

OGGETTO: Procedimento di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. relativa al “Variante urbanistica al vigente P.R.G. per le strutture ricettive all’aria aperta e adeguamento della variante generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 16 del 18/03/2010.” nel Comune di Ladispoli (RM).

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- con nota prot.n. 44407 del 26/09/2018, acquisita con prot. n. 597326 del 01/10/2018, il Comune di Ladispoli, in qualità di Autorità Procedente, ha trasmesso all’autorità competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica (di seguito Autorità competente) il Rapporto Preliminare e gli elaborati relativi al Piano in oggetto, ai fini dell’avvio della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS sulla variante in oggetto, in quanto ricadente tra le tipologie previste dall’art. 6 commi 3 e 3-bis del D. lgs. n.152/2006 e s.m.i. (di seguito il “decreto”);

DATO ATTO che:

- sono stati individuati i seguenti soggetti competenti in materia ambientale (di seguito SCA), coinvolti con prot. n. 708617 del 12/11/2018:
 - Regione Lazio Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Appaltante, Risorse Idriche e Difesa del Suolo:
 - Area Tutela del Territorio;
 - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche;
 - Regione Lazio - Direzione Regionale Capitale Naturale, Parchi e Aree Protette;
 - Regione Lazio - Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti:
 - Area Qualità dell’Ambiente;
 - 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;
 - Area Pianificazione Paesistica e Territoriale;
 - Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca :
 - Area Usi Civici, Credito e Calamità Naturali;
 - Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico, le Attività Produttive e Lazio Creativo:
 - Area Economia del Mare;
 - Ministero per i Beni, le Attività Culturali e il Turismo:
 - Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio;
 - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l’Area Metropolitana di Roma la Provincia di Viterbo e l’Etruria Meridionale;
 - Città Metropolitana di Roma Capitale:
 - Dipartimento IV - Servizi di Tutela e valorizzazione dell’Ambiente
 - Dipartimento VI - Governo del Territorio e della Mobilità
 - Autorità di Bacino distrettuale dell’Appennino Centrale;

- Autorità dei Bacini Regionali del Lazio - c/o Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Appaltante, Risorse Idriche e Difesa del Suolo;
- Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio – ARPA LAZIO;
- Autorità ATO n. 2 Lazio Centrale;
- ASL RM 4;
- Monumento Naturale “Palude di Torre Flavia” - Dipartimento IV – Tutela e Valorizzazione Ambientale;
- Roma Capitale - Servizio Riserva Naturale Statale Litorale Romano;
- Flavia Servizi S.r.l.;

DATO ATTO che con la sopra citata nota del 12/11/2018 l’Autorità competente ha richiesto, all’Autorità procedente, la trasmissione del Rapporto Preliminare integrato ai soggetti competenti in materia ambientale ed alla stessa autorità competente, fornendo attestazione dell’avvenuta ricezione;

PRESO ATTO che:

- l’Autorità Procedente con nota prot. 3514 del 23/01/2019, acquisita con prot. 56597 del 23/01/2019, ha trasmesso il Rapporto Preliminare integrato ai SCA e all’Autorità Competente;
- con nota prot. 8938 del 21/02/2019, acquisita con prot.n. 147801 del 25/02/2019 l’Autorità Procedente ha attestato la trasmissione del rapporto preliminare ai SCA ed alla scrivente;

PRESO ATTO che:

- da parte dei SCA sono pervenuti all’Autorità competente, ai sensi dell’articolo 12, comma 2, del decreto, i seguenti pareri:
 - nota prot. n. 218434 del 20.03.2019 della Regione Lazio - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Provincia;
 - nota prot. n. 22055 del 04.04.2019, acquisita con prot.n.264452 del 04/04/2019 dell’ARPA LAZIO.;

DATO ATTO che con nota prot.n. 312134 del 19/04/2019 l’autorità competente ha richiesto all’autorità procedente:

1. *riscontro dell'elenco dei pareri dei Soggetti competenti in materia ambientale acquisiti ai sensi dell'art.12, comma 2 del D. Lgs n.152/2006 dalla autorità procedente e contestuale trasmissione di eventuali pareri in possesso della stessa e non presenti agli atti della scrivente;*
2. *eventuali ulteriori considerazioni, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006, utili alla conclusione dell'istruttoria.*

PRESO ATTO che con nota prot. n. 27712 del 30/05/2019, acquisita con prot. n. 414935 del 30/05/2019, l’Autorità Procedente ha fornito riscontro alla sopra citata nota del 19/04/2019, confermando altresì il ricevimento dei pareri SCA sopra elencati e fornendo ulteriori considerazioni;

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

Il Procedimento è relativo ad una Variante urbanistica al vigente P.R.G. per le strutture ricettive all’aria aperta e adeguamento della variante generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 16 del 18.03.2010.

“Le aree interessate dalla presente VARIANTE sono localizzate a nord della fascia costiera comunale, dal limite dell’aggregato urbano fino alla zona di Torre Flavia (...). L’area è, inoltre, delimitata a est da Via Roma e si sviluppa fino al limite delle aree interessate dal Demanio Marittimo, regolamentate queste ultime

dal P.U.A., attualmente in fase di approvazione. Complessivamente le aree si sviluppano in senso longitudinale per una lunghezza di 800 m circa, interessando una superficie di circa 22,4 ha”

“(…) il Comune con D.C.C. n. 8 del 08/03/2012 ha provveduto, nei termini del comma 1 dell’art. 1 della medesima L.R. 14/2011, alla perimetrazione delle Strutture esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 30/1974, al fine della loro ricognizione e del mantenimento delle rispettive attività attraverso l’inserimento nel P.R.G., previa sua variante, ai sensi del comma 2 del medesimo articolo 1.”

“La proposta di variante al P.R.G. si prefigge, pertanto il perseguimento di 3 obiettivi:
 - confermare il riconoscimento della situazione di fatto e delle attività ricettive alla data del 02/07/1974 data entrata in vigore della LR 30/1974;
 - la ricognizione delle strutture campeggistiche operanti nel territorio del Comune di Ladispoli anche successivamente alla data del 02/07/1974, attribuendo loro una classificazione urbanistica coerente con le attività esistenti;
 - la medesima classificazione urbanistica anche alle residue aree libere intercluse a quelle di cui al punto che precede, al fine di consentire oltre alla razionalizzazione e ad un uso più omogeneo del territorio anche la possibilità di implementare tale ramo di attività turistica a fronte di una domanda crescente.”

“Il vigente P.R.G. approvato con D.G.R. n. 2453 del 06/06/1978 classifica l’area di Torre Flavia in zona H “verde pubblico e privato” sottozona H1 verde pubblico. Nella variante al P.R.G. adottata con D.C.C. 16 del 18/03/2010, l’area di Torre Flavia è classificata in zona I “aree turistico ricettivo per la ristorazione e il tempo libero, sottozona I3 “attrezzature portuali e turistico ricettive”.

Le previsioni di zona del P.R.G. vigente (D.G.R. 2453/1978) vengono riclassificate: attribuendo alle aree così come individuate la sottozona G5 “Aree per strutture ricettive all’aria aperta”, già introdotta nella Normativa del vigente P.R.G. con la richiamata D.C.C. n. 32 del 21/05/0218, con la quale si è dato atto della definitiva approvazione della Variante per le strutture ricettive all’aria aperta esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 30/1974. In effetti, la presente Variante modifica anche la norma della sottozona G5, integrandola di alcuni commi che riguardano più specificatamente le aree di nuova pianificazione.

In conseguenza una volta adottata le previsioni della variante in argomento prevalgono e modificano quelle della variante generale con D.C.C. 16/2010. La sottozona G5 in variante del P.R.G. vigente, corrisponde alla zona omogenea di tipo “F” del D.M. 1444/68, con gli indici ed i parametri desumibili dalla variante nei limiti ed alle condizioni di Cui alla L.R. 14/2011 ed al regolamento regionale n. 8/2008.

