

OGGETTO: VVAS-2023_36. Comune di Monte San Biagio (LT). Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa a “*variante di PRG ai sensi del D.P.R. n° 160/2010, art.8 per realizzazione di un deposito di mobili e articoli di arredo a servizio di un esistente insediamento artigianale e commerciale in Via Portella*”, nel Comune di Monte San Biagio (LT). Proponente: Home Design srl.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con nota prot. n. 17344 del 07/11/2023, acquisita al protocollo regionale al n. 1266127 del 07/11/2023, Codesta Amministrazione, in qualità di Autorità Procedente ha trasmesso alla scrivente Area la documentazione ai fini dell'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'oggetto.
- Con nota prot. 1363077 del 24/11/2023, l'Autorità Competente ha richiesto documentazione per la corretta attivazione dell'istanza.
- Con nota prot. 20040 del 22/12/2023, l'Autorità Procedente ha provveduto a trasmettere la documentazione richiesta, acquisita ai prot. reg. 31550, 31564 e 31582 del 10/01/2024.

DATO ATTO che con nota prot. n. 79255 del 18/01/2024, l'Autorità Competente ha comunicato e integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (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, 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 per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:

- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali;

• **Regione Lazio** – Direzione Regionale Ambiente

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

• **Regione Lazio** - Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti

• **Regione Lazio** - Direzione Regionale Infrastrutture e Mobilità

• **Regione Lazio** - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste

- Area Affari Generali e Usi Civici
- Area Governo del territorio e Foreste

• **Regione Lazio** - Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale

• **Provincia di Latina**

- Settore Settore Ecologia e Tutela del Territorio;
- Settore Viabilità e Trasporti;
- **Ministero della Cultura**
 - Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Lazio;
 - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina;
- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio – ARPA Lazio**
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale**
- **Acqualatina SpA**
- **Autorità ATO n. 4 Lazio Meridionale Latina**
- **ASL Latina - Area Dipartimentale di Sanità Pubblica**

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

- **ARPA Lazio:** nota prot. n. 10923 del 16/02/2024, acquisita al prot. n. 219357 del 16/02/2024;
- **Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica: Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali:** nota prot. 230009 del 19/02/2024;
- **Direzione Regionale Agricoltura e Sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste: Area Governo del Territorio e Foreste:** nota prot. 233136 del 20/02/2024;

PRESO ATTO che con nota prot. 89618 del 22/01/2024, l'Area regionale Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche, ha comunicato che *“non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo”*;

VERIFICATO che il Rapporto Preliminare trasmesso ha evidenziato quanto segue, specificando che sono stati estrapolati e riportati in corsivo dallo stesso gli elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

La proposta in esame è relativa ad una variante ai sensi dell'art.8 del D.P.R. n°160/2010, per la realizzazione di un deposito di mobili e articoli di arredo a servizio di un esistente insediamento artigianale e commerciale su un terreno distinto in catasto al [...] *omissis*, nel Comune di Monte San Biagio, su proposta della società Contestabile Home Design Srl.

La proposta progettuale prevede il cambio di destinazione urbanistica di una porzione dell'area, pari a 5.359 mq, da zona E1 Agricola intensiva a zona D1bis Attività artigianali e commerciali e la cessione al patrimonio comunale di un'area di 1.550 mq, destinata a parcheggio pubblico e verde attrezzato, finalizzata al soddisfacimento della dotazione di standard urbanistici previsti dall'art.5 del D.M. n°1444/1968.

