



OGGETTO: **VVAS-2022_20 - Comune di Ardea (RM).** Procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa alla *“Variante urbanistica in via Forlì per la realizzazione di una struttura sportiva pluridisciplinare e delle strutture turistiche e commerciali connesse”*.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che con nota prot.n. 3951 del 09/05/2022, acquisita al protocollo regionale con nota prot. n. 449133 del 09/05/2022, il Comune di Ardea in qualità di *Autorità Procedente* (di seguito AP), ha trasmesso alla scrivente Autorità Competente (di seguito AC) l’Istanza per l’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS per la Variante in oggetto (di seguito “PIANO”), successivamente integrata con note acquisite al prot. reg. 0248876 del 06/03/2023 e 0344272 del 28/03/2023;

DATO ATTO che:

- Con nota prot.n. 679480 del 11/07/2022 l’Autorità Competente, al fine del corretto avvio della procedura, ha richiesto il perfezionamento dell’istanza;
- Con nota prot.n. 65139 del 12/9/2022, acquisita in pari data con prot.n. 863591, L’Autorità Procedente, in riscontro alla sopra citata nota del 11/7/2022, ha perfezionato l’istanza;
- Con nota prot.n. 54402 del 17/01/2023, l’Autorità Competente ha richiesto chiarimenti in merito ai contenuti del Rapporto Preliminare e ai riferimenti normativi richiamati nell’istanza;
- con nota prot.n. 13771 del 14/02/2023, acquisita in pari data con prot. n. 0169305, l’Autorità Procedente ha fornito i chiarimenti relativi all’oggetto della verifica e ha contestualmente trasmesso ulteriori documenti necessari per l’avvio della procedura;
- Con nota prot. n.547117 del 19/05/2023, l’AC ha comunicato l’elenco, di seguito riportato, dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento rendendo disponibile, tramite un apposito link, il Rapporto Preliminare e la documentazione inerente al Programma, in formato digitale:
 - **Regione lazio - Direzione Regionale 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 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 Ambiente**



- **Regione lazio - Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti**
- **Regione lazio - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del Cibo, Caccia e Pesca**
 - Area Affari Generali e Usi Civici
- **Regione lazio - Direzione Regionale Infrastrutture e Mobilità**
- **Regione lazio - Direzione Regionale Politiche Giovanili, Servizio Civile e Sport**
 - Impiantistica per lo Sport
- **Regione lazio - Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale**
- **Città Metropolitana di Roma Capitale:**
 - Dipartimento IV – Pianificazione, Strategica e Governo del territorio;
 - Dipartimento III, Ambiente e Tutela del territorio: acqua, rifiuti, energia, aree protette;
 - Dipartimento II, Viabilità e Mobilità.
- **Ministero della Cultura**
 - Segretariato Regionale del Ministero della Cultura per il Lazio;
 - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti.
- **ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio**
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale**
- **Autorità ATOn.2 Lazio Centrale**
- **Acqualatina S.p.a.**
- **ASL Roma 6**

PRESO ATTO che:

- da parte dei SCA sono pervenuti i seguenti pareri e comunicazioni:
 - **Regione Lazio** - Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale: nota prot. n. 704649 del 27/06/2023;
 - **ARPA Lazio**: nota prot. n.43660 del 23/06/2023, acquisita in pari data al prot. n. 690851;
 - **ASL ROMA 6**: nota prot.n. 40657 del 20/06/2023, acquisita con prot.n. 676374 del 21/06/2023;
 - **Città Metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento II**: nota prot.n. 10616 del 28/06/2023, acquisita in pari data al prot.n. 708785;
 - **Città Metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento IV**: nota prot.n. 101068 del 19/06/2023, acquisita con prot.n. 672137 e 672201 del 20/06/2023;
- con nota prot.n. 553423 del 22/05/2023 l'Area Attuazione Servizio Idrico Integrato della Regione Lazio ha comunicato che *"...non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo"*;

DATO ATTO che con nota prot.n. 81543 del 20/10/2023, acquisita in pari data al prot.n. 1187717, l'Autorità Procedente ha trasmesso ulteriori integrazioni e considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria;

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



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

- La Variante è proposta ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 ed è (...) *finalizzata alla realizzazione di una struttura sportiva pluridisciplinare e delle strutture turistiche e commerciali connesse nel Comune di Ardea su una superficie di circa 126.370 m² attualmente individuata dal punto di vista urbanistico come Zona E Attività Primarie – Agricoltura e zona F1 Verde Territoriale del PRG del comune di Ardea, il progetto rientra nell'ambito del punto 3 "... piani che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi ...".*
- L'Area di Piano è situata ... *in adiacenza del campo da golf esistente della stessa proprietà.*
- *L'area per la quale è richiesta la variante urbanistica è ubicata nel Comune di Ardea in Via Forlì in prossimità della Via Pratica di Mare e della Via Laurentina e a meno di 600 m. dalla costa. Estesa per circa 126.370 m² l'area interessata, originariamente agricola è attualmente di fatto incolta salvo qualche parziale e saltuaria utilizzazione per pascolo.*
- *Ob 1) per gli utilizzatori:*
 - a1) la possibilità di svolgere l'attività sportiva nella loro disciplina in un'area dotata di attrezzature moderne e dotate di tutti i servizi;*
 - a2) l'opportunità per il nucleo familiare di poter effettuare diverse attività, quelle più consone ad ogni membro della famiglia, in un'unica struttura in modo da evitare dispersione e problematiche;*
 - a3) possibilità di svolgere attività sportive diverse in un'unica infrastruttura;*
 - a4) opportunità per il turista di abbinare in una unica struttura la possibilità di soggiorno con quella di fruizione di strutture sportive e ricreative;*
 - a5) possibilità per la popolazione di coniugare alla attività sportiva anche quelle ricreative, del tempo libero, della ristorazione e dello shopping in un'unica area.*
- *Ob2) per la comunità locale;*
 - b1) possibilità per le società sportive agonistiche o amatoriali e per le associazioni locali di usufruire di strutture moderne e di qualità;*
 - b2) realizzazione di una struttura qualificata che unisce l'offerta turistica con quella dello sport e del tempo libero;*
 - b3) presenza di un forte polo attrattivo che avrebbe ricadute su tutto il tessuto economico della zona;*
 - b4) realizzazione di un complesso in prossimità di aree fortemente urbanizzate ma pressoché prive di servizi che riqualifichi l'intera fascia costiera;*
 - b5) valorizzazione del patrimonio immobiliare di una buona parte della fascia costiera in considerazione della presenza di una infrastruttura qualificante;*
 - b6) incremento della offerta turistica della zona;*
 - b7) impatto zero sulle opere di urbanizzazione locali in considerazione della completa autosufficienza del centro;*
 - b8) realizzazione di un modello innovativo di svolgimento delle attività sportive in sinergia e a larga scala abbinandole anche agli aspetti ricettivi e commerciali.*
- *Ob3) per il comune di Ardea:*
 - c1) significativo introito ricorrente per l'ente comunale come fiscalità annuale (IMU, TARI e TASI);*
 - c2) opportunità per l'amministrazione comunale di realizzare politiche dirette di sostegno grazie al convenzionamento con i gestori;*



- c3) importante flusso di investimenti nella città con significativo indotto di forniture e servizi;*
 - c4) incremento della offerta turistica mediante la realizzazione di una foresteria per istruttori e atleti e di un campeggio;*
 - c5) incremento della dotazione di strutture sportive nel territorio comunale;*
 - c6) significativo incremento occupazionale in quanto la struttura completa a regime occuperà oltre 50 addetti diretti in un comparto, quello del turismo sport e tempo libero, tra i pochi in grado di garantire ad oggi occupazione stabile e duratura;*
 - c7) significative opportunità di impiego nell'indotto diretto: c.d. facility management (servizi di pulizia, manutenzione, energia...), fornitura di servizi alla persona riferiti agli ospiti;*
 - c8) significative opportunità di sviluppo economico per il sistema economico del Paese (attività commerciali, servizi di trasporto e logistica, acquisto di prodotti locali, particolarmente delle filiere agroalimentari...);*
 - c9) disponibilità alla realizzazione di un centro di ricerca e formazione sulla tematica sportiva collegata alla salute;*
 - c8) integrazione di una filiera economica innovativa che in sinergia con quella "verde" e "del turismo" della città, può contribuire significativamente allo sviluppo del territorio;*
 - c9) propulsione alla realizzazione di attività formative e professionalizzanti nelle aree di operatività del centro.*
- *Il progetto prevede la realizzazione delle seguenti strutture per lo sport e le attività all'aria aperta:*
- A) Area Calcio costituita da n. 1 campo di calcio e spogliatoi, n. 3 campi di calcetto e spogliatoi e relativi parcheggi.*
 - B) Area nuoto e tuffi costituita da n. 1 piscina olimpionica da m. 50, una piscina da m. 25 e una piscina per tuffi, con spogliatoi e relativi parcheggi.*
 - C) Area Tennis e padel costituito da n. 7 campi da tennis, n. 13 campi di padel, spogliatoi, magazzini, palestra e relativi parcheggi*
 - D) Area relax e yoga e relativi parcheggi.*
 - E) Percorso salute*
- *Il complesso prevede poi la realizzazione di strutture di servizio per i fruitori quali:*
- *Un ristorante e relativo parcheggio*
 - *Un piccolo hotel*
 - *Un campeggio*
 - *Un ristorante*
 - *Una nuova club house del campo di golf esistente*
 - *Le attrezzature di servizio (accoglienza, magazzini, chioschi bar, sale incontri, ecc.) per i vari tipi di sport.*