Gli interventi nella nuova sottozona G5 e nella sottozona I5 introdotte rispettivamente nel vigente P.R.G. e nella variante adottata sono disciplinati nelle N.T.A. della variante in esame che costituiscono integrazione di quelle del PRG vigente, nonché della sua variante adottata.

La variante in esame costituisce quindi sia variante zonizzativa che alle N.T.A. del P.R.G..”

• **Obiettivi della Variante:**

OBIETTIVO	OBIETTIVO SPECIFICO DELLA VARIANTE (STRATEGIA)		
Razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse dello Stato	1	Previsione di nuove infrastrutture	1
Tutela del paesaggio e di complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici	2	Previsione di strutture compatibili con la disciplina sovra-ordinata	2
		Mantenimento di funzioni storicamente presenti sull’area di intervento (campeggi)	3
Osservanza dei limiti di cui agli articoli 41-quinquies, sesto e ottavo comma e 41-sexies della L. n. 1150/1942	3	Osservanza delle distanze e delle fasce di rispetto prescritte	4
Definizione dell’assetto tipo-morfologico di porzioni di territorio disciplinate da PRG (reti viarie, masse e altezze degli edifici, opere e spazi pubblici)	4	Organizzazione ordinata delle attività presenti nell’area per il raggiungimento di qualità ambientale, architettonica e di arredo urbano superiore rispetto all’esistente	5
		Attuazione delle previsioni della Variante Generale al PRG	6
Dotazione dei servizi e degli spazi pubblici adeguati alle necessità della zona	5	Previsione di attrezzature di uso pubblico	7

Individuazione delle aree da destinare all'insediamento di impianti per lo svolgimento di attività turistico-ricettive anche in variante urbanistica	6	Previsione di aree destinate ad attività ricettive all'aria aperta	8
--	---	--	---

• Azioni della Variante:

OBIETTIVO SPECIFICO DI VARIANTE (STRATEGIA)	AZIONI DELLA VARIANTE		
Previsione di nuove infrastrutture	1	Realizzazione della complanare a Via Roma	1
		Previsione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'intera zona	2
Previsione di strutture compatibili con la disciplina sovraordinata	2	Prescrizioni edilizie tali da prevedere la sistemazione delle aree integrata con il contesto	3
Mantenimento di funzioni storicamente presenti sull'area di intervento (campeggi)	3	Realizzazione di campeggi paesaggisticamente integrati con il contesto	4
Osservanza delle distanze e delle fasce di rispetto prescritte	4	Compatibilità della trasformazione con distanze minime e fasce di rispetto	5
Organizzazione ordinata delle attività presenti nell'area per il raggiungimento di qualità ambientale, architettonica e di arredo urbano superiore rispetto all'esistente	5	Normativa attuativa tale da prevedere una sistemazione delle aree integrate con il contesto	6
		Realizzazione di campeggi paesaggisticamente integrati con il contesto	4
Attuazione delle previsioni della Variante Generale al PRG	6	Realizzazione di campeggi paesaggisticamente integrati con il contesto	4
Previsione di attrezzature di uso pubblico	7	Realizzazione di servizi a supporto della balneazione	7
Previsione di aree destinate ad attività ricettive all'aria aperta	8	Realizzazione di campeggi paesaggisticamente integrati con il contesto	4
		Realizzazione di servizi a supporto della balneazione	7

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

Piano Territoriale Paesistico (PTP): "la Variante ricade nel PTP n. 2 Litorale Nord adottato con DGR n. 2268/1987 ed approvato con L.R. n. 24/1998. Nella tavola E1 - Vincoli ex L. 431/1985, l'area di intervento ricade pressoché interamente:

- nei territori costieri compresi in una fascia di ml. 300 dalla linea di battigia - punta a) art. 1 L. 431/1985;
- nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità temporanea ai sensi degli artt. 1 ter e 1 quinquies della L. 431/1985;

Nella tavola E3 - Classificazione delle aree ai fini della tutela, l'area di intervento ricade:

- parzialmente in zona A1 "Zone costiere. Tutela orientata o integrale".
- principalmente in zona C5 "Zone di riqualificazione e salvaguardia dei caratteri vegetazionali e geomorfologici. Tutela orientata";