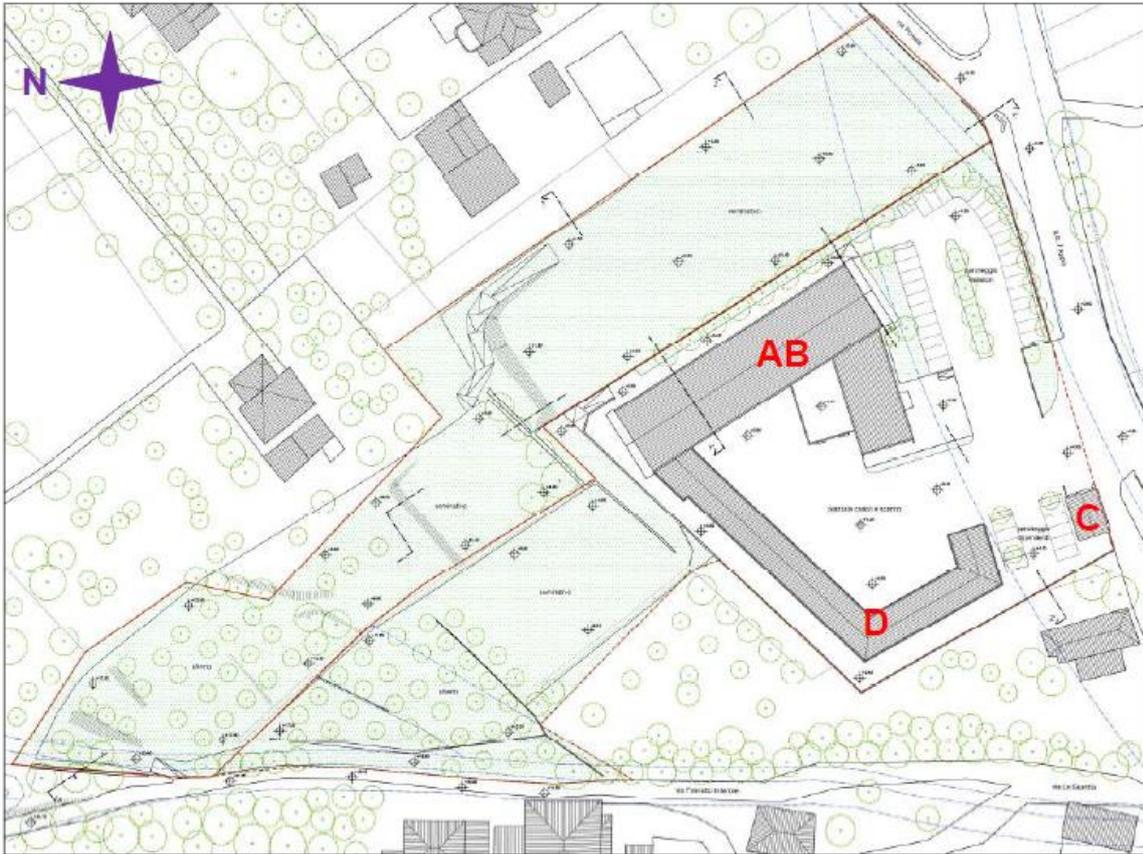
Per quanto riguarda l'insediamento artigianale esistente *“L'intero complesso, la cui realizzazione è stata assentita con Provvedimento autorizzativo unico n°1 dell'11.08.2016 a conclusione della procedura prevista dall'art.8 del D.P.R. n°160/2010... occupa un'area di 9.326 mq a destinazione urbanistica zona D1bis Attività artigianali e commerciali”*.

L'approvazione della variante puntuale di PRG, avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n°84 del 31.10.2014 e successiva pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n°91 del 13.11.2014, ha comportato la cessione al patrimonio comunale di un'area di 1.040 mq, destinata a parcheggio pubblico e verde pubblico attrezzato, a ridosso dell'ampliamento di via Fonnetto Inferiore previsto dal PRG.

L'insediamento artigianale e commerciale è composto da tre edifici, due dei quali realizzati nel corso dell'intervento citato, destinati uno ad attività commerciale e servizi (contraddistinto dalle lettere AB), e l'altro

a deposito (contraddistinto dalla lettera D), con il terzo edificio, destinato ad uffici (contraddistinto dalla lettera C), conservato quale “memoria storica” del luogo...

Di seguito si riporta uno stralcio cartografico, estrapolato dal RP, relativo all’insediamento artigianale esistente:



(...) La mancanza di idonei spazi all’interno della zona destinata dal PRG ad attività artigianali e commerciali, e la necessità logistica della conservazione di un unicum produttivo aziendale determinano le condizioni per l’applicazione dell’art.8 del D.P.R. n°160/2010 e l’attivazione della procedura per la variazione dello strumento urbanistico tramite lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), in una zona per altro caratterizzata dalla presenza di altre attività produttive lungo via Portella.

Con nota prot. prot. 3299 del 21/02/2024, acquisita con prot. 264908 del 26/02/2024, l’Autorità Procedente ha altresì dichiarato che la proposta è riferita ad un “ampliamento di un insediamento produttivo preesistente e già operante, sicché l’area da destinare all’ampliamento della relativa attività non può essere ricercata altrove, ma deve evidentemente trovarsi in stabile e diretto collegamento con quella dell’insediamento principale e da ampliare”.

Si riporta di seguito lo stralcio cartografico dell’area in esame:



CONSIDERATO che nel Rapporto Preliminare sono richiamati i seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata, per i quali sono presenti contenuti dedicati all'analisi di coerenza esterna:

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

L'area interessata dal Piano, così come rappresentata nel Rapporto Preliminare, risulta classificata ai sensi del P.T.P.R. come di seguito:

Tavola A:

- *L'area di intervento oggetto della presente relazione ricade nel sistema del paesaggio naturale e seminaturale, ed in particolare nel paesaggio naturale di continuità*. Una minima parte ricade nel "Paesaggio degli insediamenti urbani.

Tavola B:

- *bene areale di Portella (sigla regionale m059_0859), zona di interesse archeologico ai sensi dell'art.134, comma 1, lettera b) del D.Lgs. n°42/2004;*
- *fascia di rispetto di 100 m da via Appia (sigla regionale tl_0306), bene del patrimonio identitario regionale sottoposto a tutela dal PTPR ai sensi dell'art.134, comma 1, lettera c) del D.Lgs. n°42/2004.*

Per gli Usi Civici nel RP non viene riportato alcun riferimento.

Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI):

Per l'area oggetto del Piano *"una parte del sito in esame rientra in area a pericolo frana A e in area soggetta a vincolo idrogeologico, ma in tali aree il progetto non prevede alcun intervento"*.

Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR):

Nel RP viene riportato che *"Dal punto di vista qualitativo, i dati raccolti dall'ARPA nel corso dei monitoraggi eseguiti negli anni 2015-2020 indicano uno stato dei corpi idrici superficiali della zona interessata dall'intervento giudicato BUONO per quanto riguarda gli aspetti chimici e SUFFICIENTE per quanto riguarda gli aspetti ecologici..."*.

ARPA Lazio, tuttavia, nel proprio parere di competenza riporta che *"La classificazione relativa al PTAR vigente, riferita al triennio 2011-2014, per lo stato ecologico e chimico, vede la porzione del territorio comunale interessata ricadere nel bacino idrografico 29-Fondi-Itri e nel sottobacino afferente Rio d'Itri 1, quest'ultimo con stato ecologico "sufficiente" e stato chimico "non buono"*.

Piano di Zonizzazione Acustica (PZA):

Nel RP viene riportato che *"Il Comune di Monte di San Biagio ha proceduto all'approvazione del Piano di Classificazione Acustica con Deliberazione di Consiglio Comunale n°25 del 27.04.2023. L'area in oggetto è ubicata in Classe III, aree di tipo misto, caratterizzate dal limite di 60 dB(A) diurno e 50 dB(A) notturno, mentre l'insediamento esistente è ubicato in Classe IV, aree di intensa attività umana"*.

Piano Regolatore Generale (PRG) vigente:

Nel RP viene riportato che *"il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Monte San Biagio, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n°291 del 11.03.2005, destina l'area di intervento a zona E1 Agricola intensiva, con le parti terminali a sud e nord destinate a viabilità con la previsione rispettivamente della realizzazione di un marciapiede su via Portella e dell'ampliamento di via Fonetto Inferiore"*.

PRESO ATTO che nel Rapporto Preliminare, in relazione alla Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile (SRSvS), viene riportato che *"Tra i 17 Obiettivi strategici sopra citati, il piano si propone di intervenire sui seguenti:*

- Obiettivo 5. Raggiungere l'uguaglianza di genere ed emancipare tutte le donne e le ragazze
- Obiettivo 7. Assicurare a tutti l'accesso a sistemi di energia economici, affidabili, sostenibili e moderni
- Obiettivo 8. Incentivare una crescita economica duratura, inclusiva e sostenibile, un'occupazione piena e produttiva ed un lavoro dignitoso per tutti
- Obiettivo 9. Costruire un'infrastruttura resiliente e promuovere l'innovazione ed una industrializzazione equa, responsabile e sostenibile
- Obiettivo 11. Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili
- Obiettivo 12. Garantire modelli sostenibili di produzione e di consumo
- Obiettivo 13. Promuovere azioni, a tutti i livelli, per combattere il cambiamento climatico
- Obiettivo 15. Proteggere, ripristinare e favorire un uso sostenibile dell'ecosistema terrestre"

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

- **ARPA LAZIO:**

L'Agenzia regionale fornisce le seguenti considerazioni in relazione alle diverse componenti ambientali:

- **ARIA:** *“Con riferimento alla matrice aria, si riportano i riferimenti normativi aggiornati relativi a tale matrice. Si evidenzia che la Regione Lazio con DGR. n. 539 del 04/08/2020 ha adottato l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, con la D.G.R. 28 maggio 2021, n. 305 ha aggiornato l'Allegato 4 - classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana, e infine con la DGR 15 marzo 2022, n. 119 ha effettuato l'aggiornamento della denominazione e dei codici delle zone. Al Comune di Monte san Biagio 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 4. ...la situazione che caratterizza il Comune nel periodo preso in considerazione (2020-2022), non mostra criticità. In fase di attuazione del piano dovranno essere adottati i provvedimenti del PTAR e relative norme tecniche per il mantenimento dello stato di qualità dell'aria e adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico. Nella fase di cantiere, inoltre, dovranno essere adottate misure per la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione. Si evidenzia infine che gli edifici dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 27 maggio 2008, n. 6.*
- **RISORSE IDRICHE:** *(...) Con riferimento alla matrice acqua si evidenzia l'assenza dell'analisi di coerenza esterna. Il piano di riferimento vigente è il PTAR (Piano di Tutela Regionale delle Acque), approvato con D.C.R. del 23 novembre 2018 n°18 e relative norme tecniche di attuazione. La classificazione relativa al PTAR vigente, riferita al triennio 2011-2014, per lo stato ecologico e chimico, vede la porzione del territorio comunale interessata ricadere nel bacino idrografico 29-Fondi-Itri e nel sottobacino afferente Rio d'Itri 1, quest'ultimo con stato ecologico “sufficiente” e stato chimico “non buono”.
(...) Nell'area in esame è quindi presente una criticità ambientale inerente le risorse idriche che necessita di specifica attenzione in quanto l'obiettivo di qualità da perseguire è il raggiungimento del “Buono” stato di qualità delle acque entro il 2015 (2000/60/CE). Dovranno essere attuate tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le NTA del Piano di Tutela delle acque.
Nel R.P. non si fa riferimento a servizi di approvvigionamento, né di gestione delle acque reflue. Si evidenzia, che per i centri urbani con popolazione superiore ai 2000 A.E. (abitanti equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 la Regione Lazio 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 suddetto agglomerato è servito dal depuratore urbano – loc .Marangio che ha una capacità depurativa pari a 30.000 AE a fronte di 36.851 AETU (abitanti equivalenti totali urbani). In riferimento alla sostenibilità idrica, i vari interventi edilizi previsti dal Piano dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6. Per le finalità di risparmio idrico inoltre si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.).*
- **SUOLO:** *(...) Nella fase di attuazione della Variante dovranno essere previste opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione e soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità. Si evidenzia 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:** *Si evidenzia che, nel R.P., non viene presa in considerazione tale matrice tra i possibili impatti e non ci sono informazioni nel R.P. L'attuale livello percentuale di raccolta differenziata del Comune di Monte San Biagio nel corso degli anni ha raggiunto circa il 65.79 % come mostrato in Fig. 7, valore che risulta in linea con gli obiettivi normativi fissati dall'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. I rifiuti che saranno prodotti in fase di realizzazione della Variante e successivamente all'approvazione dovranno essere gestiti in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente e rispettando gli obiettivi stabiliti*

dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 05/08/2020 e pubblicato sul Suppl. n. 1 al BURL 22/09/2020, n. 116

- **RUMORE:** La matrice rumore è stata citata nel R.P. come impatto, ma non è stata trattata. Da informazioni in possesso della scrivente Agenzia risulta che il comune di Monte San Biagio abbia approvato il Piano di Classificazione Acustica comunale (PCA) con DCC n° 25 del 27/04/2023.

Fatto salvo il rispetto dei limiti del suddetto Piano, visto che il rumore sarà sicuramente maggiore sia nel periodo di esecuzione del progetto che in fase post operam, bisognerà eseguire un attento studio di impatto acustico sia per la fase di cantiere (di cui all'art. 17 della L.R. 18/01) che per la fase post operam (di cui all'art. 18 della L.R. 18/01) e comunque porre in essere le adeguate misure di mitigazione per abbattere il rumore. In seguito all'approvazione della Variante, si dovrà procedere, inoltre ove necessario, all'aggiornamento del PCA.

- **Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica: Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali**

La struttura regionale ha evidenziato quanto riportato di seguito:

"Sotto l'aspetto paesaggistico"

L'analisi del PTPR, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021 pubblicata sul BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n.2, Tav. B "Beni Paesaggistici" evidenzia che parti dell'area ricadono nei seguenti vincoli:

- - Ricognizione delle aree tutelate per legge – art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co.1 lett. m) protezione delle aree di interesse archeologico – cod. m059_0859, normata dall'art. 42 delle NTA del PTPR.
- - Individuazione del patrimonio identitario regionale – art. 134 co. 1 lett. c) beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto, cod. tl_0306, normata dall'art. 46 delle NTA del PTPR.

Una minima porzione dell'area ricade anche nelle aree urbanizzate mentre un'altra piccola area non è interessata da alcun vincolo evidenziato dalla Tav. B del PTPR.

- Le norme di tutela sul paesaggio, individuate nella Tav. A del PTPR "Sistemi e Ambiti del Paesaggio" individuano l'area in esame nel contesto del "Paesaggio naturale di continuità", la cui tutela è normata dall'art. 24 delle NTA del PTPR approvato.
- Una minima porzione dell'area ricade nel contesto del "Paesaggio degli insediamenti urbani", la cui tutela è normata dall'art. 22 delle NTA del PTPR.

L'assenza di vincoli dichiarativi che interessino l'area non rende prescrittiva tali norme. Ciò, fermo restando che venga accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, per i quali il Comune dovrà produrre idonea attestazione ai sensi dell'art. 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia infatti che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. h) del Codice che renderebbe cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti soprarichiamate.

Sotto l'aspetto urbanistico

- Come premesso nel Rapporto Preliminare, l'insediamento artigianale e commerciale esistente è stato assentito a conclusione di una procedura presentata ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 riguardante un'area avente originaria destinazione di PRG a Zona Agricola, alla quale è stata attribuita la nuova destinazione urbanistica Zona D1 bis artigianale e commerciale, con gli indici ed i parametri dichiarati e desunti dal progetto.
- Nel parere espresso dall'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Prov. FR – LT) di questa Amministrazione in data 08/08/2014 in sede di Conferenza di Servizi, si evidenziava, tra l'altro che "... considerato che il ricorso alla procedura prevista dall'art. 8 del D.P.R. 7/9/2010, n°160 denuncia,

chiaramente, l'inadeguatezza del vigente P.R.G., l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere prioritariamente ad un idoneo adeguamento del proprio strumento urbanistico alle nuove dinamiche di sviluppo socio-economiche, dovendosi ritenere "eccezionale" il ricorso a procedure che non sempre conducono ad una corretta programmazione urbanistica del territorio".