Con riferimento alla presenza giornaliera di persone, dal Rapporto Preliminare si evince che *"Complessivamente si può considerare una media di utenti per le strutture di circa 400 persone giornaliere."*

VERIFICATO CHE sulla base delle informazioni fornite dal Rapporto Preliminare e dall'analisi effettuata dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, l'area della variante oggetto di procedura secondo la pianificazione sovraordinata risulta inquadrata come segue:



<p>Piano Territoriale Paesaggistico Regionale <i>D.C.R. n.5 del 21/04/2021</i></p>	<p>- Parere prot.n. 704649 del 27/06/2023- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale</p> <p>- Attestazione Comunale trasmessa con nota prot. 81543 del 20/10/2023</p> <p><i>Per quanto dichiarato e rilevato, il PTPR approvato con DCR n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021, S. n. 2, alla Tav. B34 non individua beni paesaggistici di cui all'art.134 comma 1 del D. Lgs. 42/2004.</i></p> <p><i>Tuttavia, si evidenzia che nel PTPR "Le Tavole B non individuano le aree tutelate per legge di cui al comma 1, lettera h), dell'articolo 142 del Codice -"le aree interessate dalle università agrarie e le zone gravate da usi civici"; in tali aree, ancorché non cartografate, si applica la relativa modalità di tutela" di cui all'art. 40 delle Norme, dove al comma 5 è prescritto che (...) L'esercizio degli usi civici o dei diritti di promiscuo godimento, di natura essenziale o utile ai sensi dell'art. 4 della L. 1766/1927, deve in ogni caso svolgersi con le modalità compatibili con le norme del PTPR; in tal caso si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio (...).</i></p> <p><i>Pertanto, ai fini del completamento della ricognizione dei vincoli non cartografati nel PTPR, per consentire una compiuta valutazione di conformità paesaggistica il Comune dovrà fornire:</i></p> <p><i>- attestazione comunale in materia di Usi civici ai sensi dell'art. 3, c. 3 della legge regionale n. 1/1986, per gli effetti di cui all'art. 142, c. 1, lett h) del D. Lgs 42/04.</i></p> <p><i>Il Comune di Ardea ha trasmesso una nota con la quale "si attesta che l'area oggetto di intervento individuata al Catasto Terreni al F. 46 P.IIe 150 e 151 è soggetta ad uso civico".</i></p> <p><i>Alla Tav. A34 il PTPR classifica l'area d'intervento nel "paesaggio agrario di rilevante valore", normato all'art. 25 delle Norme.</i></p> <p><i>Anche nella tavola C34 del PTPR "Beni del patrimonio naturale e culturale", dove sono individuati ambiti di rischio paesaggistico, da valutare in fase di adeguamento degli strumenti urbanistici generali, non emerge alcuna criticità.</i></p>
<p>Piano Risanamento Qualità dell'Aria</p>	<p>Parere prot.n. 43660 del 23/06/2023 – ARPA LAZIO</p> <p><i>la Regione Lazio con DGR. n. 539 del 04/08/2020 ha adottato l'Aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, con la D.G.R. 28 maggio 2021, n. 305 ha aggiornato l'Allegato 4 - classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana, e infine con la DGR 15 marzo 2022, n. 119 ha aggiornato la denominazione dei codici delle zone.</i></p> <p><i>La Classe 3 comprende i Comuni a basso rischio di superamento dei valori e per i quali sono previsti provvedimenti tesi al mantenimento della qualità dell'aria.</i></p> <p><i>Al Comune di Ardea (LT) è stato assegnato il IT1218 - Zona Litoranea 2021 - per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene, e gli è stata attribuita la classe complessiva 3.</i></p> <p><i>La Classe 3 comprende i Comuni a basso rischio di superamento dei valori e per i quali sono previsti provvedimenti tesi al mantenimento della qualità dell'aria.</i></p> <p><i>Nello specifico per il Comune di Ardea sono previsti i provvedimenti di cui agli artt. 9 e 16, dell'Aggiornamento del Piano di Qualità dell'Aria (D.G.R 4 agosto 2020, n. 539).</i></p>
<p>Piano Regionale di Tutela delle Acque</p>	<p>Parere prot.n. 43660 del 23/06/2023 – ARPA LAZIO</p>



<p>D.C.R. n.18 del 23/11/2018</p>	<p>In base all'Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018, n. 18, l'area oggetto della Variante in esame, ricade all'interno del Bacino n. 21 TEVERE INCASTRI - tratto Rio Torto 2.</p> <p>Specificatamente per il sottobacino Rio Torto 2 cui, il PTAR 2018 assegna il seguente giudizio di qualità:</p> <p>Tab. 3 stato qualità bacino idrico</p> <table border="1" data-bbox="440 528 1430 600"><thead><tr><th>Bacino</th><th>Tratto Afferente</th><th>Stato Ecologico</th><th>Stato Chimico</th></tr></thead><tbody><tr><td>21 Tevere Incastri</td><td>Rio Torto 2</td><td>SCARSO</td><td>Buono</td></tr></tbody></table> <p>Si evidenzia che i dati sul monitoraggio sul tratto afferente effettuato dalla scrivente Agenzia nel triennio 2018-2020, confermano tale giudizio, come deducibile dal sito del SIRA (Sistema informativo Regionale Ambientale) https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/</p>	Bacino	Tratto Afferente	Stato Ecologico	Stato Chimico	21 Tevere Incastri	Rio Torto 2	SCARSO	Buono
Bacino	Tratto Afferente	Stato Ecologico	Stato Chimico						
21 Tevere Incastri	Rio Torto 2	SCARSO	Buono						
<p>Piano di Gestione dei Rifiuti Regionale</p>	<p>Parere prot.n. 43660 del 23/06/2023 – ARPA LAZIO</p> <p>Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si ritiene utile segnalare il dato aggiornato 2021 che la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani del Comune di Ardea nel 2021 è stata pari a circa 48 %, con un trend in crescita nell'ultimo triennio. Tale percentuale è inferiore agli obiettivi normativi di raccolta differenziata (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%).</p> <p>(...)</p> <p>La produzione di Rifiuti Urbani Totali relativa al Comune di Ardea si attesta a 23.716 tonnellate nell'anno 2021, di cui solo 11.349 ton differenziate. In merito si prende atto di quanto riportato nella pag.53 del R.P. "La produzione potenziale massima di rifiuti solidi, ipotizzabile per il periodo di massima frequentazione della struttura turistica in progetto, valutando una presenza massima nei giorni di maggior affluenza di n. 400 persone ed una produzione pari a kg. 1,4 pro capite, è dell'ordine di 0,7 T/giorno."</p>								
<p>Piano Territoriale Provinciale Generale</p>	<p>Allegato 1 Parere Città Metropolitana di Roma Capitale – prot.n.672201 del 20/06/2023</p> <p>il Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.), approvato mediante D.C.P. n° 1 del 18 gennaio 2010 e pubblicato il 6 marzo 2010 sul B.U.R. Lazio n. 9, individua l'area d'intervento nell'ambito del Sistema Ambientale – Rete Ecologica Provinciale (REP) – Territorio Agricolo Tutelato. Il Territorio Agricolo Tutelato è parte della Componente Secondaria (CS) della REP che include aree ed ambiti che costituiscono elementi indispensabili per il conseguimento dell'effettiva funzionalità della rete ecologica. La CS è formata dai "nastri verdi" e dagli "elementi di discontinuità". I "nastri verdi" corrispondono al Territorio Agricolo Tutelato, contiguo sia alla matrice naturalistica che a quella insediativa, con elevata valenza di discontinuità urbanistica, essenziali per garantire la funzionalità ecologica della REP;</p>								
<p>Piano Regolatore Comunale (PRG)</p>	<p>Parere prot.n. 704649 del 27/06/2023- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale:</p> <p>Il P.R.G. vigente del Comune di Ardea, approvato con D.G.R. Lazio n. 5192 del 01/08/1984, classifica l'area, per la maggior parte in Zona F "Attrezzature e impianti</p>								



	<p><i>di interesse generale” - Sottozona F1 “Verde Pubblico Territoriale” ed in minor parte come Zona E “Agricola”.</i></p> <p><i>In progetto è richiesta la Variante di destinazione urbanistica da Zona E “Agricola” e Zona F “Attrezzature e impianti di interesse generale” - sottozona F1 “Verde pubblico Territoriale”, a Zona F8, zona per Servizi Privati disciplinata dall’art. 26 delle N.T.A. di PRG.</i></p>
Classificazione Acustica Comunale	<p>Parere prot.n. 43660 del 23/06/2023 – ARPA LAZIO</p> <p><i>Secondo le informazioni in possesso da ARPA Lazio, e come riportato anche nel R.P. pag. 42: “Il Comune di Ardea dispone del Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 06.08.09. Il Piano classifica l’area di intervento come zona a classe III di tipo misto dando come valori massimi quelli di 60 dBA diurno e 50 dBA notturno.</i></p>
Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.)	<p>Rapporto Preliminare</p> <p><i>per quanto riguarda il PIANO STRALCIO PER L’ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) redatto dall’Autorità per i Bacini Regionali del Lazio; versione vigente a seguito degli Aggiornamenti del Piano, la Tavola 2.01 Sud non considera l’area sottoposta a Tutela.</i></p>

VERIFICATO ulteriormente che l'area interessata dalla variante non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;

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

- **REGIONE LAZIO - Direzione regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica Area urbanistica copianificazione programmazione negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale. (nota prot. n. 704649 del 27/06/2023):**

L’Area Urbanistica Regionale evidenzia che (...) il progetto di “Variante urbanistica in via Forlì per la realizzazione di una struttura sportiva pluridisciplinare e delle strutture turistiche e commerciali connesse.” per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, fatta salva la conferma dell’inesistenza di usi civici, non comporti rilevanti impatti sulla specifica componente ambientale e pertanto si ritiene che possa proseguire l’iter di formazione, con le seguenti raccomandazioni, le cui verifiche sono rinviata alla fase approvativa:

➤ Riguardo alla procedura di variante, si chiede di verificare la sussistenza delle condizioni ai fini dell’avvio della procedura ex art. 8 co. 1, 2 e 3 del DPR 160/2010.