- **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR):** il piano in esame risulta interessare un'area caratterizzata dalla presenza dei seguenti vincoli:

In base alla ricognizione dei vincoli e delle relative tutele contenuta negli elaborati progettuali, in particolare Stralcio della Tav. "B" e Tav. "A" del PTPR, si rileva una uniformità di regime vincolistico per tutto l'ambito di costa interessato dalla variante; esso risulta vincolato in virtù del D.M. 21/06/1969,

specifico per le “Zone di Palo e Torre Flavia e zone circostanti”, nonché del D.M. 22/05/1985 più generalmente esteso alla “Fascia costiera dei comuni: Civitavecchia, Cerveteri, Ladispoli, ecc.”, entrambi relativi alla salvaguardia delle bellezze naturali d’insieme ex L. 1497/39 individuate ai sensi dell’art. 134 c.1 lett a) del D.Lgs 42/2004.

- Per quanto riguarda la Tavola A l’area è interessata dal Paesaggio naturale di continuità ed in minima parte il Paesaggio agrario di valore ed il Paesaggio agrario di continuità;
- *Relativamente ai vincoli presenti sull’area, essi sono:*
 - o a058116_06 protezione delle fasce costiere marittime (art. 33 delle NTA del PTPR);
 - o cd058_086 e cd058_112 beni d’insieme, vaste località per valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 delle NTA del PTPR);
 - o m058_0452 area di interesse archeologico già individuata (loc. Torre Flavia) (art. 41 delle NTA del PTPR).

Tutta l’area ricade nella fascia costiera bene paesaggistico tutelato per legge individuato ai sensi dell’art. 134 comma 1 lett b) del D.Lgs. 42/2004, per la profondità di 300 m dalla costa, sottoposta alla disciplina di cui all’art. 5 della LR 24/1998, ed indicata nel P.T.P. come Beni A1 con la specifica disciplina di cui all’art. 18 del testo coordinato delle NTA di PTP, e in regime di salvaguardia dell’art. 33 delle NTA del PTPR adottato.

Sono presenti aree di interesse archeologico, beni paesaggistici tutelati per legge e individuati ai sensi dell’art. 134 comma 1 lett b) del D.Lgs. 42/2004, sottoposti alla disciplina dell’art. 13 della LR 24/1998, ed indicati nel P.T.P. come Beni A9 con la specifica disciplina di cui all’art. 22 del testo coordinato delle NTA di PTP, e in regime di salvaguardia dell’art. 41 delle NTA del PTPR adottato. La realizzazione degli interventi è, pertanto, sottoposta all’autorizzazione paesaggistica previo parere della competente Soprintendenza archeologica (art. 41 NTA del PTPR).

- **Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.):** “Nel Sistema Programmatico di Struttura del PTPG di Roma, l’area della **VARIANTE** ricade in buona parte all’interno del “Territorio Agricolo” e del “Territorio agricolo tutelato”, disciplinato dall’art. 60 delle NTA del PTPG stesso di Roma ed “Aree di connessione primaria” disciplinate dall’art. 26 che rimanda comunque alla disciplina dell’art. 60 (...). Parte dell’area è inoltre classificata come “Sede per le funzioni strategiche metropolitane (di nuovo impianto)” dove si evince la previsione di un porto, dimensionato per esigenze locali; tale previsione non è relativa ad un Parco Strategico bensì ad attività legate al turismo ed è normata dall’art. 67 delle NTA del PTPG (...).

All’interno della Rete Ecologica Provinciale (Tav. TP2.1), l’area di **VARIANTE** ricade in parte su territorio urbanizzato (Occupazione del suolo attuale e programmatico) pressochè coincidente con i perimetri delle sedi delle funzioni strategiche metropolitane; si confermano le previsioni della tavola TP2.(...)”.

- **Piano Regolatore Generale (P.R.G.):** “La pianificazione comunale di Ladispoli presenta un PRG ancora vigente, approvato con DGR n. 2453/1978 ed una Variante Generale adottata con DCC n. 15 del 4 marzo 2010 e DCC n. 16 del 5 marzo 2010.