- Con l'istanza in corso di esame, invece, la procedura proposta per ottenere la modifica dell'attuale destinazione a Zona E1 Agricola intensiva a zona D1bis Attività artigianali e commerciali relativa alla zona in ampliamento dell'insediamento artigianale e commerciale esistente è di nuovo quella prevista dal medesimo articolo 8 comma 1 del D.P.R. n. 160 del 07.10.2010.
- Relativamente alla verifica delle condizioni per l'applicazione dell'art.8 del D.P.R. n°160/2010 e l'attivazione della procedura per la variazione dello strumento urbanistico tramite lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) nel Rapporto Preliminare si afferma che esse sono determinate dalla mancanza di idonei spazi all'interno della zona destinata dal PRG ad attività artigianali e commerciali, e dalla necessità logistica della conservazione di un unicum produttivo aziendale ... in una zona per altro caratterizzata dalla presenza di altre attività produttive lungo via Portella e da un tessuto residenziale continuo ...
- In merito alla procedura di variante di cui all'articolo 8 del D.P.R. 160/2010 occorre quindi ricordare che la relativa applicazione prevede la sussistenza di determinati requisiti che devono essere verificati ed attestati dal Comune al momento dell'attivazione di detta procedura e che nel seguito si ricordano ai fini dei corretti adempimenti da compiere:
 - - L'art. 8 D.P.R. n. 160/2010 prevede un carattere di eccezionalità e straordinarietà della relativa procedura di variante urbanistica per progetti relativi ad insediamenti produttivi, nei casi in cui lo strumento urbanistico risulti carente di aree da destinare all'insediamento di impianti produttivi o dalla insufficienza di aree in relazione al progetto presentato;
 - - La sussistenza dei presupposti di cui al punto precedente deve essere verificata dal responsabile del procedimento, antecedentemente alla convocazione della conferenza di servizi e detta sussistenza deve risultare dalla stessa motivazione della conferenza di servizi;
 - - La semplificazione introdotta dal DPR 160/2010 all'art. 8, è di tipo procedimentale e non può essere interpretata in modo tale da comportare un sovvertimento dei principi e delle regole essenziali per un corretto uso del territorio e pertanto sono da applicarsi i medesimi criteri di valutazione delle varianti ordinarie anche per la valutazione dei progetti in variante al P.R.G. ammessi alla procedura del SUAP.
 - Premesso quanto sopra rilevato, si evidenziano le seguenti osservazioni.
 - La nuova destinazione proposta risulta essere la medesima Zona D1bis Attività artigianali e commerciali, assegnata all'area dell'insediamento esistente a cui si intende assegnare, con l'inserimento di un articolo 10bis nelle Norme tecniche di attuazione del PRG, degli indici che non corrispondono esattamente a quelli di progetto. Si ricorda invece che mediante il ricorso all'art. 8 del DPR 160/2010, viene approvato un progetto, i cui parametri ed indici definiscono la variante urbanistica dell'area e che con la suddetta procedura non possono prodursi varianti agli strumenti urbanistici generali. Si rammenta infatti che, diversamente dalle varianti ordinarie, che imprimono una nuova destinazione e/o una nuova normativa di attuazione avente carattere permanente, ove il progetto non venga realizzato nei termini del rilascio del PDC secondo le disposizioni dell'art. 15 del DPR 380/01, gli effetti della variante decadono.
 - Dalla visione della documentazione trasmessa sembrano essere proposte, con il progetto in esame, anche piccole modifiche all'interno dell'area dell'insediamento esistente che andrebbero maggiormente evidenziate ed esplicitate.
 - Non appare chiaro se l'intervento prevede solo la cessione delle aree da destinare a parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato od anche la loro sistemazione superficiale. A tale riguardo si evidenzia che da immagini aeree disponibili in rete, le aree cedute in esito al procedimento ex art. 8 del DPR 160/2020 già approvato non appaiono trasformate e che, come dichiarato, le aree che si intendono cedere con il procedimento in esame ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/1968 risultano parzialmente ricadere in area a pericolo frana A e in area soggetta a vincolo idrogeologico, oltre che essere in pendio senza prevederne terrazzamenti e parzialmente occupate da un uliveto che si propone di mantenere. Si chiede quindi di valutare ipotesi alternative o di garantire

l'accessibilità e la fruibilità delle stesse. Infine si evidenzia che appaiono ridotti gli spazi di manovra del parcheggio pubblico proposto.

Conclusioni

- *Premesso che il presente contributo non riguarda in alcun modo l'eventuale futura ulteriore istanza da inoltrare alla competente Amministrazione Comunale per la realizzazione dell'ampliamento suddetto, si evidenzia sin d'ora che dovrà essere preliminarmente acquisito, specificatamente in merito all'area oggetto dell'ampliamento proposto, il preventivo parere archeologico della competente Soprintendenza ed accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, per i quali il Comune dovrà produrre idonea attestazione ai sensi dell'art. 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia infatti che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. h) del Codice che renderebbe cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti soprarichiamate.*
- *Allo stato di fatto si ritiene necessario evidenziare che al momento dell'attivazione della procedura di variante ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 dovrà essere ulteriormente verificata, tramite l'acquisizione di apposita Attestazione Comunale rilasciata a seguito di una analitica e compiuta verifica condotta sul territorio, la sussistenza dei requisiti ivi previsti.*
- *In particolare si ribadisce quanto già espresso dalla scrivente Area in data 08/08/2014 in sede di Conferenza di Servizi sul progetto riguardante l'Impianto esistente, per cui "... considerato che il ricorso alla procedura prevista dall'art. 8 del D.P.R. 7/9/2010, n°160 denuncia, chiaramente, l'inadeguatezza del vigente P.R.G., l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere prioritariamente ad un idoneo adeguamento del proprio strumento urbanistico alle nuove dinamiche di sviluppo socio-economiche, dovendosi ritenere "eccezionale" il ricorso a procedure che non sempre conducono ad una corretta programmazione urbanistica del territorio".*

