delibera di Consiglio Comunale n. 62/2021, di adozione del Programma, è "(...) accertato che per l'area interessata sono stati liquidati gli usi civici gravanti, giuste determinazioni n. 928/2020 e 929/2020 (...)".

A tal proposito, l'art. 3 comma 6, della legge statale 20 novembre 2017, n. 168, dispone espressamente che: "Con l'imposizione del vincolo paesaggistico sulle zone gravate da usi civici di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, l'ordinamento giuridico garantisce l'interesse della collettività generale alla conservazione degli usi civici per contribuire alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio. Tale vincolo è mantenuto sulle terre anche in caso di liquidazione degli usi civici."

L'area di progetto è pertanto interessata anche da vincolo paesaggistico ex art. 142 comma 1 lett. "h" del DLgs 42/2004 e quindi assoggettata alla disciplina di tutela di cui all'art. 40 delle Norme del vigente PTPR, dove al comma 5 è prescritto che "(...) L'esercizio degli usi civici o dei diritti di promiscuo godimento, di natura

<sup>1</sup> approvato con DCR n. 5 del 21/04/2021 (BURL n. 56 S.O. 2 del 10/06/2021);

essenziale o utile ai sensi dell'art. 4 della L. 1766/1927, deve in ogni caso svolgersi con le modalità compatibili con le norme del PTPR; in tal caso si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio (...)"

Dalla verifica alla Tavola A del vigente PTPR, si riscontra che l'ambito relativo alla realizzazione dell'edificio polifunzionale è classificato nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani mentre la porzione interessata dal nuovo tratto stradale ricade per la sua maggior estensione nel Paesaggio Agrario di Continuità e una minore porzione, relativa alla rotatoria su Via Laurentina, nel Paesaggio Agrario di Rilevante Valore, disciplinati rispettivamente agli artt. 28, 27 e 25 delle relative NTA.

La disciplina di uso e tutela per i Paesaggi interessati può essere così sintetizzata:

Paesaggio	NTA	Tipologia d'intervento di trasformazione per uso	Obiettivo specifico di tutela e disciplina
<b>Paesaggio Insediamenti Urbani</b>	Art. 28 Tabella B Co. 4.2.2	Strutture commerciali e terziarie – nuova realizzazione	È consentita la realizzazione e gli ampliamenti superiori al 20%. Deve essere assicurata la qualità architettonica degli interventi e ove possibile l'armonizzazione con le tipologie edilizie del tessuto urbano circostante.
<b>Paesaggio Agrario di Continuità</b>	Art. 27 Tabella B Co. 7.2.1	Nuove infrastrutture Viabilità locale	Consentita la realizzazione della viabilità locale connessa ai nuovi interventi ammessi dalle presenti norme e l'adeguamento funzionale della viabilità esistente.
<b>Paesaggio Agrario di rilevante Valore</b>	Art. 25 Tabella B Co. 7.3.2	Infrastrutture trasporto esistenti Potenziamento rete viaria (...)	Si applica l'articolo 14 delle norme. [...]

Per quanto riguarda la modalità di tutela dei beni archeologici presenti sull'area d'intervento (puntuale e lineare), l'art. 46 delle Norme prescrive che (...) Ai beni di cui al comma 2 si applica la disciplina prevista per le zone di interesse archeologico di cui all'articolo 42, comma 3, lettera a) (...).

Nella modalità di tutela prescritte all'art. 42 delle Norme, emerge che: (...) Per le aree, gli ambiti, i beni puntuali e lineari, e le relative fasce di rispetto di cui al comma 3 lettera "a", ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 146 del Codice nonché per la redazione degli strumenti urbanistici, costituiscono riferimento le norme specifiche di salvaguardia e di tutela:

a) (...)

b) Per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti degli edifici esistenti nonché gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi rinterri, l'autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza Archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d'opera, complete di documentazione, l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione dei beni medesimi; l'autorizzazione paesaggistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico;

