



**OGGETTO:** **VVAS-2022\_23. Comune di Ardea.** Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa alla *“Variante puntuale in ottemperanza all’Ordinanza n.12426/2019 Tar Lazio (Sez. II quater) sul ricorso numero di registro generale 6488 del 2016, proposto dalla Soc. 2M Costruzioni a r.l. contro Comune di Ardea”*.

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**PREMESSO che** con PEC del 22/5/2022, acquisita al protocollo regionale n.502435 del 23/5/2022, il Commissario ad Acta per il Comune di Ardea (di seguito *“Autorità Procedente”*) ha trasmesso alla scrivente Area (di seguito *“Autorità Competente”*) la documentazione per l’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per la *“Variante puntuale in ottemperanza all’Ordinanza n.12426/2019 Tar Lazio (Sez. II quater) sul ricorso numero di registro generale 6488 del 2016, proposto dalla Soc. 2M Costruzioni a r.l. contro Comune di Ardea”*;

**DATO ATTO che** con nota prot. n.695491 del 14/7/2022, l’Autorità Competente ha comunicato l’elenco, di seguito riportato, dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento rendendo disponibile, tramite un apposito *link*, il Rapporto Preliminare e la documentazione inerente la variante, in formato digitale:

- **Ministero della Cultura:**
  - *Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio;*
  - *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l’Area Metropolitana di Roma e la Provincia di Rieti;*
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:
  - *Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale;*
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo
  - *Area Tutela del Territorio;*
  - *Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche;*
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Ambiente:
  - *Area Qualità dell’Ambiente;*
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti;
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Infrastrutture e Mobilità:
  - *Area Sostenibilità Energetica;*
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste:



- *Area Affari Generali e Usi Civici;*
- **Città Metropolitana di Roma Capitale:**
  - Dipartimento II “Mobilità e viabilità”;
  - Dipartimento III “Ambiente e Tutela del territorio: acqua, rifiuti, energia, aree protette”;
  - Dipartimento IV “Pianificazione, sviluppo e governo del territorio”;
- **ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio;**
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Centrale;**
- **Autorità ATO 2 Lazio Centrale - Roma;**
- **Gestore Servizio Idrico - Idrica Gestione Integrata Acque S.p.A.;**
- **ASL Roma 6.**

**PRESO ATTO** che da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale sono pervenuti i seguenti pareri:

- **Città Metropolitana di Roma Capitale** - Dipartimento II “Viabilità e Mobilità”: nota prot. n.121081 del 28/7/2022 acquisita in pari data al prot. n.745331;
- **Città Metropolitana di Roma Capitale** - Dipartimento IV “Pianificazione, Sviluppo e Governo del Territorio”: nota prot. n.123801 del 3/8/2022 acquisita in pari data al prot. n.765415;
- **ARPA Lazio:** nota prot. n.56060 dell’8/8/2022, acquisita al prot. n.785685 del 9/8/2022.

**DATO ATTO** che l’*Autorità Competente* con nota prot. n.878375 del 14/9/2022 ha comunicato all’*Autorità procedente* l’elenco dei pareri pervenuti, richiedendo:

- *riscontro dell’elenco dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale acquisiti, ai sensi dell’art.12, comma 2 del D.Lgs. n.152/2006, dall’Autorità Procedente e contestuale trasmissione di eventuali pareri in possesso della stessa e non presenti agli atti della scrivente;*
- *eventuali ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell’istruttoria - incluse le modalità di accoglimento delle 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 l’*Autorità Procedente* con PEC acquisita al prot. n.879522 del 15/9/2022, ha fornito riscontro alla sopra citata nota del 14/9/2022, comunicando di non aver ricevuto ulteriori pareri e rappresentando che *“non si ravvisano ulteriori considerazioni utili all’istruttoria, mentre si accolgono completamente le condizioni/prescrizioni contenute nei pareri pervenuti”;*

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

*Obiettivi dell’intervento*

*A seguito dell’analisi puntuale effettuata all’interno del territorio del Comune di Ardea e dovendo risanare il “buco urbanistico” generato nel quartiere e considerando l’esigenza di valutare l’intervento privilegiando la scala territoriale alla scala urbana, nel processo di formazione della variante sono stati definiti alcuni obiettivi generali, capaci di misurare in termini di qualità la complessità degli elementi progettuali, economici, sociali e ambientali tipici dei processi di rigenerazione urbana, come di seguito riportati:*