(...)

Essendo decorsi più di 5 anni dal momento di adozione della Variante Generale adottata, questa non produce più gli effetti relativi al regime di salvaguardia, di reiterazione del vincolo preordinato all’esproprio, ripristinando di fatto la destinazione pre-vigente.

Per quanto riguarda la pianificazione del 1978, l’area del P.I.I. era classificata in “Zona H Verde Pubblico e Privato - Sottozona H1 pubblica”. Tale vincolo risulta oramai da tempo decaduto, conferendo all’area la classificazione di zona bianca. Si riporta comunque a titolo informativo lo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G. vigente relativamente alla zona H1.

Per quanto riguarda la pianificazione del 1978, l’area della **VARIANTE** ricade in “Zona H Verde Pubblico Privato - Sottozona H1 pubblica”.

Per quanto riguarda la nuova Variante Generale (Tavola P3 - Disposizioni Programmatiche), l'area di Torre Flavia è invece classificata in zona I "aree turistico ricettivo per la ristorazione e il tempo libero, sottozona I3 "attrezzature portuali e turistico ricettive", normate all'art. 90 delle NTA della Variante di PRG.

• Piano di Assetto Idrogeologico (PAI):

"L'area di intervento rientra nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali (ABR Lazio) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 4/4/2012 (BUR n. 21 del 7/6/2012, S.O. n. 35) che non segnala, per l'area oggetto di VARIANTE, problematiche legate al rischio idraulico, né al rischio esondazione, né tanto meno criticità relative all'assetto geomorfologico. Solo una piccola porzione di area è classificata come Zona C "Aree sottoposte a tutela per pericolo di inondazione", dove tuttavia non è preclusa la possibilità di trasformazione."

• Piano di risanamento della Qualità dell'Aria:

"Per quanto riguarda il Comune di Ladispoli, esso è compreso all'interno della fascia C, corrispondente alle classi 3 e 4 (del precedente sistema di classificazione regionale), che comprendono i comuni a basso rischio di superamento dei limiti di legge."

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

- **ARPA Lazio**

L'Ente con nota prot. 22055 del 04/04/2019, acquisita con nota prot. 264452 del 04/04/2019 ha comunicato, per le proprie competenze, che:

"Si ritiene opportuno premettere che, in linea generale, la valutazione della significatività degli impatti ambientali su alcune componenti, quali ad esempio le risorse idriche e l'atmosfera, sarebbe valutata con maggiore efficacia non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto. E' infatti possibile che impatti ambientali valutati come poco significativi, contribuiscano, cumulandosi ad analoghi impatti generati dall'attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, a determinare rischi per l'ambiente. Questa possibilità necessita di attenzione in aree caratterizzate da bassi livelli di qualità ambientale ovvero in aree sulle quali insistono numerosi piani e/o programmi. La valutazione ambientale della significatività degli impatti sarebbe svolta, in alcuni casi, con maggiore efficacia se considerasse gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso. (...).

ARIA: (...) in riferimento alla matrice aria si evidenzia che gli interventi previsti dal piano prevedono elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria (Tab 2.4 n°1, n°2). Il comune di Ladispoli è classificato nel Piano di risanamento della qualità dell'aria, approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.66 del 10 dicembre 2009, in zona IT1213 ("zona litoranea"); nella suddivisione del territorio regionale, finalizzata all'adozione dei provvedimenti del Piano di Risanamento per la Qualità dell'Aria (D.C.R. n.66/2009 – Allegato 4), è classificato in classe 3 (DGR 15 settembre 2016 n.536)."

Nel parere vengono riportati i dati relativi alla qualità dell'aria nel periodo di riferimento 2014-2017 e si evidenzia che "(...) i dati non evidenziano criticità" e che "(...) alla luce dell'intervento previsto si ritiene che le emissioni generate non siano in grado di determinare impatti significativi nel quadrante territoriale di riferimento."