A tale proposito si rammenta che il ricorso alla sopra citata procedura riveste un carattere di straordinarietà nei soli casi dei Comuni in cui lo strumento urbanistico sia caratterizzato dalla mancanza di aree da destinare all’insediamento di impianti produttivi o dalla insufficienza di aree in relazione al progetto presentato; l’Amministrazione Comunale, oltre ad attestare quanto sopra, dovrà necessariamente valutare l’ipotesi, in caso di dichiarata assenza di aree idonee di fare ricorso a tale procedura privilegiando l’interessamento di aree già idonee all’edificazione, salvaguardando le aree non trasformabili.

➤ La proposta in esame richiede variante urbanistica da Zona F “Attrezzature e impianti di interesse generale - Sottozona F1 “Verde Pubblico Territoriale” destinata alla creazione di parchi pubblici, a zona “Servizi privati”; in tal senso comporta la sottrazione di aree destinate alla “creazione di parchi pubblici” di PRG. Pertanto dovrà essere verificato e garantito dal Comune che tale sottrazione consenta comunque il mantenimento, nel bilancio complessivo del PRG, di aree per spazi destinati ad verde pubblico di cui al DM 1444/1968.

➤ Dovranno essere dichiarati e rappresentati i dati dimensionali del progetto (generali e di dettaglio) in termini di indici, SUL e di volumi, specificandoli per i singoli edifici e per le diverse articolazioni funzionali delle aree. Tali dati, si ricorda, sono necessari al fine di fissare gli indici e parametri relativi alla variante urbanistica



che scaturisce dall'approvazione del progetto, anche in considerazione delle limitazioni disposte al comma 3 dell'art 8 del DPR 160/2010 relativamente alle destinazioni commerciali.

Si evidenzia inoltre che la variante urbanistica in forma semplificata ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 non può essere assimilata alle varianti ordinarie che modificano a tempo indeterminato la disciplina urbanistico-edilizia di un'area (destinazione d'uso, indici, parametri, ecc.) e deve essere vincolata in modo inscindibile, pena inefficacia, alla realizzazione del progetto di attività produttiva da cui deriva. In tal senso la variante semplificata deve intendersi costitutiva di un'area che acquisisce gli indici, parametri destinazioni d'uso e standard del progetto, e non è da ricondursi alla fattispecie della "Zona F8, zona per Servizi Privati" delle NTA del piano regolatore comunale attualmente in vigore.

➤ *Nelle successive fasi procedurali il progetto dovrà necessariamente riportare la quantificazione e l'individuazione delle aree a standard ex art. 5 del DM 1444/1968, verde pubblico e parcheggi pubblici, con relativo progetto delle aree, e delle opere in caso di realizzazione da parte dei proponenti, da cedere all'amministrazione comunale, tenendo conto che per esse dovrà essere garantita l'accessibilità da area/viabilità pubblica, senza soluzioni di continuità. Tali aree dovranno essere distinte dalle aree destinate ai parcheggi pertinenziali privati, ex art. 41 sexies L. 1150/1942 come modificato dall'art. 2 della legge 122/1989.*

➤ *ai fini del completamento della ricognizione dei vincoli non cartografati nel PTPR, per consentire una compiuta valutazione di conformità paesaggistica il Comune dovrà fornire:*

- attestazione comunale in materia di Usi civici ai sensi dell'art. 3, c. 3 della legge regionale n. 1/1986, per gli effetti di cui all'art. 142, c. 1, lett. h) del D. Lgs 42/04.

(...)

Corre l'obbligo ricordare, come peraltro già anticipato nella raccomandazioni sopra elencate, che il ricorso alla procedura prevista dall'art. 8 del DPR 160/2010 denuncia chiaramente l'inadeguatezza del vigente PRG e l'Amministrazione Comunale dovrebbe provvedere prioritariamente ad un idoneo adeguamento del proprio strumento urbanistico alle nuove dinamiche di sviluppo socio-economiche, dovendosi ritenere "eccezionale" il ripetuto ricorso a procedure che non sempre conducono ad una corretta programmazione urbanistica del territorio; l'Autorità procedente dovrà quindi valutare e favorire anche eventuali alternative volte al riuso di aree già urbanizzate e di aree produttive dismesse o inutilizzate, comunque già disposte a trasformazione/edificazione.

• Arpa Lazio

ARIA: (...) Si evidenzia che nella fase di esecuzione del Piano in esame, occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione degli impatti delle emissioni e sia nella fase di cantierizzazione (dispersione delle polveri, movimentazione di terra, trasporto di materiale, nonché al funzionamento dei veicoli e macchinari di cantiere).

Inoltre le opere previste dovranno rispettare quanto previsto dalle "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia - L.R. 27/05/2008, n. 6. Infine, in merito al risparmio energetico si rammenta che l'art. 26 del D.lg. 199/2021, introduce l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includa l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione di cui all'Allegato III al D. Lgs. 199/2021 medesimo (Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva).

In considerazione di quanto sopra esposto, per la matrice aria, si ritiene che l'attuazione della variante in esame non sia tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria se verranno seguiti i provvedimenti di risanamento della qualità dell'aria (D.G.R n. 539/2020 artt. 12 – 16).

RISORSE IDRICHE: (...) l'area in esame dal punto di vista dello Stato ecologico presenta una criticità in quanto non realizza l'obiettivo di qualità fissato dalla norma ovvero il raggiungimento dello stato ecologico di



“Buono”. A tal fine gli enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per il raggiungimento di tale stato in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque. Lo stato ecologico e lo stato chimico dei corpi idrici della regione Lazio sono consultabili sia sul sito SIRA (<https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/>) che sul sito ARPA Lazio (<https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/acqua/dati-acqua>).

Per quanto attiene lo stato della gestione delle risorse idriche e della depurazione del complesso sportivo, si prende atto di quanto riportato nel R.P. cap. 4.3.3 pag 46 51: “Le opere in progetto sono:

- La realizzazione di una piscina agonistica e di 4 minori di tipo ludico;
- La gestione delle acque bianche di prima pioggia e di ruscellamento dei tetti e delle aree pavimentate;
- La gestione del verde.

L’approvvigionamento delle acque avverrà tramite emungimento con pozzi della falda esistente e trasporto attraverso apposita tubazione.

Il fabbisogno idrico delle “cinque piscine (2108 mq) corrisponde ad un fabbisogno di integrazione pari a circa 253 mc/mese, cioè meno di 8,5 mc/giorno. Tale fabbisogno può essere integrato emungendo una portata molto limitata (0,3 l/sec.) per un tempo di pompaggio di 8 ore giornaliere senza introdurre criticità nel sistema acquifero sotterraneo; il pompaggio potrà avvenire da uno o più pozzi, in questo caso la portata indicata andrà suddivisa per il numero di opere di captazione, adeguatamente distanziate, minimizzando ulteriormente la pressione sulle falde idriche sotterranee.”

A tal fine si rammenta che la risorsa idrica è un bene pubblico il cui uso è disciplinato dal Regolamento regionale 3 gennaio 2022 n. 1 “Nuova disciplina delle procedure per il rilascio delle concessioni per l’utilizzo del demanio idrico”. si segnala inoltre che dal monitoraggio dello stato Chimico dei corpi idrici sotterranei effettuato dalla scrivente Agenzia nel sestennio 2015-2020, danno come giudizio uno stato chimico non Buono, come deducibile dal sito del SIRA (Sistema informativo Regionale Ambientale) (...).