- *migliorare la sostenibilità urbanistica del contesto di riferimento, caratterizzato dalla presenza di un’area inutilizzata da oltre 70 anni, attraverso interventi di ricucitura del tessuto edilizio esistente, di adeguamento della viabilità, contenendo eccessivi carichi urbanistici e puntando al migliore equilibrio tra le condizioni ambientali date e le funzioni previste;*
- *favorire la presenza di adeguati spazi pubblici di qualità;*
- *compiere scelte più coerenti per bilanciare la morfologia e la struttura urbanistica della città esistente con quella di progetto, attraverso l’introduzione di un mix funzionale coerente con il contesto insediativo,*



con esclusione di funzioni a carico urbanistico alto.

Il terreno oggetto della presente relazione è sito nel comune di Ardea ed è distinto al N.C.T. al foglio 53 particelle 2023.

Il lotto si inserisce in un contesto consolidato, caratterizzato da edificazione puntiforme a destinazione prevalentemente residenziale e dotato di opere di urbanizzazione primaria (rete stradale, fognaria, elettrica, telefonica, di illuminazione pubblica). Il terreno è ricompreso dalle seguenti arterie stradali: ubicato tra via Oglio, via Lavagna, Via Po e alter due particelle ed ha una superficie catastale di circa mq 2.513.

### Inquadramento urbanistico e descrizione della variante al P.R.G.

A seguito di visure eseguite sul Piano Regolatore Generale del comune di Ardea approvato con Delibera di Giunta Regionale n.5192 del 1° agosto 1984 ed a seguito dei vari accertamenti effettuati sul Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.2, si può affermare quanto segue: Il terreno sito in Ardea tra Via Po, Via Oglio, Via Lavagna e due particelle private che insiste al nuovo catasto terreni al foglio 53 – particella 2023, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente ricadono in zona F “servizi pubblici e di uso pubblico” sottozona F6 “Servizi Pubblici”.

In riferimento a quanto su indicato e per ottemperare alla Sentenza occorre verificare la fattibilità dell'apposizione di una diversa destinazione urbanistica al lotto, in particolare di una destinazione residenziale secondo la zonizzazione prevalente nel comprensorio di riferimento (sottozona B6).

In riferimento alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente la Sottozona B6 viene così di seguito definita:

“Riguarda le parti maggiormente edificate e parzialmente dotate di opere di urbanizzazione nelle lottizzazioni denominate Nuova California, Colle Romito e Lupetta mare.

Le modalità di intervento preventive e diretto sono disciplinate dal successivo art.23.

Gli indici urbanistici ed edilizi della sottozona sono i seguenti:

a) Indice di fabbricabilità territoriale  $I_t = 0,40$  mc/mq

b) Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = 0,60$  mc/mq

c) Altezza massima  $H = 7,50$  ml

d) Aree da riservare per servizi pubblici di cui al successivo art.26, nella misura di 24 mq per ogni 80 mc costruibili e costruiti.

### Art. 23 Modalità di intervento preventivo nelle singole zone e sottozone di P.R.G.,

1. Nelle Tav. 13, b, c, sono indicati i perimetri di intervento preventivo. Essi si distinguono:

a) perimetri con intervento preventivo ai sensi dell'art. 13 della legge 1150/1912 e successive modificazioni ed integrazioni.

In sede di studio dei Piani Particolareggiati stessi questi possono essere sostituiti rispettivamente:

- da piani di recupero ai sensi dell'art. 28 e 30 della legge 457/1978 nella Zona A centro storico;

- con le modalità di cui all'art. 22 punto 12 (sottozona C4) da piani di zona di cui alla legge 167/1942, nella sottozona C4 stessa;

b) perimetri con intervento preventivo di cui all'art. 8 della legge 765/1967 estesi agli interi ambiti riportati nelle tavole 13, b, c;

c) nei perimetri di cui al precedente punto b, che all'adozione del presente P.R.G. risultino dotate parzialmente di opere di urbanizzazione, i proprietari delle aree edificate ed inedificate, riuniti in Consorzio possono:

- presentare, contestualmente alla istanza di concessione, i progetti relativi al completamento delle opere di urbanizzazione primaria così come indicati dagli elaborati e dalle tavole di P.R.G.;

- presentare atto d'obbligo unilaterale, in sostituzione della convenzione di cui al precedente art. 12, ove risultino, oltre agli impegni stabilito all'art. 11, gli ulteriori impegni di cui ai punti a), c), e), f) dell'art. 12 suddetto.

