



DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE
AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

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

Codice Pratica: **VER-2024_31**

Piano: Variante al P.R.G. per strutture ricettive all'aria aperta in attuazione della L.r. n..14/2011

Autorità Procedente: Comune di Ardea (Rm)

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con nota prot. n. 66588 del 04/09/2024, acquisita al protocollo regionale al n. 1076526 del 04/09/2024, il Comune di Ardea, in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di Autorità Competente (di seguito AC), la documentazione ai fini dell'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'oggetto.
- Con nota prot. n. 1108019 del 11/09/2024, l'Autorità Competente ha richiesto documentazione integrativa per la corretta attivazione dell'istanza.
- Con nota prot. n.0153307 del 06/02/2025 l'AC ha sollecitato l'espletamento di quanto richiesto con la nota sopra richiamata.
- Con nota acquisita con prot. n.0222311 del 20/02/2025, l'Autorità Procedente ha provveduto a trasmettere la documentazione richiesta.

DATO ATTO che con nota prot. n. 0241715 del 25/02/2025, l'Autorità Competente ha comunicato e integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente la variante, in formato digitale:

Regione Lazio

Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica

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

Regione Lazio

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

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

Regione Lazio

Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti

Regione Lazio



- Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare
Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale
Regione Lazio
Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste
- Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione
Regione Lazio
Direzione Regionale Salute e Integrazione Socio Sanitaria
- Area Promozione della Salute e Prevenzione
Regione Lazio
Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale
Regione Lazio
Agenzia regionale per lo sviluppo e l'innovazione dell'agricoltura del Lazio
Area Qualità e Pianificazione Territoriale
Regione Lazio
Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico, Attività Produttive e Ricerca
Area Blue Economy, Pianificazione dello Spazio Marittimo e degli Arenili per finalità Turistico Ricreative
Ministero della Cultura
- Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio
- Soprintendenza speciale archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti
ARPA Lazio - Area Informazione e Reporting Ambientale
Città Metropolitana di Roma Capitale
- Dipartimento III "Ambiente e Tutela del territorio: acqua, rifiuti, energia, aree protette"
- Dipartimento IV "Pianificazione, sviluppo e governo del territorio"
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale**
Autorità ATO N.2 Lazio Centrale - Roma
ACEA ATO 2 S.p.A.
ASL Roma 6

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

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

1 – Regione Lazio - DIREZIONE REGIONALE AGRICOLTURA E SOVRANITA' ALIMENTARE, CACCIA E PESCA, FORESTE - Area Governo del Territorio, Multifunzionalità e Forestazione
Nota prot. n. 0351947 del 21/03/2025

2 – ARPALAZIO
Nota prot. n. 0355870 del 21/03/2025

3 – Città Metropolitana di Roma Capitale - HUB II Sostenibilità Territoriale - DIPARTIMENTO IV - Pianificazione strategica e Governo del territorio - SERVIZIO 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG"
Nota Prot. n.0377654 del 28/03/2025

4 – ASL ROMA 6 - Dipartimento di Prevenzione - Servizio Igiene e Sanità Pubblica
Nota prot. n.0455788 del 18/04/2025

5 – Arsial - Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio

Nota prot. n.0490822 del 05/05/2025

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

Nota prot. n.0501324 del 08/05/2025

PRESO ATTO altresì che con nota prot. n. 0257249 del 28/02/2025 la Direzione regionale lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica - Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato ha comunicato:

“VISTA la nota assunta al protocollo regionale con n. 241715 del 25 febbraio 2025, nella quale Codesta Area coinvolge la scrivente nella procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, art.12 del D.lgs. n.152/2006 relativo al Piano di Variante al P.R.G. per strutture ricettive all'aria aperta in attuazione della L.r. n..14/2011;

VISTA la natura e l'ubicazione del programma, la scrivente Area, non essendo interessato l'Ambito di Applicazione definito con D.G.R. n°445 del 16.06.2009 “Provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano, di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani, modifica alla Deliberazione di Giunta Regionale n° 1317 del 05 dicembre 2003”, non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo.

Per le motivazioni di cui sopra, quest'Area, provvederà ad archiviare la presente istanza senza ulteriori atti.”

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

- ✓ *... Il Piano delle strutture ricettive all'aria aperta a cui fa riferimento il presente Rapporto Preliminare è redatto in adempimento della dell'art. 3 della Legge Regionale n. 14/2011 denominata “Disciplina urbanistica delle aree da destinare a struttura ricettiva all'aria aperta che detta, tra l'altro, le seguenti modalità di applicazione:*

art.3 co.1

Ai fini della ricognizione e del successivo inserimento negli strumenti urbanistici ai sensi del comma2, entro tre mesi dalla data in vigore della presente legge, il C.C. con propria deliberazione perimetra le strutture ricettive all'aria aperta:

- esistenti alla data di entrata in vigore della L.R.30/74,

- incluse totalmente o parzialmente nei territori costieri di cui all'art.1 comma 1lett a) b) della medesima legge

- nel rispetto degli eventuali ulteriori vincoli di cui al D.Lgsl.42/2004 e di cui al Capo IV delle NTA del PTPR,

- nella consistenza delle aree impegnate ai fini ricettivi alla data di entrata in vigore della legge reg.30/74...”.

art.3 co.2

i Comuni debbono procedere:

a) alla ricognizione delle strutture ricettive all'aria aperta di cui all'art.23,co4 della LR13/2007 e s.m.i, per le quali sono state rilasciate autorizzazioni all'esercizio.

b) All'inserimento negli strumenti urbanistici generali in corso di adozione o nelle loro varianti delle strutture ricognite di cui alla lettera a), e perimetrare ai sensi del co1, le quali mantengono le loro destinazioni d'uso

c) All'inserimento negli strumenti urbanistici generali in corso di adozione o nelle loro varianti delle strutture ricognite di cui alla lettera a),, non rientranti tra quelle previste al co1, che siano conformi ai vincoli paesaggistici e ambientali, le quali mantengono le loro destinazioni d'uso;

All'individuazione negli strumenti urbanistici generali in corso di adozione o nelle loro varianti di aree dove delocalizzare le strutture ricognite di cui alla lett.a) non rientranti tra quelle previste al co1, che risultino non

conformi ai vincoli paesaggistici ed ambientali o in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici relative ad interventi considerati strategici per lo sviluppo del territorio

e) Alla variazione degli strumenti urbanistici vigenti per l'inserimento delle strutture ricognite di cui alla lett.a) che siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici stessi ma conformi alle norme paesaggistiche, ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro."...;

- ✓ *Il Comune di Ardea con Deliberazione di G.M. n. 111 del 05.11.10 ha stipulato una convenzione con la Associazione FAITA per la realizzazione di attività propedeutiche di ricognizione dei complessi turistici all'aria aperta insistenti nel Comune di Ardea per fa realizzazione della variante al P.R.G. di cui all'art. 10 della L.R. n. 59 del 0310511985 e del regolamento regionale n. 18 del 24 ottobre 2008...;*
- ✓ *La ricognizione prevista nella succitata convenzione fu predisposta e consegnata dalla FAITA in data 27.01.12 e la stessa fu discussa dalla Commissione Consiliare Urbanistica nelle sedute del 07.08.12 e 16.04.13...;*
- ✓ *Con Deliberazione di Consiglio Comunale del 02/05/2013, n. 28 in attuazione del comma 1 dell'art.3 della L.R.14/2011, sono state perimetrare le strutture ricettive all'aria aperta esistenti che, dalla verifica della documentazione presentata, sono risultati in possesso dei requisiti richiesti dalla legge in questione...;*

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

1 – Regione Lazio

DIREZIONE REGIONALE AGRICOLTURA E SOVRANITA' ALIMENTARE, CACCIA E PESCA, FORESTE

Area Governo del Territorio, Multifunzionalità e Forestazione

Nota prot. n. 0351947 del 21/03/2025

Con la presente si fa riferimento alla comunicazione pervenuta in data 25 febbraio us, iscritta agli atti con prot. n. 241715, relativa all'avvio della fase di consultazione nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità richiamata in oggetto.

Per quanto attiene alla materia di competenza, si ritiene opportuno che venga approfondito, al fine di valutare le potenziali interferenze con gli habitat di interesse, il quadro delle informazioni inerenti agli assetti vegetazionali, con riguardo alle componenti di interesse forestale, presenti all'interno delle aree di intervento ed eventualmente oggetto di azioni comportanti eliminazione di superficie boscata.

Si ricorda che ai fini della classificazione e descrizione delle formazioni forestali dovrà essere fatto riferimento ai requisiti di legge stabiliti dal richiamato combinato disposto degli art. 4 della LR 39/02 e art. 3 del Dlgs 34/18.

In particolare, ai fini della identificazione degli habitat forestali, e delle comunità vegetali ivi presenti edificate da specie arboree e/o arbustive, dovranno essere tenute in considerazione le seguenti specifiche:

Bosco:

- ✓ *aree, occupate da specie arboree associate o meno ad arbustive, di 2.000 m2 di estensione, con grado di copertura maggiore del 20% e larghezza media superiore a 20 ml;*
- ✓ *aree ripariali di qualsiasi estensione, edificate da specie allegato A1 + A2 + A3 exLR n. 39/02;*
- ✓ *arbusteti, edificati da specie Allegato 3 con specie allegato A1 + A2 exLR n. 39/02, prescindendo da termini di estensione e copertura;*
- ✓ *aree già boscate in cui l'assenza della copertura arborea è da intendersi a carattere temporaneo (periodo di tempo pari al turno minimo previsto da RR n. 7/05; Aree assimilate:*

- ✓ nuclei isolati di specie allegato A3 ex LR n. 39/02 aventi estensione di 5.000 m², copertura del 50% e larghezza media di 20 ml;
- ✓ nuclei isolati di specie allegato A3 ex LR n. 39/02 in aree con pendenza maggiore del 30%. Inoltre, ai fini della quantificazione delle superfici occupate da habitat forestale, dovrà essere tenuta in considerazione la presenza di popolamenti aventi i requisiti di legge per essere identificati bosco, anche se esterni alle aree oggetto di studio ma comunque in diretta continuazione o ad essi contigui (distanza tra punti vicini non superiore 20 ml o infrastrutture di larghezza non superiore a 10 ml).