Per quanto attiene lo stato della gestione delle acque bianche di prima pioggia e la gestione del verde, si prende atto di quanto riportato nel paragrafo pag 50, dove si prevede lo stoccaggio delle acque bianche provenienti dalle superfici impermeabilizzate (tetti, tettoie, piazzali, etc.) attraverso il loro convogliamento in appositi bacini di accumulo. Tenendo presente il valore delle precipitazioni cumulate annue medie di Ardea (pari a 771 mm) si calcola che una superficie unitaria di 1000 mq consente l’accumulo di circa 750 mc/anno di risorsa idrica. Considerando, per la gestione del verde, una necessità irrigua pari a 0,6 mc/mq all’anno, il volume di acqua piovana stoccato dalla raccolta da una superficie impermeabilizzata di 1000 mq consente quindi il mantenimento di circa 1300 mq di superfici a verde. Eventuali surplus potranno essere trasferiti con canalette e scoline alle aree perimetrali all’intervento.”

A tal fine si evidenzia che le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree esterne dei piazzali di parcheggio a servizio dell’impianto sportivo dovranno essere convogliate e opportunamente trattate ai sensi del D.Lgs. n. 152/06, inoltre con riferimento alla sostenibilità idrica, gli interventi edilizi previsti dalla variante in esame 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.).

Per quanto attiene lo stato della depurazione del complesso sportivo, si prende atto di quanto riportato nel R.P a pag 51: “Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque reflue delle strutture, come comunicato dalla società IDRICA spa gestore del servizio, le stesse potranno essere convogliate attraverso condotta forzata alla rete e al depuratore comunale”, si evidenzia che a quanto risulta dalle cartografie in possesso di Arpa Lazio, l’area oggetto della variante in esame attualmente non risulta servita dalla rete fognaria a servizio dell’impianto di depurazione di Tor San Lorenzo con capacità depurativa pari a 75.200 AE, a fronte di un carico inquinante attuale delle acque reflue urbane stimato in 64.109 AETU (...)

Per tanto si rimanda alle Autorità Competenti (Comune e ACEA ATO 2), la verifica in fase di attuazione della Variante in esame, delle modalità di allaccio delle previste opere di urbanizzazione alla rete fognaria, e sia della verifica della potenzialità residua dell’impianto di depurazione e della capacità di fornitura idrica dell’acquedotto al complesso sportivo.

RIFIUTI: (...) Si evidenzia che la significatività dell’impatto della produzione dei rifiuti derivante dall’attuazione del Piano deve tener conto degli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio approvato con la D.C.R. n. 4 del 05/08/2020, ed essere valutata in relazione all’attuale capacità di gestione



del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore e all'eventuale presenza di altri piani che insistono nello stesso Comune.

Alla luce di quanto sopra esposto, considerato la tipologia di intervento, l'estensione dell'area, il carico antropico e il livello della raccolta differenziata comunale, si evidenzia che potenziando il sistema di raccolta differenziata e una corretta gestione di rifiuti conforme alla normativa vigente, l'impatto sulla matrice in esame possa essere poco significativo.

Si segnala che nella fase di cantiere i rifiuti e le terre e rocce da scavo dovranno essere gestiti in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente.

RUMORE: (...) *Fatto salvo il rispetto dei limiti di cui al DPCM 14 novembre 1997 e dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997, nella fase di esecuzione del piano in esame dovranno essere adottate adeguate misure di mitigazione, in particolar modo nella fase di cantiere.*

SUOLO: (...) *nella fase di attuazione del progetto in esame, dovranno essere previste opportune misure di compensazione mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione e soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità. Si evidenzia infine che il Piano, in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6..*

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO: *Nel caso in cui, la variante in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore.*

RADON: *A seguito dell'emanazione del d.lgs. 31 luglio 2020, n. 101 sono state introdotte nella legislazione italiana le soglie di 300 Bq/m³, in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria nei luoghi di lavoro e nelle abitazioni esistenti, con una ulteriore restrizione a 200 Bq/m³ per le abitazioni costruite dopo il 2024.*

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

- **ASL ROMA 6**

(...)

In riferimento a quanto già espresso nella nota ASL RMG prot. 71071 del 05/11/2021 e tenuto conto che l'approvvigionamento idrico della struttura sportiva avverrà tramite emungimento con pozzi dalla falda esistente e trasporto attraverso apposita tubazione, come indicato nel RP, si evidenzia nuovamente che il Comune di Ardea risulta interessato da fenomeni di inquinamento diffuse della falda idrica da solventi clorurati per i quali la Regione Lazio ha emesso la Determinazione Dirigenziale n. G09156 del 08/08/2016 che approva il documento "Inquinamento delle acque sotterranee da sostanze organiche clorate nell'area vasta dei territori dei comuni di Pomezia e Ardea", al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Si richiama a tal proposito l'Ordinanza Sindacale del Comune di Ardea n. 29 del 15/04/2016 recante disposizioni specifiche in caso di approvvigionamento idrico potabile garantito da pozzo privato in particolare riferimento all'acquisizione del Giudizio di Idoneità dell'acqua a consumo rilasciato dal Servizio di Igiene degli Alimenti e Nutrizione della ASL RM6. In tale specifico contesto, è opportuno valutare preliminarmente la qualità delle acque di falda rispetto alla presenza di TCE e PCE, anche al fine di valutare la necessità di prevedere opportuni trattamenti di potabilizzazione delle acque.

Si ritiene che tali aspetti risultino rilevanti in fase di verifica degli impatti significativi derivanti dall'attuazione del progetto, tenuto conto che l'area interessata è attualmente di fatto incolta salvo qualche parziale e saltuaria utilizzazione per pascolo e pertanto lo scenario di riferimento è caratterizzato dal non utilizzo di risorse idriche emunte dalla falda sottostante la struttura di futura previsione. Nel RP si esplicita che l'unica aliquota eccedente quella che può essere definita come "uso ordinario" (igienico-sanitario, potabile, etc.) della



risorsa idrica introdotta dal progetto é quella relativa all'alimentazione delle 5 piscine previste in progetto; si ritiene tuttavia che, salvo diverse indicazioni, anche per gli usi ordinari è da considerarsi il medesimo approvvigionamento idrico. Gli usi "ordinari" risultano in tale contesto comunque significativi tenuto conto delle aree di ristorazione, foresteria, campeggio ed in particolare il fabbisogno di acqua ad uso igienico connesso alla presenza delle attività Sportive (docce, ecc.). Si specifica, inoltre, che il volume di acqua previsto solo per il primo riempimento delle piscine, tenuto conto delle tecnologie di ricircolo e filtraggio, è con ogni probabilità da considerarsi su base annua.

Non si concorda con l'indicazione rispetto al tema delle risorse idriche per cui la realizzazione del progetto non determina variazioni negli utilizzi di risorse idriche; un utilizzo agricolo (attuale destinazione urbanistica), a maggior ragione se intensivo, della superficie in variante produrrebbe consumi superiori a quelli prevedibili per la destinazione turistica, ritenendo proceduralmente corretto per la valutazione prevedere invece il confronto con l'attuale scenario di riferimento (non utilizzo di risorse).

Visto quanto riportato dal proponente nella sezione "Bilancio idrologico e stima delle portate" nella quale si conclude che dai calcoli effettuati si ritiene valido e sostenibile l'intervento sia dal punto di vista della tecnica che dal punto di vista del minimo impatto ambientale e tenuto conto delle osservazioni di cui sopra, si ritiene opportuna una valutazione approfondita da parte degli enti competenti in merito alla sostenibilità degli impatti del progetto sull'ambiente in tema di risorse idriche, anche tenuto conto che le stesse possono presentare criticità di portata, prevalentemente nel periodo estivo per l'incremento della popolazione.

In merito alle modalità previste per lo smaltimento delle acque reflue prodotte dalla struttura, si prende atto di quanto dichiarato nel RP: come comunicato dalla società IDRICA spa gestore del servizio, le stesse potranno essere convogliate attraverso condotta forzata alla rete e al depuratore comunale.

Per una corretta caratterizzazione del contesto di riferimento ed una più completa valutazione dei possibili effetti rilevanti, anche in termini di qualità dell'aria, sarebbe opportuno verificare i potenziali impatti del progetto per le civili abitazioni ed i siti sensibili presenti nell'area di interesse (scuole materne in Via Pratica di Mare e L.mare degli Ardeatini, strutture socio-assistenziali in L.mare delle Meduse, Via Terni, ecc.). Non risultano inoltre corretti i riferimenti normativi di livello regionale indicati nella sezione 2.4 del RP (Piano Energetico Regionale, Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, Zonizzazione del territorio regionale e classificazione delle zone ed agglomerati ai fini della valutazione della qualità dell'aria, ecc.). Non risultano altresì corretti i riferimenti al Piano Nazionale della Prevenzione (PNP 2020-2025) e al Piano Regionale della Prevenzione (PRP 2021-2025).

Nel RP non risultano indicazioni in merito al numero di presenze annue e giornaliere previste nella struttura, unitamente al traffico veicolare indotto per gli spostamenti connessi che consentano di prevedere una stima degli impatti in tema di qualità dell'aria, con particolare riguardo alle civili abitazioni ed i siti sensibili presenti nell'area, estremamente rilevanti non solo in termini ambientali ma anche di salute pubblica. Non si concorda infatti con l'indicazione riportata nel RP per cui la realizzazione del progetto non comporta variazioni di nota delle emissioni inquinanti né conseguenti variazioni della qualità dell'aria, se non esplicitate le valutazioni a supporto.

