

OGGETTO: **VVAS-2019_39. Comune di Ladispoli (RM).** Procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006 relativa al *“Progetto unico per un impianto produttivo (ai sensi dell’art.8 del D.P.R. n.160/2010) per la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera in variante al PRG”*. Proponente *“Trust Palmieri”*

RELAZIONE ISTRUTTORIA

1 Fase di avvio della procedura

1.1 Invio dell’istanza di Verifica di assoggettabilità

Il Comune di Ladispoli (RM), con nota prot. n.52814 del 24/10/2019, acquisita con prot. n.865198 del 29/10/2019, in qualità di Autorità Procedente, ha trasmesso alla scrivente struttura il Documento Preliminare e lo schema di Piano, per l’espletamento della relativa procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS.

Il progetto da realizzare in variante al PRG di cui all’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 bis, del D.Lgs. n.152/2006.

1.2 Individuazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale

Con nota prot. n.1003681 del 10/12/2019 questa Area, in qualità di Autorità competente, ha richiesto integrazioni al Documento preliminare e, contestualmente, ha comunicato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale da coinvolgere nel procedimento, che di seguito si riportano:

- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Appaltante, Risorse Idriche e Difesa del Suolo:
 - *Area Tutela del Territorio;*
 - *Area Attuazione Servizio idrico integrato e Risorse idriche;*
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Capitale Naturale, Parchi, e Aree Protette;
- **Regione Lazio** - Direzione regionale Politiche Abitative e Ciclo dei Rifiuti:
 - *Area Qualità dell’Ambiente;*
- **Regione Lazio** - Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:
 - *Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta;*
 - *Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana;*
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca:

- *Area Usi Civici, Credito e Calamità naturali;*
- **Città Metropolitana di Roma Capitale:**
 - Dipartimento IV *“Tutela e Valorizzazione dell’Ambiente”;*
 - Dipartimento VI *“Governo del Territorio e della Mobilità”;*
- **Consorzio di Bonifica del Fiume Tevere e Agro Romano** (oggi *Consorzio di Bonifica Litorale Nord* ai sensi delle delibere commissariali nn.1-2 del 20/9/2019);
- **Segreteria Tecnico Operativa, ATO 2 Lazio Centrale – Roma;**
- **Agenzia Regionale Protezione Ambiente - ARPA Lazio;**
- **Ministero della Difesa - Raggruppamento Unità Difesa (RUD) Distaccamento Ladispoli;**
- **Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Centrale;**
- **Ministero per i Beni, le Attività Culturali e il Turismo:**
 - *Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio;*
 - *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma, la Provincia di Viterbo, e l'Etruria Meridionale;*
- **ASL Roma 4;**
- **Flavia Servizi S.r.l.;**
- **ANAS S.p.A. - Compartimento della Viabilità per il Lazio, Area Tecnica Progettazione e Nuove Costruzioni;**
- **Comune di Cerveteri.**

Con nota prot. n.6255 del 5/2/2020, acquisita in pari data al prot. n.104080, l’Autorità Procedente ha provveduto a integrare il Documento preliminare e inviare il medesimo documento ai Soggetti Competenti in materia Ambientale.

L’Autorità Procedente, con nota acquisita al prot. n.145218 del 18/2/2020, ha inviato all’Autorità Competente l’attestazione della ricezione del Documento preliminare integrato da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale.

2 Contenuti del Documento Preliminare

Quanto riportato nel presente paragrafo è estratto dal Documento Preliminare e dalla documentazione allegata all’istanza.

2.1 Descrizione del Piano

Da quanto riportato nel Documento Preliminare e nella documentazione allegata all’istanza, si evince che l’iniziativa di progetto prevede:

- la realizzazione di uno Sport Hotel a Ladispoli (per complessivi 24.967,86 m³) adiacente alla rotatoria di via Settevene Palo/via Aurelia Aurelia direttamente collegata con il casello autostradale della Roma-Civitavecchia (A12);
- dei campi sportivi;
- delle sistemazioni esterne a ridosso della Via Aurelia.

Parallelamente alla via Aurelia, in corrispondenza all’ingresso al sito previsto dal progetto proposto, è prevista la realizzazione dei parcheggi secondo le dotazioni urbanistiche del D.M. n.1444/1968 art. 5, mentre

lungo l'attuale Via Pizzo del Prete, futura arteria di collegamento al Porto, è prevista la realizzazione delle aree a verde, sempre secondo le dotazioni urbanistiche del DM n.1444/1968.

La definizione progettuale non prevede di intervenire in maniera sostanziale sul sistema della viabilità esistente, insistendo esclusivamente sulla definizione del sistema di accesso, ordinario e destinato ai mezzi di emergenza, connesso in ambo i casi a via Pizzo del Prete. Il progetto pertanto influisce in maniera minimale sulla viabilità locale esistente, caratterizzata in sintesi dalla presenza del sistema:

- *Rotatoria SS1 Via Aurelia-Via Pizzo del Prete-Via Settevene Palo Principale intersezione tra la via consolare ed il sistema di viabilità locale. Adeguata a servire i flussi di traffico con buoni livelli di servizio;*

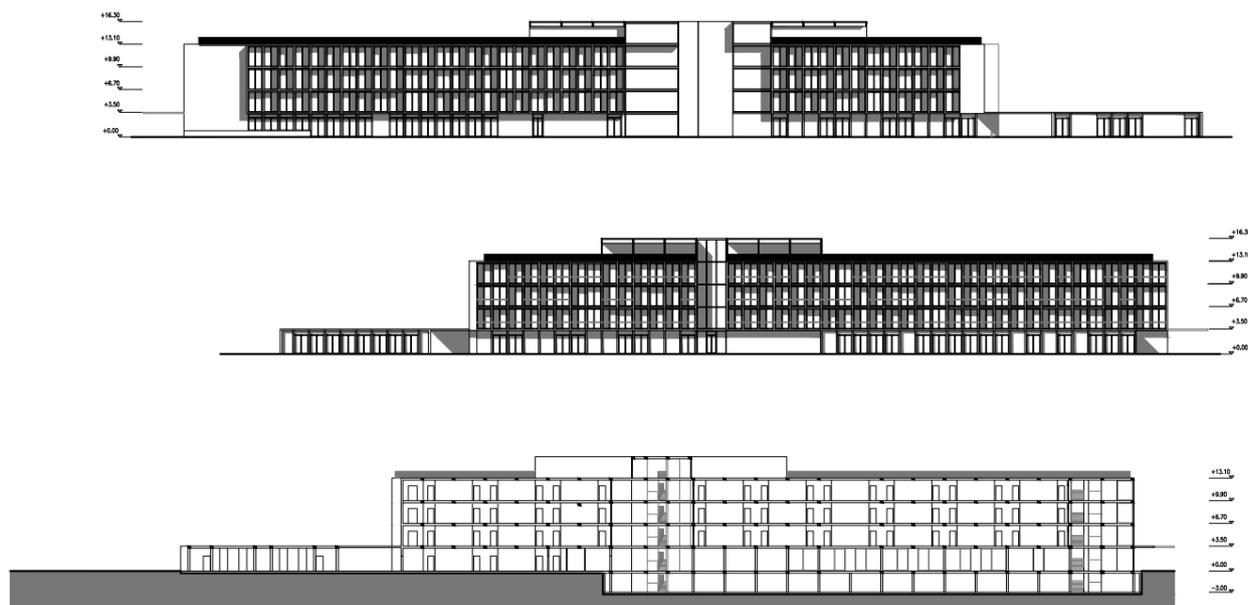


Planovolumetrico

L'intervento, da attuare attraverso l'art.8 del D.P.R. n.160/2010 (SUAP) è finalizzato a dotare di servizi il territorio in aree scarsamente fornite. Infatti, il comune di Ladispoli pur avendo assunto negli anni una vocazione turistica più ampia non ha ancora a disposizione adeguate strutture ricettive.

Il terreno ha una morfologia regolare e pressoché pianeggiante con quote debolmente degradanti verso l'Aurelia.

Catastalmente il sito è individuato al Foglio 57 particelle 116p e 27p.



Prospetti e sezioni

La presente proposta è coerente con i desiderata inseriti nella programmazione dell'Amministrazione Comunale visto che anticipa quanto già previsto dalla precedente proposta di variante al PRG adottata e confermata nella attuale rivisitazione del piano ora in fase di pubblicazione e che prevede per l'area in oggetto una destinazione a zona per attrezzature turistico ricettive.

I dati di progetto relativi alla Variante Urbanistica di Intervento Via Aurelia-Angolo Pizzo del Prete sono riportati nella tabella che segue:

DATI DIMENSIONALI			
Area di progetto	mq		31.200,0
SUL Albergo	mq		7.242,65
SUL spogliatoi	mq		307,97
SUL Totale	mq		7.550,62
Volume Albergo	mc		23.889,98
Volume spogliatoi	mc		1.077,88
Volume totale	mc		24.967,86

Parcheggi L.122/89		
PK1		1755
PK2		1217
PK3		732
TOT.		3704

DOTAZIONI URBANISTICHE DM 1444/68 art.5					
Destinazione	SUL mq	Standard	mq/mq	Richiesto	Progetto
				mq	mq
Sport Hotel	7.550,62	Verde	0,4	3.020	3.110
		Parcheggi	0,4	3.020	3.110
				6.040	6.220
DOTAZIONI EDILIZIE L. 122/89					
Destinazione	Volume mc	Dotazione	mq/mc	Richiesto	Progetto
				mq	mq
Sport Hotel	24.967,86	Parcheggi	1mq/10 mc	2.497	3.704
				2.497	3.704

Dati di progetto

2.2 Ambito territoriale

Per quanto riguarda l'ambito di influenza territoriale, si ritiene che l'area cui fare riferimento per la registrazione degli effetti sia, in prima analisi, il quadrante urbano sviluppatosi lungo la SS Aurelia compreso tra l'ingresso al centro urbano del Comune di Ladispoli a nord-est, e la frazione di Ladispoli. La localizzazione dell'intervento si inquadra a margine del comune di Cerveteri, ma esterna allo stesso, nel quale è attualmente in atto la pianificazione (PRINT) del Parco del Candeliere.



Inquadramento intervento su ortofoto

2.3 Gli obiettivi di Piano

L'intervento in oggetto (Progetto che costituisce variante) si pone come obiettivo, attraverso la realizzazione di uno Sport Hotel (quale espansione dell'attività esistente del limitrofo ristorante) di creare una nuova iniziativa capace di promuovere una riqualificazione urbana e edilizia e creare una nuova opportunità di offerta turistica e sportiva capace di attuare nuove strategie ed opportunità per tutta la realtà di Ladispoli.

L'obiettivo del processo di trasformazione dell'area permetterà al Comune di Ladispoli una più razionale utilizzazione e riorganizzazione di porzioni del territorio urbanizzato mediante anche il potenziamento di opere di urbanizzazione primaria e secondaria con il massimo contenimento della spesa pubblica.

2.4 Le azioni di Piano

Le azioni di previste nel Piano, così come elencate nel Documento Preliminare, sono:

- *AZ1: Nuove aree per attrezzature di servizio turistico-ricettivo;*
- *AZ2: riqualificazione urbanistica;*
- *AZ3: Nuova dotazione di parcheggi e verde pubblico.*

2.5 Inquadramento nel sistema della pianificazione sovraordinata

L'area interessata dal Piano, rispetto al sistema della pianificazione sovraordinata, risulta inquadrata come di seguito riportato.

2.5.1 Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)

Per quanto riguarda le relazioni dell'intervento proposto con gli strumenti di pianificazione paesaggistica si evidenzia che il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) è stato adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25/7/2007 e n.1025 del 21/12/2007, ai sensi degli artt.21, 22, 23 della norma regionale sul paesaggio, L.R. n.24/1998 ("Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico")...

Sistemi ed ambiti del paesaggio (cartografia A). Il presente elaborato evidenzia che la maggior parte della superficie ricade in Paesaggio Agrario di Valore, e fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua. Si fa presente che per quanto riguarda la Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua di cui all'art.35 delle Norme del PTPR, a seguito della rettifica del corso d'acqua denominato Fosso del Marmo avvenuta con nota n.57983 del 1/4/2008 della Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area Pianificazione Territoriale in forza del comma 21 dell'art.35 delle Norme del PTPR e dei punti 4 e 5 del D.G.R. n.211 del 22/2/2002, essa non risulta più interessata da vincolo paesistico. Alla luce della rettifica del vincolo imposto sul corso d'acqua denominato Fosso del Marmo, si può ritenere che gli interventi previsti dal Progetto siano compatibili con i sistemi e gli ambiti del paesaggio previsti dal PTPR.

Beni paesaggistici (cartografia B). Il presente elaborato evidenzia un'interazione dell'area di intervento con la fascia di rispetto dell'acqua pubblica del Fosso Vaccina del D.Lgs. n.42/2004 e per la fascia di rispetto per le aree di interesse archeologico già individuate (sigla ml058_001) lungo la via Aurelia. Per il vincolo di rispetto del fosso il regime di tutela è stabilito dall'art.7 della L.R. n.24/1998. Per il vincolo di rispetto archeologico il regime di tutela è stabilito dall'art.13 della L.R. n.24/1998. Ciò nonostante ad oggi l'area risulta sostanzialmente incolta, priva di substrati vegetazionali di evidente spessore.