Nella disciplina di tutela dell'ulteriore bene paesaggistico del corso d'acqua, presente sull'ambito d'intervento, relativamente alla realizzazione del nuovo tracciato stradale e della rotatoria su Via Laurentina, le vigenti Norme del PTPR, all'art. 36 comma 17 prescrivono che:

*“17. Le opere e gli interventi relativi alle attrezzature portuali, alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete sono consentite, in deroga a quanto previsto dal presente articolo, anche al fine dell’attraversamento dei corsi d’acqua. Il tracciato dell’infrastruttura deve mantenere integro il corso d’acqua e la vegetazione ripariale esistente, ovvero prevedere una adeguata sistemazione paesistica coerente con i caratteri morfologici e vegetazionali dei luoghi. Tutte le opere e gli interventi devono essere corredati della Relazione Paesaggistica di cui all’articolo 54.”*

### **Conclusioni**

*Tutto ciò premesso e considerato, per quanto di competenza, si ritiene che il Programma Integrato d’Intervento ai sensi della L.R. 22/1997 per la realizzazione di: un edificio polifunzionale, parcheggi, un collegamento con la Via Laurentina (da Via Rieti) e una rotatoria denominata Rio Verde, da approvare secondo la procedura ex art. 4 della Legge Regionale n. 22/1997, non comporti significativi impatti dal punto di vista paesaggistico e pertanto si ritiene che possa proseguire l’iter di formazione.*

*Relativamente agli aspetti urbanistici si ritiene che per la proposta Programma Integrato in oggetto, nelle successive fasi procedurali, dovranno essere superati gli elementi di criticità evidenziati in premessa e di seguito riassunti:*

- ✓ *l’Amministrazione Comunale dovrà verificare la dotazione delle aree da reperire ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al Decreto Interministeriale 1444/1968 (pari allo 0,8 mq/mq di SUL).*
- ✓ *dovranno essere verificate altresì le dotazioni delle aree da destinare a parcheggi pertinenziali secondo i parametri della LR 22/2019 (Testo Unico del Commercio) e del relativo Regolamento regionale n. 10 dell’11/08/2022 e ss.mm.ii. e dell’art. 41 sexies della Legge 1150/1942 a seconda delle definitive funzioni all’interno dell’edificio in questione. Dovrà altresì essere verificato il rispetto delle disposizioni contenute nel citato Regolamento Regionale per la viabilità di accesso e deflusso.*
  - ✓ *dovrà essere verificato da parte dell’Amministrazione Comunale che la sottrazione di aree pubbliche alle vigenti previsioni urbanistiche derivante dall’approvazione del Programma Integrato in esame non generi un deficit della dotazione generale di aree a standard.*

*Inoltre:*

- ✓ *l’Amministrazione Comunale dovrà accertare la conclusione dell’iter di liquidazione del gravame di uso civico;*
- ✓ *dovranno essere esplicitati gli elementi di sussistenza delle condizioni di cui all’art. 2 della Legge Regionale n. 22/1997;*

*Le presenti considerazioni non anticipano nel merito e non esauriscono le valutazioni urbanistiche e paesaggistiche di competenza che potranno essere effettuate nel corso delle successive fasi procedurali di approvazione della proposta.*

*Si rimane a disposizione per eventuali ulteriori coinvolgimenti della scrivente Area, laddove l’Autorità competente ritenga necessarie eventuali fasi procedurali successive.*

### **5 - Regione Lazio**

**DIREZIONE REGIONALE LAVORI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE, INNOVAZIONE TECNOLOGICA AREA CICLO DELLE ACQUE, CONCESSIONI IDRICHE E SERVIZIO IDRICO INTEGRATO**

Nota prot. n.0410302 del 07/04/2025

Con la quale è stata trasmessa la Determinazione n° G04255 del 04/04/2025, con la quale viene espresso il parere favorevole di competenza della Scrivente Area, in ottemperanza alla D.G.R. n. 445 del 16.06.2009.