2. Le modalità di intervento preventivo di cui alla lettera a) del presente articolo si applicano:

- alla Zona A centro storico;

- alla sottozona B) di cui al precedente art. 21 e alla sottozona B3 di cui al precedente art. 22.

3. Le modalità di intervento preventivo di cui alla lettera b) del presente articolo si applicano agli interi perimetri delle lottizzazioni denominate "Nuova Florida" e "Lupetta Alta",

4. Le modalità di intervento di cui alla lettera c) del presente articolo possono essere applicate nel rispetto delle due

seguenti condizioni:

- comunque nell'ambito dei perimetri delle lottizzazioni denominate "Nuova California" e "Colle Romito";
- a parti continue con estensione minime di 5 ha, sempreché comprendano all'interno del Consorzio le aree indicate dal P.R.G. da destinare ad opere di urbanizzazione primaria a servizio delle costruzioni del consorzio stesso e le aree da destinare comunque ad opere di urbanizzazione secondarie indicate dal P.R.G. nella misura minima di 24 mq. per 80 mc. costruibili."

Il Rapporto Preliminare riporta gli obiettivi e le azioni della variante in esame:

<b>Obiettivi</b>	<b>Azioni</b>
<i>Disciplinare l'assetto e l'incremento edilizio e lo sviluppo urbanistico nel territorio</i>	<i>Variazione della destinazione urbanistica del lotto da zona bianca a residenziale</i>
	<i>Cessione del 50% della superficie del lotto per uso pubblico</i>
<i>(...) 2. Esso deve indicare essenzialmente: (...) 2) la divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;</i>	<i>Variazione della destinazione urbanistica del lotto da zona bianca a residenziale</i>
<i>(...) 2. Esso deve indicare essenzialmente: (...) 3) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù;</i>	<i>Cessione del 50% della superficie del lotto per uso pubblico</i>
<i>(...) 2. Esso deve indicare essenzialmente: (...) 6) le norme per l'attuazione del piano.</i>	<i>Variazione della destinazione urbanistica del lotto da zona bianca a residenziale</i>
	<i>Cessione del 50% della superficie del lotto per uso pubblico</i>

Il Rapporto Preliminare contiene una disamina della consistenza delle cubature conformi al P.R.G. (anno 1994) e relativi standard per il comprensorio di riferimento del Comune di Ardea:

<i>Zone di P.R.G. (comprensori)</i>	<i>m<sup>3</sup> esistenti (1994)</i>	<i>m<sup>3</sup> max realizzabili (indici P.R.G. x superfici di comprensorio)</i>	<i>m<sup>3</sup> da costruire</i>	<i>% residua</i>
<i>I - Nuova California</i>	<i>1.129.109</i>	<i>1.260.359</i>	<i>131.250</i>	<i>10,4%</i>

*Dall'analisi della serie storica delle foto aree 1994, 2000, 2008, 2011 e 2014, ed in particolare dal raffronto tra la situazione al 1990 e quella più recente al 2014, emerge come la volumetria residua non è totalmente esaurita, bensì rimane una percentuale pari al 10,4%.*

*Pertanto, si assume come consistenza edilizia attuale la massima cubatura realizzabile in conformità al P.R.G., pari a 1.260.359 mc.*

*Poiché ai sensi dell'art.3 del DM 1444/1968 ad ogni abitante insediato o da insediare devono corrispondere mediamente 100 mc, gli abitanti insediabili risultano pari a 2.855, di cui solo il 16,4% risulta effettivamente residente (467).*

*Al solo fine della verifica delle quantità minime prescritte dall'art.3 del D.M. 1444/68, le aree reperite per spazi pubblici all'interno del comprensorio sono computabili, come per tutte le zone B, in misura doppia di quella effettiva come previsto nell'art.4 del citato DM.*

*Per cui la dotazione complessiva di spazi pubblici da garantire per legge risulta pari a 25.695 mq, e quindi soddisfatta dalle quantità attualmente presenti pari a 29.009 mq.*