Nell'ambito degli approfondimenti è pertinente, a parere della scrivente, che venga stimata la superficie occupata da ambiti classificati bosco o aree assimilata a bosco, potenzialmente oggetto di trasformazione ad altra destinazione o forma d'uso, al fine di valutare i conseguenti oneri compensativi da porre in atto in fase di realizzazione.

Tanto si ritiene al fine di stabilire l'effettivo coinvolgimento della scrivente nella procedura in argomento e, conseguentemente, consentire l'eventuale espressione di parere qualora previsto

2 – ARPALAZIO

Nota prot. n. 0355870 del 21/03/2025

Con riferimento all'istanza di pari oggetto trasmessa dall'Autorità Competente Regione Lazio Area Autorizzazione Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica RU n. 241715 del 25/02/2025 e acquisita al protocollo di ARPA Lazio al n. 13236 del 25/02/2025, comprensiva della documentazione messa a disposizione telematicamente dalla Regione Lazio all'indirizzo:

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

Il comune di Ardea ha una popolazione residente pari a 50.116 abitanti (Istat al 01/01/2024), una Superficie di 72,95 km², una densità abitativa pari a 687,00 ab./km², ed è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DGR n. 5192 del 01/08/1984.

Con riferimento al Rapporto Preliminare redatto il 17 luglio 2024, (di esequito RP), Denominato "Progetto di variante al P.R.G. per le strutture ricettive all'aria aperta in attuazione della L.R. n. 14/11", si rileva sinteticamente che la Variante in esame, in possesso della autorizzazione all'esercizio dell'attività, e dei requisiti ai vincoli paesaggistici e ambientali effettuata con Deliberazione Consiglio Comunale del 02/05/2013, n. 28, prevede in attuazione della L.R. n. 14/11 ed a seguito della perimetrazione delle strutture ricettive all'aria aperta, l'inserimento nella zonizzazione del PRG vigente delle seguenti strutture turistiche all'aria aperta esistenti:

1. Campeggio California - Classificato dal PRG vigente in area Verde Territoriale - Zona C7 espansione; - Superficie Lotto: mq. 59.551,00;
2. Campeggio Onda - classificato dal PRG vigente in area Servizi Pubblici - Verde Pubblico - Verde Privato Attrezzato - Viabilità e Vincolo Inedificandi delle Strade; - Superficie Lotto: mq. 61.046,00;
3. Campeggio Nice Garden - Classificato dal PRG vigente in area Servizi Pubblici - Verde Pubblico - Verde Privato Attrezzato - Viabilità e Vincolo Inedificandi delle Strade - Area per specchi d'acqua; - Superficie Lotto: mq. 80.782,00
4. Campeggio Le Capanne - Classificato dal PRG vigente in area Aree a Parcheggio - Verde Pubblico; - Superficie Lotto: mq. 15.445,00
5. Campeggio Ai Tucul - Classificato dal PRG vigente in area Servizi Pubblici - Aree a Parcheggio - Verde Pubblico - Verde Territoriale; - Superficie Lotto: mq. 128.825,00

Le aree oggetto della variante in esame ricadono nel Catasto Terreni del Comune di Ardea nei Fogli ...omissis..., in totale hanno una superficie di circa 345.649 mq interamente occupata dalle strutture esistenti, le quali come di seguito rappresentate si collocano, in zone completamente urbanizzate. (...)

La scrivente Agenzia preliminarmente evidenzia che il comune di Ardea, in passato, ha già avviato ai sensi del D.Lgs. n.152/2006 altre procedure di Valutazione Ambientale Strategica, più precisamente:

- ✓ *Determinazione n. G01222 del 06/02/2024 VVAS-2022_20 – Variante urbanistica in via Forli realizzazione di struttura sportiva pluridisciplinare e strutture turistiche e commerciali connesse;*
- ✓ *Determinazione n. G13176 del 30/09/2022) - VVAS-2022_23 Variante puntuale in ottemperanza all'Ordinanza n.12426/2019 Tar Lazio (Sez. II quater);*
- ✓ *Determinazione n. G18067 del 19/12/2019 VAS ex art. 12 relativa alla variante puntuale al PRG ai sensi della l. 1150/1942";*
- ✓ *VER-2024_22 relativa alla realizzazione di un edificio polifunzionale, parcheggi, collegamento con via laurentina e della rotonda Rio Verde;*
- ✓ *VVAS-2023_46 relativa al "Piano di utilizzazione degli arenili"*

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

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

(...)

ARIA (ATMOSFERA)

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

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

Tab. 1- classificazione comunale stralcio DGR 119/2022

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

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

(...)

Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'aria (...) si riportano di seguito i dati di concentrazione dei principali inquinanti atmosferici, mediati sull'intero territorio comunale, riferiti al triennio (2021-2023). (...)

Il comune di Ardea, nel triennio preso in considerazione (2021-2023), non mostra criticità per i diversi indicatori presi a riferimento dalla norma e riportati nella tabella sovrastante.

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

In considerazione che a seguito dell’inserimento nel PRG delle aree delle strutture turistiche all’aria aperta esistenti, nelle successive fasi di attuazione delle relative norme tecniche, le eventuali trasformazioni urbanistiche potrebbero incidere negativamente sulla qualità dell’aria, anche con effetti cumulativi, si ritiene che tale impatto per la matrice aria possa essere considerato non rilevante se verranno attuati i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell’aria (sezione III dell’Aggiornamento PdQA).

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

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

RISORSE IDRICHE

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

(...)

Il PTAR 2018 vigente, assegna ai Corpi idrici Marini Costieri afferenti al sottobacino Fosso Spaccasassi 2 - tratto di costa da Rio Torto a Lido dei Pini - i seguenti giudizi di qualità:

BACINO	Tratto Afferente	Stato Ecologico	Stato Chimico
23 LORICINA	Fosso Spaccasassi 2 da Rio Torto a Lido dei Pini	BUONO	BUONO

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTAR) vigente, all’articolo 10, introducono quale obiettivo di qualità dei corpi idrici, il “raggiungimento dello stato di qualità ‘buono’ secondo il programma di misure identificate nel PTAR compatibilmente con le risorse tecnico-economiche disponibili, ovvero la “adozione di tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati” e la “adozione di tutte le misure atte a ridurre progressivamente l’inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie”. A tal fine gli Enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per il MANTENIMENTO di tale stato in coerenza con le vigenti Norme.

Si segnala inoltre che il monitoraggio triennio 2021-2023 effettuato dalla scrivente Agenzia, come di seguito riportato, dello stato ecologico e dello stato chimico dei corpi idrici marino costieri del Lazio nel tratto di costa da Rio Torto a Lido dei Pini, confermano tali giudizi.

(...)

Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico, si segnala che la Regione Lazio per i centri urbani con popolazione superiore ai 2000 A.E. (abitanti equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 ha approvato le delimitazioni e le perimetrazioni degli agglomerati

urbani regionali di cui alla Direttiva n. 91/271/CEE “Concernente il trattamento delle acque reflue urbane”, e alla parte terza del D.Lgs. n. 152/2006, Il comune di Ardea risulta inserito nell’agglomerato urbano “ARL02-004 Ardea – Tor San Lorenzo”, gestito dal Servizio idrico integrato ACEA ATO 2, avente una capacità depurativa pari a 75.200 AE e con 60.118 AETU serviti. Fig. 8 – Agglomerato ARL 02-004 (D.G.R. del 07/12/2023)

Si prende atto di quanto riportato nel RP pag. 53 dove viene ipotizzato “un aumento delle presenze, rispetto alla popolazione residente del 35 % circa durante tutto l’arco della stagione estiva e quindi pari a circa 15.000 abitanti.”.

In base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, la rete fognaria a servizio dell’agglomerato urbano ARL02-004 Ardea – Tor San Lorenzo”, comprensiva delle aree delle strutture ricettive all’aria aperta in esame risulta collegata al depuratore di via Bergamo, avente capacità depurativa di 75.200 AE, con circa 60.118 AETU serviti comprensivi dell’incremento degli abitanti nella stagione estiva, stimati in circa 15.000 abitanti rispetto ai 50.116 abitanti residenti.

Come si evince dalla cartografia di seguito rappresentata (visionabile all’indirizzo <https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/> - carta dei giudizi Macro attività–PTAR – Analisi delle pressioni – Deficit depurativo agglomerati di acque reflue urbane set dati PTAR 2021-2027), l’agglomerato urbano risulta: NON IN DEFICIT DEPURATIVO,

(...)

A seguito dell’inserimento nel PRG delle aree delle strutture turistiche all’aria aperta esistenti, per le eventuali trasformazioni urbanistiche in attuazione delle relative norme tecniche si rimanda alle Autorità Competenti (Città metropolitana di Roma, Comune e SII ACEA ATO 2).