Beni del patrimonio naturale e culturale (cartografia C). Il presente elaborato evidenzia che l'area di progetto ricade in prevalenza in un sistema agrario a carattere permanente e in parte in Pascoli, rocce, aree nude con sigla clc_001 (Carta dell'Uso del Suolo).

Proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti (cartografia D). Il presente elaborato evidenzia che l'intera superficie dell'area ricade all'interno dell'involuppo dei beni paesaggistici art.134, comma 1 lett. a) e b) del D.Lgs. n.42/2004 – art.22 della L.R. n.24/1998.

2.5.2 Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.)

Il PTPG della Provincia di Roma, adottato con Deliberazione n.35 del 24/7/2009 e approvato con Deliberazione n.1 del 18/1/2010, ha come obiettivo la costruzione della provincia metropolitana secondo un modello di organizzazione territoriale policentrico, rafforzando l'identità morfologica dei sistemi insediativi singoli, evidenziando le specificità delle diverse costruzioni insediative ed esaltando la centralità dei vari centri. Il territorio è definito da una serie di Unità Territoriali Ambientali ed il progetto ricade all'interno dell'Unità territoriale n.2 - Unità della pianura alluvionale costiera e delta del Tevere, nell'elaborato TP2 Disegno programmatico di struttura: Sistema ambientale - Sistema insediativo morfologico - sistema insediativo funzionale - Sistema della mobilità ricade tra:

Componenti secondarie

- Territorio agricolo tutelato (nastri verdi) vaste porzioni di territorio agricolo spesso contiguo sia alla matrice naturalistica che a quella insediativa. Oltre ad un'elevata valenza urbanistica risultano essenziali per garantire la funzionalità ecologica della REP;
- Elementi di discontinuità: sono ambito poco estesi, in parte interessati dal sistema agricolo ed in parte interessati dal sistema insediativo, sono essenziali per garantire la funzionalità della REP in situazioni di elevata artificializzazione.

2.5.3 Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.)

Il Piano Territoriale Paesistico Litorale Nord, adottato con D.G.R. n.228519/87 e approvato con L.R. n.24/1998, è costituito da un insieme di norme che attuano gli obiettivi generali della Legge n.431/1985 all'interno dell'ambito territoriale n.2 della Regione Lazio;

L'ambito di intervento si trova nel Sistema Territoriale di interesse paesistico n° 3: Costa dei comuni di Ladispoli, Cerveteri, S. Marinella, Civitavecchia. Il Sistema comprende parte del territorio dei suddetti comuni.

Nel Piano Territoriale Paesistico (PTP) Ambito territoriale n.2 Litorale Nord, definitivamente approvato con L.R. n.24/1998, la Superficie di Intervento del Progetto, risulta classificata come di seguito indicato.

Nella **tavola E1/7** Rilievo dei vincoli paesaggistici si rileva che:

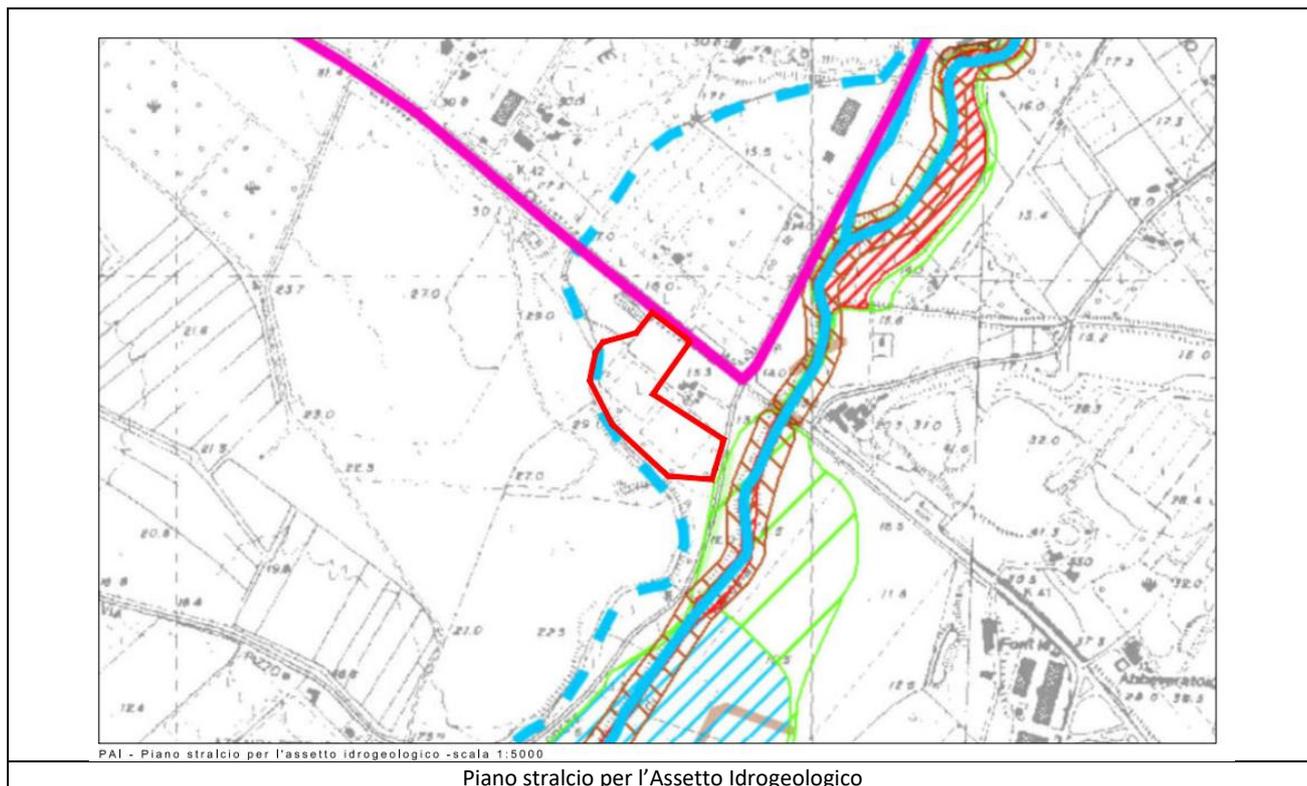
- L'area di intervento presenta una porzione a sud-est che ricade in "Fiumi torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. approvato con R.D. n.1775/1937 – punto c) art.1 Legge n.431/1985"; Bisogna evidenziare a tal proposito che il vincolo relativo alla fascia di protezione del Fosso del Marmo è stato sottoposto ad una verifica e rettifica da parte della Regione Lazio nel 2008.

Nella **tavola E3/7** Classificazione delle aree ai fini della Tutela si rileva:

- L'area di intervento non presenta vincoli.

2.5.4 Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

La specifica Tavola del P.A.I. 2.11 Nord evidenzia che al margine ovest dell'area è attraversata dal Fosso del Marmo, che come detto in precedenza è stato sottoposto ad una verifica e rettifica da parte della Regione Lazio nel 2008. Per cui l'area di progetto non ricade in nessuno dei vincoli previsti dal PAI: non è dunque sottoposta a tutela per pericolo di inondazione o per pericolo di frana e non risulta classificata come area di attenzione.



2.5.5 Piano Regolatore Generale (P.R.G.)

Dal punto di vista urbanistico, l'area di intervento è, nel PRG vigente (1978) del Comune di Ladispoli, così classificata:

- **Zona F - Agricola**, inquadrabile nella sottozona F1. Le NTA, approvate con D.G.R. n.2453 del 6/6/1978, indicano: *comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato ad agricoltura di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico, ambientale e produttivo. È destinato all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura.*
- **Sottozona F/1**: (interessa le aree sottoposte ad intervento della Ente Maremma e le aree comprese tra la S.S. Aurelia, il fosso Sanguinara, il limite sottozona C/4, il limite sottozona E/1 ed il fosso Vaccina) L'indice di Fabbricabilità fondiario è di 0,07 mc/mq di cui 0,02 mc/mq come residenziale massimo inderogabile, pertanto il progetto costituisce variante al P.R.G. vigente.
- **Sottozona F/2** (interessa il restante territorio agricolo). Nella zona F/2 possono essere insediate costruzioni di cui al precedente punto 1. L'intera zona, individuata dal P.R.G., è sottoposta a intervento urbanistico preventivo mediante adozione di piano di intervento produttivo nel quale devono essere indicate anche le opere di urbanizzazione primaria e la localizzazione degli insediamenti produttivi.

Quindi, considerando che lo strumento urbanistico comunale vigente, datato 1978, inquadra l'area di intervento in zona Agricola, il progetto proposto andrebbe a costituire variante rispetto alle prescrizioni di piano. Tuttavia, va anche considerato che l'intervento è comunque sviluppato in piena coerenza sia con la nuova variante di cui alla D.C.C. n.29/2019 che con quella precedente (D.C.C. n.16/2010) che pone in essere la necessità di variare la destinazione d'uso dell'area di progetto da agricola a zona per attrezzature turistico ricettive con le seguenti caratteristiche:

- Art.87 - Zone I: aree turistico-ricettive, per la ristorazione e il tempo libero;
- Art.89 - Sottozona I2: aree turistico ricettive di valore paesaggistico.

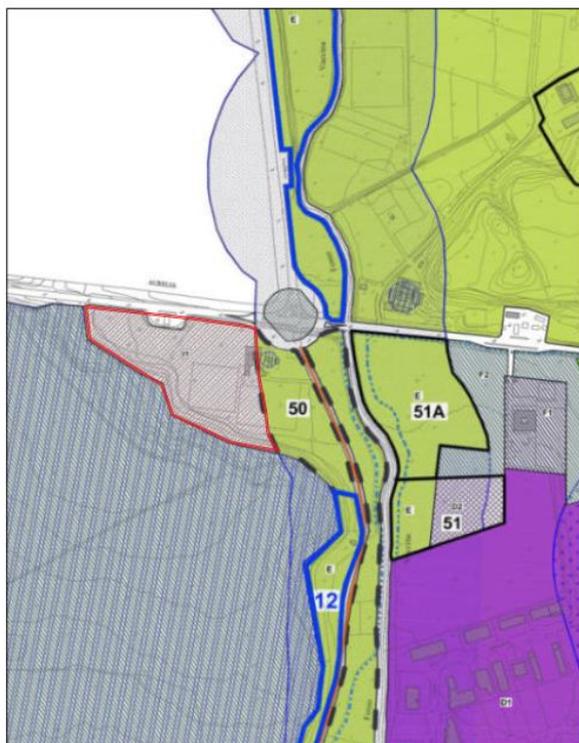


PRG VIGENTE - ZONIZZAZIONE - scala 1:2000

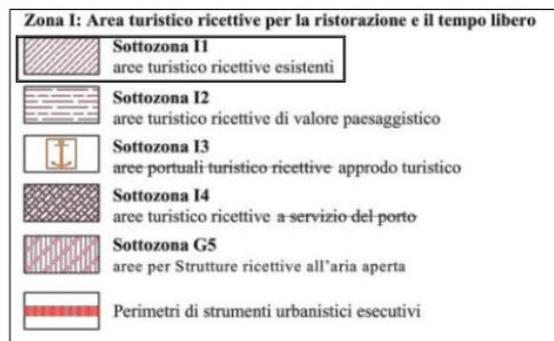


PRG VARIANTE GENERALE ADOTTATA - ZONIZZAZIONE - scala 1:2000

PRG vigente – PRG con variante



VARIANTE AL PRG ADOTTATO CON D.C.C. n. 15 /2010 e n.16 /2010 E 16 - adeguamento al PTPR-riduzione del peso insediativo



Variante al PRG adottato. Adeguamento al PTPR

2.6 Analisi di coerenza esterna

Il Documento Preliminare riporta n.11 **matrici di coerenza “esterna”** tra gli **obiettivi della Pianificazione sovraordinata** e le **azioni di Piano**, non effettuando un corretto confronto tra gli **obiettivi della Pianificazione sovraordinata** e gli **obiettivi che il Piano si prefigge**.

Relativamente alla *coerenza esterna*, nel Documento Preliminare viene valutata la coerenza delle azioni del Piano rispetto a quanto previsto dagli obiettivi di sostenibilità ambientale individuati dai diversi strumenti di programmazione sovraordinati che interessano l’area in esame, in particolare:

- Piano Regolatore Generale, piani attuativi e successive varianti;
- Piano Territoriale Paesistico (PTP);
- Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR);
- Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG);
- Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI);
- Piano Generale di Tutela delle Acque (PRTA);
- Piano di Risanamento della Qualità dell’Aria (PRQA);
- Piano di Zonizzazione Acustica;
- Piano Regionale della Mobilità, dei Trasporti e della Logistica (PRMTL);
- Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti del Lazio.