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

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

*"SOTTOZONA B.6*

*17. Riguarda le parti maggiormente edificate e parzialmente dotate di opere di urbanizzazione nelle lottizzazioni denominate "Nuova California", "Colle Romito" e "Lupetta mare".*

*18. In questa sottozona si applica l'intervento diretto.*

*a) Indice di fabbricabilità territoriale,  $I_t = 0,40$  mc/mq;*

*b) Indice di fabbricabilità fondiario,  $I_f = 0,60$  mc/mq;*

*c) Altezza massima,  $H = 7,50$  ml.*

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

*L'incremento insediativo che deriva da tale modifica al P.R.G. è di modestissima entità, in quanto consentendo l'edificazione del 50% del lotto, riduce la superficie fondiaria a 1.256,50 mq e determina una volumetria massima pari a 753,90 mc, applicando gli indici della sottozona B6 ( $I_{FT} = 0,4$  mc/mq;  $I_{FF} = 0,6$  mc/mq;  $H_{max} = 7,50$  m).*

*Di conseguenza l'incremento insediativo ammonta a soli 7 abitanti e la dotazione di standard urbanistici rimane comunque soddisfatta.*

**DATO ATTO** che dal Rapporto Preliminare trasmesso dall'Autorità Procedente, la variante secondo la pianificazione sovraordinata risulta inquadrata come segue:

### **Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.):**

Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con la Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n.5 del 21/4/2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10/6/2021:

- Tavola A: l'area risulta classificata come *Paesaggio Agrario di Continuità*;
  - Tavola B: l'area di intervento non ricade in alcun tipo di bene paesaggistico.
- Per l'area di intervento il Comune di Ardea ha affrancato il diritto dell'uso civico liquidati con Determinazione Dirigenziale n.301 del 13/7/2011 - prot. gen. n.1384 del 14/7/2011. La stessa area risulta, pertanto, non gravata dal vincolo degli usi civici - ex art.142 c.1 lett. h) del D.Lgs. n.42/2004 - per come chiarito dalla Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste - Area *Affari Generali e Usi Civici*, con nota prot. n.526582 del 27/5/2022.

### **Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRAAC)**

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

### **Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR)**



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

## **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)**

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

## **Piano Risanamento Qualità dell'Aria (PRQA)**

Il Comune di Ardea è inserito nella zona C comprendente il territorio della regione in cui ricadono i comuni della "classe 3", basso rischio di superamento dei limiti di legge, dove sono previsti provvedimenti tesi al mantenimento della qualità dell'aria.

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

## **Piano regionale di gestione dei rifiuti**

Il Rapporto Preliminare fa presente che nel Comune di Ardea è attivo il servizio di raccolta differenziata domiciliare dei rifiuti.

*Poiché la variante puntuale in esame individua per il lotto una destinazione a carattere residenziale con un incremento insediativo di soli 7 abitanti, la tipologia di rifiuti prodotti è quella dei rifiuti solidi urbani che potranno quindi essere gestiti secondo le modalità normalmente adottate dall'attuale Ente gestore.*

## **Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG)**

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

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

Il Rapporto Preliminare, a seguito dell'analisi di coerenza esterna asserisce che:

*Complessivamente l'ambito di influenza della variante urbanistica proposta è talmente limitato da non determinare peggioramenti significativi dei livelli di qualità ambientale (con specifico riferimento all'efficienza del sistema fognario o, al rispetto dei limiti di qualità dell'aria) o dell'utilizzo intensivo del suolo (con specifico riferimento ai limiti all'impermeabilizzazione del terreno e allo sfruttamento della risorsa idrica).*

*Dal punto di vista socio-economico la variante puntuale determina effetti positivi, consentendo di acquisire gratuitamente il 50% della superficie del lotto per uso pubblico ed evitando al Comune l'aggravio finanziario derivante dall'indennità espropriativa e risarcitoria al privato proprietario dell'area.*

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

### **Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento II "Viabilità e Mobilità":**

Il Dipartimento II della Città Metropolitana ha evidenziato *che dalla disamina della documentazione allegata all'istanza attinente ad una variante urbanistica, non emergono profili di competenza in materia di Viabilità e Mobilità in quanto non interferente con assi viari in capo a questo Ente.*

### **Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento IV "Pianificazione, Sviluppo e Governo del Territorio":**