Non risultano, inoltre, valutazioni connesse all'adeguatezza della viabilità esistente ed alla sua capacità di assorbire il traffico veicolare generato dalla struttura in progetto, anche in considerazione dell'incremento consistente di traffico nel periodo estivo destinato alle località balneari del litorale. Tale aspetto dovrebbe essere tenuto in attenta considerazione per le peculiari criticità registrate nel periodo estivo, individuando proposte condivise con l'amministrazione comunale volte a prevenire gli effetti negativi dell'inquinamento atmosferico sulla salute della popolazione. Non risultano altresì indicazioni sulla congruità delle aree a parcheggio previste rispetto al numero dei mezzi attesi. Non si concorda, invece, con quanto riportato in premessa al RP: La proposta si colloca in una zona limitrofa alla fascia costiera e ben servita dalle principali infrastrutture di trasporto (strada e ferrovia) che collegano l'area a sud di Roma con la capitale. Le stazioni ferroviarie, in particolare, risultano totalmente assenti nell'area.

Viste le accertate condizioni di rischio per diverse zone dei comuni limitrofi, è opportuno prevedere la valutazione del rischio connesse all'emissione di fuoriuscita di gas endogeni dal sottosuolo (CO₂, H₂S, ...) durante le operazioni di scavo nella fase di cantiere del progetto (vasche per piscine, opere di fondazione, ecc.), dotando eventualmente gli operatori di opportuni DPI e/o di rilevatori portatili di gas e prevedendo



contestualmente tutte le misure di sicurezza del caso.

In considerazione dei dati emersi nell'ambito dei monitoraggi nazionali e regionali, si ritiene opportuno prevedere nelle fasi successive requisiti strutturali ed accorgimenti costruttivi specifici volti a prevenire la possibilità di infiltrazione di gas Radon negli edifici in progetto, in conformità con i livelli previsti dal D.Lgs. 31 luglio 2020 n.101 in materia di adozione di strumenti urbanistici per la prevenzione del rischio Radon.

A margine, per completezza di informazioni, si segnala all'Autorità Competente che lo scrivente Servizio di Igiene e Sanità Pubblica ha partecipato nel 2018 alla procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. 152/06 sul progetto di un Parco tematico denominato "Skyland" nel comune di Ardea, in Via Forlì, previsto nella medesima area oggetto della precedente valutazione (reg. elenco progetti 11/2018). Il procedimento, che presenta per alcune matrici analogie in termini di valutazioni di impatto, si è concluso con la Determinazione della Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti n. G05170 del 18/04/2018 di pronuncia di verifica sull'applicabilità della procedura di VIA.

• **Città Metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento IV**

Nel parere lo SCA evidenzia quanto segue:

Occorre precisare che per l'intervento in argomento si è già svolta una Conferenza di Servizi preliminare, nel corso della quale questo Servizio della CMRC ha espresso il proprio parere con la nota prot. CMRC-2022-0008729 del 19-01-2022, che ad ogni buon fine si allega (ALLEGATO 1).

Per quanto riguarda le valutazioni condotte sull'area d'intervento in relazione al P.T.P.G. (Piano Territoriale Provinciale Generale), approvato con D.C.P. n. 1 del 18 gennaio 2010, si rimanda alla consultazione del suddetto documento (ALLEGATO 1), tenuto conto che la proposta progettuale risulta essere sostanzialmente quella già esaminata, salvo la diversa denominazione di alcune aree.

“Si rileva che l'area interessata dall'intervento in oggetto è già stata considerata per la localizzazione di un diverso progetto: il "Parco tematico denominato SKYLAND", in relazione al quale questo Servizio della CMRC ebbe modo di esprimere le proprie osservazioni ai sensi dell'art. 19, parte II del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii con nota prot. 0063477 del 15/4/2018, che si allega e alla quale si rimanda (ALLEGATO 2) precisando che, non è intenzione di questo Servizio confondere due interventi aventi natura e consistenza sensibilmente diversi, ma che restano comunque valide le considerazioni sulla scelta localizzativa, valide per entrambi i progetti.

Ciò premesso, ferma restando la competenza dell'Ente Regionale in ordine alla valutazione dell'ex art. 12 del D. Lgs. 152/06, tenuto conto della sostanziale incompatibilità dell'intervento rispetto alle direttive e prescrizioni del PTPG, superabili solo tenendo conto di quanto indicato nel citato parere CMRC-2022-0008729 del 19-01-2022 (ALLEGATO 1), cioè “che vengano realizzate unicamente strutture configurabili quali “Ricettività aria aperta” e/o “Attività ricreativo-culturale e sportiva a cielo aperto” e “che NON vengano realizzate attività commerciali di alcun genere se non complementari ad una eventuale ospitalità agrituristica”, si rilevano i seguenti elementi di approfondimento da specificare in un eventuale Rapporto Ambientale e, comunque, da garantire in fase di eventuale prosieguo dell'iter urbanistico:

- *occorre valutare ipotesi alternative di progetto, sia per quanto attiene alla localizzazione dell'intervento sia per la sua consistenza e natura, tenendo conto delle indicazioni sopra menzionate e nel rispetto degli usi consentiti dal combinato disposto degli articoli 27, 28 e 60, nonché delle direttive di cui agli articoli 59 e 68 delle Norme Tecniche del PTPG;*
- *occorre approfondire il sistema di accessibilità all'area dell'intervento, allo scopo di verificare le adeguate connessioni infrastrutturali, con riferimento all'art. 59 delle N.A. del PTPG;*
- *si ribadisce quanto già segnalato “con riferimento all'aspetto urbanistico (Zona F, sottozona F1 “Verde pubblico Territoriale”) interessato dall'eventuale variante, (indicando) la necessità che venga verificato il soddisfacimento di quanto disposto dall'art. 4, comma 5 del D.M. 1444/'68 ovvero: “ (omissis) Zone F): gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale - quando risulti la esigenza di prevedere le attrezzature stesse - debbono essere previsti in misura non inferiore a quella appresso indicata in rapporto alla popolazione del territorio servito: (omissis) 15 mq/abitante per i parchi pubblici urbani e territoriali.”. Nello specifico il Comune dovrà provvedere al reperimento della stessa superficie in altra area ovvero dimostrare che la sua soppressione non compromette il minimo*



inderogabile stabilito per legge”.

TENUTO CONTO altresì della nota prot.n. 10616 del 28/06/2023, acquisita in pari data al prot.n. 708785 della Città Metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento II, con la quale si evidenzia che (...) *l'intervento in progetto non interessa, per quanto di competenza di quest'Amministrazione, nessun tratto delle Strade Provinciali insistenti sul territorio, e che l'Amministrazione scrivente stando a quanto esposto e relazionato negli elaborati grafici progettuali non riscontra alcuna interazione con le competenze di questo Dipartimento.*

PRESO ATTO della nota del Comune di Ardea (nota prot.n. 81543 del 20/10/2023, acquisita in pari data al prot.n. 1187717) con la quale sono state trasmesse le integrazioni pervenute dalla Soc. Proponente Futura Immobiliare e le attestazioni comunali propedeutiche al procedimento art. 8 D.P.R. n. 160/2010.

In Particolare, con la sopra citata nota del 20/10/2023, l'Autorità Procedente trasmette le seguenti attestazioni/certificazioni:

- Attestazione prot.n. 81543 del 20/10/2023 con la quale *“si attesta che l'area oggetto di intervento individuata al Catasto Terreni al F. 46 P.lle 150 e 151 è soggetta ad uso civico”;*
- Certificazione Comunale con la quale *“si certifica*
 - *Che il P.R.G. vigente del Comune di Ardea, approvato con D.G.R. n. 5192 del 01/08/1984 non ha aree sufficienti per la realizzazione di questa tipologia di impianti produttivi;*
 - *Che il ricorso a tale procedura si rende necessario in quanto la proposta progettuale è volta alla realizzazione di un complesso sportivo integrato con la struttura del campo da golf esistente;*

PRESO ATTO altresì delle integrazioni della Soc. Futura Immobiliare summenzionate, con cui vengono fornite ulteriori considerazioni in riferimento ai pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale. In particolare:

- *Contributo Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento IV Pianificazione strategica e Governo del Territorio SERVIZIO 1 "Urbanistica e attuazione del P.T.M.G." (Prot. n. n. 1.06/2137 del 20.06.23). Il contributo riprende il parere espresso in sede di Conferenza di Servizi Preliminare in cui veniva prescritto: "che vengano realizzate unicamente strutture configurabili quali "Ricettività aria aperta" e/o "Attività ricreativo - culturale e Sportive a cielo aperto" e "che NON vengano realizzate attività commerciali di alcun genere se non complementari ad una eventuale ospitalità agrituristica" Proprio in considerazione delle prescrizioni formulate in sede di Conferenza di Servizi Preliminare dalla Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento IV Pianificazione strategica e Governo del Territorio SERVIZIO 1 "Urbanistica e attuazione del P.T.M.G." "il progetto per la Conferenza di Servizi Decisoria attualmente sottoposto a procedure di Non Assoggettabilità a V.A.S. prevede esclusivamente Ricettività all'aria aperta, Foresteria al servizio degli istruttori e atleti e al Centro di Esposizione e Vendita di Prodotti Locali in posizione adiacente all'area destinata al mercato settimanale. Viene richiesto di "valutare ipotesi alternative di progetto" Non è possibile prevedere alternative di progetto in quanto la struttura ipotizzata è adiacente e complementare al campo di golf esistente e non può essere realizzata in altra ubicazione per ragioni organizzative di gestione e di coordinamento dell'offerta di attività plurime e complementari. Viene ancora richiesto di "approfondire il sistema di accessibilità all'area dell'intervento" L'area di intervento è servita dalla strada Viale Forlì che è collegata alla strada provinciale 109B che possono agevolmente supportare l'aumento di traffico, non particolarmente importante, generato dall'intervento. Lo stesso contributo di Città Metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento II - Direzione "Viabilità a Mobilità" Servizio 3 "Viabilità zona Sud" (Prot. n. 0708785 del 26.06.23) ha dichiarato infatti che l'intervento è previsto "nell'ambito di terreni ben collegati dalle infrastrutture di trasporto (strada e ferrovia), in prossimità della fascia costiera e via Laurentina" e conseguentemente non aveva nulla da osservare al progetto in quanto lo stesso "non riscontra alcuna interazione con le competenze del Dipartimento". Ed infine si invitava al reperimento delle aree per il "soddisfacimento di quanto disposto dall'art. 4. comma 5 del DM. 1444/68".*



A tal proposito si fa notare che la previsione di Verde Pubblico Territoriale prevista per l'area non è tra quelle che configurano lo standard soggette ad esproprio, che peraltro sarebbe decaduto, perché non conteggiata in tal senso nel P.R.G. vigente e come verificato nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 26-05-2022 avente per oggetto "Ridisegno della zonizzazione P.R.G. 1984 approvato con le sue varianti urbanistiche e puntuali – determinazione dell'attuale stato di diritto" dalle quali si evince che l'area interessata non fa parte delle aree a standard e che comunque lo standard è rispettato anche senza quell'area.

Con riferimento al Contributo della ASL RM 6 nella nota si evince che:

Per la rappresentata criticità riguardo l'approvvigionamento idrico con riferimento all'inquinamento delle acque sotterranee si riporta la valutazione contenuta nel parere dell'ARPA Lazio al progetto in cui al Paragrafo 2. Risorse idriche alla tabella 3 viene indicato uno stato chimico buono del bacino, lo stesso parere nei paragrafi successivi esprime un giudizio sia sulla quantità compatibile dell'emungimento e sia sull'utilizzo delle acque di pioggia.

Per lo smaltimento delle acque reflue la stessa ASL prende atto del previsto allacciamento degli scarichi alla fognatura comunale collegata all'impianto di depurazione.

Per quanto attiene al tema della Qualità dell'aria con riferimento alle abitazioni o ai siti sensibili presenti anche qui il parere dell'ARPA Lazio al Paragrafo 1. Aria (Atmosfera) conferma che il Comune di Ardea è in classe III a basso rischio di superamento dei valori, certifica che nel quadriennio "la situazione non mostra particolari criticità" e vista la tipologia delle attività notoriamente a scarsa o nulla emissione di inquinanti pone l'accento solo sulla fase di cantierizzazione per la quale però saranno adottate misure di prevenzione specifiche.

Per quanto riguarda le problematiche sollevate sulla viabilità si ribadisce quanto espresso nel contributo di Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento II - Direzione "Viabilità e Mobilità" Servizio 3 "Viabilità zona Sud" (Prot n. 0708785 del 26.06.23) ha dichiarato infatti che l'intervento è previsto "nell'ambito di terreni ben collegati dalle infrastrutture di trasporto (strada e ferrovia), in prossimità della fascia costiera e via Laurentina" e conseguentemente non aveva nulla da osservare sul progetto in quanto lo stesso "non riscontra alcuna interazione con le competenze del Dipartimento.

Con riferimento infine alla tematica dei Gas endogeni e dei radon si ribadisce che in sede di realizzazione si attueranno le prescrizioni d.lgs. 31 luglio 2020, n. 101 che ha introdotto nella legislazione italiana le soglie di 300 Bq/m³. In termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria nei luoghi di lavoro e nelle abitazioni esistenti, con una ulteriore restrizione a 200 Bq/m³ per le abitazioni costruite dopo il 2024.

- Con riferimento al Parere della Regione Lazio – Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica – Area Copianificazione e Programmazione Negoziata – Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale, nella nota si evince che:

Per gli aspetti urbanistici si prende atto che la variante urbanistica in forma semplificata ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 180/2010 non può essere assimilata alle varianti ordinarie che modificano a tempo indeterminato la disciplina urbanistica-edilizia di un'area (destinazione d'uso, indici, parametri, ecc.) e deve essere vincolata in modo inscindibile, pena inefficacia, alla realizzazione del progetto di attività produttiva da cui deriva. In tal senso la variante semplificata deve intendersi costitutiva di un'area che acquisisce gli indici, parametri destinazioni d'uso e standard del progetto, e non è da ricondursi alla fattispecie della "Zona F8, zone per Servizi Privati" delle NTA del Piano Regolatore Comunale attualmente in vigore.

Per quanto riguarda la dotazione dello standard si ribadisce quanto riportato in risposta alle osservazioni della Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento IV Pianificazione strategica e Governo del Territorio e cioè la previsione di Verde Pubblico Territoriale prevista per l'area non è tra quelle che configurano lo standard soggette ad esproprio, che peraltro sarebbe decaduto, perché non conteggiata in tal senso nel P.R.G. vigente e come verificate nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 26-5-2022 avente per oggetto "Ridisegno della zonizzazione P.R.G. 1984 approvato con le sue varianti urbanistiche e puntuali - determinazione dell'attuale stato di diritto" dalle quali si evince che l'area



interessata non la parte delle aree a standard a che comunque lo standard è rispettato anche senza quell'area.

Nella nota si riportano i dati dimensionali del progetto rielaborato a seguito delle osservazioni pervenute nella Conferenza di Servizi Preliminare. Di seguito l'estratto.

A	Campeggio generali	= mq.	192,00	x H.	3,00	= mc.	576,00
	Campeggio igienici	= mq.	288,00	x H.	3,00	= mc.	864,00
B	Foresteria istruttori e atleti	= mq.	735,00	x H.	10,00	= mc.	7.350,00
C	Esposizione e vendita prodotti locali	= mq.	1.800,00	x H.	4,00	= mc.	7.200,00
D	Club House Golf	= mq.	495,00	x H.	4,00	= mc.	1.980,00
1	Bar ristorante	= mq.	495,00	x H.	4,00	= mc.	1.980,00
2	Spogliatoi calcio	= mq.	192,00	x H.	3,00	= mc.	576,00
3	Spogliatoi Calcetto	= mq.	288,00	x H.	3,00	= mc.	288,00
4	Chiosco bar calcio	= mq.	25,00	x H.	3,00	= mc.	75,00
5	Spogliatoi nuoto	= mq.	160,00	x H.	3,00	= mc.	480,00
6	Piscina olimpionica						
7	Piscina piccola						
8	Piscina tuffi						
9	Chiosco bar nuoto	= mq.	25,00	x H.	3,00	= mc.	75,00
10	Attrezzi percorso salute						
11	Chiosco bar percorso salute	= mq.	25,00	x H.	3,00	= mc.	75,00
12	Bar, club house, reception, negozi	= mq.	328,60	x H.	4,00	= mc.	1.314,40
13	Spogliatoi tennis e padel	= mq.	360,80	x H.	3,00	= mc.	541,20
14	Magazzini	= mq.	165,00	x H.	3,00	= mc.	247,50
15	Club house bambini, palestra magazzini	= mq.	324,36	x H.	4,00	= mc.	1.297,44
16	Sala eventi, ristorante, spogliatoi piscina	= mq.	695,10	x H.	4,00	= mc.	2.780,40
17	Area relax. Spa e yoga	= mq.	168,00	x H.	4,00	= mc.	672,00
	Totale	= mq.	6.761,86			= mc.	28.371,94

Per quanto riguarda la quantificazione e l'individuazione delle aree a standard ex art. 5 del DM 1444/1968. verde pubblico a parcheggi pubblici, e delle aree destinate ai parcheggi pertinenziali privati. ex an. 41 sexies L. 1150/1942 come modificate dall'art. 2 della legge 122/1989 si precisa che le aree necessarie sono:

- Art. 5 del DM 1444/1968: superficie mq. $6.761,86 \times 0,80 = \text{mq. } 5.409,49$
Di cui 50% a parcheggi pari a mq. 2.704,74 e 50 % a verde pari a mq. 2.704,74.
- Art. 2 della legge 122/1989 parcheggi mc. $28.371,94 \times 0,10 = \text{mq. } 2.837,19$

Per un totale quindi di mq. 5.541,94 a parcheggi e mq. 2.704,74 a verde

Il progetto prevede n. 498 parcheggi una superficie part a mq. 7.410 (n. 498 x mq. 15) superiore allo standard prescritto e una destinazione a verde di mq. 7.786 (Tennis mq. 1.883 Calcio mq. 1.151 Foresteria mq. 980 e area percorso salute mq. 3.172) di gran lunga superiore al prescritto.

Per quanto riguarda la definizione delle aree da cedere esse potranno essere definite nella convenzione da stipularsi con l'Amministrazione anche tenendo conto che tutte le previsioni sono accessibili dalla viabilità.