RISORSE IDRICHE: con riferimento alla matrice acqua si evidenzia che l'area del piano, secondo l'aggiornamento del PTAR (Piano di Tutela Regionale delle Acque), approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 819 del 28/12/2016, ricade in un'area del Bacino Fosso Vaccina 2 con classe di qualità "Scarsa", riferita al triennio 2011-2014. I dati sul monitoraggio dei corpi idrici superficiali effettuati dalla scrivente Agenzia e riferiti al triennio 2015-2017 presentano per il corpo idrico Fosso Vaccina 2 uno stato ecologico con classe di qualità "Pessima" e per il corpo idrico marino costiero Da Rio Fiume a Pratica di

Mare uno stato ecologico “Sufficiente”. Nell’area in esame è quindi presente una criticità ambientale inerente alle risorse idriche che necessita di specifica attenzione.

Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi relativi alla sostenibilità legata alla provvigione della risorsa idrica, si evidenzia che nel R.P. non vengono riportati dati specifici per cui andrà verificata la capacità dell’acquedotto di servire le utenze nei periodi di massimo utilizzo delle strutture ricettive. (...)

In considerazione di quanto sopra esposto, visto che mancano i dati quantitativi sulla gestione dell’incremento dei reflui da trattare per il sistema fognario non è possibile esprimere un parere sull’impatto che il Piano ha sulla componente idrica legata allo smaltimento delle acque reflue.

SUOLO: (...) Preso atto che il Piano prevede una limitata maggiore copertura del suolo con conseguente perdita solo parziale della permeabilità (pag. 56 del RP) si ritiene che l’impatto inerente al consumo di suolo possa essere considerato non significativo e si evidenzia che il Piano, in relazione all’impermeabilizzazione dei suoli, dovrà rispettare quanto previsto dall’art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.

RIFIUTI: il R.P. riporta che la Variante intende accogliere circa 2.500 utenti, tale incremento insiste in un Comune che presenta una percentuale di raccolta differenziata (circa 66.75% - dato 2017) (...) in linea con le previsioni normative. Tenuto conto della tipologia d’intervento, del contesto, dei risultati attuali della gestione dei rifiuti urbani nel comune, delle informazioni fornite nel R.P. (pag. 37) e nonostante gli interventi previsti dal piano rappresentino un ulteriore carico emissivo, seppur stagionale, si ritiene che l’impatto generato non sia significativo per la matrice di interesse.”

- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Provincia:

l’Area Regionale effettua un’analisi con riferimento agli aspetti urbanistici e paesaggistici dell’area in esame evidenziando quanto segue:

La riclassificazione urbanistica di aree già classificate nel vigente PRG per i servizi pubblici da destinare al verde ed allo sport, risultando previsione ad oggi inattuata e comunque non generalmente fatta salva se non con le prevalenti limitazioni della conformità paesaggistica, può costituire l’opportunità di ridurre l’impronta ambientale inevitabilmente connessa agli interventi di trasformazione già realizzati, legittimi o legittimati, e da realizzare, proponendo una rinnovata compatibilità e sostenibilità in conformità alla disciplina di tutela paesaggistica anche alla luce delle nuove disposizioni di PTPR.

L’attuazione degli interventi previsti nella variante urbanistica in questione potrà avvenire con le procedure edilizie semplificate previste per le attività ricettive all’aria aperta stabilite nella LR 13/2007 modificata con LR 14/201 I e RR 18/2008 e loro successivi aggiornamenti che distingue tra attività libere attività da sottoporre a segnalazione certificata e attività che necessitano di permesso di costruire.

Si ritiene opportuno che al fine dell’autorizzazione all’esercizio dell’attività di cui all’art. 13 del RR 18/2008 (SCIA al SUAP o al SUAR) sia esplicitamente indicata nelle NTA la redazione di un progetto unitario per singola attività, conforme alle disposizioni del regolamento stesso, da sottoporre ad autorizzazione paesaggistica, previo SIP e parere della Soprintendenza archeologica, consentendo la realizzazione con le modalità previste nell’art.25 bis della LR 13/2007 e del regolamento nonché eventualmente secondo le più recenti disposizioni previste dall’art.6 della LR 7/2017 nel caso di adeguamento di strutture legittime preesistenti.