Il Dipartimento IV della Città Metropolitana di Roma Capitale ha comunicato che *Riguardo alla valutazione condotta sull'intervento in relazione al P.R.G. del Comune di Ardea lo stesso, approvato*



con D.G.R. Lazio n.5192 dell'1/8/1984, destina il terreno a zona F "servizi pubblici e di uso pubblico" sottozona F6 "servizi pubblici" di cui all'art.26, comma 19 delle N.T.A. Destinazione urbanistica decaduta ai sensi dell'art.2 della L. n.1187/1968; l'area è da considerarsi "zona bianca" ovvero priva di destinazione urbanistica. Come dichiarato nel Rapporto Preliminare: "L'area si inserisce in un contesto consolidato, caratterizzato da edificazione puntiforme a destinazione prevalentemente residenziale e dotato di opere di urbanizzazione primaria (rete stradale, fognaria, elettrica, telefonica, di illuminazione pubblica)". Riguardo alla valutazione condotta sull'intervento in relazione al 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, lo stesso individua l'area d'intervento come segue:

*Sistema Insediativo Morfologico, campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti di cui all'art. 42 delle N.A. che così recita: "E' 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...(omissis)... Esso, indicato nella TP2, in sede di formazione dei PUCG o di varianti o di varianti di adeguamento al PTPG, può essere variato e precisato con documentate motivazioni relative allo stato dei luoghi e degli insediamenti ed alla coerenza complessiva del disegno di struttura della costruzione urbana...(omissis)". L'intervento proposto non interessa componenti della Rete Ecologica Provinciale e, pertanto, non assume implicazioni rilevanti per la funzionalità ecosistemica del contesto. Relativamente al P.T.P.G. non si ravvisano elementi ostativi alla trasformazione urbanistica dell'area in interesse. Relativamente ai soli aspetti di compatibilità al P.T.P.G., l'intervento risulta coerente con le Prescrizioni e Direttive dallo stesso dettate; pertanto, per tutto quanto sopra esposto, ferma restando la competenza dell'Ente regionale in ordine alla valutazione ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006, non si evidenziano ulteriori elementi di approfondimento da specificare in un eventuale prosieguo dell'iter approvativo.*

#### **ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio:**

*ARIA: Al Comune di Ardea è stato assegnato il codice IT1218 - Zona Litoranea 2021 per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene, e gli è stata attribuita la classe complessiva 3. 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 agli artt. 9 e 16, dell'Aggiornamento del Piano di Qualità dell'Aria (D.G.R 4 agosto 2020, n. 539).*

*(...) Si ricorda che nella fase di esecuzione della Variante in esame, si dovrà rispettare quanto previsto dalle "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia - art.5 della L.R. n.6/2008. Inoltre, si avvisa che l'art.26 del D.Lgs. n.199/2021, prevede dal 13/6/2022, l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includa l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione di cui all'Allegato III al D.Lgs. n.199/2021 medesimo (Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva).*

*RISORSE IDRICHE: In base all'Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.18/2018, l'area oggetto della Variante in esame, ricade all'interno del Bacino n.22 INCASTRI, tratto Fosso Incastri (Rio Grande) 2.*

*Nell'area in esame è quindi presente una criticità ambientale inerente alle risorse idriche che necessita di attenzione, di conseguenza il Comune dovrà attuare tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque.*

*Per quanto attiene lo stato della depurazione comunale, si evidenzia che a quanto risulta dalle cartografie in possesso di Arpa Lazio, l'area oggetto della variante in esame risulta servita dalla rete fognaria a servizio dell'impianto di depurazione "Tor San Lorenzo" con capacità depurativa pari a*



74.200 AE, a fronte di un carico inquinante delle acque reflue urbane stimato in 64.000 AE, per tanto si rimanda alla autorità competente ACEA ATO 2 la verifica se l'oggetto della variante in esame può rientrare all'interno dell'ambito del servizio idrico integrale comunale

Gli interventi edilizi previsti dal piano in esame dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. n.6/2008. Per le finalità di risparmio idrico, inoltre, si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art.146 del D.Lgs. n.152/2006).

**SUOLO:** La variante in esame interessa un'area di dimensioni limitate rispetto al territorio Comunale, di impatto non significativo, in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della L.R. n.6/2008, e sarebbe auspicabile prevedere misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione e soluzioni, anche edilizie, finalizzate a minimizzare gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità.

