



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

OGGETTO: **VVAS-2023_10 - Comune di Gavignano.** Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa alla variante urbanistica riguardante la “Realizzazione di un Impianto di imbottigliamento a servizio delle fonti Meo e Gabina” ai sensi dell’art.8 del DPR 160/2010”. Proponente: Immobiliare San Francesco Srl

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che con nota prot. n. 1129 del 14/03/2023, acquisita in pari data al protocollo regionale con prot.n. 285405, il Comune di Gavignano, in qualità di *Autorità Procedente* (di seguito AP), ha trasmesso alla scrivente Autorità Competente (di seguito AC) l’Istanza per l’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS della Variante in oggetto;

DATO ATTO che:

- Con nota prot. n. n. 773102 del 12/07/2023 la AC ha richiesto alla AP integrazioni all’istanza.
- Con nota acquisita con prot. n.3442 del 11/08/2023, acquisita in pari data con prot. 906966 la AP ha fornito alla AC le integrazioni richieste, tra le quali un nuovo Rapporto Preliminare integrato.
- Successivamente L’Autorità Procedente, ai fini del perfezionamento dell’istanza, in data 29/08/2023 tramite posta certificata, ha inoltrato in via volontaria ulteriore documentazione integrativa, acquisita in pari data al protocollo regionale con prot. n. 0939086.
- Con nota prot. n.1362831 del 24/11/2023, l’AC ha comunicato l’elenco, di seguito riportato, dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento rendendo disponibile, tramite un apposito link, il Rapporto Preliminare e la documentazione inerente al Piano, in formato digitale:
 - **Regione Lazio** - Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica
 - *Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale*
 - **Regione Lazio** - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo
 - *Area Tutela del Territorio*
 - *Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche*
 - **Regione Lazio** - Direzione Regionale Ambiente
 - **Regione Lazio** - Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti
 - *Area Attività Estrattive*
 - **Regione Lazio** - Direzione Regionale Infrastrutture e Mobilità
 - **Regione Lazio** - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del Cibo, Caccia e Pesca
 - **Regione Lazio** - Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario Regionale

- **Città Metropolitana di Roma Capitale**
 - Dipartimento IV, “Pianificazione, Strategica e Governo del territorio”
 - ▪ Dipartimento III, “Ambiente e Tutela del territorio: acqua, rifiuti, energia, aree protette”
 - ▪ Dipartimento II, “Viabilità e Mobilità”
- **Ministero della Cultura**
 - *Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio*
 - *Soprintendenza “Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l’area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti”*
- **ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio**
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Centrale**
- **Autorità ATO N.2 Lazio Centrale - Roma**
- **Segreteria Tecnica Operativa ATO2, Lazio Centrale**
- **Acea ATO2 S.p.A.**
- **ASL Roma 5 - Dipartimento di Prevenzione**

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

- **Segreteria Tecnica Operativa-CONFERENZA DEI SINDACI ATO 2 Lazio Centrale** — nota prot.n. 10783/23 del 12/12/2023, acquisita con prot.n. 1446661 del 13/12/2023;
- **ARPA Lazio**: nota prot. n. 0088904.U del 27/12/2023, acquisita al prot. n. 1496921 del 16/02/2023;
- **Città Metropolitana di Roma Capitale** - Dipartimento IV “Pianificazione, Sviluppo e Governo del Territorio” - *Servizio 1, Urbanistica e attuazione PTMG*: nota prot. n. CMRC-2023-0210213 del 21/12/2023, acquisita al prot. n.1490067 del 21-12-2023;
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - *Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale*: nota prot. n. 1495661 del 22/12/2023;
- **ASL Roma 5** - nota del 18/12/2023 acquisita in pari data al prot. n. 1470544;

PRESO ATTO che, con nota prot. n. 1387127 del 30/11/2023, l’Area “Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche” della ex Direzione Regionale “Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo”, ha comunicato “*VISTA la natura e l’ubicazione del programma, la scrivente Area, non essendo interessato l’Ambito di Applicazione definito con D.G.R. n°445 del 16.06.2009 “Provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano, di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani, modifica alla Deliberazione di Giunta Regionale n° 1317 del 05 dicembre 2003”, non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo.*”.

DATO ATTO che l’AC con nota prot. n.1362831 del 24/11/2023 ha comunicato all’AP l’elenco dei pareri pervenuti a tale data, 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.

DATO ATTO che l’AP con nota prot. n.654 del 13/02/2024, acquisita n pari data con prot. n. 2011991 ha riscontrato i parerei degli SCA indicando che: “*... si impegna in fase di esecuzione dell’intervento, di che trattasi, a far rispettare al soggetto richiedente la variante (Immobiliare San Francesco srl) quanto indicato e formulato ai fini della corretta esecuzione*”;

DATO ATTO altresì che l'AP con nota prot. 2724 del 20/06/2024 acquisita in pari data al protocollo n. 801255 ha fornito ulteriore riscontro ai pareri degli SCA e fornito ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria;

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

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

La procedura riguarda la variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, finalizzata alla realizzazione di un nuovo impianto di imbottigliamento di circa 415 mq con altezza massima di 6.50 mt, a servizio delle fonti Meo e Gabinia, nell'ambito di un'area inedificata con modifica della zonizzazione urbanistica da "zona E-agricola" a "zona Sottozona D1 - Imbottigliamento fonti Meo e Gabinia.