Sono fatte salve le ulteriori autorizzazioni e nulla osta previste dalla normativa statale e regionale inclusa la LR 59/1985 nella parte ancora vigente.

Tutto ciò premesso e considerato, limitatamente alle componenti ambientali di competenza dello scrivente “soggetto competente in materia ambientale” in relazione alle verifiche di cui all’art. 12 del D.Lgs. 152/2006, si ritiene la variante urbanistica di che trattasi come descritta nel Rapporto non comporti ulteriori impatti negativi e particolarmente significativi sull’ambiente e sul patrimonio paesaggistico, risultando, piuttosto, l’occasione per il miglioramento del contesto già parzialmente urbanizzato e compromesso e già zonizzato nel vigente PRG per le trasformazioni, che sono inattuate e attuabili solo limitatamente a quanto conforme con la tutela paesaggistica.

Sono fatti salvi gli accertamenti sulle preesistenze e le verifiche in relazione agli usi civici, come indicato nelle precedenti considerazioni.

Il presente contributo non può in alcun modo riferirsi a sanatoria di interventi preesistenti carenti o difformi

ai titoli abilitativi o alle autorizzazioni previste dalla vigente normativa urbanistica edilizia e paesaggistica.”

PRESO ATTO delle ulteriori considerazioni fornite dall'autorità procedente con la nota prot.n. 27712 del 30/05/2019, acquisita con prot. n. 414935 del 30/05/2019. In particolare, con riferimento alla risorsa idrica, si evidenzia che *“(...) l'area oggetto della variante per le strutture ricettive al P.R.G. in esame e di cui alla procedura in oggetto è già servita sia dalla rete di acquedotto che da quella fognaria.*

Circa gli aspetti connessi all' "incremento dei reflui da trattare" si rappresenta che la Città di Ladispoli è dotata di depuratore dimensionato per una capacità di circa 90.000 abitanti su circa 41.500 residenti.

Questa Autorità Procedente, in considerazione delle valutazioni effettuate in sede di svolgimento della procedura in oggetto, rileva infine la non interferenza tra gli effetti connessi al trattamento dei reflui, e più in generale dell'intera variante, con il corpo idrico "Fosso Vaccina 2" e con il corpo idrico marino costiero "Da Rio Fiume a Pratica di Mare".

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

VALUTATO che

- Il Piano riguarda una Variante urbanistica al vigente P.R.G. per le strutture ricettive all'aria aperta e adeguamento della variante generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 16 del 18.03.2010
- Il Comune di Ladispoli con D.C.C. n. 8 del 08/03/2012 ha provveduto, nei termini del comma 1 dell'art. 1 della medesima L.R. 14/2011, alla perimetrazione delle Strutture esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 30/1974, al fine della loro ricognizione e del mantenimento delle rispettive attività attraverso l'inserimento nel P.R.G., previa sua variante, ai sensi del comma 2 del medesimo articolo 1.
- Il Piano interessa una superficie di circa 22,4 ha, a nord della fascia costiera comunale, nella quale *"...risultano già operanti, più o meno regolari sotto il profilo amministrativo, una serie di attività ricettive campeggistiche, che di fatto hanno già conferito all'area la sua vocazione per fini turistico ricettivi all'aria aperta."*
- Come evidenziato nel Rapporto preliminare, *"...la nuova destinazione urbanistica delle aree in variante al P.R.G. con la relativa specifica disciplina, non costituisce in alcun modo regolarizzazione di opere non indipendentemente legittimate o legittimabili secondo le normative operanti in materia."*
- Sono escluse dalla Variante in oggetto *"le aree demaniali incluse nel P.U.A. essendo oggetto di separate regolamentazione secondo i dispositivi di Legge in materia di utilizzo degli arenili marini"*.
- L'area d'intervento non risulta compresa entro il perimetro di aree naturali protette (L. 394/1991 – L.R. 29/97) e/o di Zona di Protezione Speciale (ZPS) e/o di Sito di Importanza Comunitaria (SIC) di cui alle Dir. 2009/147/CE, Dir. 92/43/CEE, L. 157/1992, DPR 357/1997 ss.mm.ii;
- L'incremento di emissioni in atmosfera generato dall'attuazione del Piano non risulta comunque determinare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria nel quadrante territoriale di riferimento, come riportato nel parere di competenza espresso da ARPA Lazio;
- Con riferimento alla risorsa idrica, l'autorità procedente ha chiarito che l'area è già servita sia dalla rete di acquedotto che da quella fognaria e che il comune di Ladispoli è dotato di depuratore dimensionato per una capacità di circa 90.000 abitanti su circa 41.500 residenti;
- Per quanto concerne la componente "Rifiuti", il Piano comporterà un incremento della produzione di rifiuti *"non significativo"*, come riportato da ARPA Lazio;
- La localizzazione nell'ambito di intervento, il suo dimensionamento e le azioni previste non comportano una significativa modifica del quadro ambientale esistente;

