

OGGETTO: Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) - Art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e ss. mm. ii. – relativa alla “Variante puntuale al PRG ai sensi della L. 1150/1942”, nel Comune di Ardea (RM).
RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che con nota prot.n. 625693 del 29/07/2019, acquisita con prot. n. 627152 30/07/2019, il Commissario ad Acta per il Comune di Ardea, in qualità di Autorità Procedente (Esecuzione sentenza del TAR Lazio - Sezione Seconda bis n. 7729/2018), ha trasmesso all’Autorità Competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica (di seguito Autorità competente) il Rapporto Preliminare e gli elaborati relativi al Piano in oggetto, ai fini dell’avvio della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS sulla variante in oggetto (di seguito Piano), in quanto ricadente tra le tipologie previste dall’art. 6 commi 3 e 3-bis del D. lgs. n.152/2006 e s.m.i. (di seguito il “decreto”);

PRESO ATTO che il Commissario ad Acta per il Comune di Ardea nell’istanza ha specificato, con riferimento agli oneri istruttori previsti per l’attivazione della procedura in oggetto, che *“il Comune di Ardea dovrà provvedere con la massima sollecitudine alla trasmissione della copia della ricevuta del versamento effettuato su c/c bancario intestato alla Regione Lazio degli oneri istruttori (...)”*, chiedendo contestualmente all’Autorità Competente *“...di avviare la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto parte delle attività commissariali in adempimento della sentenza”*.

DATO ATTO che:

- con nota prot.n. 682061 del 27/08/2019 sono stati richiesti chiarimenti al Segretario Generale della Regione Lazio in merito alle modalità di pagamento degli oneri istruttori per istanze di VAS presentate da Commissari ad Acta disposti dal TAR Lazio;
- con nota prot.n. 0682046 27/08/2019 l’Autorità Competente ha comunicato, al Commissario ad Acta e al Comune di Ardea, che nelle more del versamento degli oneri istruttori *“...ha inteso non attivabile il procedimento”*. Con la stessa nota si è informato lo stesso Commissario ed il Comune di Ardea di aver provveduto a richiedere al Segretario Generale della Regione Lazio specifici chiarimenti sull’argomento e sulle modalità di pagamento degli oneri istruttori.

PRESO ATTO che il Segretario Generale della Regione Lazio, con nota prot.724588 del 13/09/2019, ha fornito riscontro alla nota prot. 682061 del 27/08/2019, invitando l’Autorità Competente a voler avviare la procedura in oggetto, specificando che *“sarà cura dello scrivente porre in essere tutte le azioni necessarie per assicurare, da parte del Comune di Ardea, il pagamento di quanto dovuto.”*

DATO ATTO che sono stati individuati i seguenti Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) ed il Comune di Ardea, coinvolti con prot. n. 742840 del 20/09/2019:

- Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo:
 - Area Tutela del Territorio;
 - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche;
- Regione Lazio - Direzione Regionale Capitale Naturale, Parchi e Aree Protette;
- Regione Lazio - Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti
 - Area Qualità dell’Ambiente;
 - Area Valutazione d’incidenza e Risorse Forestali;

- Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:
 - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale;
- Regione Lazio – Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca:
 - Area Usi Civici, Credito e Calamità Naturali;
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del 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;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Centrale;
- Città Metropolitana di Roma Capitale:
 - Dipartimento IV - Servizi di Tutela e valorizzazione dell'Ambiente
 - Dipartimento VI - Governo del Territorio e della Mobilità
- Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio – ARPA LAZIO
- ASL Roma 6
- Consorzio di Bonifica Pratica di Mare;
- Autorità ATO 2 – Lazio Centrale;
- Gestore Servizio Idrico- Idrica gestione integrata acque S.p.A.

PRESO ATTO che

- con nota prot.n. 745785 del 23/09/2019, acquisita con prot.n.746250 del 23/09/2019, il Commissario ad Acta per il Comune di Ardea ha trasmesso il Rapporto Preliminare ai Soggetti Competenti in materia Ambientale individuati;
- il Commissario ad Acta per il Comune di Ardea con nota prot. n. 749113 del 23/09/2019, acquisita con prot.n.750213 del 24/09/2019, ha fornito attestazione di avvenuta ricezione del Rapporto Preliminare da parte dei SCA;

PRESO ATTO che da parte dei SCA sono pervenuti all’Autorità competente, ai sensi dell’articolo 12, comma 2, del decreto, i seguenti pareri:

- nota prot.65256 del 17/10/2019, acquisita con prot. 832037 del 17/10/2019, di ARPA Lazio;
- nota prot.158147 del 22/10/2019, acquisita con prot. 847135 del 23/10/2019, di Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento VI - Pianificazione Territoriale Generale – Servizio 1;
- nota prot. 300 del 11/10/2019, acquisita con prot. 810678 del 11/10/2019, del Consorzio di Bonifica Pratica di Mare;
- nota prot.n. 562657 del 21/10/2019, acquisita con prot.n. 850083 del 23/10/2019, di ACEA AT02 S.p.A.;
- nota prot. 841128 del 21/10/2019, dell’Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale;