Si riporta di seguito uno stralcio dei risultati dell’analisi di coerenza esterna:

OBIETTIVI DI PTPR	AZIONI DI PROGETTO		
	AZ1 Nuova area per attrezzature di servizio turistico - escursionistico	AZ2 Regualificazione urbanistica	AZ3 Nuova dotazione di parcheggi e verde pubblico
Nuova edificazione in ambiti previsti negli strumenti urbanistici			
Localizzazione in aree già parzialmente infrastrutturate			
Compatibilità paesistica			
Tutela dei beni diffusi			
Mantenimento della qualità architettonica			

Tab. 9c – Analisi di coerenza esterna – Piano Territoriale Paesistico Regionale

OBIETTIVI DI PRG, PPT, PIP	AZIONI DI PROGETTO		
	AZ1 Nuova area per attrezzature di servizio turistico - escursionistico	AZ2 Regualificazione urbanistica	AZ3 Nuova dotazione di parcheggi e verde pubblico
Sviluppo urbanistico ed edilizio			
Rispetto delle previsioni insediative			
Riorganizzazione del patrimonio edilizio ed infrastrutturale			

Tab. 9a – Analisi di coerenza esterna – Piano Regolatore Generale e piani attuativi

OBIETTIVI DI PTP	AZIONI DI PROGETTO		
	AZ1 Nuova area per attrezzature di servizio turistico-riettivo	AZ2 Regualificazione urbanistica	AZ3 Nuova dotazione di parcheggi e verde pubblico
Proteggere e valorizzare i valori paesistici naturali vincolati			
Proteggere e valorizzare i valori archeologici vincolati			
Proteggere e valorizzare i valori diffusi			

Tab. 9b – Analisi di coerenza esterna – Piano Territoriale Paesistico

Risultati dell’analisi di coerenza esterna

2.7 Analisi di coerenza interna

Il Documento Preliminare riporta n.1 **matrice di coerenza interna** confrontando il grado di congruenza tra **ogni azione** prevista dal Progetto con le **altre azioni** previste dal medesimo, non effettuando un corretto confronto tra le **azioni previste** dal Piano e gli **obiettivi ambientali prefissati dal Piano**.

	COERENZA	relazione coerente con gli obiettivi confrontati
	COERENZA PARZIALE	relazione coerente in parte con gli obiettivi confrontati
	INCOERENZA	relazione non coerente con gli obiettivi confrontati
	INDIFFERENZA	relazione assente con gli obiettivi confrontati

		AZIONI DI PROGETTO		
		AZ1 Nuove aree per attrezzature di servizio turistico - ricettivo	AZ2 Riqualificazione urbanistica	AZ3 Nuova dotazione di parcheggi e verde pubblico
AZIONI DI PROGETTO	AZ1 Nuove aree per attrezzature di servizio turistico - ricettivo			
	AZ2 Riqualificazione urbanistica			
	AZ3 Nuova dotazione di parcheggi e verde pubblico			

Tab. 10- Analisi di coerenza interna – Valutazione complessiva

Risultati dell'analisi di coerenza interna

2.8 Impatti sulle matrici ambientali

Nel Documento Preliminare si riportano le azioni previste dal Piano:

- AZ1: Nuove aree per attrezzature di servizio turistico-ricettivo;
- AZ2: Riqualificazione urbanistica;
- AZ3: Nuova dotazione di parcheggi e verde pubblico.

All'interno del Documento Preliminare vengono presi in considerazione le seguenti componenti ambientali, con gli effetti ambientali previsti:

2.8.1 Popolazione e sistema insediativo

Considerando le azioni proposte ed individuate dal Progetto che per lo Sport Hotel, quest'ultimo si propone quale elemento riqualificatore dell'intera area, indirizzando il quadrante nord dell'intera cittadina verso una trasformazione sostanziale e policentrica, volta al miglioramento della qualità e percezione urbana. Dal punto di vista dell'approccio visivo, pertanto, si ritiene che la realizzazione dell'edificio alberghiero proposto dal progetto comporterà sicuramente una modifica irreversibile della visuale, ma, le misure di mitigazione, concretate nella definizione di un vasto sistema del verde e filari alberati così come la costituzione di percorsi pedonali ed aree sportive di pregio saranno in grado di valorizzare un ambito cittadino ad oggi del tutto assimilabile ad area residuale in stato di semi-abbandono.

2.8.2 Sistema della mobilità

La definizione progettuale non prevede di intervenire in maniera sostanziale sul sistema della viabilità esistente, insistendo esclusivamente sulla definizione del sistema di accesso, ordinario e destinato ai mezzi di

emergenza, connesso in ambo i casi a via Pizzo del Prete. Il progetto pertanto influisce in maniera minimale sulla viabilità locale esistente, caratterizzata in sintesi dalla presenza del sistema:

- Rotatoria SS1 Via Aurelia-Via Pizzo del Prete-Via Settevene Palo

principale intersezione tra la via consolare ed il sistema di viabilità locale. Adeguata a servire i flussi di traffico con buoni livelli di servizio. All'interno del lotto è tuttavia prevista la realizzazione di un sistema di percorsi pedonali, intesi come piccoli assi che, attraverso il disegno del suolo, facilitino le relazioni tra il complesso dello Sporthotel ed il resto del territorio; il sistema si rivolge non solo agli ospiti della struttura ricettiva, ma soprattutto alla comunità di Ladispoli e a coloro che frequentano per vacanza la cittadina nei mesi estivi, proponendo la realizzazione di sistemi verdi multifunzionali fruibili da tutti.

2.8.3 Ambiente acustico ed elettromagnetico

L'intervento visto i bassi volumi di traffico indotti e l'uso di moderne tecnologie a bassissimo impatto per quanto riguarda i sistemi di trattamento dell'aria non genera impatti e l'inserimento di ampi sistemi di filari alberati limiterà comunque un residuo possibile aumento di livelli sonori.

I valori di campo magnetico a bassa frequenza risultano al di sotto del valore limite di esposizione indicati dalla normativa di riferimento con particolare riferimento ai limiti individuati dal D.P.C.M. 8/7/2003 che fissa i limiti massimi del valore limite di esposizione (100 microT), del livello di attenzione (10 microT) e dell'obiettivo di qualità (3 microT), mentre i valori di campo magnetico ad alta frequenza risultano nulli. Si può pertanto affermare che, nella condizione attuale e nella condizione futura, non esistono rischi dovuti ad esposizione da radiazioni elettromagnetiche, in quanto le quantità emesse non sono dannose per la salute delle persone che vi transitano o vi permangono anche per periodi lunghi. ... Si è inoltre provveduto a verificare l'eventuale rispondenza del progetto alle indicazioni fissate in guida del Codice dell'Ordinamento Militare graficizzando in pianta ed in sezione quanto prescritto dall' "Elenco dei vincoli imposti a protezione dell'infrastruttura denominata centro radiogoniometrico, nei comuni di Ladispoli e Cerveteri" redatto a cura Comando Militare della Capitale.

2.8.4 Atmosfera e ambiente della vegetazione terrestre

Considerando il progetto, le modifiche determineranno particolari mutamenti sugli impatti inerenti alla flora, andando ad arricchirla ed implementare, dal momento che l'area sottoposta a trasformazione è priva di vegetazione di rilievo. Il nuovo progetto apporterà quindi un miglioramento dello stato vegetazionale del sito, proponendo la messa a dimora di tappeti erbosi, filari alberati ed aiuole di interesse floro-orto-vivaistico. I maggiori impatti sull'ecosistema si concretano dunque nella variazione della destinazione agricola (ad oggi rilevabile più dalle carte che non in sito) in un sistema di aree verdi attrezzate, il cui pregio risulterà senza dubbio maggiore rispetto allo stato di fatto. In termini analitici, gli impatti principali sulla vegetazione saranno i seguenti: rimozione di alcuni elementi vegetazionali spontanei presenti a margine del sito di intervento, pulizia complessiva del sito di intervento con rimozione della vegetazione erbacea oggi presente, ampie piantumazioni di specie arboree e arbustive a corredo dei previsti parcheggi. Le opere modificheranno le percentuali di impermeabilizzazione del sito; tuttavia, le superfici a parcheggio e i camminamenti pedonali saranno realizzate con erborelle mantenendo pertanto una permeabilità ove oggi presente.

2.8.5 Ambiente della fauna

Ambiente della fauna. Le nuove strutture da realizzare nell'area potranno eventualmente alterare i livelli di luce naturalmente presenti nell'ambiente notturno, generando inquinamento luminoso e possibili effetti sulla fauna presente.

2.8.6 Suolo e sottosuolo

Si sono pertanto individuate, sulla base di dati acquisiti, le interazioni tra l'opera in programma e il territorio nel quale essa va ad inserirsi. L'area di progetto è geomorfologicamente stabile, costituita da terreni alluvionali con intercalati in profondità depositi palustri con scarse qualità geotecniche. In fase di progettazione edificatoria saranno necessarie indagini geognostiche spinte fino al raggiungimento del substrato consistente e prove in situ e di laboratorio finalizzate a ricostruire il modello geologico-tecnico necessario per la scelta delle fondazioni. Non sono stati evidenziati elementi di pericolosità o vulnerabilità geologica. La falda acquifera attualmente è profonda 3 m dal piano campagna; le successive indagini previste permetteranno di verificare la profondità minima del livello statico e l'eventuale escursione stagionale. Dall'esame della cartografia del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), l'area non ricade in zone soggette a vincoli. In conclusione, è possibile affermare che il progetto interessa terreni con caratteristiche geologiche compatibili con gli effetti indotti dall'attuazione dello strumento urbanistico;

2.8.7 Ambiente idrico

Ambiente idrico. All'area, che è posta ad ovest del Fosso Vaccina, è imposto un vincolo (distacco) di 150m dall'area del fosso Vaccina, e non è interessata da vincoli geologici e geomorfologici. Per quanto riguarda la pericolosità e la vulnerabilità del territorio, risulta che le aree limitrofe ai fossi non sono soggette a pericolo di inondazioni.

Va comunque evidenziato che la fascia di rispetto contigua all'area di progetto, relativa al Fosso del Marmo (margine ovest del lotto) viene considerata al di fuori dell'area stessa, in virtù della rettifica operata nella Delibera n.2 del 27/1/2010 del Comune di Cerveteri (con riferimento alla precedente Delibera di Consiglio Comunale n.3 del 18/1/2006, approvata dal Comitato Regionale per il Territorio della Regione Lazio – voto n.173/2 del 3/12/2009 di cui al 4° paragrafo relativo alla verifica paesaggistica: "...ha rettificato la graficizzazione del corso d'acqua denominato Fosso del Marmo (c_058_0026), iscritto negli elenchi delle acque pubbliche della Provincia di Roma e del relativo vincolo paesistico, rettifica che ha interessato una piccola porzione dell'area oggetto di variante che ricadeva all'interno della fascia di rispetto dei 150 m dall'argine del corso d'acqua...").

2.8.8 Patrimonio culturale, architettonico e archeologico

Relativamente agli impatti previsti L'area del progetto che interessa lo Sporthotel si trova in una zona eccentrica rispetto a necropoli etrusche ed emergenze storiche, non risultando direttamente interessata dagli innumerevoli ritrovamenti di interesse archeologico. L'unico vero coinvolgimento dell'area potrebbe riguardare la fascia di rispetto della Via Aurelia (dove il progetto prevede comunque solo un parcheggio a raso). Questa è la ragione per la quale gli strumenti urbanistici vigenti richiedono esclusivamente una campagna preventiva di scavi nella stessa, non assoggettando l'area considerata a specifico vincolo archeologico.

2.9 Mitigazione degli impatti

Il Documento Preliminare propone, inoltre, specifici indirizzi progettuali che mirano a mitigare gli impatti, in particolare:

- l'impatto visivo sarà mitigato con aree verdi e filari alberati posti lungo le zone di confine;
- la realizzazione di un depuratore per l'impianto di smaltimento e trattamento delle acque di prima pioggia consentirà di limitare al massimo gli impatti del dilavamento di acque inquinate dalle infrastrutture stradali di servizio;
- il livello di impermeabilizzazione del suolo sarà ridotto grazie all'utilizzo di pavimentazioni semipermeabili nei passaggi e percorsi pedonali;
- l'inquinamento luminoso sarà minimizzato grazie all'utilizzo di apparecchi di illuminazione rispondenti ai requisiti dell'apposito regolamento regionale.

3 I pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale

Da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale sono pervenuti i seguenti pareri:

1. **Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti** - *“Area Valutazione di Incidenza e Risorse Forestali”*: nota acquisita al protocollo dell’AP n.1783 del 13/1/2020;
2. **Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica** - Area *“Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta”*: nota prot. n.118551 del 11/2/2020;
3. **Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica** - Area *“Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana”*: nota prot. n.157291 del 21/2/2020;
4. **Città Metropolitana di Roma Capitale** - Dipartimento VI *“Pianificazione strategica generale” - Servizio 2*: nota acquisita al prot. n.192737 del 3/3/2020;
5. **Consorzio di Bonifica Litorale Nord** (ex Consorzio di Bonifica Tevere-Agro Romano): nota acquisita al protocollo dell’AP n.3953 del 25/3/2020;
6. **Segreteria Tecnico Operativa, ATO 2 - Lazio Centrale**: nota acquisita al prot. n.126537 del 12/2/2020;
7. **Agenzia Regionale Protezione Ambiente - ARPA Lazio**: nota acquisita al prot. n.906695 del 22/10/2020;
8. **Ministero per i Beni, le Attività Culturali e il Turismo** - *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l’Area Metropolitana di Roma, la Provincia di Viterbo, e l’Etruria Meridionale*: nota acquisita al prot. n.889035 del 16/10/2020.