- Valutate, in linea generale, le caratteristiche della proposta e gli obiettivi di Piano e gli impatti ivi derivanti, in relazione agli aspetti ambientali, paesaggistici ed urbanistici della proposta di Piano in argomento, e le osservazioni avanzate dai SCA;

TUTTO CIO' PREMESSO

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

1. Preliminarmente all'approvazione del Piano in oggetto, l'Autorità Procedente dovrà verificare la legittimità di tutte le opere esistenti all'interno del perimetro dell'area in esame e, comunque, il Piano dovrà rispettare tutte le prescrizioni e indicazioni relative agli aspetti urbanistici evidenziate dai Soggetti Competenti in materia Ambientale;
2. Siano accertati eventuali gravami da uso civico previa analisi e attestazione di insussistenza come previsto nella LR 1/1986;
3. In merito alla risorsa idrica, sia verificata la disponibilità della stessa presso il gestore del Servizio Idrico Integrato al fine di garantire preventivamente la disponibilità e sostenibilità della stessa, nonché l'efficienza dei sistemi di smaltimento e depurazione;
4. Il Piano dovrà evitare qualsiasi trasformazione per la fascia costiera eventualmente interessata dalla "Connessione primaria" delle Rete Ecologica Provinciale;
5. In merito alla accessibilità degli standard e di tutti gli spazi pubblici, dovrà essere preso in debita considerazione il D.P.R. 503/96 (Titolo II, artt. 3-11), al fine di prevedere la realizzazione di spazi fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
6. l'attuazione delle azioni previste dal Piano in oggetto, dovrà essere effettuata nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano di risanamento della qualità dell'aria, del Piano della tutela delle acque regionale e del Piano comunale della zonizzazione acustica, nonché delle norme regionali relative all'inquinamento luminoso (L.R. 23/2000 e Reg. Reg. n. 8/2005), adottando le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico ed individuando opportune misure di mitigazione in fase di cantiere al fine di ridurre gli impatti derivante da emissioni polverose diffuse;
7. La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere per evitare ripercussioni negative sull'ambiente e anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti (art. 146 comma 1 lett. g del D.lgs. 152/2006 e art. 25 comma 3 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque Regionali).
8. Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003.
9. Si dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio (approvato dalla GR il 18/01/2012, pubblicato sul SO n. 15 al BUR Lazio n. 10 del 14/3/2012).
10. L'incremento di rifiuti urbani prodotti dovrà essere gestito nel rispetto degli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore, garantendo attraverso gli atti di convenzione la realizzazione di tutte le misure di tipo edilizio e di urbanizzazione concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi.
11. Sia assicurata la messa in opere di tutte le soluzioni finalizzate a limitare gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, perdita di stabilità, contaminazione, impermeabilizzazione, compattazione, perdita di fertilità e diminuzione della biodiversità.

12. Siano ad ogni modo rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale pervenuti e/o acquisiti che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

L'Istruttore
Marco Stradella

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Ferdinando Maria Leone

Il Dirigente *ad interim*
Arch. Maria Luisa Salvatori