Nel prosieguo dell'iter procedurale e/o qualora venga disposto il rinvio a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui all'art. 13 del D Lgs 152/2006, dovranno essere condotti adeguati approfondimenti e forniti opportuni chiarimenti in merito alle osservazioni sopra riportate e che qui si intendono integralmente richiamate".

- **Direzione Regionale Agricoltura e Sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste: Area Governo del Territorio e Foreste**

La struttura regionale competente ha comunicato quanto segue: "Da quanto ricostruito, risulterebbe identificabile un popolamento lineare di confine, in continuità con aree boscate vere e proprie esterne all'area di interesse e, pertanto, soggetto al medesimo regime di tutela stabilito per boschi e aree ad essi assimilate, in corrispondenza della porzione settentrionale del lotto, rispetto la quale tuttavia viene esclusa di fatto ogni ipotesi di intervento secondo quanto dichiarato nell'elaborato Relazione tecnica illustrativa redatto dall'Arch. Teresa Alvino.

Inoltre, dall'esame dello storico delle foto ed immagini, risulterebbe identificabile un nucleo di vegetazione, potenzialmente di interesse forestale, in corrispondenza del lato inferiore delle [...] omissis, avente tuttavia dimensione inferiore alla soglia di estensione minima di legge, anche considerando la continuità con aree boscate vere e proprie site esternamente all'area di progetto.

Pertanto, considerato che la scrivente ha competenza ad esprimersi in caso di opere e lavori comportanti eliminazione di habitat forestali e conseguente trasformazione permanente ad altra forma o destinazione d'uso, si ritiene che, in merito alla richiamata procedura di verifica, non sia dovuto pronunciamento ai sensi del combinato disposto dell'art. 6 del RR n. 7/05 e dell'art. 37 della LR n. 39/02".

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;
- I pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale formano parte integrante del presente provvedimento;
- L'Autorità Procedente, a seguito dell'acquisizione dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, non ha fornito considerazioni e chiarimenti utili alla conclusione dell'istruttoria;
- Nel RP viene riportato che *"La mancanza di idonei spazi all'interno della zona destinata dal PRG ad attività artigianali e commerciali, e la necessità logistica della conservazione di un unicum produttivo aziendale determinano le condizioni per l'applicazione dell'art.8 del D.P.R. n°160/2010"*;
- La struttura regionale competente in materia urbanistica ha evidenziato che il ricorso alla variante di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 riveste carattere di eccezionalità, previa verifica preliminare dell'assenza o insufficienza delle aree per insediamenti produttivi nel PRG, e che per una corretta programmazione urbanistica del territorio è necessario da parte dell'Amministrazione Comunale predisporre un *"idoneo adeguamento del proprio strumento urbanistico alle nuove dinamiche di sviluppo socio-economiche"*;
- La variante proposta interessa un'area adiacente ad un insediamento commerciale esistente lungo la S.S. Appia, ed è finalizzata all'ampliamento dell'attività produttiva con realizzazione di un nuovo edificio per deposito merci, mediante *"il cambio di destinazione urbanistica di una porzione dell'area, pari a 5.359 mq, da zona E1 Agricola intensiva a zona D1bis Attività artigianali e commerciali e la cessione al patrimonio comunale di un'area di 1.550 mq, destinata a parcheggio pubblico e verde attrezzato"* come riportato nel RP;
- Nello specifico l'area oggetto di variante viene distinta in Area 1, per la quale si prevede per intero la trasformazione da Zona Agricola (E) a Zona Attività artigianali e commerciali (D1bis), ed in Area 2, per la quale la Zona E si prevede di trasformarla per circa la metà della superficie in Zona D1 bis, e per l'altra parte in Zona Verde pubblico attrezzato (Zona F4) e Parcheggi (Zona F6);
- L'area su cui è prevista la realizzazione dell'edificio da adibire a *"deposito di mobili e articoli di arredo"* a supporto dell'insediamento produttivo, denominata Area 1, si presenta *"incolta e priva di alberature"* come riportato nel RP, e che la struttura regionale competente in materia forestale non ha rilevato criticità in merito all'interferenza con formazioni forestali;
- Le aree di cui si prevede la cessione al Comune per la realizzazione di un parcheggio pubblico ed aree a verde attrezzato su via La Guardia, sono attualmente *"caratterizzate dalla presenza di alberature di ulivo e dai tipici terrazzamenti in muretti a secco (macére)"*, e che le stesse *"daranno la possibilità agli abitanti della zona di avere uno spazio per attività all'aperto, ad oggi non presente"*, come riportato nel RP;
- Una porzione dell'"Area 2", nella quale sono ricomprese le aree da cedere all'Amministrazione comunale, risulta caratterizzata dalla presenza di una zona a pericolo frana e soggetta a vincolo idrogeologico, per la quale la struttura regionale competente in materia urbanistica ha rilevato che *"le aree che si intendono cedere con il procedimento in esame ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/1968 risultano parzialmente ricadere in area a pericolo frana A e in area soggetta a vincolo idrogeologico, oltre che essere in pendio senza"*