3.1 Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti – “Area Valutazione di Incidenza e Risorse Forestali”

Nel parere trasmesso all’Autorità Competente, evidenzia che: con la presente si riscontra la nota inviata da codesta Amministrazione, di cui alla nota acquisita al prot. reg. n.998220 del 9/12/2019, relativa alla comunicazione del link e delle credenziali per la consultazione telematica della documentazione inerente le previsioni progettuali riportate in oggetto. A tale riguardo, in base a quanto emerso dall’esame degli elaborati ed in particolare degli Allegati Relazione paesaggistica e Planimetria generale nonché dalle verifiche istruttorie condotte attraverso l’ausilio delle immagini satellitari consultabili in rete si ritiene che allo stato non sussistono previsioni di potenziali interferenze con gli ambiti tutelati dalla normativa forestale regionale e nazionale, così come definite all’art.4 della L.R. n.39/2002 in coerenza con le disposizioni dell’art.3 del D.Lgs. n.34/2018. Per quanto premesso, pertanto, si informa che non è dovuto alcun pronunciamento da parte della scrivente agli effetti del combinato disposto dell’art.6 del R.R. n.7/2005 e art.37 della L.R. n.39/2002.

3.2 Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica – Area “Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana”

Nel proprio parere trasmesso all’Autorità Competente, evidenzia che:

- **dal punto di vista urbanistico-paesaggistico**: l’Ambito territoriale interessato dal Progetto - Procedimento unico per un impianto produttivo di beni e servizi - "struttura ricettiva alberghiera" -

"Sport Hotel", in località "Settevene Palo", a Nord dell'abitato di Ladispoli, è individuato catastalmente al Foglio 57, particelle nn.116 p. e 27 p.;

- l'accesso all'Area in argomento è da Via Pizzo del Prete, futura arteria di collegamento al Porto e risulta adiacente alla rotatoria di via Settevene Palo via Aurelia;
 - il Progetto dello Sport Hotel, quale espansione proposta del ristorante attiguo, interessa un'area contigua alla rotatoria Via Settevene Palo I Via Aurelia, ed è in variante allo strumento urbanistico generale vigente, ed è stato presentato per l'approvazione, ai sensi dell'art.8 "Raccordi procedurali per gli strumenti urbanistici" del D.P.R. n.160/2010 "Regolamento per lo semplificazione ed il riordino della disciplina dello sportello unico";
 - parallelamente alla via Aurelia, in corrispondenza all'ingresso al sito previsto dal progetto proposto, è prevista la realizzazione dei parcheggi secondo le dotazioni urbanistiche previste dal D.M. n.1444/1968, mentre lungo l'attuale Via Pizzo del Prete, è prevista la realizzazione delle aree a verde, sempre secondo le dotazioni urbanistiche di cui al D.M. n.1444/1968 (così come dichiarato nel R.P.);
- il Progetto dello Sport Hotel è in Variante al P.R.G. vigente, per:
 - a) la zonizzazione che varia da:
 - zona (F) - agricola. art.15 - N.T.A. di P.R.G. vigente (vedi zona E - D.M. n.1444/1968 - parte del territorio destinate ad uso agricolo) a zona: "con destinazione per le attrezzature di servizio turistico - ricettive" (vedi: Zone I del P.R.G. adottato nel 2019);
 - b) i relativi indici di fabbricabilità fondiari da 0,07 (zona F1 - P.R.G. vigente) a circa 0,8 nella nuova proposta di progetto;
 - c) il Programma vuole dotare l'abitato in contiguità, come misure di compensazione urbanistica per la variante, maggiori opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

È prevista come principale opera di mitigazione visiva una barriera vegetale a ridosso della via Aurelia (che schermanà visivamente ed acusticamente l'intervento in oggetto dall'Aurelia, mentre un sistema di alberature lungo intorno gli altri lati dell'Hotel schermanà la vista dell'Hotel stesso.

Atteso che:

P.R.G. vigente: Zonizzazione dell'Area: l'Ambito di Progetto ricade: in zona F - agricola -sottozona F1, art.15 - N.T.A., (Approvazione P.R.G. - D.G.R. n.2453 del 6/6/1978); la sottozona F1 ha una Superficie minima di intervento di mq 40.000 e un I.F.F. di " ... 0,07 mc/mq, di cui 0,02 come residenziale massimo inderogabile". La superficie complessiva di progetto è di mq 31.200 «40.000 mq della zona F1); la Volumetria di progetto - totale è di mc 24.967,98 con indice I.F.F. di circa 0,8;

Sport Hotel, campi sportivi e attrezzature esterne (verde e parcheggi e attrezzature sportive)

Superficie complessiva di progetto	mq 31.200 (lotto < 40.000 mq — zona F1)
Volumetria di progetto - totale	24.967,98 m ³
I.F.F. di progetto come da R.P.	Stimato: 0,8 m ³ /m ² (Indice > 0,07 m ³ /m ² - zona F1)
L'hotel ha un'altezza massima di 16.30 m; Piani 4 + 1 (4 piani f.t. e P. seminterrato - nel piano interrato che occupa una parte della sagoma dell'Hotel sono previsti magazzini ed i locali tecnici)	In progetto: n.111 camere

Zonizzazione P.R.G. - vigente - D.G.R.L n. 2453 del 06/06/1978	N.T.A- P.R.G. vigente: art. 15 - Zona F – F1 - Agricola; (<i>corrispondente alla zona agricola - E, D.M. n.1444/1968</i>)
Standards urbanistici di progetto - Aree Verdi e parcheggi totale	6.220 m ² (3.110 m ² verde + 3110 m ² parcheggi)
le Attrezzature sportive adiacenti all'Hotel consistono in:	due campi da Calcetto tre da tennis una piscina

- **Piano Territoriale Paesistico Regionale.** Il P.T.P.R., è stato approvato con D.C.R. n.5 del 2/8/2019, pubblicato sul B.U.R.L. n. 13 del 13/2/2020; l'Ambito di Intervento risulta interessato da aree tutelate per legge (fascia di rispetto dei corsi d'acqua - art. 36 N.T.A. "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua"), vincoli archeologici (Protezione delle Aree Archeologiche - art.42 N.T.A. Beni puntuali e lineari testimonianza di caratteri archeologici - art. 46 N.T.A.);

- nella **tavola B del P.T.P.R.** - Beni paesaggistici, l'ambito in esame risulta interessato:

1. in gran parte, compreso l'edificato di progetto, entro i centocinquanta metri, dalla Fascia di rispetto del Fosso "Torrente Vaccina o della Mola", secondo quanto disposto dall' art. 6, co. 6 - N.T.A. – Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua:
2. parzialmente dai Vincoli archeologici e Beni puntuali e lineari testimonianza di caratteri archeologici di cui agli artt. 42, co.6 lett. b, 46 N.T.A.;

- nella **tavola A dello stesso P.T.P.R.** - Sistemi ed ambiti del paesaggio, l'Area ricade in "**Paesaggio Agrario di valore**"; la tutela in questi paesaggi è volta al mantenimento delle caratteristiche agrarie ancora presenti, ma riveste in questo caso in esame nell'Ambito in esame, carattere indicativo per la pianificazione, ma non vincolante, in quanto vigente la normativa propria delle aree sopracitate, sottoposte a tutela per legge.

Fatte le premesse sopradette, sullo strumento urbanistico generale ed al P.T.P.R., si evidenzia che:

1. P.T.P.R. approvato: come dal Documento Preliminare, l'Ambito d'intervento è ubicato nel Comune di Ladispoli (RM) che è individuato catastalmente alle particelle nn. 116 p. e 27 p. del Foglio n. 57 e ricade, per il P.R.G. vigente, in Zona FI (zona Agricola); le zone dell'ambito vincolate per il P.T.P.R. approvato, vedi tav.23, ricadono in parte nella fascia di rispetto del Fosso Vaccina (centocinquanta metri) e in parte nelle zone di rispetto del vincolo archeologico. L'edificio dello Sport Hotel si attesta in parte sulla porzione del lotto interessata dal vincolo della fascia di rispetto del Fosso Vaccina e dunque **non è per le norme vigenti del P.T.P.R. conforme né è compatibile**; secondo l'art.36 "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" N.T.A, il co. 6 prevede che: nelle fasce di rispetto, nei centocinquanta metri della fascia sopraddetta "è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione ripariale esistente -, non risulta infatti applicabile il co. 8 dello stesso articolo 36, N.T.A in quanto la zonizzazione di cui al D.M. n.1444/1968 - zona agricola, non è tra quelle in cui è applicabile la fascia di rispetto dei cinquanta metri dall'argine del Fosso vincolato in argomento. **Le notevoli dimensioni di progetto**, inoltre, **hanno un fortissimo impatto visivo sull'Ambito paesistico circostante** l'area di progetto che ricade in "Paesaggio agricolo di valore" come da P.T.P.R. approvato (impatto visivo che dovrebbe opportunamente essere illustrato tramite rendering) e sul costruito circostante.

2. P.R.G. vigente: il Progetto dello Sport Hotel e attrezzature connesse è difforme dalla zonizzazione dello Strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.) in quanto è previsto:

- a) un **cambio di destinazione d'uso** da quanto previsto in zona agricola (PRG) a zona di attrezzature turistiche;
- b) un **innalzamento dell'indice di fabbricabilità** fondiaria in quanto quello previsto per lo zona FI - Agricola è di 0,07 mc/mq su un lotto minimo di 40.000 mq a fronte del nuovo indice di realizzazione

stimato dai dati del RP in 0,8 su un **lotto di mq 31.200**, inferiore al lotto minimo suindicato; la cubatura complessiva prevista sarebbe di **24.967,98 mc** per l'ambito interessato dal Progetto dell'attrezzatura turistica;

- c) a fronte delle variazioni dei punti a) e b): **una maggiore dotazione di aree di parcheggio e verde per l'abitato in contiguità.**

4. dal punto di vista della valutazione della conformità e compatibilità del Progetto in argomento con il P.T.P.R. e il P.R.G. vigente, la proposta appare ad oggi, non conforme al P.R.G. e non compatibile paesaggisticamente.

3.3 Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento VI "Pianificazione strategica generale" - Servizio 2

Nel parere trasmesso all'Autorità competente, evidenzia che riguardo alla valutazione condotta sull'intervento in relazione al Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.) si osserva che lo stesso, approvato mediante D.C.P. n.1 del 18/1/2010 e pubblicato il 6/3/2010 sul B.U.R. Lazio n.9, individua l'area d'intervento in massima parte nel territorio agricolo tutelato, Componente Secondaria (CS) della Rete Ecologica Provinciale (R.E.P.), per il quale le Norme di Attuazione disciplinano le categorie di interventi e gli usi compatibili mediante il combinato disposto degli artt.27, 28 e 60; in minor parte in aree di connessione primaria, Componente Primaria (CP) della R.E.P., che comprendono prevalentemente vaste porzioni del sistema naturale, seminaturale e agricolo, il reticolo idrografico, le aree di rispetto dei fiumi, dei laghi e della fascia costiera e i sistemi forestali e per le quali le Norme di Attuazione disciplinano le categorie di interventi e gli usi compatibili mediante il combinato disposto degli artt.27 e 28.

Il territorio agricolo tutelato è contiguo sia alla matrice naturalistica che a quella insediativa, con elevata valenza di discontinuità urbanistica, ed è essenziale per garantire la funzionalità ecologica della R.E.P. In particolare, secondo le prescrizioni dettate dal comma 8 dell'art.60 delle N.A. di P.T.P.G.: "(P) Le zone E dei PRG vigenti ricadenti nel Territorio Agricolo Tutelato possono essere oggetto di varianti urbanistiche esclusivamente a seguito degli adempimenti di cui al precedente art.57 commi 1 e 2.". I commi 1 e 2 dell'art.57 delle N.A. di P.T.P.G. prescrivono quanto segue:

- (comma 1) Gli strumenti urbanistici comunali debbono prevedere prioritariamente la ricognizione ed il completamento degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti e solo in modo subordinato e motivato, prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi, A tal fine, i Comuni provvedono alla perimetrazione degli insediamenti residenziali, produttivi e per servizi, includendovi i nuclei di cui al comma successivo.