**RIFIUTI:** Si ritiene utile segnalare che la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani (fonte Catasto rifiuti urbani ISPRA (<http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it> applicativo web ORSo Lazio) effettuata dal Comune di Ardea nel 2020 è stata pari al 44,41%. Tale percentuale è inferiore all'obiettivo normativo di raccolta differenziata, si ricorda difatti che l'art. 205 del D.Lgs. n.152/2006 fissava già al 31/12/2012 l'obiettivo quantitativo di raccolta differenziata del 65%. (...) Si considera che l'impatto sia poco significativo sulla matrice d'interesse, effettuando opportune azioni che incrementino la percentuale di raccolta differenziata domiciliare dei rifiuti, e adottando delle modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo.

**RUMORE:** Sulla base della documentazione in possesso della scrivente Agenzia per il Comune di Ardea, risulta che il piano di classificazione acustica comunale sia stato approvato con D.C.C. n.52/2009, e come riportato nel RP pag.52 "il lotto in esame ricade nella classe II prevalentemente residenziale con valori  $L_{eq}$  diurni-notturni pari a 55-45 dBA". Fatto salvo il rispetto dei limiti di zonizzazione acustica applicabili nell'area in esame, nella fase di realizzazione della variante in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche. Infine, si rammenta che in esecuzione della variante in esame le relative opere edilizie dovranno rispettare quanto previsto dal DPCM 5/12/1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici".

**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 D.P.C.M. 8/7/2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore.

**RADON:** A seguito dell'emanazione del D.Lgs. n.101/2020 sono state introdotte nella legislazione italiana le soglie di  $300 \text{ Bq/m}^3$ , in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria nei luoghi di lavoro e nelle abitazioni esistenti, con una ulteriore restrizione a  $200 \text{ Bq/m}^3$  per le abitazioni costruite dopo il 2024. In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che in fase di esecuzione della variante in esame si dovranno prevedere idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuati per il gas radon dal D.Lgs. n.101/2020.

**TENUTO CONTO** altresì che, seppur non acquisito nell'ambito del presente procedimento, la Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo - Area Tutela del Territorio con Determinazione G04162 del 6/4/2022 ha espresso parere favorevole con condizioni ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/2001;

**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;
- nel Rapporto Preliminare trasmesso viene descritta la Variante in oggetto, ed esposti gli interventi e gli effetti sull'ambiente come riportato nell'Allegato I - Parte Seconda del D.Lgs. n.152/2006 "Criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS, di Piani o Programmi";
- i pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale chiamati ad esprimersi sotto l'aspetto ambientale non hanno evidenziato criticità;
- il Rapporto Preliminare fornisce evidenza dell'acquisizione del parere di cui all'art.89 del D.P.R. n.380/2001, rilasciato dalla competente Area regionale *Tutela del Territorio* con Determinazione G04162 del 6/4/2022;
- il Comune di Ardea ha affrancato il diritto dell'uso civico da pascolo, legnatico e semina liquidati con Determinazione Dirigenziale n.301 del 13/7/2011 - prot. gen. n.1384 del 14/7/2011;
- la Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste - Area *Affari Generali e Usi Civici*, con nota prot. n.526582 del 27/5/2022, si è espressa in merito alla permanenza del vincolo paesaggistico in caso di liquidazione dell'uso civico in data anteriore all'entrata in vigore della Legge n.168/2017, ritenendo *"che i terreni di proprietà privata oggetto delle liquidazioni precedenti all'entrata in vigore della Legge 168/2017, ossia alla data del 13/12/2017, sui terreni privati gravati non possano essere assoggettati al principio di conservazione del vincolo paesaggistico che è espressione di una visione degli usi civici affermatasi solo in tempi recenti"*;
- in merito al reperimento del fabbisogno di standard di legge previsti dal D.M. 1444/1968, secondo quanto riportato nel Rapporto Preliminare, la dotazione di standard risulta soddisfatta anche a seguito dell'attuazione della variante che comporta un incremento di soli 7 abitanti;