- Con riferimento al parere di ARPA LAZIO si evince quanto segue:
In considerazione dell'affermazione che la situazione del Comune di Ardea non presenta particolari criticità e che occorre porre attenzione alla fase di esecuzione dei lavori si precisa che nella fase di cantiere saranno attuate tutte le misure atte a garantire la massima prevenzione e riduzione dell'inquinamento atmosferico.

RISORSE IDRICHE

Con riferimento alla tematica posta delle acque di lavaggio dei piazzali che saranno raccolte per la gestione del verde si precise che, pur essendo gli stessi realizzati in materiali permeabili le acque raccolte saranno trattate ai sensi del D.Lgs. n. 152/06.

RIFIUTI

Per quanto riguarda i rifiuti lo stesso contributo evidenzia che essendo prevista la raccolta differenziata l'impatto è poco significativo mentre per le terre da scavo risultanti dei lavori, peraltro solo quelle delle fondazioni degli edifici e delle piscine, le stesse saranno principalmente riutilizzate nelle sistemazioni a verde e in ogni caso riciclate a norma di legge.

RUMORE

Anche in questo caso le uniche problematiche rilevate sono relative alla fase di realizzazione nella quale saranno prese tutte le misure per il rispetto dei limiti di cui al DPCM 14 novembre 1997 e dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997.

SUOLO

Si conferma che il progetto prevede il minimo consumo di suolo, riferito esclusivamente al sedime dei fabbricati che rappresenta poco più del 5 % dell'intera area, e delle pavimentazioni delle strutture Sportive non permeabili (piscine e campi tennis e padel).

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Si conferma che nell'area non sono presenti elettrodotti.

RADON

in fase di costruzione degli edifici sarà garantito il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal Dlgs. 101/2020.

Con riferimento al parere di Città Metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento II si dichiara che:

Nulla da integrare in quanto ha dichiarato che l'intervento è previsto "nell'ambito di terreni ben collegati dalle infrastrutture di trasporto (strada e ferrovia), in prossimità della fascia costiera e via Laurentina" e conseguentemente non aveva nulla da osservare sul progetto in quanto lo stesso "non riscontra alcuna interazione con le competenze del Dipartimento".

CONSIDERATO che:

- l'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000;
- i pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale formano parte integrante del presente provvedimento;
- per l'approvazione dell'intervento in variante al PRG è stata proposta la procedura semplificata di cui all'art. 8 del DPR 160/2010;
- l'area interessata dal Programma non ricade nel perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria e Zone Speciali di Conservazione di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- il Comune di Ardea ha dichiarato che il P.R.G. vigente del Comune di Ardea, approvato con D.G.R. n. 5192 del 01/08/1984 non ha aree sufficienti per la realizzazione di questa tipologia di impianti produttivi;



- la Variante interessa una superficie complessiva di circa 126.370 mq (12,6 ha) distinta in Catasto al Foglio 46 p.lle 150 e 151, e propone l'introduzione di funzioni sportive, ricettive e commerciali con un incremento volumetrico complessivo pari a 28.372 mc;
- Secondo il vigente P.R.G. l'area oggetto di variante ricade per la maggior parte in Zona F "Attrezzature e impianti di interesse generale" - Sottozona F1 "Verde Pubblico Territoriale" ed in minor parte come Zona E "Agricola";
- La competente Area Urbanistica Regionale evidenzia che "Le Tavole B non individuano le aree tutelate per legge di cui al comma 1, lettera h), dell'articolo 142 del Codice - "le aree interessate dalle università agrarie e le zone gravate da usi civici"; in tali aree, ancorché non cartografate, si applica la relativa modalità di tutela" di cui all'art. 40 delle Norme, dove al comma 5 è prescritto che (...) L'esercizio degli usi civici o dei diritti di promiscuo godimento, di natura essenziale o utile ai sensi dell'art. 4 della L. 1766/1927, deve in ogni caso svolgersi con le modalità compatibili con le norme del PTPR; in tal caso si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio (...)" . Pertanto, rileva che la proposta "per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, fatta salva la conferma dell'inesistenza di usi civici, non comporti rilevanti impatti sulla specifica componente ambientale", evidenziando la necessità di acquisire attestazione Comunale di usi civici ai sensi dell'art. 3, c. 3 della legge regionale n. 1/1986, per gli effetti di cui all'art. 142, c. 1, lett h) del D. Lgs 42/04;
- Con attestazione comunale prot.n. 81543 del 20/10/2023 "si attesta che l'area oggetto di intervento individuata al Catasto Terreni al F. 46 P.lle 150 e 151 è soggetta ad uso civico";
- Secondo la Tavola A del PTPR l'area d'intervento ricade nel "paesaggio agrario di rilevante valore", normato all'art. 25 delle Norme; la "Tabella B) Paesaggio agrario di rilevante valore - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela" di cui all'art. 25 dispone:
 - o 5.5 – Campeggi:
 - nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20% della superficie: non consentita;
 - o 5.6 - impianti sportivi coperti
 - nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%: Sono esclusivamente consentite installazioni esterne poste a corredo degli impianti esistenti, costituite da elementi facilmente amovibili quali pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o strutture stabilmente ancorate al suolo;
 - o 5.7 - impianti sportivi all'aperto e servizi di pertinenza:
 - nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%: Consentiti impianti sportivi di tipo estensivo con superficie non superiore ad 1/50 della superficie fondiaria nonché la realizzazione di servizi strettamente necessari alla loro fruizione con indice fondiario non superiore a 0,001 mc/mq e altezza massima 7 ml. La relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione sul rapporto funzionale e spaziale con il paesaggio circostante e documentare interventi di valorizzazione paesaggistica da realizzare contestualmente all'intervento
- In merito all'approvvigionamento delle acque, previsto tramite emungimento con pozzi della falda esistente e trasporto attraverso apposita tubazione, la ASL Roma 6 ha evidenziato che "il Comune di Ardea risulta interessato da fenomeni di inquinamento diffuse della falda idrica da solventi clorurati per i quali la Regione Lazio ha emesso la Determinazione Dirigenziale n. G09156 del 08/08/2016 che approva il documento "Inquinamento delle acque sotterranee da sostanze organiche clorurate nell'area vasta dei territori dei comuni di Pomezia e Ardea",
- Dal documento succitato risulta che "Nei comuni di Pomezia e Ardea è stata da tempo riconosciuta l'esistenza di una ampia area di contaminazione delle acque sotterranee da sostanze clorurate di origine non naturale: Tricloroetilene (TCE) e Tetracloroetilene (PCE). La contaminazione ha il carattere di inquinamento da area vasta e rappresenta un rischio per l'approvvigionamento idrico della zona. Quest'ultimo è attualmente garantito in via prevalente attraverso l'acqua emunta dal campo pozzi



Laurentino gestito da Acea Ato2, e può risultare critico a causa degli incrementi di consumi idro-potabili attesi nel periodo estivo”;