- (comma 2) I Comuni, in sede di formazione dei PUGC o di varianti o di varianti di adeguamento dei PRG al PTPG, provvedono alla perimetrazione degli insediamenti esistenti sparsi anche di origine spontanea, posti al di fuori di centri abitati effettuata comprendendo gruppi di non meno di 10 edifici che non destino più di 30 metri l'uno dall'altro. Il regime urbanistico delle zone perimetrate a prevalente carattere residenziale deve consentire la riqualificazione migliorando le dotazioni ambientali, di servizi e di verde privato, di permeabilità dei suoli, anche mediante autorecuperato. Per le zone perimetrate a prevalente carattere non residenziale la riqualificazione deve favorire le dotazioni di servizi, spazi pubblici, verde e suoli permeabili.

Inoltre, il territorio comunale di Ladispoli ricade nell'Unità della Pianura alluvionale e delta del Tevere (art. 29 N.A. - App.norm.II.1) per la quale il P.T.P.G. prevede tra l'altro di:

(omissis)

tutelare le connessioni primarie e secondarie nel settore settentrionale dell'UTA in quanto ultime presenze di ambiti non urbanizzati e quindi essenziali per connettere questa UTA con le aree retrostanti;

Infine, il P.T.P.G., nella Tav. RT sad 3.5, individua a titolo orientativo (desumendole dal Piano Regionale di Tutela delle Acque - PRTA - alla cui normativa si rimanda), tra le altre, le seguenti aree vulnerabili: Aree

vulnerabili e ad elevata infiltrazione - classe 1: vulnerabilità elevata - nelle quali ricade il territorio comunale di Ladispoli.

L'art.15. Direttive e prescrizioni per la tutela della risorsa idrica e delle acque minerali e termali delle N.A., al comma 9, prevede che: "In conformità a quanto previsto dalle D.G.R. n.1317 del 5/12/2003 e n.785 del 31/10/2006 e dalla D.G.R. n.445 del 16/6/2009, nelle aree ricadenti nei Comuni (omissis) Ladispoli (omissis) fatti salvi i piani regolatori comunali in vigore, non sono ammesse variazioni di destinazione d'uso del suolo che comportino una diminuzione dell'infiltrazione nel suolo di acque meteoriche ...(omissis) "

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che l'intervento in oggetto sia in contrasto con le prescrizioni e le direttive del P.T.P.G. in particolar modo per quanto attiene all'inosservanza di quanto prescritto al comma 8, art.60 delle N.A. Per tutto quanto sopra esposto, considerato che l'intervento si pone in contrasto con le prescrizioni e le direttive del P.T.P.G., ferma restando la competenza dell'Ente regionale in ordine alla valutazione ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006, non si evidenziano ulteriori elementi di approfondimento da specificare in un eventuale Rapporto Ambientale.

3.4 Consorzio di Bonifica Litorale Nord (ex Consorzio di Bonifica Tevere-Agro Romano)

Nel parere trasmesso all'Autorità Competente, evidenzia che: con riferimento alla nota prot. n.6255 del 5/2/2020, questo Consorzio ribadisce quanto espresso nella nota prot. n.2337 del 11/12/2019 e richiede quanto segue:

- relazione idrologico-idraulica, redatta da ingegnere abilitato, con individuazione del bacino imbrifero e adeguata analisi delle portate afferenti nel fosso interessato dall'opera e preposto al drenaggio del territorio limitrofo, riportante il confronto tra la situazione ante-operam e post-operam e lo studio delle massime portate calcolate attraverso l'applicazione del modello di regionalizzazione VA.PI. considerando un tempo di ritorno delle piogge (Tr) di almeno 200 anni, che:
 - dimostri che l'intervento in oggetto sia compatibile con i livelli di piena attesi per un tempo di ritorno di 200 anni;
 - dimostri che l'intervento proposto e le eventuali opere di messa in sicurezza delle aree, anche con riferimento ai volumi sottratti alla naturale espansione della piena, con tempo di ritorno di 200 anni, non aumentino le attuali condizioni di pericolo delle aree limitrofe;
 - progetto definitivo delle vasche di laminazione o sistemi similari per la raccolta delle acque meteoriche e il successivo graduale sversamento nei fossi demaniali nel limite massimo dell'invarianza idraulica considerando un tempo di pioggia di almeno 15 min. (elaborati grafici con indicazione di quote e dimensioni, del diametro della tubazione di raccordo e dello stesso punto di scarico ed il dimensionamento del tubo di controllo flusso, ecc.);
 - elaborati progettuali (piante e sezioni del progetto in argomento, soprattutto inerenti al piano seminterrato) riportanti la quota assoluta di massima piena (Tr 200 anni) e la quota assoluta di sicurezza del primo solaio calpestabile così come calcolati nella relazione idrologico-idraulica;
 - pianta, sezioni quotate (scala 1:50), portata, diametro, materiale e ubicazione di eventuali scarichi;
 - nel caso di scarico a dispersione, se compatibile con i livelli di falda, relazione sulle caratteristiche idrogeologiche del terreno, redatta da Geologo, che riporti il coefficiente di permeabilità k e dimostri la capacità del terreno a permeare la portata di scarico delle acque meteoriche in caso di evento duecentennale...
OMISSIS

3.5 ARPA Lazio

Nel parere trasmesso all'Autorità Competente, evidenzia che: la variante di piano riguarda un insediamento turistico residenziale con annesse attività sportive, che ha un'estensione di 31.200 mq sui quali si intendono realizzare cubature per 24.967 mc. È da premettere che Il R.P. esaminato contiene alcune informazioni

ambientali di contesto, in parte insufficienti a stabilire un quadro esaustivo dei possibili impatti. Segue una disamina per matrice delle principali criticità.

3.5.1 Matrice aria (atmosfera)

Con riferimento alla matrice aria si ritiene necessario effettuare l'analisi di coerenza esterna con il Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria della Regione Lazio, di cui alla Delibera del Consiglio Regionale n.66 del 10 dicembre 2009. Tale piano poneva il Comune di Ladispoli in zona C (comuni a basso rischio di superamento dei limiti di legge).

Il Piano attribuisce a Ladispoli il codice di zona IT1213 "Zona Litoranea" per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene.

Per quanto concerne il Piano di Risanamento per la Qualità dell'Aria, la D.G.R. n.536 del 15/09/2016 (che ha aggiornato la D.G.R. n. 217 del 18/5/2012 "Nuova zonizzazione del territorio regionale e classificazione delle zone e agglomerati ai fini della valutazione della qualità dell'aria ambiente in attuazione dell'art. 3, dei commi 1 e 2 dell'art.4 e dei commi 2 e 5 dell'art. 8, del D. lgs. 155/2010") pone il Comune di Ladispoli in classe complessiva 3, (derivante dal peggior valore tra: CH₆ in classe 4, NO₂ in classe 4, PM in classe 3) corrispondente alla "C" del piano di risanamento, attribuendo una particolare attenzione alla concentrazione delle polveri sottili. È quindi necessario valutare compiutamente l'impatto della nuova edificazione (anche alla luce di quanto già specificato nel R.P. e in particolare sulla viabilità), per quanto concerne il traffico generato lungo la S.S. Aurelia e lungo la Strada Settevene-Palo particolarmente nel tratto interessante la rotatoria di raccordo tra la SS. Aurelia e lo svincolo autostradale.

3.5.2 Risorse idriche (idrosfera)

Il contesto territoriale, sulla Base dei dati della rete di monitoraggio istituita da ARPA Lazio per la Direttiva 2000/60/EC (WFD), indica, per il periodo più recente disponibile (triennio 2015-2017) condizioni critiche dello stato ecologico per quanto concerne il tratto inferiore del Fosso Vaccina (denominato 'Vaccina 2' e monitorato nella stazione F4.22 presso Ladispoli, la cui classificazione dello stato ecologico ai sensi del DM 260/2010 è "CATTIVO" (il peggiore possibile per il sistema di classificazione utilizzato). 2 - Stato Ecologico dei tratti fluviali (2000/60/EC) e relative stazioni di monitoraggio.

Per quanto concerne le acque reflue, va innanzitutto detto che il R.P. non calcola il carico urbanistico generato dalla struttura, che andrebbe espresso in termini di abitanti equivalenti totali urbani (AETU). Per quanto riguarda la modalità di smaltimento dei reflui urbani, si riporta quanto descritto a pagina 101 del rapporto preliminare ambientale a proposito dello smaltimento delle acque nere, e degli effetti cumulativi rispetto al PRINT "Parco del Candelieri", ubicato poco distante (ma ricadente nel Comune di Cerveteri): "Essendo le proposte progettuali localizzate in due comuni differenti, lo smaltimento delle acque nere proveniente avverrà in collettori fognari differenti, e depuratori di cui si riporta dislocazione nelle immagini a seguire (fig 01;fig.02). È evidente come, anche in questo caso, la vicinanza dei progetti non rappresenti motivo di sovrapposizione degli effetti prevedibili, in ragione della differente dislocazione dei collettori fognari di riferimento. Per quanto concerne lo Sport hotel all'attuale stato di progettazione definitiva è prevista, come mostrano le tavole a seguire, la collocazione di un depuratore e di un disoleatore".

A questo proposito, premesso che la fig02, che doveva indicare il sistema fognario e il recettore finale non è stata riportata nell'elaborato, pare di dedurre (anche se non indicato chiaramente) che il depuratore delle acque nere di cui sarà fornito Lo Sport Hotel sia quello disegnato a pagina 117; in tal caso, è presumibile che il recettore finale dello scarico sia l'adiacente Fosso Vaccina delle cui condizioni si è detto sopra. Sarebbe opportuno integrare la documentazione, indicando entrambe le opzioni possibili (allacciamento alla fogna di Ladispoli o smaltimento acque reflue tramite depurazione in loco) e motivando la scelta operata, considerando specialmente che il Fosso Vaccina, essendo già in stato ecologico 'SCARSO', potrebbe risentire ulteriormente

di un aggravio del carico Organico, mentre un allacciamento al sistema fognario di Ladispoli, il cui termine è il depuratore di Torre Flavia, risulta sicuramente preferibile.

Per quanto concerne valutazioni inerenti alla rete fognaria di depurazione delle acque reflue, ARPA Lazio non è in possesso di informazioni digitalizzate riconducibili all'assetto della rete fognaria del Comune di Ladispoli, e pertanto non è nota la distanza tra l'impianto e il presumibile punto di allaccio del collettore fognario. Il depuratore di Torre Flavia ha una potenzialità di impianto risultante di 90.000 a.e. ed è quindi sufficientemente dimensionato per gestire un aumento contenuto del carico in ingresso derivante da urbanizzazioni di limitata estensione. Per le finalità di risparmio idrico si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art.146 del D.Lgs. n.152/2006).

In relazione alla sostenibilità idrica legata alla provvigione della risorsa idrica e allo smaltimento delle acque reflue è necessario evidenziare che il consumo della risorsa idrica costituisce un aspetto significativo per la componente in esame che può essere valutato attraverso la stima degli usi previsti (ad es. irrigui, civili, etc.), il censimento dei pozzi presenti, etc. Il calcolo degli AETU dovrebbe quindi fare da base per stimare le conseguenti necessità di risorse idropotabili e di conseguenza valutare l'adeguatezza delle disponibilità idriche dell'acquedotto alle esigenze di funzionamento della struttura.

3.5.3 Suolo

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 che entro il 2020 le politiche dell'Unione tengano conto dei loro impatti diretti e indiretti sull'uso del territorio. Il comune di Ladispoli (dato 2018) ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari al 24% (fonte: <http://www.isprambiente.gov.it/it/temi/suolo-e-territorio/il-consumo-di-suolo/i-dati-sul-consumo-di-suolo>), che ne fa il 12° Comune del Lazio per consumo di suolo. Trattandosi di una percentuale che quindi è tra le più elevate del Lazio, sono opportune mitigazioni per ogni intervento che comporti nuovo consumo di suolo. Tuttavia, per il progetto in questione è da rilevare che il consumo di suolo corrisponde a una quota ridotta dell'area interessata. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, il piano dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della L.R. n.6/2008.

Si segnala infine che secondo la Cartografia del Piano d'assetto idrogeologico, il margine orientale dell'infrastruttura ricade nelle aree sottoposte a tutela in fascia di pericolo "C" per quanto riguarda il rischio di inondazione.

3.5.4 Rifiuti

I dati riferiti alla produzione di rifiuti urbani pro-capite relativi al Comune di Ladispoli sono disponibili nella banca dati ISPRA (<http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it>). La percentuale di raccolta differenziata nel comune risulta per il 2018 del 71,67%; tale percentuale è quasi in linea con gli obiettivi normativi (si ricorda difatti che l'art.205 del D.Lgs. n.152/2006 fissava già al 31/12/2012 l'obiettivo quantitativo di raccolta differenziata del 65%) grazie ai forti incrementi registrati negli ultimi due anni (fig.7). La significatività dell'impatto della produzione dei rifiuti derivante dall'attuazione del Piano deve tener conto degli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio, pubblicato nel B.U.R.L. n.63 del 6/8/2019, e deve essere valutata in relazione all'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore.

3.5.5 Inquinamento elettromagnetico

Tenuto conto degli esiti della campagna di monitoraggio effettuata, non si segnala nulla di particolare.