PRESO ATTO che:

- con nota prot.n. 857482 del 25/10/2019, il Commissario ad Acta per il Comune di Ardea, decorsi i termini di cui all’art. 12 co.2 del Dlgs. 152/2006, ha trasmesso l’elenco dei pareri pervenuti;
- con la stessa nota sono stati trasmessi in allegato:
 - parere preventivo ai sensi dell’art.20-f della legge n.833/1978 da parte della ASL RM6 – Dipartimento di Prevenzione (prot. 47711 del 06/09/2019, acquisito in pari data al prot. reg. 0701881);

- parere ex art.2 della LR 1/1986 della Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca – Area Usi Civici, Credito e Calamità Naturali (Determinazione G12997 del 01/10/2019).

PRESO ATTO che:

- con nota prot.n.909069 del 12/11/2019, il Commissario ad Acta per il Comune di Ardea ha trasmesso l'ordinanza TAR n.12514/2019, nella quale, a seguito di richiesta di chiarimenti dello stesso Commissario in merito al pagamento degli oneri istruttori, viene chiarito che “...*il commissario ad acta è legittimato all'espletamento di tutte le attività funzionali all'attuazione del giudicato, i cui oneri restano a carico dell'amministrazione inadempiente, il cui contegno costituirà oggetto di valutazione in sede di determinazione e liquidazione del compenso del commissario ad acta, in quanto direttamente incidente sull'aggravamento dei relativi incombenti, oltre che di vaglio ai fini della trasmissione degli atti all'Autorità preposta alle valutazioni riferite ad eventuali profili di responsabilità contabile (...)*”;
- con la sopra cita nota del 12/11/2019 è stato trasmesso in allegato il parere ex art.89 del DPR 380/2001 e DGR 2649/1999 (Determinazione n. G14554 del 24/10/2019);

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

- Il lotto in esame ha una estensione di 1580mq, è identificato catastalmente al Fg. 56 part. 278, ed è ubicato nel Comune di Ardea, in località Lido dei Pini, all'interno del consorzio Lupetta Mare;
- Al paragrafo 1.2 del Rapporto Preliminare viene illustrata la vicenda giudiziaria che ha portato alla nomina del Commissario ad ACTA, in ottemperanza alla sentenza del TAR Lazio - Sezione Seconda bis n. 7729/2018, ad esito del ricorso RG 3851/2018;
- *Il lotto in esame è ricompreso nel Comprensorio Lupetta Mare, lottizzazione illegittima che è stata inclusa nel PRG come zona di completamento.
Ai sensi del Programma di Fabbricazione, approvato con DGR n. 67/1976, il lotto ricadeva in zona L “aree destinate a parcheggi”.
Il PRG vigente, approvato con DGR n. 5192/1984, a seguito del recepimento delle prescrizioni impartite dalla Regione in fase di approvazione, ha confermato la destinazione urbanistica del lotto, destinandolo a zona F/10 “aree per parcheggi (...)*”.
- *Tale previsione è rimasta inattuata e pertanto, decaduto il vincolo espropriativo impresso dal PRG vigente, allo stato attuale il lotto risulta privo di destinazione urbanistica (“zona bianca”).*
- Il Piano si pone l'obiettivo di individuare un'adeguata destinazione urbanistica per il lotto in esame mediante la procedura della variante puntuale al PRG ai sensi della L.1150/1942;
- *Il lotto si inserisce in un contesto consolidato, caratterizzato da edificazione puntiforme a destinazione prevalentemente residenziale e dotato di opere di urbanizzazione primaria (rete stradale, fognaria, elettrica, telefonica, di illuminazione pubblica). È posto all'angolo tra via delle Rose e via dei Mughetti, mentre gli altri due lati confinano con proprietà private.*
- *Il comprensorio N “Lupetta Mare” nasce da una lottizzazione illegittima sorta negli anni Cinquanta che è stata inclusa nel PRG come zona di completamento B6.*
- Nel Rapporto Preliminare vengono individuati due possibili scenari ai fini della classificazione urbanistica dell'Area in esame. Lo “SCENARIO 1” che prevede una destinazione residenziale secondo la zonizzazione prevalente nel comprensorio di riferimento (sottozona B6) ed un secondo scenario -

“SCENARIO 2”- che prevede la riproposizione della destinazione pubblica (F10 aree per parcheggi) ma con una diversa normativa tecnica che consenta l’attuazione anche al privato, proprietario del lotto.

- Si riporta di seguito una tabella sintetica di correlazione tra le azioni individuate dagli scenari 1 e 2 e gli obiettivi prefigurati dalla normativa di riferimento.