**DATO ATTO** che la AP, come richiesto dalla AC con nota prot. n. 1093653 del 09/09/2024, ad esito della fase di consultazione, non ha fornito:

- ✓ *riscontro dell’elenco dei pareri dei SCA acquisiti, ai sensi dell’art.12, comma 2 del D.Lgs. n.152/2006, e contestuale trasmissione di eventuali pareri in possesso della stessa e non presenti agli atti della scrivente;*

- ✓ eventuali ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria, incluse le modalità di recepimento delle indicazioni fornite e/o condizioni impartite da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006.

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

<b>Piano di Assetto Idrogeologico</b>	<i>Anche per quanto riguarda il PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) redatto dall'Autorità per i Bacini Regionali del Lazio; versione vigente a seguito degli Aggiornamenti del Piano, la Tavola 2.01 Sud non considera l'area sottoposta a tutela.</i>
---	--

**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;
- 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 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;
- 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;
- In ordine agli eventuali cumuli di impatti con la pianificazione segnalata da ARPALAZIO:
  - ✓ La procedura VVAS-2022\_20 è afferente ad un piano collocato a circa 3 km dal piano oggetto di procedura;
  - ✓ La procedura VVAS-2022\_23 è afferente ad un piano collocato a circa 4,5 km dal piano oggetto di procedura;
  - ✓ La procedura VVAS-2023\_46 è afferente ad un piano collocato a circa 3,8 km dal piano oggetto di procedura;
- Le segnalate pianificazioni sono afferenti ad un contesto territoriale ed ambientale non coincidente con quello oggetto di valutazione;

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

- Il piano comporta delle modificazioni permanenti alle destinazioni d'uso dei suoli ed alle correlate specifiche di utilizzo;
- Le modificazioni apportate dal piano non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente;
- Le modificazioni apportate dal piano sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta del piano non presenta particolari elementi di valore e/o vulnerabilità;

- Le modificazioni apportate dal 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;
- 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 dal piano 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. Dovranno essere attuati tutti i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria (artt. da 4 a 9 della sezione III dell'Aggiornamento PdQA);
2. Dovranno essere attuate le misure finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità dei corpi idrici di cui alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTAR) vigente, articolo 10, secondo il programma di misure identificate nel PTAR, compatibilmente con le risorse tecnico-economiche disponibili, ovvero la *"adozione di tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati"* e la *"adozione di tutte le misure atte a ridurre progressivamente l'inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie"*.
3. Dovrà essere garantita, in fase di attuazione del piano, la verifica delle previste opere di adduzione idrica, di gestione e accumulo ed utilizzo delle acque meteoriche e di modifica dell'impianto di depurazione, da parte delle Autorità Competenti;
4. Le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06;
5. Dovrà essere garantita una corretta gestione dei rifiuti e dovranno essere adottate modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo, rispettando gli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio;
6. In fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) si dovrà garantire una gestione conforme agli obiettivi di recupero e riciclo stabiliti la normativa vigente *"Regolamento recante disciplina della cessazione della qualifica di rifiuto dei rifiuti inerti da costruzione e demolizione, altri rifiuti inerti di origine minerale"* (DM Ambiente 28 giugno 2024, n. 127 e Regolamento di disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120).;
7. Nel caso di riutilizzo degli inerti, delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, tale attività dovrà esplicitamente risultare dall'atto autorizzativo dell'opera di scavo. In caso di altre destinazioni, dovranno essere rispettate le procedure di qualificazione ed istradamento ai centri di recupero/smaltimento previsti dalle norme vigenti;
8. Dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 81/2008 il quale prevede obbligatoriamente la redazione di un *"Piano di lavoro delle demolizioni"*, nel quale devono essere definite il tipo di attrezzature utilizzate, le operazioni da effettuare, la loro sequenza e le conseguenti misure di prevenzione;
9. Le istanze di rilascio delle concessioni edilizie e di autorizzazione all'esercizio delle attività produttive/servizi commerciali dovranno essere corredate di specifica documentazione di previsione di impatto acustico ai sensi dell'art. 18 della L.R. 18/01 che attesti il rispetto dei limiti normativi;
10. Le sorgenti acustiche comprese nel Programma in esame dovranno assicurare il rispetto dei limiti normativi di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno;
11. Dovranno essere attuate adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e si dovrà ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee);