3.5.6 Radon

Pur in assenza della completa attuazione della L.R. n.14/2005 e di una normativa nazionale in materia di radon nelle abitazioni che stabilisca un livello di riferimento, tenuto conto della Direttiva 2013/59/Euratom del Consiglio, del 5/12/2013, il cui termine di recepimento degli Stati Membri era il 6 febbraio 2018, che prevede 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 un proprio livello di riferimento compreso a 300 Bq/m³", 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.

3.5.7 Rumore

Il Rapporto cita la recente approvazione del piano di zonizzazione acustica del Comune di Ladispoli ma non analizza la coerenza con quest'ultimo. L'obiettivo del Piano di zonizzazione acustica è quello di prevenire il deterioramento di zone non inquinate e di fornire un indispensabile strumento di pianificazione, di prevenzione e di risanamento dello sviluppo urbanistico, commerciale, artigianale e industriale. Pertanto, è indispensabile che venga analizzata correttamente la contestualizzazione di tale piano rispetto all'opera in esame.

3.6 Ministero per i Beni, le Attività Culturali e il Turismo - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma, la Provincia di Viterbo, e l'Etruria Meridionale

Nel parere trasmesso alla Autorità Competente afferma che per quanto attiene agli aspetti paesaggistici e alla scelta localizzativa dell'intervento proposto, in considerazione delle peculiarità del sito e della classificazione paesaggistica dell'area prevista dal P.T.P.R. LAZIO (tav.23 , F.373) si evidenzia che l'intervento si colloca in una zona che presenta elevate valenze paesaggistiche, in prossimità del tracciato viario della Via Aurelia e la rotatoria di innesto con la Via Settevene Palo di collegamento con il Sito Unesco della Necropoli di Cerveteri, lungo un percorso ad altissima frequentazione turistica. L'ambito è caratterizzato dal corso del Fosso Vaccina, che connota fortemente il paesaggio con la propria vegetazione ripariale e fa sì che le valenze paesaggistiche e ambientali prevalgano nel contesto seppure esso sia segnato da alcune presenze edilizie di limitate dimensioni.

Per quanto attiene alla normativa paesaggistica vigente, il proposto progetto dello "Sport Hotel" con attrezzature connesse, interessa parzialmente un settore di suolo che nel PTPR-Lazio approvato è ricompreso nella fascia di rispetto delle pubbliche del Fosso Vaccina, pertanto tale intervento risulta non conforme e non compatibile, secondo quanto previsto dall'art.36 comma 6 delle N.T.A. "Protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua" che prevede che nelle fasce di rispetto nei centocinquanta metri della fascia suddetta "è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione riparia /e esistente (...omissis ...) nonché ai sensi del comma 8 dell'art.36 medesimo delle N.T.A. in quanto la zonizzazione di cui al DM n.1444/1968- Zona Agricola, non risulta tra i casi nei quali sia applicabile una fascia di rispetto di 50 metri dall'argine del fosso Vaccina in esame.

Il nuovo intervento proposto si caratterizza per le notevoli dimensioni dell'edificio, la cui realizzazione porterebbe a modificazioni sostanziali del paesaggio interessato; paesaggio che risulta anche classificato nel PTPR - Lazio come "Paesaggio agricolo di valore"; nel suo insieme l'ambito presenta una connotazione naturalistica, seppure in presenza degli insediamenti esistenti ed il lotto è molto visibile dalla viabilità pubblica presso cui si colloca. L'area è contigua al fosso Vaccina che, proprio per la peculiare conformazione del suo tracciato, limita decisamente l'inserimento paesaggistico di una struttura in prossimità.

L'ubicazione prospettata, in primo luogo interferisce in maniera rilevante con i valori paesaggistici tutelati sopra citati; infatti la conformazione proposta risulta evidentemente costretta entro gli elementi naturali che caratterizzano il sito, destando motivate perplessità relativamente all'inserimento. L'insieme delle trasformazioni proposte definirebbero una consistente alterazione e la progressiva perdita dello stato

esistente di un ambito che presenta ancora valenze di naturalità rilevanti della porzione di territorio considerato.

Tale nuovo intervento a parere di questa Soprintendenza costituisce una proposta non adeguata ai fini del recupero dell'ambito territoriale interessato, che non può essere conseguito con interventi che utilizzino incrementi di cubatura edificatoria; a tal proposito si segnala la necessità di procedere con una verifica da parte degli Enti competenti sulla regolarità urbanistica e paesaggistica dell'esistente (Comune di Ladispoli, F. 57, pp. 27, 84, 86, 86, 87, 88, 89, 116, 117).

Per quanto attiene agli aspetti archeologici va innanzitutto rilevato come gli stessi siano stati del tutto sottovalutati nell'ambito del "Rapporto preliminare ambientale", che al cap.6.8, p.42, considera come presente "solo" la fascia di rispetto dell'antica via Aurelia. Nel ricordare che l'art.134, co. 1, lett. b) intende preservare quello che è il paesaggio archeologico nel suo complesso, e pertanto anche le visuali, per le quali il complesso edificatorio in oggetto costituirebbe un sicuro vulnus con la sua imponenza e la poca capacità di integrazione nel territorio circostante, va sottolineato come nella zona vi sia comunque altissimo rischio di intercettare beni archeologici non altrimenti noti e per nulla valutati dal Rapporto preliminare.

La bibliografia archeologica di settore (si veda, ad esempio, F. Enei, Progetto ager Ceretanus, Santa Marinella 2001, in part. tav.41) ricorda infatti come l'area, caratterizzata dalla presenza di bassi colli di formazione calcarea, sia stata continuativamente occupata a partire dall'età del bronzo in quanto posta lungo la direttrice del fosso, naturale via di comunicazione tra il mare e l'entroterra, prima con insediamenti e poi da una vasta e ricca necropoli, divenendo un importantissimo ganglio stradale a partire dall'età romana, dopo la costruzione della via Aurelia nel III sec. a.C. La dichiarata mancanza di vincoli, riportata nell'analisi inviata, non è dunque indice di mancanza di interesse o di presenza, vista l'essenza stessa del bene archeologico, spesso non noto ma non per questo non esistente. In conclusione, per quanto attiene alla proposta esaminata si rileva che l'ubicazione prospettata appare altamente critica sia per quanto attiene alla tutela paesaggistica che quella archeologica. Nel caso specifico deve essere valutata la protezione, la fruizione e la valorizzazione del paesaggio; e non appare condivisibile ai fini della tutela paesaggistica, la finalità degli interventi proposti, in quanto gli stessi non presentano caratteristiche di riqualificazione e risultano paesaggisticamente non assorbibili nel contesto nel quale non potrebbero apportare miglioramenti paesaggistici e ambientali. Per tutto quanto sopra esposto, viste le molteplici criticità rilevate ed il notevole impatto paesaggistico del Piano, questa Soprintendenza ritiene che il progetto necessiti di essere assoggettato a V.A.S.

3.7 Richiesta controdeduzioni ai pareri pervenuti

Con nota prot. n.821495 del 24/9/2020, l'Autorità Competente ha chiesto riscontro dei pareri pervenuti da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 2, del D.Lgs. n.152/2006 e, contestualmente, ha richiesto eventuali ulteriori considerazioni, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006, utili alla conclusione dell'istruttoria.

Con nota prot. n.21229 del 21/10/2020, acquisita al prot. n.904126 del 22/10/2020, l'Autorità Procedente ha fornito riscontro alla nota di cui sopra.

Con nota prot. n.37762 del 16/9/2020, acquisita al prot. n.801529 del 17/9/2020, e con nota del 24/9/2020, acquisita al prot.n.821467 del 24/9/2020, l'Autorità Procedente ha trasmesso ulteriore documentazione e osservazioni relativi all'intervento in oggetto, al fine di poter addivenire con l'Autorità Competente alla conclusione del procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS.

L'Autorità Competente, con nota prot. n.920226 del 27/10/2020, ha comunicato all'Autorità Procedente i pareri pervenuti nell'ambito della procedura e ha inoltrato due ulteriori pareri pervenuti, chiedendo contestualmente:

1. 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 dall'Autorità Procedente;

2. eventuali controdeduzioni, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006, utili alla conclusione dell'istruttoria.

L'Autorità Procedente, con nota acquisita al prot. n.979440 del 16/11/2020, ha trasmesso ulteriori osservazioni e controdeduzioni, in riferimento al contenuto dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale pervenuti nella fase di consultazione.

3.7.1 Controdeduzioni AP su parere Regione Lazio - Area "Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana

Di seguito si riportano le controdeduzioni dell'Autorità procedente:

Regione Lazio Area "Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana

Fatte le premesse sopraddette, sullo strumento urbanistico generale ed al P.T.P.R., si evidenzia che:

1. P.T.P.R. approvato: ... L'edificio dello Sport Hotel. si attesta in parte sulla porzione del lotto interessata dal vincolo della fascia di rispetto del Fosso Vaccina e dunque non è per le norme vigenti del P.T.P.R. conforme né è compatibile; secondo l'art. 36 "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" N.T.A, il co. 6 prevede che: nelle fasce di rispetto, nei centocinquanta metri della fascia sopraddetta "è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione ripariale esistente -, non risulta infatti applicabile il co. 8 dello stesso articolo 36, N.T.A in quanto la zonizzazione di cui al D.M. 1444/68 - zona agricola, non è tra quelle in cui è applicabile la fascia di rispetto dei cinquanta metri dall'argine del Fosso vincolato in argomento;

Le notevoli dimensioni di progetto, inoltre, hanno un fortissimo impatto visivo sull'Ambito paesistico circostante l'area di progetto che ricade in "Paesaggio agricolo di valore" come da P.T.P.R. approvato (impatto visivo che dovrebbe opportunamente essere illustrato tramite rendering) e sul costruito circostante.

2. P.R.G. vigente: il Progetto dello Sport Hotel e attrezzature connesse. è difforme dalla zonizzazione dello Strumento urbanistico generale vigente, (P.R.G.)

Considerazioni e controdeduzioni fornite dall'Autorità Procedente

Relativamente alla tutela paesaggistica, entro i 150 m dalla Fascia di rispetto del Fosso "Torrente Vaccina", secondo quanto disposto dall'art.6, co. 6 - N.T.A. - Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua, la stessa ai fini di una maggiore sostenibilità è stata mantenuta integra ed ineditata, tuttavia per maggiore cautela si provvederà (vedi progetto di adeguamento allegato) ad eliminare anche le aree previste a Standard D.M. n.1444/68 (aree a verde pubblico art.5 comma 2) che insistevano nella fascia di rispetto monetizzando le stesse così come previsto dalle procedure comunali vista anche il non interesse da parte dell'Amministrazione comunale nel disporre di un'area a verde pubblico così decentrata. Si ribadisce pertanto che ogni tipo di intervento in essa previsto verrà stralciato così come evidenziato nella revisione del progetto allegato alla presente.

Relativamente al Vincolo archeologico e Beni puntuali e lineari testimonianza di caratteri archeologici di cui agli artt.42, co.6 lett. b, e 46 N.T.A. in mancanza di indicazioni utili in questa fase della procedura, si rileva che comunque verrà acquisito il preventivo parere archeologico.

il progetto è in variante agli strumenti regolatori vigenti, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010.