Obiettivi	SCENARIO 1 - Azioni	SCENARIO 2 - Azioni
Disciplinare l’assetto e l’incremento edilizio e lo sviluppo urbanistico nel territorio	A.1.1 – Variazione della destinazione urbanistica del lotto da zona bianca a residenziale	A.2.1 - Mantenimento della destinazione di PRG a parcheggi pubblici
	A.1.2 - Cessione del 50% della superficie del lotto per uso pubblico	
(...) 2. Esso deve indicare essenzialmente: (...) 2) la divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all’espansione dell’aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;	A.1.1 - Variazione della destinazione urbanistica del lotto da zona bianca a residenziale	
(...) 2. Esso deve indicare essenzialmente: (...) 3) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù;	A.1.2 - Cessione del 50% della superficie del lotto per uso pubblico	A.2.1 - Mantenimento della destinazione di PRG a parcheggi pubblici
(…) 2. Esso deve indicare essenzialmente: (…) 6) le norme per l’attuazione del piano.	A.1.1 - Variazione della destinazione urbanistica del lotto da zona bianca a residenziale	A.2.1 - Mantenimento della destinazione di PRG a parcheggi pubblici
	A.1.2 - Cessione del 50% della superficie del lotto per uso pubblico	

- **SCENARIO 1 puntuale da “zona bianca” a zona B – sottozona B6*:**

- *Il lotto in esame all’atto dell’adozione del P.R.G. in data 07/08/1979 era stato classificato come “B6 - Completamento residenziale”, mentre a seguito del recepimento delle prescrizioni impartite dalla Regione in fase di approvazione, assumeva la classificazione “F/10 -Aree per parcheggi”, già prevista nel precedente Programma di Fabbricazione del 1976.*

Il vincolo derivante dalla destinazione pubblica attribuita al terreno ha perduto la propria efficacia per l’inutile decorso del termine quinquennale di validità dalla data di imposizione dello stesso avvenuta con la approvazione del P.R.G. nel 1984.

Considerata la mancata attuazione della previsione di parcheggi da oltre un trentennio, che evidenzia un’attenuazione dell’interesse pubblico ad essa connesso, e considerati altresì il consolidato stato di urbanizzazione comprensoriale ed il soddisfacimento degli standard minimi previsti dal D.M. n.1444/68, lo Scenario 1 prefigura l’inserimento del terreno interessato nel consolidato ed omogeneo tessuto urbanistico circostante, con l’assegnazione della medesima classificazione - Zona B di completamento residenziale, Sottozona B6 disciplinata dall’art. 21 delle N.T.A. del vigente P.R.G., integrata dal comma 19:*

(...)

19. Nella sottozona B6, per i lotti liberi individuati sulle tavole del PRG con apposito perimetro e asterisco, l'edificazione diretta secondo i prescritti parametri, è consentita previo impegno della proprietà, formalizzato con atto d'obbligo registrato e trascritto, a cedere a titolo gratuito al Comune una superficie pari al 50% di quella complessiva del lotto di terreno impegnato, da destinare all'uso pubblico".

Ciò al fine di contemperare il sia pur affievolito interesse pubblico con il diritto del privato all'edificazione, ed allo stesso tempo di rispettare le previsioni sovraordinate del PTP AMBITO TERRITORIALE N. 10 - Latina (sub ambito 10/5), adottato con DGR 2277/1987 ed approvato con LR 24 e 25/1998 (...).

- La Variante prevede un limitato incremento insediativo (5 abitanti), garantendo la dotazione di standard urbanistici (28.219mq), a fronte dei 25.740 mq previsti dal DM 1444/1968;

- Dati generali della Variante:

Popolazione comunale (ab)	49.750
Sup. comunale (ha)	7.209
Sup. Territoriale della variante puntuale (ha)	0,158

- Variazioni e incidenze:

	Previsione del piano vigente	Variazione delle previsioni	Incidenza % della variazione
N° ab. insediabili	2.855	2.860	+0,175
Sup. Territoriale	713.862	713.862	0
Sup. Fondiaria	475.908	476.698	+0,167
Sup. totale per standard	29.009	28.219	-2,723

- Variazioni alle ZTO ed alle eventuali sottozone (comprensorio Lupetta):

	Sup. ZTO prevista dal piano vigente	Variazione di Sup. (+ o - mq)	Incidenza % della variazione
B	475.908	+790	+0,167

- Variazioni alle volumetrie (comprensorio Lupetta)

	Volumetria prevista dal piano vigente (mc)	Variazione di Vol. (+ o -mc)	Incidenza % della variazione
B6	285.545	+474	0,166