RIFIUTI

Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si evidenzia che la Regione Lazio ha approvato il Piano di Gestione dei Rifiuti (D.C.R. n. 4 del 05/08/2020 e s.m.i.), al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione si evidenzia che il Comune di Ardea ha raggiunto nel 2022 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 64,37 %. Tale percentuale non raggiunge l’obiettivo normativo di cui all’art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. che fissava già al 31/12/2012: l’obiettivo quantitativo di raccolta differenziata al 65%;

Le informazioni sulla produzione e raccolta dei rifiuti sono consultabili sia nel Catasto Nazionale Rifiuti (<http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it>) e sia nel rapporto rifiuti di Arpa Lazio (<https://www.arpalazio.it/ambiente/rifiuti/pubblicazioni-rifiuti>), rapporto redatto per gli effetti della

Determinazione Regionale n. G04229 del 07/04/2022, in cui la Regione Lazio ha disposto l’obbligo per tutti i Comuni di fornire i dati sulla raccolta differenziata attraverso l’applicativo web O.R.So.

(...)

La significatività dell’impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti dalle strutture turistiche all’aria aperta in esame, si prevede che sia poco significativa attuando una corretta gestione per i rifiuti e adottando delle modalità di intervento (raccolta rifiuti porta a porta) mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo.

RUMORE

Per quanto concerne il rumore, sulla base della documentazione in possesso della scrivente Agenzia, e come riportato nel RP esaminato a Pag. 38/39, “Il Comune di Ardea dispone del Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale, approvato con DCC n. 52 del 06 agosto 2009. - In tale zonizzazione le aree in esame sono indicate di Classe acustica III - Aree di tipo misto.

Criticità potenziali: Possibilità di superamento dei valori limite in occasione delle attività musicali in ore notturne”.

In caso eventi musicali si rammenta l’obbligo della specifica autorizzazione secondo quanto previsto dall’art. 17 della L.R. 18/01.

Per quanto riguarda le eventuali trasformazioni urbanistiche conseguenti dell'inserimento nel PRG delle aree delle strutture turistiche all'aria aperta esistenti, in attuazione delle relative norme tecniche, si rammenta che queste dovranno rispettare i limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, della legislazione vigente, compreso l'obbligo - nel rilascio delle eventuali concessioni edilizie e autorizzazioni all'esercizio delle attività produttive/servizi commerciali - di redigere una specifica documentazione di previsione di impatto acustico (di cui alla L.R. 18/01 art. 18) che attesti il rispetto dei limiti normativi.

SUOLO

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

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

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

(...)

Per l'annualità 2023 il comune di Ardea ha un consumo di suolo rispetto alla superficie amministrata pari a 1.732,1 ha corrispondente ad una percentuale pari a 24,07%, ettari, e nel 2022 rispetto al 2021, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 12,5 ettari.

Alla luce di quanto sopra detto, sarebbe opportuno, in fase di attuazione del Programma integrato di intervento in esame, prevedere misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo, quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione.

In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

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.

4 – Città Metropolitana di Roma Capitale

HUB II Sostenibilità Territoriale

DIPARTIMENTO IV

Pianificazione strategica e Governo del territorio

SERVIZIO 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG"

Nota Prot. n.0377654 del 28/03/2025

In relazione all'argomento in oggetto, esaminato il Rapporto Preliminare e la documentazione tecnica presente sul sito dedicato dall'Autorità regionale competente in indirizzo, il cui link è stato trasmesso con nota prot. n. 0241715 del 25/02/2025, in atti presso questo Servizio con prot. CMRC-2025-36490 del 25/02/2025, al fine esclusivo dell'espressione del parere in sede di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), si osserva quanto segue:

Come si evince dal RP in esame, Il Piano delle strutture ricettive all'aria aperta a cui fa riferimento, è redatto in adempimento dell'art. 3 della Legge Regionale n. 14/2011 denominata "Disciplina urbanistica delle aree da destinare a struttura ricettiva all'aria aperta" che ha l'obiettivo di regolarizzare, come già previsto dalla LR n. 59/85, le strutture ricettive all'aria aperta esistenti.

(...) Il Comune di Ardea con Deliberazione di G.M. n. 111 del 05.11.10 ha stipulato una convenzione con l'Associazione FAITA per la realizzazione di attività propedeutiche di ricognizione dei complessi turistici all'aria aperta insistenti nel Comune di Ardea per la realizzazione della variante al P.R.G. (approvato con D.G.R. Lazio n. 5192 del 01/08/1984) di cui all'art. 10 della L.R. n. 59/85 e del Regolamento Regionale n. 18 del 24 ottobre 2008.

La ricognizione prevista nella succitata convenzione fu predisposta e consegnata dalla FAITA in data 27.01.12 e la stessa fu discussa dalla Commissione Consiliare Urbanistica nelle sedute del 07.08.12 e 16.04.13.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale del 02/05/2013, n. 28 in attuazione del comma 1 dell'art.3 della L.R.14/2011, sono state perimetrare le strutture ricettive all'aria aperta esistenti che, dalla verifica della documentazione presentata, sono risultate in possesso dei requisiti richiesti dalla legge in questione.

È stata quindi adottata la Variante Urbanistica con Deliberazione del Consiglio Comunale del 01.08.16 n. 95.

Dopo l'archiviazione della suddetta procedura ad opera della Regione Lazio, avvenuta il 20/03/2024, l'Amministrazione Comunale ha avviato la nuova procedura.

Le aree oggetto della variante puntuale al PRG, si collocano tutte meno una lungo la fascia costiera in zone completamente urbanizzate e destinate ad un utilizzo turistico privato o collettivo. In totale le aree oggetto della variante hanno una superficie di circa 345.649 mq, interamente occupata dalle strutture esistenti.

Le strutture sono n.5:

- 1 California

Superficie Lotto: mq. 59.551,00

Ai sensi dell'articolo 23 comma 4 della L.R. 13/2007 e successive modifiche per esso è già stata rilasciata autorizzazione. Ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera a) rientra tra quelle previste dal comma 1 che sono conformi ai vincoli paesaggistici e ambientali e che quindi possono mantenere la loro destinazione d'uso ed essere inseriti nella variante allo strumento urbanistico generale.

- 2 l'Onda

Superficie Lotto: mq. 61.046,00

Ai sensi dell'articolo 23 comma 4 della L.R. 13/2007 e successive modifiche per esso è già stata rilasciata autorizzazione. Ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera a) rientra tra quelle previste dal comma 1 che sono conformi ai vincoli paesaggistici e ambientali e che quindi possono mantenere la loro destinazione d'uso ed essere inseriti nella variante allo strumento urbanistico generale.

- 3 Nice Garden

Superficie Lotto: mq. 80.782,00

Ai sensi dell'articolo 23 comma 4 della L.R. 13/2007 e successive modifiche per esso è già stata rilasciata autorizzazione. Ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera a) rientra tra quelle previste dal comma 1 che sono conformi ai vincoli paesaggistici e ambientali e che quindi possono mantenere la loro destinazione d'uso ed essere inseriti nella variante allo strumento urbanistico generale.

- 4 Le Capanne

Superficie Lotto: mq. 15.445,00

Ai sensi dell'articolo 23 comma 4 della L.R. 13/2007 e successive modifiche per esso è già stata rilasciata autorizzazione. Ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera a) rientra tra quelle previste dal comma 1 che sono conformi ai vincoli paesaggistici e ambientali e che quindi possono mantenere la loro destinazione d'uso ed essere inseriti nella variante allo strumento urbanistico generale.

Per la verifica delle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 3 della L.R. n. 14/11 incluso totalmente o parzialmente nei territori di cui all'articolo 1, primo comma, lettere a) e b) della L.R. 30/1974

- 5 Ai Tucul

Superficie Lotto: mq. 128.825,00

Ai sensi dell'articolo 23 comma 4 della L.R. 13/2007 e successive modifiche per esso è già stata rilasciata autorizzazione. Ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera a) rientra tra quelle previste dal comma 1 che sono conformi ai vincoli paesaggistici e ambientali e che quindi possono mantenere la loro destinazione d'uso ed essere inseriti nella variante allo strumento urbanistico generale. Per la verifica delle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 3 della L.R. n. 14/11 incluso totalmente o parzialmente nei territori di cui all'articolo 1, primo comma, lettere a) e b) della L.R. 30/1974.

Per quanto attiene agli aspetti urbanistici, dal RP risulta che le aree interessate dall'intervento sono classificate dal vigente PRG come segue:

- *Campeggio California: Verde Territoriale - Zona C7 espansione*
- *Campeggio L'Onda: Servizi Pubblici - Verde Pubblico - Verde Privato Attrezzato - Viabilità e Vincolo Inedificandi delle Strade*
- *Campeggio Nice Garden : Servizi Pubblici - Verde Pubblico - Verde Privato Attrezzato - Viabilità e Vincolo Inedificandi delle Strade - Area per specchi d'acqua*
- *Campeggio Le Capanne: Aree a Parcheggio - Verde Pubblico*
- *Campeggio Ai Tucul: Servizi Pubblici - Aree a Parcheggio - Verde Pubblico - Verde Territoriale*

Per quanto concerne il quadro vincolistico, relativamente al P.T.P.R. Tavola A, le aree dell'intervento sono compresa nel "Paesaggio Agrario di Rilevante Valore" (Camping California) e nel "Paesaggio Agrario di Continuità" (Camping "L'onda" e "Nice Garden") e nel "Paesaggio naturale di continuità" (Camping "Le Capanne" e "Ai Tucul"), con interessamento di beni vincolati di cui alla Tavola B: Beni Dichiarativi:

- *Vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche: rientrano in piccolissima parte in questo ambito il Camping "L'Onda" e il Camping "Nice Garden" e Totalmente i Camping "Le Capanne" e "Ai Tucul"; Beni ricognitivi di legge:*
- *Fascia di rispetto punti interesse archeologico: rientra in piccolissima parte in questo ambito il Camping "Ai Tucul";*
- *Protezione delle fasce costiere marittime: rientra parzialmente in questo ambito il Camping "Ai Tucul"; - Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua: "California" in gran Parte*

Le N.A. del PTPR, come si desume dalle Tabelle B - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela, al punto 5.5.1 "Campeggi", prevedono per il "Paesaggio agrario di rilevante valore", il "Paesaggio agrario di continuità" e per il "Paesaggio naturale di continuità" il "Recupero e ampliamenti inferiori al 20% della superficie e della capacità ricettiva"- Consentito il recupero dei campeggi esistenti e la realizzazione delle opere strettamente necessarie per l'adeguamento delle strutture alle leggi e regolamenti di settore e per il miglioramento della classificazione nonché l'ampliamento della consistenza planimetrica e della capacità ricettiva. In caso di ampliamenti le strutture devono salvaguardare la vegetazione arborea ed il sistema morfologico esistente;

Le aree d'intervento non risultano comprese in ambiti di "Rete Natura 2000", non ricade in "Aree Naturali Protette" e non presentano interferenze dirette con strade provinciali e istituti scolastici provinciali, né con il patrimonio immobiliare della Città metropolitana di Roma Capitale.