3.7.2 Controdeduzioni AP su parere Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento VI "Governo del Territorio e della Mobilità"

Di seguito si riportano le controdeduzioni dell'Autorità procedente:

Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento VI "Governo del Territorio e della Mobilità" Servizio 2 "Urbanistica ed Attuazione del PTPG"

Che in sintesi rileva che:

"(...) L'area è classificata come Territorio Agricolo Tutelato il quale è contiguo sia alla matrice naturalistica che a quella insediativa, con elevata valenza di discontinuità urbanistica, ed è essenziale per garantire la funzionalità ecologica della R.E.P. In particolare, secondo le prescrizioni dettate dal

Considerazioni e controdeduzioni fornite dall'Autorità Procedente

In relazione agli aspetti sollevati dall'Ente e alla classificazione dell'area del P.T.P.G. secondo lui è preclusa la variante urbanistica per l'area interessata, si rileva comunque che l'ambito allo stato attuale ha perso la funzionalità agricola ed ecologica, essendo caratterizzato da edificazione, ed intercluso fra l'area militare ad est, le importanti infrastrutture viarie, il Programma Integrato di

comma 8 dell'art. 60 delle N.A. di P.T.P.G. "Le zone E di PRG vigenti ricadenti nel territorio agricolo tutelato possono essere oggetto di varianti urbanistiche esclusivamente a seguito degli adempimenti di cui al precedente art. 57, commi 1 e 2. L'intervento dunque è in contrasto con le prescrizioni e direttive del P.T.P.G. (...)".

intervento del "Parco del Candelieri" del comune di Cerveteri ed il corso d'acqua del Fosso Vaccina E proprio tale ambito lungo il corso d'acqua quale rete ecologica locale resterà un'area integra ed ineditata. Si fa inoltre presente che:

- l'intervento riguarda di fatto un ambito compromesso ed allo stato attuale in parziale abbandono, situato lungo la SS Aurelia a ridosso del comune del confine comunale di Cerveteri e dello svincolo autostradale della A12, caratterizzato dalla presenza di opere di urbanizzazione, insediamenti residenziali, ed attività produttive;
- va anche considerato che l'intervento è comunque in piena coerenza sia con la nuova variante di cui alla D.C.C n.29/2019 che con quella precedente (D.C.C. n.16/2010) che pone in essere la necessità di variare la destinazione d'uso dell'area di progetto da agricola a zona per attrezzature turistico ricettive;
- lo stesso prevede di fatto la ricomposizione funzionale dell'ambito d'intervento, attualmente in parziale stato di abbandono, tramite ristrutturazione dell'esistente, dotazione di opportune schermature lungo la viabilità principale, tutela della vegetazione ripariale del corso d'acqua ed il rispetto della fascia di rispetto del corso d'acqua;
- inoltre l'intervento ha di fatto una valenza pubblica in quanto prevede una pluralità di funzioni non residenziali quali attività turistico-ricettive e servizi è in grado di incidere sul tessuto economico comunale e territoriale integrando diverse tipologie di opere ivi comprese le opere di urbanizzazione, e le opere infrastrutturali necessarie per assicurare la completezza e la piena accessibilità e funzionalità all'intervento con un incremento dell'offerta di lavoro in un settore, quello turistico che vede nell'istituto Alberghiero di Ladispoli una fiorente base formativa. E la dotazione sia per il Comune e che per il territorio sovracomunale di una struttura altamente qualificata, attualmente mancante, che permetterà di incentivare lo sviluppo turistico non solo come cittadina balneare, ma anche sotto il profilo culturale (vista la vicinanza con le necropoli etrusche, i siti di interesse storico-archeologico comunali, l'antica cittadina di Ceri), che sotto il profilo sportivo, essendo l'attività proposta (Sport Hotel con campi sportivi e attrezzature esterne) in continuità con la vocazione dell'ambito vista la vicinanza sia con il centro sportivo comunale di Ladispoli;
- l'intervento inoltre si inserisce in continuità alle politiche di sviluppo comunale, che anche norme regionali (cfr. ad es. L.R. n.1/2020) e nazionali (Decreto-legge 19/5/2020, n. 34 recante "Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, ...) che stanno man mano prevedendo una serie di misure volte al rilancio di molti settori produttivi e tutela dei livelli occupazionali, per l'uscita dall'attuale crisi economica dovuta all'emergenza sanitaria Covid-19;
- la monetizzazione delle previste aree a standard dal D.M. n.1444/1968 (fatta eccezione il rispetto dei parcheggi pertinenziali), per una superficie complessiva pari a mq 6.040 (3.020 a parcheggi, 3.020 a verde pubblico), secondo quanto disposto.

3.7.3 Controdeduzioni AP su parere Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo, MiBACT - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma, la Provincia di Viterbo, e l'Etruria Meridionale

Di seguito si riportano le controdeduzioni dell'Autorità procedente:

Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo, MiBACT - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma, la Provincia di Viterbo, e l'Etruria Meridionale

Per quanto attiene agli aspetti paesaggistici e alla scelta localizzativa dell'intervento proposto, in considerazione delle peculiarità del sito e della classificazione paesaggistica dell'area prevista dal P.T.P.R.-LAZIO (tav. 23 , F. 373) si evidenzia che l'intervento si colloca in una zona che presenta elevate valenze paesaggistiche, in prossimità del tracciato viario della Via Aurelia e la rotatoria di innesto con la Via Settevene Palo di collegamento con il Sito Unesco della Necropoli di Cerveteri, lungo un percorso ad altissima frequentazione turistica.

L'ambito è caratterizzato dal corso del Fosso Vaccina, che connota fortemente il paesaggio con la propria vegetazione ripariate e fa sì che le valenze paesaggistiche e ambientali prevalgano nel contesto seppure esso sia segnato da alcune presenze edilizie di limitate dimensioni.

Per quanto attiene alla normativa paesaggistica vigente, il proposto progetto dello "Sport Hotel" con attrezzature connesse, interessa parzialmente un settore di suolo che nel PTPR -Lazio approvato è ricompreso nella fascia di rispetto delle acque pubbliche del Fosso Vaccina, pertanto tale intervento risulta non conforme e non compatibile, secondo quanto previsto dall'art.36 comma 6 delle N.T.A. "Protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua" che prevede che nelle fasce di rispetto nei centocinquanta metri della fascia suddetta "è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione riparia /e esistente (...omissis ...) nonché ai sensi del comma 8 dell'art. 36 medesimo delle N.T.A. in quanto la zonizzazione di cui al DM n.1444/68- Zona Agricola, non risulta tra i casi nei quali sia applicabile una fascia di rispetto di 50 metri dall'argine del fosso Vaccina in esame.

Per quanto attiene agli aspetti archeologici va innanzitutto rilevato come gli stessi siano stati del tutto sottovalutati nell'ambito del "Rapporto preliminare ambientale", che al cap. 6.8, p. 42, considera come presente "solo" la fascia di

Considerazioni e controdeduzioni fornite dall'Autorità Procedente

a) il sito dell'UNESCO della Necropoli di Cerveteri si trova a valle sia della Aurelia che dell'Autostrada che dell'abitato della Cittadina di Cerveteri e pertanto se pur non distante non ha nessuna continuità paesaggistica con l'area di intervento (vedi piantina Allegato 1);

b) tra il Fosso Vaccina e l'area di intervento passa via Pizzo del Prete che pertanto interrompe la continuità paesaggistica del fosso stesso che, tra l'altro, nel tratto interessato è stato rettificato perdendo comunque la sua naturalità tanto che di fatto la sola vegetazione ripariale riconoscibile è quella composta dalle canne oggetto di continue opere di taglio. (Vedi foto Allegato 2);

- Inoltre, nel progetto si è volutamente scelto di inserire il costruito tra l'edificio esiste, il benzinaio ed il salto di quota alle spalle (che è maggiore dell'altezza massima dell'Hotel (Vedi Allegato 3) al fine di "nascondersi" dietro l'edificio esistente ed al disotto dell'area militare retrostante, minimizzando l'impatto visivo dell'edificio stesso;

c) relativamente alla tutela paesaggistica, entro i 150 m dalla Fascia di rispetto del Fosso "Torrente Vaccina", secondo quanto disposto dall'art.6, co.6 - N.T.A. - Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua, lo stessa ai fini di una maggiore sostenibilità è stata mantenuta integra ed ineditata. Nel progetto è prevista la collocazione di una area a verde pubblico posta comunque oltre i 50 m dagli argini del fosso, tuttavia per maggiore cautela si provvederà qualora richiesto ad eliminare anche le aree previste a Standard D.M. n.1444/1968 (aree a verde pubblico art.5 comma 2) che insistevano nella fascia di rispetto, monetizzando le stesse visto anche il non interesse da parte dell'Amministrazione comunale nel disporre di un 'area a verde pubblico così decentrata.

d) Fermo restando che come sempre prima della realizzazione dell'intervento si provvederà ad eseguire le dovute indagini archeologiche preventiva, si fa presente che l'area interessata dall'edificazione è posizionata

rispetto dell'antica via Aurelia. Nel ricordare che l'art. 134, co. 1, lett. b) intende preservare quello che è il paesaggio archeologico nel suo complesso, e pertanto anche le visuali, per le quali il complesso edificatorio in oggetto costituirebbe un sicuro vulnus con la sua imponenza e la poca capacità di integrazione nel territorio circostante, va sottolineato come nella zona vi sia comunque altissimo rischio di intercettare beni archeologici non altrimenti noti e per nulla valutati dal Rapporto preliminare.

La bibliografia archeologica di settore (si veda, ad esempio, F. Enei, Progetto ager Ceretanus, Santa Marinella 2001, in part. tav. 41) ricorda infatti come l'area, caratterizzata dalla presenza di bassi colli di formazione calcarea, sia stata continuativamente occupata a partire dall'età del bronzo in quanto posta lungo la direttrice del fosso, naturale via di comunicazione tra il mare e l'entroterra, prima con insediamenti e poi da una vasta e ricca necropoli, divenendo un importantissimo ganglio stradale a partire dall'età romana, dopo la costruzione della via Aurelia nel III sec. a.C. La dichiarata mancanza di vincoli, riportata nell'analisi inviata, non è dunque indice di mancanza di interesse o di presenza, vista l'essenza stessa del bene archeologico, spesso non noto ma non per questo non esistente.

In conclusione, per quanto attiene alla proposta esaminata si rileva che l'ubicazione prospettata appare altamente critica sia per quanto attiene alla tutela paesaggistica che quella archeologica. Nel caso specifico deve essere valutata la protezione, la fruizione e la valorizzazione del paesaggio; e non appare condivisibile ai fini della tutela paesaggistica, la finalità degli interventi proposti, in quanto gli stessi non presentano caratteristiche di riqualificazione e risultano paesaggisticamente non assorbibili nel contesto nel quale non potrebbero apportare miglioramenti paesaggistici e ambientali. Per tutto quanto sopra esposto, viste le molteplici criticità rilevate ed il notevole impatto paesaggistico del Piano, questa Soprintendenza ritiene che il progetto necessiti di essere assoggettato a V.A.S.

esattamente **nell'area di sedime** dell'ex fosso del Marmo (vedi Allegato 4) ed in quanto tale appare oggettivamente molto basso il rischio di ritrovamenti archeologici che potrebbero eventualmente essere invece ipotizzabili solo ad i margini esterni dell'area interessata dall'intervento che come già ribadito si incastra tra i margini edificati dell'area al fine di minimizzare l'impatto visivo con il paesaggio circostante.

3.7.4 Controdeduzioni AP su parere ARPA Lazio

Di seguito si riportano le controdeduzioni dell'Autorità procedente:

ARPA Lazio

MATRICE ARIA (ATMOSFERA). ...Per quanto concerne il Piano di Risanamento per la Qualità dell'Aria, la D.G.R. n. 536 del 15/09/2016 ... pone il Comune di Ladispoli in classe complessiva 3, (derivante dal peggior valore tra: CH6 in classe 4, NO2 in classe 4, PM in classe 3) corrispondente alla "C" del piano di risanamento, attribuendo una particolare attenzione alla concentrazione delle polveri sottili.

...

E' quindi necessario valutare compiutamente l'impatto della nuova edificazione (anche alla luce di quanto già specificato nel R.P. e in particolare sulla viabilità), per quanto concerne il traffico generato lungo la S.S. Aurelia e lungo la Strada Settevene-Palo particolarmente nel tratto interessante la

Considerazioni e controdeduzioni fornite dall'Autorità Procedente

a) come specificato nel Documento preliminare a fronte di una attenta analisi del traffico esistente che seppure interessato da importanti volumi (sulla via Aurelia i flussi di traffico sono compresi tra i 600 e 900 veicoli equivalenti/ora in direzione Roma e compresi tra 300 e 600 in direzione Nord) non presenta situazioni di crisi e l'impatto generato dall'intervento influisce in maniera minimale sia sulla viabilità esistente che sul relativo carico di inquinamento portato riassumibile nel massimo di 4 autobus turistici o 80 vetture da distribuire nelle 24 ore pari a circa un incremento del 0.005%.

rotatoria di raccordo tra la SS. Aurelia e lo svincolo autostradale.

RISORSE IDRICHE (IDROSFERA). ...Il contesto territoriale, sulla Base dei dati della rete di monitoraggio istituita da Arpalazio per la Direttiva 2000/60/EC (WFD), indica, per il periodo più recente disponibile (triennio 2015- 2017) condizioni critiche dello stato ecologico per quanto concerne il tratto inferiore del Fosso Vaccina (denominato 'Vaccina 2' e monitorato nella stazione F4.22 presso Ladispoli), la cui classificazione dello stato ecologico ai sensi del DM 260/2010 è "CATTIVO" (il peggiore possibile per il sistema di classificazione utilizzato).

Per quanto concerne le acque reflue, va innanzitutto detto che il R.P. non calcola il carico urbanistico generato dalla struttura, che andrebbe espresso in termini di abitanti equivalenti totali urbani (AETU).

...

A questo proposito, premesso che la fig02, che doveva indicare il sistema fognario e il recettore finale non è stata riportata nell'elaborato, pare di dedurre (anche se non indicato chiaramente) che il depuratore delle acque nere di cui sarà fornito Lo SportHotel sia quello disegnato a pagina 117; in tal caso, è presumibile che il recettore finale dello scarico sia l'adiacente Fosso Vaccina delle cui condizioni si è detto sopra. Sarebbe opportuno integrare la documentazione, indicando entrambe le opzioni possibili (allacciamento alla fogna di Ladispoli o smaltimento acque reflue tramite depurazione in loco) e motivando la scelta operata, considerando specialmente che il Fosso Vaccina, essendo già in stato ecologico 'SCARSO', potrebbe risentire ulteriormente di un aggravio del carico Organico, mentre un allacciamento al sistema fognario di Ladispoli, il cui termine è il depuratore di Torre Flavia, risulta sicuramente preferibile.