- La ASL Roma 6, richiamando l'Ordinanza Sindacale del Comune di Ardea n. 29 del 15/04/2016 recante disposizioni specifiche in caso di approvvigionamento idrico potabile garantito da pozzo privato in particolare riferimento all'acquisizione del Giudizio di Idoneità dell'acqua a consumo rilasciato dal Servizio di Igiene degli Alimenti e Nutrizione della ASL RM6, evidenzia la necessità di valutare preliminarmente la qualità delle acque di falda rispetto alla presenza di TCE e PCE;
- nel RP viene indicato che la proposta non determina variazioni negli utilizzi delle risorse idriche in quanto l'unica aliquota eccedente quella derivante da "uso ordinario" (igienico-sanitario, potabile, etc.) introdotta dal progetto é quella relativa all'alimentazione delle 5 piscine previste; tuttavia gli stessi usi "ordinari" risultano in tale contesto comunque significativi tenuto conto delle aree di ristorazione, foresteria, campeggio ed in particolare il fabbisogno di acqua ad uso igienico connesso alla presenza delle attività sportive (docce, ecc.), come rilevato dalla ASL Roma 6, e possono presentare criticità di portata, prevalentemente nel periodo estivo per l'incremento della popolazione;
- Dal Rapporto Preliminare si evince che *“La forte presenza soprattutto nei mesi estivi, sia delle presenze turistiche della zona che pendolare, provoca una forte pressione sul sistema territoriale e ambientale con riferimento sia agli elementi di naturalità ancora presenti che alla criticità nella gestione dei servizi. L'intervento non aggiunge un numero significativo di presenze”*. Tuttavia, non risulta analizzato in modo esaustivo l'incremento delle presenze annue e giornaliere previste nella struttura, anche tenuto conto delle differenti destinazioni funzionali derivanti dall'attuazione della Variante. Non viene fornita una specifica analisi sui dati del traffico veicolare indotto e sulla relativa stima degli impatti in tema di qualità dell'aria, con particolare riguardo alle civili abitazioni ed i siti sensibili presenti nell'area, anche tenuto conto dell'incremento consistente di traffico nel periodo estivo verso le località balneari del litorale;
- Per la medesima area è stata svolta una Verifica di assoggettabilità a VIA per la realizzazione di un *“Parco Tematico denominato Skyland”*, conclusa con determinazione n. G05170 del 18/04/2018 della Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti che ha disposto il rinvio a procedura di VIA, essendo stato rilevato tra l'altro che *“il contesto ambientale in cui il progetto si inserisce risulta interessato da sensibilità e criticità afferenti le diverse componenti ambientali”* e che *“non è possibile escludere il carattere cumulativo degli impatti derivanti dall'aumento di carico insediativo e attrattività del complesso edilizio sul sistema della mobilità, sulla componente aria e sull'inquinamento acustico”*;
- il Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.) individua l'area d'intervento nell'ambito del Sistema Ambientale – Rete Ecologica Provinciale (REP) – Territorio Agricolo Tutelato, parte della Componente Secondaria (CS) della REP, che include aree ed ambiti che costituiscono elementi indispensabili per il conseguimento dell'effettiva funzionalità della rete ecologica;
- L'art.25 comma 4 delle NTA del PTPG stabilisce che *“La Componente Secondaria (CS) della REP include aree ed ambiti che costituiscono elementi indispensabili per il conseguimento dell'effettiva funzionalità della rete ecologica. La Componente Secondaria, caratterizzata in prevalenza da ambiti della matrice agricola, svolge una prevalente funzione di connessione ecologica tra gli elementi della componente primaria della REP ed i sistemi agricolo ed insediativo. La CS è formata dai “nastri verdi” e dagli “elementi di discontinuità”. I “nastri verdi” corrispondono al Territorio Agricolo Tutelato, contiguo sia alla matrice naturalistica che a quella insediativa, con elevata valenza di discontinuità urbanistica, essenziali per garantire la funzionalità ecologica della REP. Gli “elementi di discontinuità”, caratterizzati da ambiti poco estesi, in parte interessati dal sistema agricolo ed in parte elementi di discontinuità del sistema insediativo, sono essenziali per garantire la funzionalità della REP in situazioni di elevata antropizzazione.”*;
- Il Dipartimento IV di Città Metropolitana di Roma Capitale ha espresso il proprio parere allegando il precedente parere rilasciato nell'ambito della Conferenza di Servizi preliminare per il progetto *“Parco tematico denominato SKYLAND”*, richiamando le considerazioni già espresse circa la scelta localizzativa ed evidenziando che *“...tenuto conto della sostanziale incompatibilità dell'intervento rispetto alle*



direttive e prescrizioni del PTPG, superabili solo tenendo conto di quanto indicato nel citato parere CMRC-2022-0008729 del 19-01-2022 (ALLEGATO 1), cioè “che vengano realizzate unicamente strutture configurabili quali “Ricettività aria aperta” e/o “Attività ricreativo-culturale e sportiva a cielo aperto” e “che NON vengano realizzate attività commerciali di alcun genere se non complementari ad una eventuale ospitalità agrituristica”,

- In particolare CMRC rileva la necessità di elementi di approfondimento, quali la valutazione di ipotesi alternative di progetto, sia per quanto attiene alla localizzazione dell'intervento sia per la sua consistenza e natura, tenendo conto delle indicazioni fornite e nel rispetto degli usi consentiti dal combinato disposto degli articoli 27, 28 e 60, nonché delle direttive di cui agli articoli 59 e 68 delle Norme Tecniche del PTPG, nonché l'analisi del sistema di accessibilità all'area dell'intervento, allo scopo di verificare le adeguate connessioni infrastrutturali, con riferimento all'art. 59 delle medesime norme;
- Con riferimento al ricorso alla procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010, l'Area Urbanistica regionale evidenzia “...la variante urbanistica in forma semplificata ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 non può essere assimilata alle varianti ordinarie che modificano a tempo indeterminato la disciplina urbanistico-edilizia di un'area (destinazione d'uso, indici, parametri, ecc.) e deve essere vincolata in modo inscindibile, pena inefficacia, alla realizzazione del progetto di attività produttiva da cui deriva. In tal senso la variante semplificata deve intendersi costitutiva di un'area che acquisisce gli indici, parametri destinazioni d'uso e standard del progetto, e non è da ricondursi alla fattispecie della “Zona F8, zona per Servizi Privati” delle NTA del piano regolatore comunale attualmente in vigore.”

Si evidenzia nello stesso parere che “...il ricorso alla procedura prevista dall'art. 8 del DPR 160/2010 denuncia chiaramente l'inadeguatezza del vigente PRG e l'Amministrazione Comunale dovrebbe provvedere prioritariamente ad un idoneo adeguamento del proprio strumento urbanistico alle nuove dinamiche di sviluppo socio-economiche, dovendosi ritenere “eccezionale” il ripetuto ricorso a procedure che non sempre conducono ad una corretta programmazione urbanistica del territorio; l'Autorità procedente dovrà quindi valutare e favorire anche eventuali alternative volte al riuso di aree già urbanizzate e di aree produttive dismesse o inutilizzate, comunque già disposte a trasformazione/edificazione.”

VALUTATO che:

- la Variante interessa una vasta area avente superficie di 126.370 mq e viene proposta mediante la procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010;
- La variante proposta sottrae aree pubbliche destinate a standard territoriale (verde per parchi pubblici urbani e territoriali) per introdurre attività di carattere privato, senza fornire dati sulle verifiche effettuate in merito al mantenimento del soddisfacimento di tale standard nel bilancio complessivo del PRG;
- il Comune di Ardea ha attestato che l'area oggetto di intervento individuata al Catasto Terreni al F. 46 P.lle 150 e 151 è soggetta ad uso civico”;
- la presenza del gravame da uso civico determina la cogenza della disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio;
- Secondo la Tavola A del PTPR l'area d'intervento ricade nel “paesaggio agrario di rilevante valore”, normato all'art. 25 delle Norme, che non consente nuove realizzazioni nell'ambito degli usi proposti, ad eccezione degli impianti sportivi all'aperto con le seguenti limitazioni “Consentiti impianti sportivi di tipo estensivo con superficie non superiore ad 1/50 della superficie fondiaria nonché la realizzazione di servizi strettamente necessari alla loro fruizione con indice fondiario non superiore a 0,001 mc/mq e altezza massima 7 m”;
- Il RP non contiene analisi esaustive sullo stato delle risorse idriche, né valutazioni preliminari sulla qualità delle acque di falda rispetto alla presenza di TCE e PCE, sebbene il Comune di Ardea risulti interessato da fenomeni di inquinamento diffuse della falda idrica da solventi clorurati e la proposta preveda approvvigionamento tramite emungimento con pozzi della falda esistente;



- Quanto sopra anche tenuto conto di quanto evidenziato in merito alla quantificazione dell'aumento delle presenze annue e giornaliere;
- l'Autorità Procedente non ha fornito ipotesi alternative di progetto, sia per quanto attiene alla localizzazione dell'intervento sia per la sua consistenza e natura, tenendo conto delle indicazioni fornite da CMRC e nel rispetto degli usi consentiti dal combinato disposto degli articoli 27, 28 e 60, nonché delle direttive di cui agli articoli 59 e 68 delle Norme Tecniche del PTPG;
- con riferimento all'incremento delle presenze annue e giornaliere che l'attuazione della Variante comporta, nel Rapporto Preliminare e nelle successive note di chiarimenti ed integrazioni non vengono fornite specifiche informazioni volte ad analizzare in maniera soddisfacente le ricadute sul traffico veicolare in fase di esercizio, con particolare riguardo agli incrementi attesi ed agli effetti nel contesto territoriale di riferimento, anche in relazione agli effetti cumulativi ed in funzione della rete infrastrutturale esistente;
- Quanto sopra anche in considerazione della vicinanza dell'area di intervento al litorale del Comune di Ardea, così come evidenziato dalla ASL Roma 6. In particolare, nel parere si evidenzia che *"...non risultano, inoltre, valutazioni connesse all'adeguatezza della viabilità esistente ed alla sua capacità di assorbire il traffico veicolare generato dalla struttura in progetto, anche in considerazione dell'incremento consistente di traffico nel periodo estivo destinato alle località balneari del litorale. Tale aspetto dovrebbe essere tenuto in attenta considerazione per le peculiari criticità registrate nel periodo estivo, individuando proposte condivise con l'amministrazione comunale volte a prevenire gli effetti negativi dell'inquinamento atmosferico sulla salute della popolazione. Non risultano altresì indicazioni sulla congruità delle aree a parcheggio previste rispetto al numero dei mezzi attesi."*
- Non risulta approfondito il sistema di accessibilità all'area dell'intervento, allo scopo di verificare le adeguate connessioni infrastrutturali, con riferimento all'art. 59 delle N.A. del PTPG, così come evidenziato dal Dipartimento IV della Città Metropolitana di Roma Capitale;

RICHIAMATO l'art. 3 ter del d.lgs. 152/2006 e valutato che, sulla base dei criteri di cui all'Allegato I del decreto, nonché della descrizione del piano e delle informazioni e dati forniti dal Rapporto Preliminare, tenuto conto dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, non risulta possibile escludere possibili impatti significativi derivanti dalle previsioni della proposta di piano;

TUTTO CIÒ PREMESSO

si ritiene che il Piano in oggetto sia da assoggettare alla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006.

l'Istruttore

Marco Stradella
(firmato digitalmente)

il Dirigente

ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)