#### **VALUTATO che:**

- la Variante puntuale, da attuarsi ai sensi dell'art.10 della L. 1150/1942, è finalizzata all'assegnazione di destinazione urbanistica a zona B di *completamento residenziale*, in ottemperanza all'Ordinanza n.12426/2019 Tar Lazio - Sezione II-*quater*, avendo il vincolo derivante dalla destinazione pubblica dell'area perduto la propria efficacia, ai sensi dell'art.2 della L. n.1187/1968, per l'inutile decorso del termine quinquennale di imposizione avvenuto con l'approvazione del P.R.G. del 1984;
- l'area interessata dalla Variante non risulta compresa entro il perimetro di siti della Rete Natura 2000: Zone di Protezione Speciale (ZPS) o Siti di Importanza Comunitaria (SIC/ZSC) di cui alle Direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE, recepite con Legge n.157/1992, e D.P.R. n.357/1997 o di aree naturali protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997);
- la localizzazione dell'intervento in un contesto già antropizzato e il suo ridotto dimensionamento, nonché le azioni previste non comportano una significativa modifica del quadro ambientale esistente (aria, acqua, rumore, rifiuti);
- l'impatto inerente al consumo di suolo può essere considerato non significativo in quanto la variante interessa un areale di limitate dimensioni;
- dal punto di vista socio-economico la variante puntuale determina effetti positivi, consentendo di acquisire gratuitamente il 50% della superficie del lotto per uso pubblico ed evitando al Comune l'aggravio finanziario derivante dall'indennità espropriativa e risarcitoria al privato proprietario dell'area;

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



1. in merito agli aspetti geomorfologico sia rispettato quanto indicato nel parere rilasciato ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/2001 dall'Area regionale *Tutela del Territorio* con Determinazione G04162 del 6/4/2022;
2. preventivamente all'attuazione, venga verificato se la rete fognaria e i relativi depuratori siano opportunamente dimensionati, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani limitrofi, e conseguentemente venga acquisito il parere del Gestore del S.I.I. competente per territorio sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa nelle zone interessate dalla Variante in esame;
3. ai fini della salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale si richiamano inoltre l'art.4, co.2 lett. a, b, c e l'art.5 della L.R. n.6/2008. La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti (art.146 comma 1 lett. g del D.Lgs. n.152/2006 e art.25 co.3 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque Regionali);
4. in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, la variante dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 ed adottare idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree di parcheggio e viabilità interna carrabile e pedonale, ed una adeguata sistemazione a verde delle aree periferiche (ed interne, qualora possibile); per le aree di nuova impermeabilizzazione vengano inoltre previste ulteriori misure di compensazione e mitigazione;
5. in relazione all'inquinamento atmosferico, vengano adottate opportune misure di mitigazione in caso di potenziali problematiche relative all'impatto "passivo" connesso all'esposizione dei futuri residenti a concentrazioni di sostanza inquinanti;
6. in relazione agli interventi sull'illuminazione pubblica si rimanda a quanto previsto dalla Legge Regionale n.23/2000 "Norme per la riduzione e per la prevenzione dell'inquinamento luminoso - modificazioni alla legge regionale 6 agosto 1999, n.14";
7. si raccomanda di contenere l'inquinamento da "rumore" all'interno degli ambienti abitativi nel rispetto del D.P.C.M. del 5/12/1997 per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e di prevedere, in fase di progettazione, idonee misure di mitigazione quali adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie;
8. ai sensi della L.R. n.6/2008, siano attuati interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici in conformità a quanto stabilito dal D.Lgs. n.192/2005 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), adottando in fase di progettazione le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate nelle suddette norme; venga inoltre previsto, laddove possibile, l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa;
9. in fase di progettazione vengano previsti tecniche e materiali idonei a garantire il rispetto dei requisiti di sostenibilità, bioedilizia ed efficienza energetica degli edifici;
10. in riferimento al Radon vengano adottati opportuni accorgimenti costruttivi degli edifici finalizzati a ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti D.Lgs. n.101/2020;
11. si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n.36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici dagli elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 8/7/2003;



12. in fase di cantiere vengano adottate opportune azioni al fine di mitigare gli ulteriori possibili impatti per rumori, polveri e traffico di mezzi pesanti;
13. vengano attuate tutte le misure e tutti gli accorgimenti previsti nel Rapporto Preliminare e nei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale.

**TUTTO CIÒ 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 del 2006, indicate in premessa.

**l'Istruttore**

*Marco Stradella*

(firmato digitalmente)

**il Responsabile del Procedimento**

*ing. Maurizio Franzese*

(firmato digitalmente)

**il Dirigente**

*ing. Ilaria Scarso*

(firmato digitalmente)