*prevederne terrazzamenti e parzialmente occupate da un uliveto che si propone di mantenere”
richiedendo di “valutare ipotesi alternative o di garantire l’accessibilità e la fruibilità delle stesse”;*

- ARPA Lazio nel proprio parere ha rilevato alcune criticità in riferimento alla componente “Risorse Idriche”, con particolare riferimento alla carenza di informazioni in merito alle modalità di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue, per le quali nel RP viene solo previsto che *“il personale dipendente utilizzi i servizi igienici già presenti nell’edificio AB”;*
- Per la componente “Rumore” il Comune di Monte San Biagio ha un Piano di zonizzazione acustica approvato, e che ARPA Lazio ha rilevato la necessità di verificare l’impatto acustico sia per la fase di cantiere che per la fase post operam, individuando adeguate misure di mitigazione e, laddove necessario, procedendo all’aggiornamento del PCA;
- Per la componente “Rifiuti” nel RP viene riportato che il nuovo deposito merci conseguente alla variante in oggetto comporterà una produzione di rifiuti costituita *“prevalentemente dagli imballaggi dei prodotti”* e che *“trattandosi di merci analoghe a quelle già commercializzate, si può confermare un’aliquota del 90% di tali rifiuti...gestiti mediante raccolta differenziata e un’aliquota residua del 10%...conferiti a discarica”;*
- Il consumo di suolo interessa una parte dell’intera area in esame (5.359 mq) per un totale di 3.019,71 mq (1.180,86 mq edificio deposito + 1,838,85 mq aree di pertinenza per il carico e scarico dei mezzi e parcheggi);
- ARPA Lazio per la componente “Suolo” evidenzia l’opportunità di individuare misure mitigative per le aree di nuova impermeabilizzazione e soluzioni che riducano al minimo i processi di degradazione del suolo;
- ARPA Lazio per la componente “Aria” non rileva impatti significativi derivanti dall’attuazione dell’intervento, purché nel rispetto delle condizioni imposte dalla normativa di settore;
- La variante prevede la cessione di aree a standard previste dall’art.5 del D.M. n°1444/1968, per *“la realizzazione di un parcheggio pubblico per 5 posti auto con relativa area a verde attrezzato a monte e a valle, a servizio delle abitazioni dislocate lungo via Fonnetto Inferiore e via La Guardia, con accesso dalla medesima strada, per complessivi 1.550 mq”* come riportato nel RP;
- L’ampliamento dell’attività produttiva conseguente alla variante determinerà un incremento di 4 unità nell’organico attualmente costituito da 14 unità, ed un incremento aggiuntivo di visitatori pari a circa il 50% rispetto alla situazione attuale, come riportato nel RP;
- L’area in esame è ubicata in un contesto caratterizzato dalla presenza di altre attività produttive, e, secondo quanto riportato nel RP, l’ampliamento conseguente alla variante *“non ingenererà tipologie o volumi di traffico diversi da quelli che già caratterizzano la zona”;*
- Nel RP non vi sono riferimenti in merito all’accertamento dell’assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, e che l’eventuale presenza degli stessi costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142 co. 1 lett. h) del Codice, rendendo cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti;

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

- l'area interessata dal piano non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- l'area interessata, sulla base del PTPR approvato con DCR n. 5/2021, risulta interessata da vincoli ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co.1 lett. m) *protezione delle aree di interesse archeologico – cod. m059_0859* ed ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. c) *beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto, cod. tl_0306* secondo la Tavola B “Beni paesaggistici”, mentre, secondo la Tavola A “Sistemi ed ambiti di paesaggio”, ricade nel Paesaggio Naturale di Continuità e solo in minima parte nel Paesaggio degli insediamenti urbani;
- qualora venisse accertata, da parte del Comune di Monte San Biagio, la presenza di diritti collettivi derivanti da diritti di uso civico o di demanio collettivo che costituiscono vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, le norme di tutela paesaggistica sarebbero cogenti;
- L'incremento di traffico veicolare stimato, tenuto conto dell'ambito territoriale di riferimento e delle infrastrutture stradali già esistenti anche ad elevato scorrimento, può non determinare ricadute sulla qualità dell'aria, purché vengano apposite misure. ARPA Lazio per mitigare le ricadute sulla componente Aria ha formulato apposite indicazioni e condizioni;
- Per la componente ambientale “RISORSE IDRICHE”, con particolare riferimento all'analisi delle ricadute in termini di smaltimento delle acque reflue, l'eventuale assenza di allacci fognari al depuratore esistente a servizio del nuovo fabbricato da realizzare può influire negativamente sulla qualità delle acque del bacino di riferimento già caratterizzato da uno stato di criticità;
- Il consumo di suolo, limitato all'“Area 1” dove è prevista la realizzazione del deposito merci e relative pertinenze (piazzale, zona di carico e scarico, parcheggi), può essere compensato dal mantenimento di aree a verde nell'“Area 2”, contribuendo a mitigare gli effetti di sottrazione permanente delle superfici vegetate;
- ARPA LAZIO non ha rilevato impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante sulle componenti ambientali che non possano essere mitigati da opportune misure;
- L'individuazione delle opere pubbliche nell'“Area 2” deve tener conto della presenza di eventuali fenomeni di dissesto idrogeologico in atto, al fine di garantire la funzionalità degli interventi ed evitare rischi per la pubblica incolumità;
- in riferimento agli aspetti geomorfologici e vegetazionali non risulta essere stato acquisito il parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001;
- La localizzazione nell'ambito di intervento, il suo dimensionamento e le modificazioni previste non comportano una significativa modifica del quadro ambientale esistente.