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

Per quanto riguarda il Sistema Ambientale, il PTPG include le aree in esame nell'Unità Territoriale Ambientale - UTA 11 – Unità dei complessi costieri dunari antichi e recenti; le N.A del PTPG, nell'Appendice normativa II.1 riportano specifiche direttive per le UTA che, nell'ambito dell'Unità in esame prevedono, tra le altre, le seguenti attività:

- tutelare e conservare il complesso dunare. Si segnala che a fronte di una straordinaria frequentazione sono ancora presenti emergenze floristico-vegetazionali e faunistiche;
- realizzare un progetto di riqualificazione dei centri urbani partendo dagli insediamenti a contatto con Ostia. È opportuno che anche mediante eventuali delocalizzazioni si recuperino spazi di naturalità diffusa lungo la costa;
- evitare l'edificazione di nuovi insediamenti nelle connessioni primarie e secondarie (aree lineari di discontinuità e ambiti di pertinenza della ex Legge Galasso);
- conservare i complessi dunari e la fascia costiera (anche oltre il limite della Galasso) migliorandone lo stato di conservazione mediante la realizzazione di "isole di naturalità";

Circa le valutazioni di merito, si evidenzia che il PTPG, nella Tavola Tp2, individua le aree d'intervento, limitatamente ai Camping "L'Onda" e "Nice Garden", nell'ambito del "Sistema Insediativo Morfologico – Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti" (art. 42 delle N.A.). Il Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti: "è l'ambito all'interno del quale i Comuni organizzano di preferenza nei loro strumenti urbanistici le operazioni di trasformazione e crescita insediativa. Comprende gran parte dell'edificazione esistente e delle previsioni dei PRG vigenti e una quota di aree di riserva per le future espansioni. Il Campo preferenziale, indica il limite entro cui va organizzato il disegno della struttura insediativa coerente con le regole storiche e morfologiche delle costruzioni urbane componenti e con il contesto ambientale e paesistico".

Pertanto per i suddetti campeggi non sussiste alcuna interferenza o criticità in relazione alla Pianificazione prevista nel PTPG.

Per quanto attiene alla localizzazione rispetto alla Rete Ecologica Provinciale (REP), si osserva che le aree in esame ricadono, relativamente ai Camping "Le Capanne", "Ai Tucul" e "California", sia all'interno delle "Componenti primarie-Aree di Connessione primarie"(...) ambiti che "comprendono prevalentemente vaste porzioni del sistema naturale, seminaturale e agricolo, il reticolo idrografico, le aree di rispetto dei fiumi, dei laghi e della fascia costiera e i sistemi forestali", sia all'interno della componente secondaria della REP, nell'ambito dei "nastri verdi" che "(...) 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 (art. 25 c. 4 N.A. PTPG). Nell'ambito delle suddette componenti della REP vige la specifica disciplina di cui agli artt. 27 e 28 delle N.A. del PTPG, che prevede la possibilità di attuare definiti usi del suolo, a condizione che ne sia valutata la compatibilità con la funzionalità della REP a livello locale. In particolare, si rileva che la previsione funzionale "Attività turistiche-ricettive" prevista dall'intervento in oggetto rientra tra gli usi consentiti di cui al combinato disposto degli artt. 27, 28 e 60 delle NA del PTPG.

Pertanto, relativamente alle porzioni di Rete Ecologica riferibili agli ambiti di Connessione Primaria e di territorio Agricolo Tutelato, le attività connesse alla variante in oggetto, possono considerarsi compatibili con

la disciplina della Rete Ecologica, se non prevedono ampliamenti delle concessioni previgenti e incremento dell'attuale offerta ricettiva.

Tenuto conto che il parere di compatibilità ex art. 20, c. 5 del D.Lgs. 267/2000 è dovuto e che, inoltre, non si evidenziano elementi di contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG, non si rilevano ulteriori elementi da approfondire in un eventuale Rapporto Ambientale o comunque da garantire nel prosieguo dell'iter urbanistico.

Si ritiene opportuno rammentare che questo Servizio con nota prot. CMRC-2024-0094108 del 29/05/2024, che si allega (ALLEGATO_1), ha rilasciato il proprio parere in qualità di Soggetto Competente in materia Ambientale (S.C.A.) per la procedura ex art. 12 del D.lgs. 152/2006 riferita al "Piano di utilizzo degli arenili" del Comune di Ardea (P.U.A.).

Viste le risultanze dell'attività istruttoria e nell'attestare l'avvenuto accertamento dell'insussistenza di situazioni di conflitto d'interessi, in attuazione della legge n. 241/1990 e degli articoli 6, comma 2 e 7 del DPR n. 62/2013, si rappresenta che il presente parere viene reso esclusivamente in funzione delle valutazioni condotte nell'ambito del procedimento di verifica di cui all'art.12 del D.Lgs. 152/2006.

Si rappresenta che il presente parere viene reso esclusivamente in funzione delle valutazioni condotte nell'ambito del procedimento di verifica di cui all'art.12 del D.Lgs. 152/2006.

Restano ferme e impregiudicate le valutazioni di competenza che questo Ente sarà tenuto ad effettuare nelle successive fasi procedurali dell'intervento.

5 – ASL ROMA 6

Dipartimento di Prevenzione

Servizio Igiene e Sanità Pubblica

Nota prot. n.0455788 del 18/04/2025

In riferimento all'oggetto, presa visione della documentazione trasmessa ed in particolare del Rapporto Preliminare (RP), tenuto conto che il piano si riferisce ad una variante urbanistica per la destinazione a strutture ricettive all'aria aperta di alcune zone del territorio in parte già adibite a tale uso per quanto concerne gli aspetti inerenti l'igiene e la salute pubblica si evidenzia che la significatività del progetto non è valutabile per la componente risorse idriche poiché non sono riportate informazioni complete che consentano di definire la portata degli impatti.

Si ritiene importante evidenziare in questa fase l'assenza di informazioni relative alla tipologia di approvvigionamento idrico potabile (compresi gli usi igienici) garantito alle strutture turistiche all'aria aperta esistenti. Vista la tipologia di insediamento sarebbe opportuno estendere le valutazioni agli altri usi pertinenti quali irrigui e per impianti natatori, che risultano presenti in diverse strutture oggetto del presente piano.

Si evidenzia in particolare che il Comune di Ardea risulta interessato da fenomeni di inquinamento diffuso 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", 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. Le osservazioni descritte risultano rilevanti anche per le previste fluttuazioni della popolazione tra periodo estivo ed invernale in termini di eventuali problemi di scarsità della risorsa,

In merito agli aspetti sopra evidenziati, al par. 4.3.2 del R,P. si esplicita che l'area interessata dal progetto di variante non presenta particolare significatività in relazione alla gestione delle risorse idriche e che non si evidenziano criticità per la gestione delle risorse idriche e della potenzialità della rete di smaltimento, sia in termini quantitativi che qualitativi. Non risulta tuttavia evidente quali valutazioni siano state condotte a supporto di tale affermazione, ritenendo pertanto necessari ulteriori approfondimenti in merito.

In riferimento agli specifici aspetti legati alla rete di smaltimento, al par. 7.4.2 del RP si legge che il piano non comporta una variazione del carico di reflui destinati a impianto di depurazione in quanto le aree o sono servite da rete fognaria pubblica o sono provviste di adeguato impianto di depurazione. Rappresentando la depurazione delle acque un fattore di pressione importante, è necessario prevedere una più puntuale verifica degli impianti di depurazione presentir dei sistemi di raccolta e della relativa capacità di trattare il carico organico prodotto dagli insediamenti in oggetto.

Risulta pertanto mancante un'analisi dello stato dei servizi idrici di captazione, adduzione e distribuzione di acqua, di fognatura e di depurazione delle acque reflue nelle strutture recettive la cui area risulta oggetto di variante al PRG nell'ambito del presente procedimento

6 - Arsial

Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio

Nota prot. n.0490822 del 05/05/2025

In relazione alla VS nota del 25.02.2025 acquisita in ARSIAL con prot. n. 2471 del 25/02/2025, si comunica che, per l'intervento in oggetto, ai fini del rilascio del parere relativo a procedimenti amministrativi in materia di usi civici, ai sensi dell'art. 2 c. 2 L.R. 3 gennaio 1986 n.1, risulta necessario che questa Amministrazione acquisisca preventivamente l'Analisi del Territorio generale, regolarmente approvata dal Consiglio Comunale e integrata da apposita attestazione comunale circa l'eventuale presenza di gravami di uso civico, in conformità agli artt. 2 e 3 della medesima legge regionale (Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie).

Qualora l'Amministrazione comunale non disponga di un'Analisi del Territorio generale approvata in sede di formazione dello strumento urbanistico generale, sarà onere della Società Proponente di predisporre, nel rispetto della L.R. 1/1986, un'Analisi del Territorio puntuale riferita alle particelle interessate dall'intervento, che dovrà essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, cui dovrà far seguito la relativa attestazione comunale.