- **SCENARIO 2 - Variante da "zona bianca" a zona F10 con modifica normativa**

- *Lo Scenario 2 corrisponde all'opzione zero - situazione invariata - che presuppone una reiterazione del vincolo espropriativo con mantenimento della destinazione pubblica F/10 "Aree a parcheggi". Tale reiterazione dovrebbe essere giustificata dall'attuale permanenza dell'interesse pubblico, motivazione difficilmente dimostrabile stante il trentennio trascorso senza alcuna attuazione da parte dell'amministrazione comunale. Inoltre comporterebbe un onere molto gravoso per le capacità finanziarie del Comune, in quanto all'indennità espropriativa andrebbe sommata anche quella risarcitoria, per lesione dell'interesse legittimo dovuto alle limitazioni al libero esercizio della proprietà (art. 39 DPR 327/2001).*

Nello scenario di reiterazione del vincolo, viene proposta una modifica alle modalità attuative previste dal PRG vigente, attraverso la seguente variante normativa al co. 27 dell'art. 26 delle NTA:

"27. Sono destinate alla soddisfazione del fabbisogno arretrato di parcheggi, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici. In determinati casi, tali parcheggi potranno assumere una funzione di carattere urbano. I parcheggi pubblici saranno realizzati a livello stradale. La

realizzazione di tali servizi spetta alla pubblica amministrazione ovvero può avvenire su iniziativa privata o in forma pubblico-privata con concessione”.

In questo modo non verrebbe esclusa la possibilità di iniziativa del privato nella realizzazione della destinazione impressa all'area, trasformando la natura del vincolo da espropriativo a conformativo¹⁰.

CONSIDERATO che dal Rapporto Preliminare trasmesso dall'Autorità precedente si evince che il Piano, rispetto al sistema della pianificazione sovraordinata, risulta così inquadrato:

- Rete Natura 2000:

Il comprensorio Lupetta Mare, in cui è compreso il lotto in esame, non ricade in alcun sito della Rete Natura 2000. In prossimità del comprensorio, oltre il confine comunale, è presente il SIC IT6030045 denominato “Lido dei Gigli”, ricadente nel territorio del Comune di Anzio.

- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGR AAC)

Ai sensi del PGR AAC il comprensorio in esame non è interessato da alcuna classe di pericolosità o di rischio, né risulta esposto a danno potenziale.

- Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR):

Ai sensi del PTAR il comprensorio Lupetta ricade nel bacino idrografico 23 – Loricina, non è interessato da zone di protezione e tutela ambientale ed è rappresentato come tessuto urbanizzato negli Atlanti dei Bacini Idrografici allegati al Piano.

(...) poiché la variante puntuale in esame determina l'urbanizzazione di una superficie di modestissima entità (790 mq), gli impatti sul ciclo delle acque risultano poco significativi, soprattutto attuando le misure specifiche indicate dal PTAR.

- PAI – Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico:

Il comprensorio in esame è esterno alle zone sottoposte a tutela per dissesto idrogeologico nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 4/4/2012 (BUR n. 21 del 7/6/2012, S.O. n. 35).

- Piano Risanamento Qualità dell'Aria (PROA)

Il Comune di Ardea è inserito nella zona C comprendente il territorio della Regione in cui ricadono i comuni della classe 3 del DGR 767/2003 a basso rischio di superamento dei limiti di legge, dove sono previsti provvedimenti tesi al mantenimento della qualità dell'aria ai sensi dell'art. 9 del d.lgs n. 351/99.

(...)

In riferimento alla variante puntuale in esame, saranno presi in considerazione i provvedimenti di cui all'art. 5 “Provvedimenti per la riduzione delle emissioni di impianti di combustione ad uso civile” delle NTA del citato Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria.

- Piano regionale di gestione dei rifiuti:

Il Comune di Ardea ricade nella classe A ed in conformità a quanto previsto dal Piano dal 2013 è attivo il servizio di raccolta differenziata domiciliare dei rifiuti.

Poiché la variante puntuale in esame individua per il lotto una destinazione a carattere residenziale con un incremento insediativo di soli 5 abitanti, la tipologia di rifiuti prodotti è quella dei rifiuti solidi urbani che potranno quindi essere gestiti secondo le modalità normalmente adottate dall'attuale Ente gestore.

- Piano Territoriale Paesistico (PTP) e Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR):

Secondo la Tavola B del PTPR, il comprensorio Lupetta Mare è interessato dai seguenti vincoli paesaggistici:

vincoli dichiarativi ex art. 134 co. 1 lett. a) e art. 136 D.Lgs. 42/2004:

- Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (DM 21/10/1954 Fascia costiera - Ostia - Anzio - Nettuno; DM 22/05/1985 Fascia costiera provincia di Roma);

vincoli ricognitivi di legge ex art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. h) D.Lgs. 42/2004

- zone gravate da usi civici.