Per quanto concerne valutazioni inerenti la rete fognaria di depurazione delle acque reflue, Arpa Lazio non è in possesso di informazioni digitalizzate riconducibili all'assetto della rete fognaria del Comune di Ladispoli, e pertanto non è nota la distanza tra l'impianto e il presumibile punto di allaccio del collettore fognario. Il depuratore di Torre Flavia ha una potenzialità di impianto risultante di 90.000 a.e. ed è quindi sufficientemente dimensionato per gestire un aumento contenuto del carico in ingresso derivante da urbanizzazioni di limitata estensione.

In relazione alla sostenibilità idrica legata alla provvigione della risorsa idrica e allo smaltimento delle acque reflue è necessario evidenziare che il consumo della risorsa idrica costituisce un aspetto significativo per la componente in esame che può essere valutato attraverso la stima degli usi previsti (ad es. irrigui, civili, etc.), il censimento dei pozzi presenti, etc.

Il calcolo degli AETU dovrebbe quindi fare da base per stimare le conseguenti necessità di risorse idropotabili e di conseguenza valutare l'adeguatezza delle disponibilità idriche dell'acquedotto alle esigenze di funzionamento della struttura.

b) le opzioni proposte, entrambe possibili dimostrano la compatibilità dell'intervento, le stesse verranno definite successivamente in fase di approvazione del progetto così come il calcolo delle esatte esigenze di approvvigionamento idrico che non presentano attualmente criticità. Si ribadisce inoltre che l'intervento grazie ad i suoi parametri di modernità consente la massimizzazione del risparmio delle risorse idriche. Riuso delle acque grigie per l'irrigazione e gli scarichi;

RIFIUTI. ...La percentuale di raccolta differenziata nel comune risulta per il 2018 del 71,67%; tale percentuale è quasi in linea con gli obiettivi normativi (si ricorda difatti che l'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. fissava già al 31/12/2012 l'obiettivo quantitativo di raccolta differenziata del 65%) grazie ai forti incrementi registrati negli ultimi due anni (fig.7).

RUMORE: Il Rapporto Cita la recente approvazione del piano di zonizzazione acustica del Comune di Ladispoli ma non analizza la coerenza con quest'ultimo. L'obiettivo del Piano di zonizzazione acustica è quello di prevenire il deterioramento di zone non inquinate e di fornire un indispensabile strumento di pianificazione, di prevenzione e di risanamento dello sviluppo urbanistico, commerciale, artigianale e industriale. Pertanto è indispensabile che venga analizzata correttamente la contestualizzazione di tale piano rispetto all'opera in esame.

c) il comune di Ladispoli si è sempre dimostrato virtuoso nel sistema di raccolta differenziata dei rifiuti (Andamento della produzione totale e della RD - Comune di Ladispoli – 2018 – 71,76%) e quindi tale da non potere entrare in crisi a seguito dell'inserimento di una nuova area a servizi turistici che di fatto contribuisce solo a qualificare l'offerta turistica senza necessariamente implementare sostanzialmente il numero totale dei turisti e del relativo apporto di rifiuti.

d) l'area di intervento risente in maniera determinate dell'inquinamento acustico derivate dalla presenza della Via Aurelia e del rumore indotto dal traffico esistente. L'intervento, visto anche i bassi volumi di traffico indotti, l'uso di moderne tecnologie a basso impatto acustico per quanto riguarda i sistemi di trattamento dell'aria non genera impatti di riguardo. Il citato Piano di zonizzazione acustica, come già scritto nel RP non essendo ancora documento ufficiale, non è confrontabile con l'intervento proposto.

4 Fase di valutazione del Piano

Nel presente paragrafo si riportano le considerazioni dell'Autorità competente inerenti alla valutazione del Piano.

4.1 Analisi dei contenuti del Documento preliminare

Il Documento Preliminare riporta matrici di coerenza "esterna" confrontando gli obiettivi della Pianificazione sovraordinata con le azioni di Piano, ma non contiene un'analisi efficace di coerenza esterna rapportando gli obiettivi della Pianificazione sovraordinata con gli obiettivi che il Piano si prefigge.

Parimenti, in merito alla coerenza interna, il Documento Preliminare riporta una matrice di coerenza "interna" confrontando il grado di congruenza tra ogni azione prevista dal Progetto con le altre azioni previste dal medesimo, non effettuando un corretto confronto tra le azioni previste dal Piano e gli obiettivi ambientali prefissati dal Piano.

Inoltre, il Documento Preliminare, rispetto ai contenuti suggeriti da ISPRA nei Manuali Linee Guida n.109/2014 e n.124/2015, enuncia e riporta gli obiettivi propri del Piano ma non descrive compiutamente gli *Obiettivi di sostenibilità ambientale* intesi come descrizione delle relazioni del Piano con gli obiettivi ambientali desunti dall'analisi della normativa ambientale.

4.2 Analisi di coerenza esterna

Relativamente alla *coerenza esterna*, il Documento Preliminare ha valutato la coerenza delle azioni di Piano con i seguenti piani e programmi:

- Piano Regolatore Generale, piani attuativi e successive varianti;
- Piano Territoriale Paesistico (PTP);
- Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR);
- Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG);
- Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI);
- Piano Generale di Tutela delle Acque (PRTA);
- Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA);
- Piano di Zonizzazione Acustica;
- Piano Regionale della Mobilità, dei Trasporti e della Logistica (PRMTL);

- Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti del Lazio.

Sulla base delle considerazioni riportate dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, ed a seguito dell'istruttoria svolta, anche in relazione al *Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria*, si propone la seguente matrice di coerenza tra il Piano proposto e la Pianificazione sovraordinata:

	Piano proposto
Piano Regolatore Generale	
Piano Territoriale Paesistico (PTP)	
Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)	
Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG)	
Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)	
Piano Generale di Tutela delle Acque (PRTA)	
Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA)	
Piano di Zonizzazione Acustica	
Piano Regionale della Mobilità, dei Trasporti e della Logistica (PRMTL)	
Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti del Lazio	

Legenda:

	Coerente
	Parzialmente coerente
	Non coerente / Manca

4.3 Impatti sulle componenti ambientali

Da una analisi degli **impatti sulle componenti ambientali** questa Autorità competente, anche sulla base di quanto osservato dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, ravvisa una carenza nella documentazione fornita all'interno del Documento Preliminare tale da non consentire una esaustiva valutazione ambientale del contesto e dei possibili impatti sulla **matrice aria** (incompleta analisi di coerenza esterna dell'intervento previsto con il Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria).

Sono state inoltre rilevate alcune criticità sulla **matrice acqua** in relazione sia al cattivo stato ecologico dell'adiacente Fosso della Vaccina che alla incompleta rappresentazione nel Documento Preliminare delle informazioni per tale matrice: non sono riportati infatti né il fabbisogno di risorse idriche né il carico generato - in termini di abitanti equivalenti - dalle acque reflue, per queste ultime non sono state riportate le modalità di collettamento e depurazione.

In relazione alla **matrice suolo**, viene infine evidenziato che il consumo di suolo nel Comune di Ladispoli (dati 2018) è pari al 24% della superficie comunale (12° Comune del Lazio per consumo di suolo) costituendo pertanto questo un ulteriore elemento di criticità ambientale.

Questa Autorità competente, sulla base di quanto sopra evidenziato, ritiene che gli impatti potenziali sulle componenti ambientali (Allegati I e VI del D.Lgs. n.152/2006) possano sinteticamente riassumersi come riportato nella matrice che segue:

	Componenti ambientali				
	Aria	Acqua	Suolo	Flora, fauna e biodiversità	Paesaggio
Azioni di Piano	+/-	+/-	-	=	-

Legenda:

+	"significativo positivo"	-	"significativo negativo"
+/-	"incerto"	=	"nullo o trascurabile"

Sulla base di tutto quanto precede,

CONSIDERATO che:

- l’iniziativa di progetto prevede la realizzazione di uno Sport Hotel, con annessi campi sportivi (n.2 campi da calcetto, n.3 campi da tennis ed una piscina) e sistemazioni esterne a ridosso della Via Aurelia mediante la realizzazione di parcheggi ed aree a verde secondo le dotazioni urbanistiche del D.M. n.1444/1968;
- l’istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Documento 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’Autorità Procedente ha fornito elementi di valutazione aggiuntivi trasmettendo, con note acquisite al prot. n.821467 del 24/9/2020 e n.979440 del 16/11/2020, ulteriori osservazioni e controdeduzioni, in riferimento al contenuto dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale pervenuti nella fase di consultazione;
- il parere espresso dall’*Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale* della Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica è stato espresso con riferimento al P.T.P.R. adottato con D.G.R. n.556 del 25/7/2007 e D.G.R. n.1025 del 21/12/2007 e quindi coerente con quanto riportato nella circolare prot. n.1056599 del 3/12/2020 emessa dalla stessa Direzione a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n.240 del 17/11/2020 di annullamento della D.C.R. n. 5/2019 di approvazione del P.T.P.R. Nel caso specifico infatti all’interno dell’area di Piano, ricadono beni tutelati *ope legis* ai sensi del combinato disposto dell’art.134, comma 1, lett. b) e dell’art.142, comma 1, lett. c) e m) del D.Lgs. n.42/2004, per i quali la suddetta circolare chiarisce che *“deve essere effettuata la verifica di conformità in base alla norma più restrittiva tra i PTP vigenti, il Capo III del PTPR adottato e la misura di salvaguardia di cui all’art.21 della L.R. n.24/1998, e più precisamente con il relativo Capo II “Modalità di tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico”*, coerentemente a quanto espresso nelle conclusioni dell’Area sugli aspetti paesaggistici;

VALUTATO che:

- l’area interessata dal Piano **non risulta compresa entro il perimetro di aree naturali protette** (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e/o di siti della Rete Natura 2000: Zone di Protezione Speciale (ZPS) o Siti di Importanza Comunitaria (SIC/ZSC) di cui alle Direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE, recepite con Legge n.157/1992, e D.P.R. n.357/1997;
- dal punto di **vista urbanistico** i Soggetti Competenti in materia Ambientale nelle analisi delle informazioni contenute all’interno del Documento Preliminare, hanno evidenziato la difformità degli interventi previsti con gli strumenti urbanistici vigenti, oltre che nelle destinazioni d’uso, anche in termini di variazioni dell’indice di fabbricabilità;
- dal punto di **vista paesaggistico**, i Soggetti Competenti in Materia Ambientale, dalle informazioni contenute all’interno del Documento Preliminare, hanno rilevato alcune carenze nella descrizione del contesto e dei possibili effetti sulle componenti archeologiche e la incompatibilità dell’intervento con i vincoli paesistici imposti dall’attuale quadro normativo, inoltre, considerata le dimensioni e

l'ubicazione del progetto, nell'ambito di "*Paesaggio Agrario di valore*", hanno evidenziato un notevole impatto, anche visivo, sui valori paesaggistici e archeologici circostanti, e sulla base di tali criticità viene richiesto esplicitamente dal MiBACT di assoggettare l'intervento alla procedura di VAS;

- da un punto di vista degli **impatti sulle componenti ambientali**, i Soggetti Competenti in materia Ambientale ravvisano alcune carenze nei contenuti presenti all'interno del Documento Preliminare tali da non consentire una esaustiva valutazione ambientale del contesto e dei possibili impatti dell'intervento sulla matrice aria, acqua e suolo, rimanendo pertanto elementi di criticità;

PERTANTO

- dall'esame della documentazione trasmessa e da quanto evidenziato nel corso dell'istruttoria dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, emergono una serie di criticità del Piano in oggetto, sia in merito alla procedura urbanistica seguita, sia all'impatto paesaggistico/visivo nel particolare contesto ambientale locale dove andrebbe realizzato (in prossimità della costa e di un corso d'acqua, e nell'ambito di Paesaggio agrario di valore, in presenza di aree ad elevata valenza archeologica, e di componenti secondarie della Rete Ecologica Provinciale), sia in relazione ai possibili impatti sulle componenti ambientali (aria, acqua e suolo);

VISTO

- l'art.3 ter del D.Lgs. n.152/2006 nel quale si prevede che "*la tutela dell'ambiente e degli ecosistemi naturali e del patrimonio culturale deve essere garantita [...], mediante una adeguata azione che sia informata ai principi della precauzione, dell'azione preventiva, della correzione, in via prioritaria alla fonte, dei danni causati all'ambiente, [...]*" sulla base di quanto precede, **non risultando possibile escludere possibili impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale derivanti dalle previsioni del Piano in oggetto**, considerando anche la necessità di considerare eventuali alternative al Piano comprensive di mitigazioni e compensazioni,

TUTTO CIO' PREMESSO SI RITIENE

di dover procedere all'espressione del provvedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 comma 4 del D.Lgs. n.152/2006, sulla base dell'istruttoria tecnica sopracitata, **assoggettando il Piano** denominato "*Progetto unico per un impianto produttivo (ai sensi del art.8 D.P.R. n.160/2010) per la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera in variante al PRG*" – Proponente "*Trust Palmieri*" **alla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006.**

il Responsabile del procedimento

dott. Marco Caporioni

il Dirigente

ing. Gaetano Colletta