7 – Regione Lazio

DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E LE POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA: ROMA CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

Nota prot. n.0501324 del 08/05/2025

Premesso

La proposta in esame riguarda una richiesta di Variante al PRG vigente finalizzata all'inserimento nello strumento urbanistico generale di strutture ricettive all'aria aperta esistenti, ai sensi dell'art. 3 della LR 13 agosto 2011, n. 14, denominata "Disciplina delle strutture turistiche ricettive all'aria aperta. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 2007, n. 13 (Organizzazione del sistema turistico laziale. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 14 "Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo" e successive modifiche) e successive modifiche".

Per quanto dichiarato nel Rapporto Preliminare (RP) il Comune di Ardea, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 02/05/2013, in attuazione del comma 1 dell'art. 3 della sopra citata legge regionale, ha proceduto alla perimetrazione delle strutture ricettive all'aria aperta esistenti risultate in possesso dei requisiti richiesti dalla legge in questione e con successiva deliberazione n. 95 del 01/08/2016 il Consiglio Comunale ha adottato la variante urbanistica al Piano Regolatore Generale vigente.

RILEVATO preliminarmente che l'art.12, comma 1 del decreto prevede che il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS comprenda una descrizione del Piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica

degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del decreto.

Precedentemente alla presente istanza l'Amministrazione Comunale, in data 01/07/2019 aveva trasmesso istanza di verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e l'Autorità Competente, avendo riscontrato carenze procedurali nelle notifiche, ha richiesto alla stessa Autorità Procedente la sussistenza dell'interesse a proseguire la procedura; con nota prot. 18330 del 05/03/2024 l'Amministrazione comunicò l'interesse a proseguire la procedura attraverso la presentazione di una nuova istanza in considerazione della intervenuta approvazione del P.T.P.R e di altre normative interessanti l'argomento.

Per effetto di quanto sopra l'Autorità Competente con nota prot. n. 22066 del 20/03/2024 ha proceduto all'archiviazione della precedente procedura di verifica assoggettabilità a VAS.

Con nota prot. 66588 del 04.09.2024, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 1076526 l'Autorità Procedente ha presentato la presente nuova istanza. Il presente Rapporto Ambientale, da quanto emerge dagli atti resi disponibili con la comunicazione regionale n. 241715 del giorno 25/02/2025, viene redatto per l'attivazione della nuova procedura.

Considerato

Nel Rapporto Preliminare (RP) è riportato che la proposta di variante urbanistica in oggetto è stata redatta ai fini dell'adempimento alle disposizioni di cui all'art. 3 -Disciplina urbanistica delle aree da destinare a struttura ricettiva all'aria aperta della Legge Regionale n. 14 del 13/08/2011, che detta, tra l'altro, le seguenti modalità di applicazione:

Art. 3 - comma 1

“(…) ai fini della ricognizione e del successivo inserimento negli strumenti urbanistici ai sensi del comma 2, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, il competente organo comunale, con propria deliberazione, perimetra le strutture ricettive all'aria aperta esistenti alla data di entrata in vigore della l.r. 30/1974, incluse totalmente o parzialmente nei territori di cui all'articolo 1, primo comma, lettere a) e b), della medesima l.r. 30/1974 (2), nel rispetto degli eventuali ulteriori vincoli di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e di cui al capo IV delle norme tecniche di attuazione (NTA) del piano territoriale paesistico regionale (PTPR), nella consistenza delle aree impegnate ai fini ricettivi alla data di entrata in vigore della l.r. 30/1974, ai sensi ed agli effetti dell'articolo 5 della legge regionale 25 ottobre 1976, n. 52 [...]. Gli enti di gestione dei parchi e delle aree naturali protette tengono conto nei rispettivi piani di assetto delle strutture campeggistiche esistenti.

Art. 3 - Comma 2.

Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, i comuni devono procedere:

- a) alla ricognizione delle strutture ricettive all'aria aperta di cui all'articolo 23, comma 4, della l.r. 13/2007 e successive modifiche, per le quali sono già state rilasciate autorizzazioni all'esercizio;
- b) all'inserimento negli strumenti urbanistici generali in corso di adozione o nelle loro varianti delle strutture ricognite di cui alla lettera a) e perimetrare ai sensi del comma 1, le quali mantengono la loro destinazione d'uso;
- c) all'inserimento negli strumenti urbanistici generali in corso di adozione o nelle loro varianti delle strutture ricognite di cui alla lettera a), non rientranti tra quelle previste dal comma 1, che siano conformi ai vincoli paesaggistici e ambientali, le quali mantengono la loro destinazione d'uso;
- d) all'individuazione negli strumenti urbanistici generali in corso di adozione o nelle loro varianti di aree ove delocalizzare le strutture ricognite di cui alla lettera a), non rientranti tra quelle previste dal comma 1, che risultino non conformi ai vincoli paesaggistici e ambientali o in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici relative a interventi considerati strategici per lo sviluppo del territorio;
- e) alla variazione degli strumenti urbanistici vigenti per l'inserimento delle strutture ricognite di cui alla lettera a) che siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici stessi, ma conformi alle norme paesaggistiche, ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro.

Art. 3 - Comma 3.

Per i fini di cui al comma 2, lettera e), i comuni possono convocare una conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e successive modifiche, dandone contestuale pubblico avviso e previo deposito in libera visione al pubblico dei relativi atti ed elaborati progettuali con le modalità previste dall'articolo 49 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio) e successive modifiche. Alla conferenza di servizi partecipa la Regione, per mezzo di un unico rappresentante, delegato dal Presidente della Regione ai sensi della normativa regionale vigente in materia e la Provincia competente per territorio, per mezzo di un unico rappresentante, delegato dal Presidente della Provincia. Nel caso l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce proposta di variante sulla quale, tenuto conto delle osservazioni formulate dagli aventi titolo ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche, si pronuncia in via definitiva il consiglio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla conclusione della conferenza. L'assenso dato dalla Regione in sede di conferenza sostituisce l'approvazione regionale della variante. La procedura di cui al presente comma può applicarsi anche all'individuazione delle aree da destinare a nuove strutture ricettive all'aria aperta ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale 3 maggio 1985, n. 59 (Disciplina dei complessi ricettivi campeggistici).

L'obiettivo previsto dalla Legge Regionale n. 14/2011 è quello di regolarizzare, come già previsto già dalla LR n. 59/1985, le strutture ricettive all'aria aperta esistenti alla data di entrata in vigore della LR 30/1974.

Descrizione della variante urbanistica

*Per quanto riportato nel RP, le aree oggetto della proposta di variante riguardano 5 strutture ricettive all'aria aperta per una superficie complessiva di **circa 345.649 mq** interamente occupata dalle strutture esistenti.*

Dalla ricognizione effettuata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 02/05/2013, in attuazione del comma 1 dell'articolo 3 della L.R. n. 14/2011, sono state rilevate le seguenti strutture per le quali è dichiarata esser stata rilasciata autorizzazione ai sensi dell'articolo 23 comma 4 della L.R. 13/2007 e successive modifiche:

1. **California** - Superficie Lotto: 59.551,00 mq
2. **Onda** - Superficie Lotto: 61.046,00 mq.
3. **Nice Garden** - Superficie Lotto: 80.782,00 mq.
4. **Le Capanne** - Superficie Lotto: 15.445,00 mq
5. **Ai Tucul** - Superficie Lotto: 128.825,00 mq

Gli obiettivi che l'amministrazione comunale tende a raggiungere attraverso l'approvazione della Variante al PRG, oltre a conformarsi alla Legge Regionale 14/2011, sono quelli finalizzati all'incremento della qualità dei servizi e di migliorare quelli esistenti; in particolare si è prefissato:

- 1) *per gli operatori la possibilità di aggiornare le strutture alle nuove richieste del mercato turistico e la possibilità di programmare gli investimenti e di accedere a finanziamenti e al credito.*
- 2) *per i turisti: la possibilità di avere il soggiorno in strutture dotate di più qualificati servizi e l'opportunità di poter effettuare diverse attività ricreative e sportive.*
- 3) *per la comunità locale:*
 - a) *riqualificazione delle strutture in modo da avere un'offerta turistica di maggiore livello che trainerebbe tutto il settore.*
 - b) *consolidamento qualitativo di un forte polo di offerta turistica che avrebbe ricadute su tutto il tessuto economico della zona.*
 - c) *valorizzazione del patrimonio immobiliare di una buona parte della fascia costiera in considerazione della presenza di strutture più qualificate.*
 - d) *incremento qualitativo della offerta turistica complessiva della fascia costiera del Comune.*
 - e) *impatto zero sulle opere di urbanizzazione locali in considerazione del fatto che trattasi di strutture già esistenti.*
- 4) *per il Comune di Ardea:*
 - a) *importante flusso di investimenti nella città con significativo indotto di forniture e servizi;*

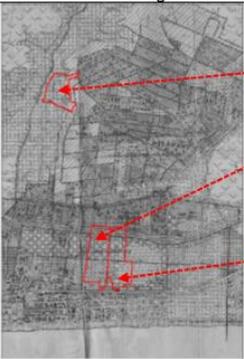
b) incremento della qualità dell'offerta turistica in un settore in forte sviluppo e trainante per l'indotto.

c) incremento occupazionale in quanto la riqualificazione delle strutture comporterà l'incremento degli addetti diretti in un comparto, quello del turismo, tra i pochi in grado di garantire ad oggi occupazione stabile e duratura.

d) opportunità di sviluppo economico per il sistema economico locale (attività commerciali, servizi di trasporto e logistica, acquisto di prodotti locali, particolarmente delle filiere agroalimentari...).