Il comprensorio Lupetta Mare è inoltre interessato dai seguenti vincoli:

vincoli ricognitivi di legge ex art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. a) ed m) D.Lgs. 42/2004:

- territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia;
- Zone di interesse archeologico.

Ai sensi della tavola A del PTPR, il lotto in esame ricade nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani, disciplinato dall'art. 27 delle relative NTA.

Secondo il PTP, il Comprensorio Lupetta Mare ricade nell'Ambito Territoriale n.10 – Latina (sub ambito 10/5).

Per quanto attiene la classificazione di tutela, ai sensi del PTP n. 10/5 il comprensorio è sottoposto a Tutela "TIPO C: controllo dell'immagine complessiva in aree con insediamenti esistenti" (art. 35 delle NTA), che riconosce lungo la fascia costiera che si sviluppa da Pomezia a Latina, come irreversibile il processo di trasformazione ed urbanizzazione ormai consolidati, con la conseguente irreversibile trasformazione del paesaggio marino originario.

Ai sensi della Tav. E 3.2, ricade inoltre nella sottocategoria C 2.2 disciplinata dall'art. 41 (...).

- Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.):

L'area in oggetto, ai sensi della tavola TP2 - riquadro 05e ricade nel Sistema Insediativo Morfologico, zona B7 Centri lungo la Costa Sud (Comuni di Ardea, Pomezia), disciplinata dall'art. 44. "Direttive specifiche per le costruzioni urbane complesse - policentriche (città intercomunali)" delle NTA.

Per quanto attiene alla rete ecologica provinciale, l'area non è interessata da alcuna componente.

- Programma di Fabbricazione e Piano Regolatore Generale (PRG):

Ai sensi del Programma di Fabbricazione, approvato con DGR n. 67/1976, il lotto in esame ricadeva in zona L "aree destinate a parcheggi", mentre la destinazione prevalente nel comprensorio N risultava la zona C5 di Completamento.

Il PRG adottato nel 1979 destinava il lotto a zona B6, mentre il PRG vigente, approvato con DGR n. 5192/1984, a seguito del recepimento delle prescrizioni impartite dalla Regione in fase di approvazione, ha confermato la destinazione urbanistica del lotto prevista nel previgente Programma di Fabbricazione, destinandolo a zona F/10 "aree per parcheggi".

Dalla DGR n. 5192/1984 "Comune di Ardea (RM). Piano Regolatore Generale – Approvazione": (...) per i rimanenti comprensori lungo la fascia costiera – F, G, L, LI, M e N – non appare ragionevole modificare la quantità, le dimensioni e l'ubicazione degli spazi pubblici già originariamente previsti e ritenuti ammissibili in sede di approvazione del programma di fabbricazione (...) Nei rimanenti comprensori G, L, LI, M e N della fascia costiera è da prescrivere, infine, il ripristino delle aree pubbliche contemplate originariamente nel programma di fabbricazione e l'annullamento di quelle ora previste negli ambiti territoriali compresi tra l'area balneare e la nuova strada di piano, nei quali ricadono nell'ordine, le sottozone B5 (Lido di Lollia), B7 (Tirrenella), B4 (ex SIM), B7 (Puccini) e B6 (Lido dei Pini). I lotti risultati liberi in conseguenza dell'annullamento predetto potranno l'originaria edificabilità nei limiti dei parametri di utilizzazione delle sottozone B entro le quali ricadono.

La zona F/10 "aree per parcheggi" è disciplinata dall'art. 26 co. 27 delle NTA del PRG che stabilisce:

"Sono destinate alla soddisfazione del fabbisogno arretrato di parcheggi, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici. In determinati casi, tali parcheggi potranno assumere una funzione di carattere urbano.

I parcheggi pubblici saranno realizzati a livello stradale. La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione”.

VERIFICATO che il Rapporto Preliminare non rileva impatti significativi derivanti dall’attuazione degli scenari previsti dalla Variante in oggetto ed evidenzia una coerenza degli scenari con la pianificazione sovraordinata;

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

- Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento VI Pianificazione territoriale generale – Servizio 1:

La Città Metropolitana di Roma Capitale, ad esito delle analisi riportate nel parere prot.n. 158147 del 22/10/2019 rileva che *“(…) la variante proposta in entrambi gli scenari non interferisce con la REP né confligge con specifiche direttive o prescrizioni del PTPG e, inoltre, nell’ipotesi di soluzione di cui allo scenario 2 (da “zona bianca” a “Sottozona F10 con modifica normativa) si porrebbe l’obiettivo di dare compiutezza e piena funzionalità alle aree destinate dal PRG (le cui previsioni sono fatte salve dal PTPG) ai Servizi generali.*

Ciò premesso, ferma restando la competenza dell’Ente regionale in ordine alla valutazione ex art.12 del D.Lgs 152/06, si rilevano i seguenti ulteriori elementi di approfondimento da specificare in un eventuale Rapporto Ambientale e, comunque, da garantire in fase di eventuale prosieguo dell’iter urbanistico:

- *Si ritiene necessario che il Soggetto proponente, relativamente alla scelta da operare fra le due varianti prefigurate come “Scenario 1” e “Scenario 2”, provveda a stabilire, preventivamente, quale sia la variante fra i due scenari, che si intende adottare e, quindi, proporre come prioritaria...della quale l’altra costituisca, in subordine, l’eventuale alternativa.*
- *In relazione all’ipotesi di cui allo “Scenario 1” (da “zona bianca” a “Sottozona B6”) si rileva che la variante proposta interviene nell’ambito territoriale del comparto “Lupetta Mare” la cui volumetria residua, come precisato nello stesso Rapporto Preliminare, risulta ad oggi “totalmente esaurita”; ciò determina, di fatto, un incremento sia pur limitato dell’indice di fabbricabilità territoriale, di cui non si fa cenno nel Rapporto Preliminare e che a parere dello scrivente Servizio si ritiene non essere ammissibile, a causa dell’avvenuta saturazione della capacità edificatoria dell’intero comprensorio.*

- ACEA ATO S.p.A.:

L’Ente, con parere prot. 562657 del 21/10/2019, ha specificato che *“(…) la scrivente società non è ad oggi il Gestore del Servizio Idrico Integrato nel Comune di Ardea e pertanto non è in grado di rilasciare il parere di propria competenza in merito alla disponibilità idrica e capacità depurativa della zona interessata dalla Variante in esame”.*

- ARPA Lazio

L’Ente con nota prot. 65256 del 17/10/2019, ha comunicato quanto segue:

“Si ritiene opportuno premettere che, in linea generale, la valutazione della significatività degli impatti ambientali su alcune componenti, quali ad esempio le risorse idriche e l’atmosfera, sarebbe valutata con maggiore efficacia non limitando l’analisi alla sola area oggetto dell’intervento proposto. È infatti possibile che impatti ambientali valutati come poco significativi, contribuiscano, cumulandosi ad analoghi impatti generati dall’attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, a determinare rischi per l’ambiente.

Questa possibilità necessita di attenzione in aree caratterizzate da bassi livelli di qualità ambientale ovvero in aree sulle quali insistono numerosi piani e/o programmi. La valutazione ambientale della significatività degli impatti sarebbe svolta, in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso (...).

ARIA:

con riferimento alla matrice Aria, lo SCA conclude evidenziando che (...) *Considerando la situazione che ha caratterizzato il Comune in esame nel periodo preso a riferimento (2016-2018), la classificazione recente del Comune (Classe complessiva 2), la moderata estensione dell'area, l'andamento dei parametri presi a riferimento dalla norma per la descrizione dello stato della qualità ambientale dell'aria, gli interventi considerati nel piano che prevedono elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria; al fine di ridurre gli impatti su una condizione ambientale già critica, si ritiene che la Variante incide in modo trascurabile sulla matrice d'interesse, ma si devono adottare le azioni opportune per poter contenere l'inquinamento atmosferico, in termini di efficienza e risparmio energetico, così come previsto dalle NTA del piano per il risanamento della qualità dell'aria.*

Gli edifici dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 27 maggio 2008, n. 6..

RISORSE IDRICHE:

in riferimento alla matrice acqua si prende atto dal R.P. della presenza di una falda d'acqua superficiale che rappresenta la terminazione verso il mare di un corpo idrico di importanza regionale quale l'unità idrogeologica dei Colli Albani con quota intorno ai 3 m s.l.m. e quindi 7 metri sotto il pieno campagna. Alla luce di questo, si dovrà, dunque, tener conto delle specifiche misure di tutela delle Risorse idriche dell'Area dei Colli Albani (D.G.R. n. 445/2009).

Con riferimento alla matrice acqua, secondo l'aggiornamento del PTAR (Piano di Tutela Regionale delle Acque), approvato con D.C.R. Lazio n. 18 del 23/11/2018 e relative Norme Tecniche di Attuazione, l'area del piano ricade nel Bacino Fosso Spaccasassi 2 con classe di qualità "cattivo", riferito al triennio 2011-2014 (Fig.2).

I dati sul monitoraggio dei corpi idrici superficiali effettuati dalla scrivente Agenzia e riferiti al triennio 2015-2017 presentano per il corpo idrico Fosso Spaccasassi 2 uno stato ecologico con classe di qualità "cattivo" e stato chimico "buono".

Nell'area in esame è quindi presente una criticità ambientale inerente alle risorse idriche che necessita di specifica attenzione in quanto l'obiettivo di qualità da perseguire è il raggiungimento del "buono" stato di qualità delle acque entro il 2015 (2000/60/CE).

Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi relativi alla sostenibilità idrica legata alla provvigione della risorsa idrica, il R.P. non fornisce nessuna informazione; stessa cosa dicasi per lo smaltimento delle acque reflue prodotte: non si hanno informazioni inerenti il sistema di depurazione e la gestione delle acque reflue meteoriche.

Al riguardo poichè la depurazione delle acque rappresenta un fattore di pressione importante sull'ambiente, e considerando presumibili allacci delle opere di progetto alla rete idrica e fognaria comunale, e le misure infrastrutturali e territoriali riportate a pag. 35 del R.P. che si intendono attuare, si ritiene che l'impatto sulla matrice, dovuto alla Variante, può essere considerato poco significativo soprattutto attuando le misure specifiche del PTAR evidenziate alla pag 37 del R.P.

Infine sempre con riferimento alla sostenibilità idrica, i vari interventi edilizi previsti dalla Variante dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6. Per le finalità di risparmio idrico inoltre si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.).

SUOLO: (...)

Il comune di Ardea (dato 2017) ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 24.1 % (...). La Variante interessa un'area di dimensioni limitate, si ritiene che l'impatto inerente al consumo di suolo possa essere considerato non significativo prevedendo opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione (...).

RIFIUTI:

(...) considerato che come riportato nella pag.40 del R.P. è attivo il servizio di raccolta differenziata domiciliare dei rifiuti e considerato l'incremento insediativo di soli 5 abitanti, si ritiene che la Variante non abbia un impatto significativo sulla matrice d'interesse, procedendo con un incremento della percentuale di raccolta differenziata domiciliare dei rifiuti.

RUMORE (INQUINAMENTO ACUSTICO):

(...) si ritiene che l'impatto acustico generato dall'attuazione del piano nel suo complesso sia non significativo.

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

L'Area Regionale “(...) considerata l'esiguità dimensionale dell'oggetto di Variante, dalla quale discende una non significatività degli impatti in entrambi gli scenari ipotizzati, non si rileva l'esigenza di sottoporre la Variante a VAS”.

- Consorzio di Bonifica Pratica di Mare:

L'Ente rileva che “(...) il parere idraulico di competenza sarà rilasciato solo alla presentazione del progetto esecutivo/definitivo degli interventi da realizzarsi (...)”, evidenziando la documentazione necessaria da allegare al progetto esecutivo/definitivo per il parere definitivo.

CONSIDERATO che, in riferimento a quanto evidenziato dal “Consorzio di Bonifica Pratica di Mare” si evidenzia che lo stesso Consorzio è stato individuato quale soggetto competente in materia Ambientale e, pertanto, chiamato ad esprimersi nell'ambito della procedura in oggetto, tenuto conto di quanto previsto dal DLgs 152/2006.

TENUTO CONTO degli ulteriori pareri già acquisiti per il Piano in oggetto, parallelamente alla procedura di VAS e comunicati dall'Autorità Procedente:

- Parere favorevole ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/1999 (Det. G14554 del 24/10/2019);
- Parere di massima favorevole della ASL Roma 6 per gli aspetti igienico-sanitari (prot. 47711 del 06/09/2019);
- Parere favorevole di cui alla Determinazione n. G12997 del 1/10/2019 della Regione Lazio – Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca – Area Usi Civici, Credito e Calamità Naturali;

CONSIDERATO che l'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura.

VALUTATO che

- La procedura in oggetto è relativa alla Variante puntuale al P.R.G. da adottarsi in esecuzione della sentenza del TAR Lazio n. 7729/2018 per la riclassificazione urbanistica di un lotto con vincolo espropriativo decaduto.
- La Variante riguarda un lotto di 1580 mq, identificato catastalmente al Fg. 56 part. 278 e ricadente all'interno del comprensorio “Lupetta Mare”;
- Il lotto in esame risulta privo di destinazione urbanistica (“zona bianca”) essendo decaduto il vincolo espropriativo impresso dal PRG vigente, approvato con DGR n. 5192/1984, con la destinazione F/10 “aree per parcheggi”;
- Nel Rapporto Preliminare sono stati evidenziati due possibili Scenari di classificazione urbanistica dell'Area in esame:
 - “SCENARIO 1” che prevede una destinazione residenziale secondo la zonizzazione prevalente nel comprensorio di riferimento (sottozona B6);