12. Dovranno essere previste misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo, quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione;
13. Si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6;
14. Dovranno essere considerati i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico al fine di garantire il rispetto delle disposizioni di cui alla Legge 36/2001 e al DPCM 08 luglio 2003;
15. Si dovranno prevedere specifiche norme finalizzate ad introdurre idonee prescrizioni costruttive atte a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020;
16. Preliminarmente alla approvazione del piano, la AP, oltre a verificare i presupposti per il ricorso alla procedura di cui alla LR 22/97 e la conformità all'art. 16, c. 4 lett. D ter del DPR 380/2001, dovrà confermare la pubblica utilità delle opere previste in modo da inquadrarle come pubblico servizio ai sensi dell'art. 27, co. 2 delle Norme di Attuazione del PTPG (Servizi U.S.), allo scopo di verificare la coerenza con il combinato disposto degli articoli 27, 28, 59, c.2 e 60 delle N.A del PTPG;
17. In ottemperanza alle disposizioni delle N.A. di P.T.P.G., dovranno essere attuate le misure da esse previste, al fine di garantire, soprattutto per la parte rientrante nella componente secondaria della REP, adeguate sistemazioni a verde in grado di espletare la funzione di mitigazione dell'impatto visivo, miglioramento dell'inserimento paesaggistico delle strutture in coerenza con la funzionalità della REP;
18. Preliminarmente alla approvazione dovrà essere acquisito il parere di Città metropolitana di Roma Capitale (C.M.R.C.), Dip.to II, Servizio 3, "Viabilità zona sud" nonché il parere di compatibilità al P.T.P.G. ai sensi dell'art. 20, c. 5 del D.Lgs. 267/2000;
19. Dovrà essere garantito il rispetto dei limiti minimi di cui al DI 1444/68 nonché delle disposizioni di cui alla LR 22/2019 Testo Unico del Commercio e del relativo Regolamento regionale n. 10 dell'11.08.2022 e ss.mm.ii, con particolare riferimento alle disposizioni per il dimensionamento ed il reperimento dei parcheggi privati pertinenziali, della viabilità di accesso e deflusso;
20. Preliminarmente alla approvazione dovrà essere acquisito il parere paesaggistico ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/1942 e dell'art. 11 delle Norme del vigente PTPR;
21. Dovrà essere verificato che la sottrazione di aree pubbliche alle vigenti previsioni urbanistiche derivante dall'approvazione del Programma Integrato in esame non generi un deficit della dotazione generale di aree a standard;
22. Dovrà essere accertata la conclusione dell'iter di liquidazione del gravame di uso civico;
23. Dovranno essere esplicitati gli elementi di sussistenza delle condizioni di cui all'art. 2 della Legge Regionale n. 22/1997;
24. Si dovrà garantire il rispetto delle prescrizioni di cui alla D.G.R. n. 445 del 16.06.2009 e del parere reso con Determinazione n° G04255 del 04/04/2025;
25. Dovrà essere verificata la capacità di assorbimento del sistema infrastrutturale di assorbire i flussi veicolari generati dal piano al fine di verificare eventuali ripercussioni sulla qualità dell'aria e adottare eventuali misure mitigative;
26. Dovranno essere attuate tutte le mitigazioni indicate nel Rapporto Preliminare;
27. Siano rispettate le ulteriori prescrizioni indicate dai SCA nel presente provvedimento con particolare riferimento a quelle urbanistiche;
28. Siano rispettate le prescrizioni indicate con la Determinazione n° G04255 del 04/04/2025.

**TUTTO CIÒ PREMESSO**

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

L'istruttore  
Marco Stradella  
(firmato digitalmente)

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Roberto Brunotti  
(firmato digitalmente)

Il Dirigente  
Ing. Ilaria Scarso  
(firmato digitalmente)