Inquadramento urbanistico

Il Piano Regolatore Generale di Ardea, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 5192 del 01/08/1984, classifica le aree interessate dalle strutture ricettive oggetto di variante in:

Stralcio PRG vigente	Classificazione urbanistica
	<p>CAMPEGGIO CALIFORNIA Verde Territoriale - Zona C7 espansione</p> <p>CAMPEGGIO ONDA Servizi Pubblici - Verde Pubblico - Verde Privato Attrezzato - Viabilità e Vincolo Inedificandi delle Strade</p> <p>CAMPEGGIO NICE GARDEN Servizi Pubblici - Verde Pubblico - Verde Privato Attrezzato - Viabilità e Vincolo Inedificandi delle Strade - Area per specchi d'acqua</p>
	<p>CAMPEGGIO LE CAPANNE Aree a Parcheggio - Verde Pubblico</p> <p>CAMPEGGIO AI TUCUL Servizi Pubblici - Aree a Parcheggio - Verde Pubblico - Verde Territoriale</p>

Sull'area insistono già delle strutture turistiche all'aria aperta dichiarate regolarmente realizzate con titolo edilizio preventivo o in sanatoria; di tali strutture non è stata riportata la consistenza in termini di Sul o di volume.

Nel Rapporto Preliminare è dichiarato che la previsione di variante (...):

- Non sottrae terreno all'ambiente naturale in quanto le aree non sono coltivate e sono già adibite a strutture turistiche all'aria aperta.
 - Non sottrae aree agli standard urbanistici del P.R.G. vigente in misura tale da non permettere più il rispetto degli standard di legge;
 - Non incrementa il carico urbanistico in quanto non solo non si prevedono residenze stabili ma presenze turistiche ma le stesse sono già da decenni insediate.
- ed inoltre che "Le variazioni non comportano il superamento dei valori di soglia previsti dalla normativa vigente".

Aspetti paesaggistici

Premesso che non risulta essere allegata nel Rapporto Preliminare l'attestazione comunale, derivante anche dall'assetto normativo delineato dall'art. 3 comma 6 della Legge n. 168/2017 (3), in merito all'eventuale presenza di gravame di uso civico ai sensi dell'art. 3 della LR n. 1/1986 e per gli effetti dell'art. 142 comma 1 lett. "h" del Dlgs 42/2004 che, qualora risultasse presente, assoggetterebbe l'ambito alla disciplina di tutela di

cui all'art. 40 delle Norme del vigente PTPR4, nonché ad ogni ulteriore parere previsto dalla vigente normativa di settore.

Dalla verifica della Tavola B del vigente PTPR approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021 pubblicata su BURL n. 56 S.O. 2 del 10/06/2021, gli ambiti oggetto di variante risultano così identificati:

(...)

Camping California (Superficie Lotto: mq. 59.551,00).

(...)

L'ambito oggetto di variante risulta interessato dalla presenza di beni paesaggistici di tipo ricognitivo di cui all'art. 134 comma 1 lett. "b" del D Lgs 42/2004 e indicati all'art. 142 comma 1 lett. "c" e "g" del medesimo Decreto (fascia di rispetto di acque pubbliche e aree boscate); pertanto la proposta di variante è assoggettata alla disciplina di tutela di cui agli artt. 36 e 39 delle Norme del PTPR, che, in particolare dispongono:

Articolo 36 Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.

Comma 6. I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e ineditati per una profondità di centocinquanta metri per parte; nelle fasce di rispetto è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione ripariale esistente, [...]

Comma 12. Nell'ambito delle fasce di rispetto di cui al comma 1, gli strumenti urbanistici di nuova formazione o le varianti a quelli vigenti possono eccezionalmente prevedere, infrastrutture o servizi ed interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti o adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti, nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, e alle seguenti condizioni:

- a) mantenimento di una fascia integra e ineditata di cinquanta metri a partire dall'argine;
- b) comprovata esistenza di aree edificate contigue.

Articolo 39 Protezione delle aree boscate.

Comma 11. Nei territori boscati **sono fatti salvi i campeggi** come definiti dall'articolo 2, comma 2, del R.R. n. 18 del 24 ottobre 2008 attuativo della legge regionale 6 agosto 2007, n. 13, **esistenti e funzionanti con regolare autorizzazione di esercizio e nella consistenza risultante alla data del 6 settembre 1985**. Eventuali ampliamenti dei campeggi esistenti perimetrati sono autorizzati solo se finalizzati all'adeguamento funzionale degli stessi per il raggiungimento dei requisiti minimi previsti dall'articolo 9 del R.R. n. 18/2008 il cui progetto è corredato della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005. I relativi manufatti devono salvaguardare la vegetazione arborea esistente, avere preferibilmente carattere provvisorio e non possono, comunque, consistere in opere murarie, salvo quelle necessarie per la realizzazione dei servizi igienici. I comuni già dotati di strumento urbanistico generale provvedono, con apposita variante all'individuazione specifica delle aree interessate dai complessi ricettivi campeggistici di cui al presente comma.

Per quanto sopra esposto **la struttura in esame si pone in contrasto con quanto disposto all'art. 36 delle Norme di PTPR approvato.**

Camping Onda (Superficie Lotto: mq. 61.046,00).

(...)

L'area risulta essere in minima parte interessata dal vincolo dichiarativo per effetto del Decreto Ministeriale del 21/10/1954 (Fascia Costiera Ostia, Anzio e Nettuno) pertanto sottoposta alla disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle Norme del vigente PTPR approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021.

Nella Tavola A del PTPR, la porzione ricadente nel sopra citato vincolo paesaggistico dichiarativo è classificata parte nel Paesaggio Agrario di Continuità e parte nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani, disciplinati rispettivamente agli artt. 27 e 28 delle relative Norme, che, rispettivamente, dispongono all'art. 27, Tab. B, p.to 5.5.1 "Consentito il recupero dei campeggi esistenti e la realizzazione delle opere necessarie per l'adeguamento

delle strutture alle leggi e regolamenti di settore nonché le opere necessarie per il miglioramento della classificazione.”

e, all’art. 28 Tab. B, p.to 5.5.1 “Fermo restando la consistenza planimetrica e la capacità ricettiva è consentita la realizzazione delle opere necessarie per l’adeguamento delle strutture esistenti alle leggi e regolamenti che disciplinano il settore nonché le opere necessarie per il miglioramento della classificazione”.

Per quanto sopra esposto **per la struttura in esame il PTPR approvato consente il recupero delle strutture esistenti**

Nice Garden (Superficie Lotto: mq. 80.782,00)

(...)

L’area risulta essere in minima parte interessata dal vincolo dichiarativo per effetto del Decreto Ministeriale del 21/10/1954 (Fascia Costiera Ostia, Anzio e Nettuno) pertanto sottoposta alla disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle Norme del vigente del vigente PTPR approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021.

Nella Tavola A del PTPR, la porzione ricadente nel sopra citato vincolo paesaggistico dichiarativo è classificata parte nel Paesaggio Agrario di Continuità e parte nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani, disciplinati rispettivamente agli artt. 27 e 28 delle relative Norme che, rispettivamente, dispongono all’art. 27, Tab. B, p.to 5.5.1 “Consentito il recupero dei campeggi esistenti e la realizzazione delle opere necessarie per l’adeguamento delle strutture alle leggi e regolamenti di settore nonché le opere necessarie per il miglioramento della classificazione.”

e, all’art. 28 Tab. B, p.to 5.5.1 “Fermo restando la consistenza planimetrica e la capacità ricettiva è consentita la realizzazione delle opere necessarie per l’adeguamento delle strutture esistenti alle leggi e regolamenti che disciplinano il settore nonché le opere necessarie per il miglioramento della classificazione”.

Per quanto sopra esposto **per la struttura in esame il PTPR approvato consente il recupero delle strutture esistenti**

Le Capanne (Superficie Lotto: mq. 15.445,00).

(...)

L’area risulta essere interessata dal vincolo dichiarativo per effetto del Decreto Ministeriale del 21/10/1954 (Fascia Costiera Ostia, Anzio e Nettuno) pertanto sottoposta alla disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle Norme del vigente PTPR approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021;

Inoltre, la stessa area oggetto di variante risulta interessata dalla presenza di beni paesaggistici di tipo ricognitivo di cui all’art. 134 comma 1 lett. “b” del D. Lgs 42/2004 e indicato all’art. 142 comma 1 lett. “a” del medesimo Decreto (fascia di rispetto del mare); pertanto la proposta di variante è assoggettata alla disciplina di tutela di cui all’art. 34 delle Norme del PTPR che, in particolare dispone:

Articolo 34 Protezione delle fasce costiere marittime.

Comma 5. Le strutture balneari e le strutture recettive all’aria aperta possono essere consentite solo in ambiti circoscritti, purché non ricadenti nei **paesaggi naturali, naturali agrari ed agrari di rilevante valore**, attrezzati a finalità turistiche, previsti nei piani urbanistici comunali o in apposite varianti ad essi, in coerenza con la pianificazione di settore, nei limiti di un indice di edificabilità fondiaria di 0,2 mc/mq per la realizzazione di strutture funzionali alle attività previste (...)

Nella Tavola A del PTPR, la porzione ricadente nel sopra citato vincolo paesaggistico dichiarativo è classificata in piccola parte nel Paesaggio Naturale e parte nel Paesaggio Naturale di Continuità, disciplinati rispettivamente agli artt. 22 e 24 delle relative Norme che, rispettivamente, dispongono all’art. 22, Tab. B, p.to 5.5.1: “È consentito esclusivamente il recupero e ferme restando la consistenza planimetrica e la capacità ricettiva, la realizzazione delle opere strettamente necessarie per l’adeguamento delle strutture alle leggi e

regolamenti di settore nonché le opere necessarie per il miglioramento della classificazione fatto salvo quanto previsto dall'art. 10 comma 8 bis della l.r. 24/1998 e dall'art. 39, comma 10." e all'art. 24, Tab. B, p.to 5.5.1: "Consentito il recupero dei campeggi esistenti e la realizzazione delle opere strettamente necessarie per l'adeguamento delle strutture alle leggi e regolamenti di settore e per il miglioramento della classificazione nonché l'ampliamento della consistenza planimetrica e della capacità ricettiva. In caso di ampliamenti le strutture devono salvaguardare la vegetazione arborea ed il sistema morfologico esistente."