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. Venga accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, attraverso idonea attestazione comunale ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, pertanto in tal caso si raccomanda di verificare la conformità e compatibilità dell'intervento alle norme di tutela paesaggistica relative agli usi civici contenute nel PTPR;
2. In relazione alle valenze archeologiche della zona in esame, nelle successive fasi progettuali dovrà essere acquisito il preventivo parere archeologico e l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Digs. n. 42/2004;



3. Preventivamente all'attuazione degli interventi sia adeguatamente verificata l'effettiva capacità dell'acquedotto e dello smaltimento delle acque reflue in relazione alle utenze previste e sia garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale nel rispetto degli obiettivi del PTAR, richiamando inoltre l'art.4, co.2 lett. a, b, c e l'art.5 della L.R. n.6/2008;
4. in merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, sia acquisito preliminarmente all'approvazione della variante il parere sugli strumenti urbanistici previsto dall'art.89 del D.P.R. n.380/2001 di competenza dell'Area regionale Tutela del Territorio;
5. Nelle aree da cedere ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/1968, per le porzioni di superficie classificate a pericolo frana A e soggette a vincolo idrogeologico, gli interventi di fruizione siano attuati garantendone l'accessibilità in sicurezza;
6. Venga conservato l'uliveto presente nell'Area 2, ricordando che nel caso, di un'eventuale trasformazione, dovrà essere preliminarmente acquisita l'autorizzazione da parte della struttura regionale competente all'interno della Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca prevista dalla LR 1/2009 e dalle linee guida di cui alla DGR 233/2019;
7. Nell'Area 2 si dovrà prevedere la conservazione dei muretti a secco preesistenti come indicato nel Rapporto Preliminare e della composizione e struttura delle fisionomie vegetazionali naturali potenziali, evitando l'introduzione di specie alloctone ed invasive in eventuali operazioni di piantumazione;
8. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, laddove prevista, la variante rispetti quanto previsto dall'art. 4 co. 2 lett. d) della L.R. 6/2008 ed adotti 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. 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. 152/2006 e art. 25 co. 3 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque Regionali);
9. 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 eventuali elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;
10. la produzione dei rifiuti urbani venga gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente, tenendo conto degli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n.4 del 5/8/2020 e pubblicato sul Suppl. n.1 al BURL 22/9/2020, n.116;
11. Nelle successive fasi progettuali e realizzative venga rispettato tutto quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6 (co 2), ed attuati gli adempimenti in materia di risparmio idrico previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.);
12. Vengano rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici", ponendo particolare attenzione durante la fase di costruzione alle misure di mitigazione in fase di cantiere;
13. siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon;
14. In fase attuativa venga rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico vengano adottate 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 all'art. 5 delle suddette norme

e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);

15. Nella fase di cantiere vengano rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;
16. Vengano attuate tutte le misure e tutti gli accorgimenti previsti nel Rapporto Preliminare ed indicati nei contributi SCA acquisiti;
17. Nel proseguimento dell'iter di approvazione urbanistica, l'Autorità Procedente dovrà fornire i chiarimenti richiesti dalla struttura regionale competente in materia urbanistica, e verificare il corretto ricorso all'art. 8 del D.P.R. 160/2010 per la proposta di variante in esame in ordine alla esistenza/insufficienza di aree per attività produttive previste nello strumento urbanistico, e la motivazione sottesa della stessa variante. Dovranno, inoltre, essere verificati lo stato di legittimità delle opere preesistenti e la congruità dei parametri urbanistici attribuiti alla zona proposta con la variante;
18. al fine di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi anche nel rispetto di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica, venga garantita la sostenibilità economica della variante, anche in applicazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001;

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.

L'Istruttore
Arch. Barbara Conti
(firmato digitalmente)

il Responsabile del Procedimento
Dott. Simone Proietti
(firmato digitalmente)

il Dirigente
Ing. Ilenia Scarso
(firmato digitalmente)