- “SCENARIO 2” che prevede la riproposizione della destinazione pubblica (F10 aree per parcheggi) ma con una diversa normativa tecnica che consenta l’attuazione anche al privato, proprietario del lotto.
- La Variante interessa una ridotta porzione di territorio e, nell’ipotesi di attuazione dello “scenario 1”, un incremento di appena 5 abitanti, ponendosi in variante al PRG e determinando un esiguo aumento dell’indice di fabbricabilità;
- L’attuazione dello scenario 1 prevede la classificazione urbanistica “Zona B di completamento – Sottozona B6*”, coerentemente con il tessuto urbanistico circostante;
- L’attuazione degli scenari previsti dal Piano garantisce il rispetto degli standard urbanistici di cui al DM 1444/1968;
- La competente Area Urbanistica Regionale, in riferimento ai due scenari ipotizzati, ha evidenziato una non significatività degli impatti e non rileva l’esigenza di sottoporre la Variante a VAS.
- Dall’esame del Rapporto Preliminare e dai contributi dei SCA non si evincono significativi impatti derivanti dall’attuazione dei due scenari previsti;
- Il lotto in esame non ricade in alcun sito della Rete Natura 2000 e/o in Aree Naturali Protette. In prossimità del comprensorio Lupetta di Mare, oltre il confine comunale, è presente il SIC IT6030045 denominato “*Lido dei Gigli*”, ricadente nel territorio del Comune di Anzio.
- La localizzazione nell’ambito di intervento, il suo dimensionamento e le azioni previste non comportano una significativa modifica del quadro ambientale esistente;

TUTTO CIO’ PREMESSO

Si propone che il Piano in oggetto sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., a condizione che siano rispettate le prescrizioni di seguito indicate. A tal riguardo, l’Autorità Procedente in fase di approvazione del Piano ovvero della sua trasmissione agli Enti sovraordinati cui compete il controllo e/o l’approvazione, dovrà dare conto, mediante un apposito documento, della puntuale rispondenza della proposta definitiva del Piano/Programma alle prescrizioni di seguito elencate:

1. Il Comune di Ardea dovrà ottemperare al pagamento degli oneri istruttori previsti per la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS (Det. n. 21/10/2009 n. 4962), così come chiarito dalla nota prot.n. prot.724588 del 13/09/2019 del Segretario Generale della Regione Lazio e dall’Ordinanza n. 12514/2019 del TAR Lazio – Sez. Seconda Bis. Copia dell’avvenuto pagamento dovrà essere trasmessa all’Autorità Competente in materia di VAS;
2. In merito alla accessibilità degli standard e di tutti gli spazi pubblici, dovrà essere garantito quanto previsto dal D.P.R. 503/96 (Titolo II, artt. 3-11), in merito all’esistenza di spazi fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
3. Al fine di limitare gli impatti relativi alla componente aria e fattori climatici legati agli impianti di riscaldamento/raffrescamento, la manutenzione e/o realizzazione di edifici dovrà avvenire nel rispetto delle prestazioni energetiche globali richieste in base alla normativa vigente, incentivando l’uso di energie rinnovabili e prestando particolare attenzione alla scelta dei materiali di costruzione ed arredi (cfr. D.M. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);
4. in generale dovrà essere garantito il rispetto delle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell’Aria Regionale (DCR n. 66 del 10.12.2009), e del Piano di Tutela delle Acque Regionali (DCR n. 42 del 27.09.2007), nonché il rispetto di tutte le Pianificazioni di Bacino e/o Distretto sovraordinate, nonché delle norme regionali relative all’inquinamento luminoso (L.R. 23/2000 e Reg. Reg. n. 8/2005), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti;
5. La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere per evitare ripercussioni negative sull’ambiente e anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti (art. 146 comma 1 lett. g del D.lgs. 152/2006 e art. 25 comma 3 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque Regionali);

6. Dovranno essere adottati opportuni accorgimenti costruttivi degli edifici finalizzati a ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dall'Unione Europea;
7. In relazione alla necessità di contenere l'inquinamento da "rumore", all'interno degli ambienti abitativi si richiama il rispetto del DPCM 05/12/1997 per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e la previsione di adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie;
8. Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;
9. Si dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio (approvato dalla GR il 18/01/2012, pubblicato sul SO n. 15 al BUR Lazio n. 10 del 14/3/2012). L'incremento di rifiuti urbani prodotti dovrà essere gestito nel rispetto degli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore, garantendo attraverso gli atti di convenzione la realizzazione di tutte le misure di tipo edilizio e di urbanizzazione concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi;
10. Sia assicurata la messa in opere di tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, perdita di stabilità, contaminazione, impermeabilizzazione, compattazione, perdita di fertilità e diminuzione della biodiversità;
11. Siano ad ogni modo rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale pervenuti che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
12. Siano rispettate le prescrizioni riportate nei pareri favorevoli già acquisiti per il Piano in esame e richiamati in premessa;
13. Le realizzazioni/trasformazioni edilizie dovranno ottenere le necessarie autorizzazioni e nulla/osta, laddove previsti, da parte degli Enti preposti e previsti dalla normativa di settore, anche nel rispetto delle normative vigenti a tutela della salute e dell'igiene.

L'Istruttore
Marco Stradella

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Ferdinando Maria Leone

Il Dirigente *ad interim*
Arch. Manuela Manetti