Per quanto sopra esposto, visto anche il parere prot. 863434 del 04.07.2024 della Direzione Regionale Direzione Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare relativo all'interpretazione degli artt. 34 e 35 del PTPR per le strutture ricettive all'aria aperta (5), **per la struttura in esame il PTPR approvato consente il recupero delle strutture esistenti**

Ai Tucul - Superficie Lotto: mq. 128.825,00

(...)

L'area risulta essere interessata dal vincolo dichiarativo per effetto del Decreto Ministeriale del 21/10/1954 (Fascia Costiera Ostia, Anzio e Nettuno) pertanto sottoposta alla disciplina di tutela del vigente PTPR approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021; inoltre, la stessa area oggetto di variante risulta interessata dalla presenza di beni paesaggistici di tipo ricognitivo di cui all'art. 134 comma 1 lett. "b" del DLgs 42/2004 e indicato all'art. 142 comma 1 lett. "a", "g" ed "m" del medesimo Decreto (fascia di rispetto del mare, aree boscate e aree archeologiche); pertanto la proposta di variante è assoggettata alla disciplina di tutela di cui all'art. 34, 39 e 41 delle Norme del PTPR.

Nella Tavola A del PTPR, la porzione ricadente nel sopra citato vincolo paesaggistico dichiarativo è classificata parte nel Paesaggio Naturale e parte nel Paesaggio Naturale di Continuità, disciplinati rispettivamente agli artt. 22 e 24 delle relative Norme, che, rispettivamente, dispongono all'art. 22, Tab. B, p.to 5.5.1: "È consentito esclusivamente il recupero e ferme restando la consistenza planimetrica e la capacità ricettiva, la realizzazione delle opere strettamente necessarie per l'adeguamento delle strutture alle leggi e regolamenti di settore nonché le opere necessarie per il miglioramento della classificazione fatto salvo quanto previsto dall'art. 10 comma 8 bis della l.r. 24/1998 e dall'art. 39, comma 10." e all'art. 24, Tab. B, p.to 5.5.1: "Consentito il recupero dei campeggi esistenti e la realizzazione delle opere strettamente necessarie per l'adeguamento delle strutture alle leggi e regolamenti di settore e per il miglioramento della classificazione nonché l'ampliamento della consistenza planimetrica e della capacità ricettiva. In caso di ampliamenti le strutture devono salvaguardare la vegetazione arborea ed il sistema morfologico esistente."

Per quanto sopra esposto, visto anche il parere prot. 863434 del 04.07.2024 della Direzione Regionale Direzione Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare relativo all'interpretazione degli artt. 34 e 35 del PTPR per le strutture ricettive all'aria aperta, **per la struttura in esame il PTPR approvato consente il recupero delle strutture esistenti.**

Considerazioni paesaggistiche

Per quanto concerne gli aspetti paesaggistici, si fa presente che la mancata trasmissione della certificazione comunale in materi ad usi civici non ha consentito una completa ed approfondita valutazione da parte della scrivente Area, che si rimanda quindi alle fasi successive.

Si riporta inoltre che dovrà essere stralciato l'ambito relativo al camping "California", posizionato lungo il Fosso della Moletta (id_rl C058_0318), in quanto non risultano sussistere le condizioni indicate al comma 12 dell'art 36 delle Norme del PTPR, riferite alle varianti degli strumenti urbanistici generali nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblica.

Conclusioni

Per ciò che riguarda le strutture denominate **Le Capanne e Ai Tucul** esse risultano le sole incluse nella fascia di rispetto della costa del mare e pertanto rientranti nei territori di cui all'art. 1 c. 1 lett. a della LR 30/1974 e, come tali, rientranti nelle condizioni di cui all'art. 3, c. 2, lettera b) della LR 14/2011.

Per ciò che riguarda le strutture denominate **Camping Onda e Nice Garden** esse risultano esterne alla fascia di rispetto della costa del mare, conformi, per le porzioni interessate da vincolo paesaggistico dichiarativo, alle norme di tutela del paesaggio e, pertanto rientranti nelle condizioni di cui all'art. 3, c. 2 lettera c) della LR 14/2011.

Per ciò che riguarda la struttura denominata **Camping California** essa risulta esterna alla fascia di rispetto della costa del mare e non conforme alla disciplina di tutela del corso delle acque pubbliche. Per essa, pertanto il Comune potrà individuare, ai sensi dell'art. 3, c. 2, lett. d) della LR 14/2011, l'area ove delocalizzare la struttura medesima, attivando, conseguentemente, ulteriore procedura di variante.

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente Direzione ritiene di formulare le seguenti osservazioni alla proposta di variante in oggetto, da riscontrare nelle successive eventuali fasi procedurali:

- ✓ La porzione d'intervento ricadente nella fascia di rispetto del corso di acqua pubblica dovrà essere stralciata dalla proposta di variante in quanto in contrasto con quanto disposto all'art. 36 delle Norme di PTPR approvato.
- ✓ dovrà essere verificato da parte dell'Amministrazione Comunale che la sottrazione di aree pubbliche alle vigenti previsioni urbanistiche derivante dall'approvazione della variante al PRG in esame non generi un deficit della dotazione generale di aree a standard;
- ✓ l'Amministrazione Comunale dovrà attestare l'eventuale presenza di gravame di uso civico;
- ✓ Per effetto di quanto prescritto all'art. 39 comma 11 delle Norme del PTPR, in caso di presenza di aree boscate la variante potrà proseguire il suo iter approvativo esclusivamente nei casi in cui le attività siano (...) esistenti e funzionanti con regolare autorizzazione di esercizio e nella consistenza risultante alla data del 6 settembre 1985 (...); in caso contrario le stesse aree dovranno essere stralciate dalla proposta di variante.
- ✓ Dovrà essere verificata la sussistenza delle condizioni riportate all'art. 3 della Legge Regionale 14/2011.
- ✓ Dovranno essere acquisiti i necessari pareri propedeutici all'approvazione della variante urbanistica

DATO ATTO che l'AP ha fornito riscontro alle osservazioni degli SCA ai sensi dell'art.12, comma 4 del decreto.

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

Piano di Assetto Idrogeologico	<p><i>Vincoli derivanti dal 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 del 12/02/2015.</i></p> <p><i>Come visibile dalle figure 5, 6 e 7, le aree oggetto di variante non sono interessate da alcun vincolo territoriale tra quelli analizzati, né presenta elementi di particolare rilievo nelle pianificazioni di settore esistenti. Solo l'Area A – Campeggio California è da considerare "Area di attenzione idraulica" ai sensi degli articoli 9 – 27 delle NdA del P.A.I. in quanto all'interno della fascia di 150 metri da corsi d'acqua principali classificati pubblici con la DGR Lazio 425/2005. L'Area C – Campeggi Le Capanne e Ai Tucul, rientra parzialmente nella fascia di rispetto di 300 metri dalla linea di costa (art. 5 L.R. Lazio 24/98) ma lo stesso articolo 5, al comma 5, indica tra le attività consentite quella dei campeggi.</i></p>
---------------------------------------	---

RICHIAMATO l'allegato I del D.Lgs. 152/06 il quale, nello stabilire i criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS, fornisce, al comma 2, gli elementi di cui il Rapporto Preliminare deve fornire riscontro ai fini della valutazione degli impatti;

CONSIDERATO che:

- L'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- Come evidenziato dal SCA CMRC "...Le aree d'intervento non risultano comprese in ambiti di "Rete Natura 2000", non ricade in "Aree Naturali Protette" e non presentano interferenze dirette con strade provinciali e istituti scolastici provinciali, né con il patrimonio immobiliare della Città metropolitana di Roma Capitale...";
- I SCA non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante;
- I SCA hanno evidenziato delle criticità ambientali che non comportano impatti significativi;
- Le criticità ambientali evidenziate dai SCA sono mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure dagli stessi indicate;
- La variante in argomento, in conformità alla normativa istitutiva, opera la ricognizione ed il successivo inserimento negli strumenti urbanistici delle strutture ricettive all'aria aperta esistenti alla data di entrata in vigore della L.R.30/74;
- Gli obiettivi che l'amministrazione comunale tende a raggiungere attraverso l'approvazione della Variante al PRG, oltre a conformarsi alla Legge Regionale 14/2011, sono quelli finalizzati all'incremento della qualità dei servizi e di migliorare quelli esistenti;
- In ordine alla pianificazione indicata dal SCA ARPALAZIO, il possibile cumulo di impatti, tenuto conto delle finalità e delle specifiche attuative della variante, può essere valutato, preliminarmente alla approvazione della variante, in relazione alle specifiche componenti interessate;
- Il SCA ASL ROMA 6, ha evidenziato che:
 - ✓ "... del progetto non è valutabile per la componente risorse idriche poiché non sono riportate informazioni complete che consentano di definire la portata degli impatti.";
 - ✓ "... Si ritiene importante evidenziare in questa fase l'assenza di informazioni relative alla tipologia di approvvigionamento idrico potabile (compresi gli usi igienici) garantito alle strutture turistiche all'aria aperta esistenti. Vista la tipologia di insediamento sarebbe opportuno estendere le valutazioni agli altri usi pertinenti quali irrigui e per impianti natatori, che risultano presenti in diverse strutture oggetto del presente piano...";
 - ✓ "... Si evidenzia in particolare che il Comune di Ardea risulta interessato da fenomeni di inquinamento diffuso 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", 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. Le osservazioni descritte risultano rilevanti anche per le previste fluttuazioni della popolazione tra periodo estivo ed invernale in termini di eventuali problemi di scarsità della risorsa...";
 - ✓ "... In merito agli aspetti sopra evidenziati, al par. 4.3.2 del R,P. si esplicita che l'area interessata dal progetto di variante non presenta particolare significatività in relazione alla gestione delle risorse idriche e che non si evidenziano criticità per la gestione delle risorse idriche e della potenzialità della rete di smaltimento, sia in termini quantitativi che qualitativi. Non risulta tuttavia evidente quali valutazioni siano state condotte a supporto di tale affermazione, ritenendo pertanto necessari ulteriori approfondimenti in merito...";
 - ✓ "... In riferimento agli specifici aspetti legati alla rete di smaltimento, al par. 7.4.2 del RP si legge che il piano non comporta una variazione del carico di reflui destinati a impianto di depurazione in quanto le aree o sono servite da rete fognaria pubblica o sono provviste di adeguato impianto di depurazione.

Rappresentando la depurazione delle acque un fattore di pressione importante, è necessario prevedere una più puntuale verifica degli impianti di depurazione presenti nei sistemi di raccolta e della relativa capacità di trattare il carico organico prodotto dagli insediamenti in oggetto...”;

- ✓ *“... Risulta pertanto mancante un’analisi dello stato dei servizi idrici di captazione, adduzione e distribuzione di acqua, di fognatura e di depurazione delle acque reflue nelle strutture ricettive la cui area risulta oggetto di variante al PRG nell’ambito del presente procedimento...”;*
- I SCA aventi competenza sulla risorsa idrica, coinvolti nel presente procedimento:
 - ✓ Regione Lazio, Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione Tecnologica, Area ciclo delle acque, Concessioni Idriche e Servizio Idrico Integrato, ha ritenuto di non essere *“...competente ad esprimere un parere...”;*
 - ✓ Autorità ATO n.2 Lazio Centrale – Roma, non ha fatto pervenire il proprio contributo;
 - ✓ ACEA ATO 2 S.p.A., non ha fatto pervenire il proprio contributo;
- Il SCA ARPALAZIO, in ordine al sistema di smaltimento dei reflui, preso atto preliminarmente di quanto indicato dal RP relativamente alla quantificazione delle fluttuazioni delle presenze stagionali (15.000 abitanti) ha evidenziato che *“... la rete fognaria a servizio dell’agglomerato urbano ARLO2-004 Ardea – Tor San Lorenzo”, comprensiva delle aree delle strutture ricettive all’aria aperta in esame risulta collegata al depuratore di via Bergamo, avente capacità depurativa di 75.200 AE, con circa 60.118 AETU serviti comprensivi dell’incremento degli abitanti nella stagione estiva, stimati in circa 15.000 abitanti rispetto ai 50.116 abitanti residenti...”* e che *“...Come si evince dalla cartografia ... l’agglomerato urbano risulta: NON IN DEFICIT DEPURATIVO...”*

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

- La variante, operando sostanzialmente in ambito ricognitivo di strutture esistenti, non comporta delle modificazioni alle destinazioni d’uso dei suoli;
- Le modificazioni apportate dalla variante non comportano rischi per la salute umana e per l’ambiente;
- Le modificazioni apportate dalla variante, ancorchè non limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso, risultano limitate in ordine alla sua natura ricognitiva;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta della variante presenta elementi di valore sottoposti a specifica normativa;
- Le modificazioni apportate dalla variante, considerata la sua natura ricognitiva, non determinano significativi incrementi dei carichi sulle componenti ambientali interessate;
- Quanto detto al punto precedente anche tenuto conto delle sensibilità/criticità rilevate nel contesto ambientale di riferimento;
- Le limitate ricadute della variante, in ordine all’interessamento delle componenti ambientali interessate, non risulta essere significativo anche tenuto conto dei possibili cumuli con i carichi incidenti presenti e previsti dal quadro pianificatorio vigente;
- I limitati impatti derivanti dalla variante risultano mitigabili mediante l’attuazione di specifiche misure;

RITENUTO tuttavia di dovere raccomandare alla Autorità procedente, ai sensi del art.12 c.3 bis, del D Lgs n.152 del 2006, quanto segue:

1. Preliminarmente alla approvazione della variante dovrà essere:
 - ✓ Determinato il quadro complessivo della idroesigenza derivante dall’attuazione della variante che tenga conto, e fornisca riscontro:
 - a) Di un quadro analitico volto alla rappresentazione delle modalità di determinazione delle fluttuazioni stagionali;
 - b) Delle fonti di approvvigionamento;
 - c) Di tutte le tipologie di approvvigionamento idrico (servizi igienici, usi irrigui, servizi natatori, etc.);

- d) Della quantificazione della idroesigenza in ordine delle sopra richiamate tipologie, alle fluttuazioni stagionali nonché ai carichi derivanti dal quadro pianificatorio vigente ed incidente sul medesimo sistema;
 - e) Della considerazione, nelle modalità di determinazione della sopra menzionata quantificazione, delle fluttuazioni stagionali dei carichi;
2. Quanto detto al punto precedente al fine di verificare, preliminarmente alla approvazione della variante, il rispetto di quanto stabilito dalla richiamata Determinazione Dirigenziale n.G09156 del 08/08/2016 e dall'Ordinanza Sindacale del Comune di Ardea n. 29 del 15/04/2016 e di acquisire i pareri di competenza (ASL e Gestore del Servizio Idrico Integrato);
 3. La quantificazione di cui al precedente punto 2 a) dovrà essere finalizzata anche alla valutazione preliminare della capacità di carico del sistema di smaltimento dei reflui urbani;
 4. Preliminarmente alla approvazione della variante, in applicazione di quanto indicato con nota prot. n. 0351947 del 21/03/2025, dovrà essere approfondito, al fine di valutare le potenziali interferenze con gli habitat di interesse, il quadro delle informazioni inerenti agli assetti vegetazionali, con riguardo alle componenti di interesse forestale, presenti all'interno delle aree di intervento ed eventualmente oggetto di azioni comportanti eliminazione di superficie boscata, ed acquisiti i relativi pareri di competenza. Nell'ambito di tali approfondimenti dovrà essere stimata la superficie occupata da ambiti classificati bosco o aree assimilata a bosco, potenzialmente oggetto di trasformazione ad altra destinazione o forma d'uso, al fine di valutare i conseguenti oneri compensativi da porre in atto in fase di realizzazione;
 5. Dovranno essere attuati tutti provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria (sezione III dell'Aggiornamento PdQA);
 6. Dovrà essere rispettato l'art. 26 del D.lg. 199/2021, il quale prevede l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includano l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di elettricità e di riscaldamento e raffrescamento;
 7. 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;
 8. Dovrà essere rispettato l'art. 5 della L.R. 27/05, n. 6//2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia);
 9. Dovranno essere rispettate le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTAR) vigente, con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'articolo 10, che introducono quale obiettivo di qualità dei corpi idrici, il "raggiungimento dello stato di qualità 'buono' secondo il programma di misure identificate nel PTAR compatibilmente con le risorse tecnico-economiche disponibili, ovvero la "adozione di tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati" e la "adozione di tutte le misure atte a ridurre progressivamente l'inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie". A tal fine gli Enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per il MANTENIMENTO di tale stato in coerenza con le vigenti Norme;
 10. Dovrà essere attuata una corretta gestione dei rifiuti e adottate modalità di intervento (raccolta rifiuti porta a porta) mirate a ridurre la produzione e azioni che ne favoriscano il recupero e il riciclo. Quanto detto tenuto conto di quanto indicato al precedente punto 2 a);
 11. Sia rispettato quanto previsto dall'art. 17 della L.R. 18/01;
 12. Per quanto riguarda le eventuali trasformazioni urbanistiche conseguenti l'inserimento nel PRG delle aree delle strutture turistiche all'aria aperta esistenti, in attuazione delle relative norme tecniche, queste dovranno rispettare i limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, della legislazione vigente, compreso l'obbligo - nel rilascio delle eventuali concessioni edilizie e autorizzazioni all'esercizio delle attività produttive/servizi commerciali - di redigere una specifica documentazione di previsione di impatto acustico (di cui alla L.R. 18/01 art. 18) che attesti il rispetto dei limiti normativi;

13. Si dovranno prevedere misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo, quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione;
14. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6;
15. 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;
16. Dovrà essere acquisito, preliminarmente alla approvazione della variante, il parere di compatibilità al P.T.P.G. ai sensi dell'art. 20, c. 5 del D. Lgs. 267/2000;
17. Dovrà essere garantita la conformità e la compatibilità con le previsioni del PTPR;
18. Dovrà essere fornita alla competente struttura la certificazione comunale in materia di usi civici ai fini della acquisizione del relativo parere di competenza;
19. Il piano dovrà essere reso conforme alle prescrizioni fornite con nota prot. n.0501324 del 08/05/2025;
20. Dovrà essere, preliminarmente all'approvazione, acquisito il parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e della D.G.R. n. 2649/99;
21. Dovrà essere, preliminarmente all'approvazione, accertata l'osservanza delle disposizioni di cui alla D.G.R. n.117 del 24/03/2020 "Linee Guida sulla invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali";
22. Il piano dovrà essere reso conforme alle N.A. della Pianificazione di Bacino. Quanto detto con particolare riferimento al Campeggio California, al Piano di Assetto Idrogeologico ed alle relative disposizioni di cui agli artt.9-27;
23. Siano rispettate le ulteriori prescrizioni indicate dai SCA nel presente provvedimento.

TUTTO CIO' PREMESSO

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

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

il Dirigente
Ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)