L'area in esame è sita in Gavignano (RM) in Contrada Sant'Antonio, con accesso dalla omonima viabilità locale, che la collega con la S.P. n. 62. La porzione di area dove si prevede di realizzare l'impianto di imbottigliamento ricade nella particella ...omissis .ed ha un'estensione di circa 1.000 mq.

Le fonti sono state date in concessione per quanto riguarda Gabinia, avente estensione 6.99.70 ha, con D.D Regione Lazio n. G13308 del 02/10/2017, mentre Meo avente estensione 28.30.32 ha, con D.D. Regione Lazio n. G13309 del 02/10/2017. Entrambe hanno una durata di 30 anni e scadenza in data 16/10/2047.

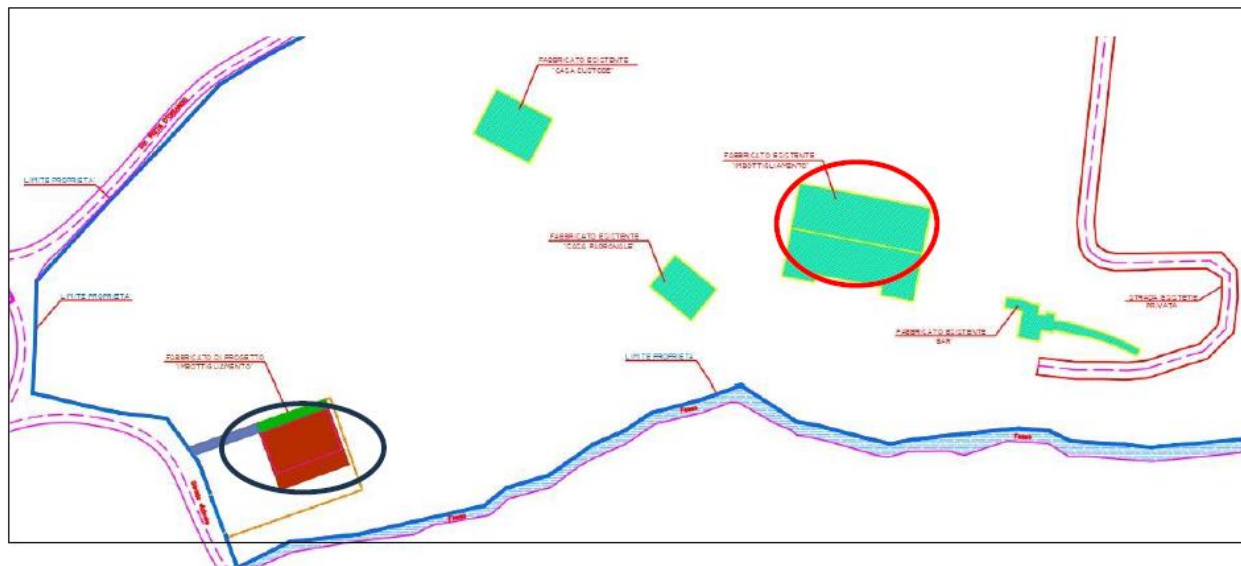
...l'area a servizio delle fonti esistenti può contare su una serie di fabbricati e spazi che sono oggetto di interventi edilizi di diversa natura, in base alla valenza storica dei fabbricati stessi, in corso o da attuare a entro breve termine, comunque volti al recupero dell'esistente, come auspicato e richiesto con la stessa procedura di evidenza pubblica a seguito della quale i richiedenti sono diventanti proprietari delle aree e concessionari per lo sfruttamento delle fonti.

L'unica nuova volumetria è quella dell'impianto di imbottigliamento in questione, che ricadendo all'esterno dell'area dell'antico opificio, comporta la necessità di dover procedere alla variante urbanistica.

L'intervento ricade nella zona di "protezione ambientale" di cui alle Concessioni minerarie sopra richiamate, che per entrambi le fonti dispongono: "... e' vietata qualsiasi variazione dell'attuale situazione agricola o morfologica che possa recare danno alla conservazione e qualificazione della falda idrominerali alimentante la sorgente della concessione di acqua minerale..."

Si evidenzia che al fine di garantire quanto sopra nel R.P. in esame si riporta a pag. 4 "Si è ritenuto opportuno applicare i vincoli più restrittivi disposti dalle suddette Concessioni per la zona di "protezione igienico-sanitaria" delle fonti.

...l'intervento consiste nella realizzazione di un fabbricato di circa 415 mq ed altezza massima di 6.50 mt, con struttura mista in cemento armato e legno lamellare, su platea di fondazione così da non comportare scavi. La suddetta struttura disporrà di un piazzale di pertinenza opportunamente pavimentato, destinato allo spazio di manovra dei mezzi per lo spostamento dei materiali, il carico delle bottiglie al termine del processo di imbottigliamento e naturalmente per lo scarico del materiale d'uso, comprese le bottiglie vuote. Tale spazio sarà utilizzato per la sosta temporanea dei mezzi destinati al trasporto e delle auto degli operatori e non sarà aperto al pubblico.



L'intero complesso di Fonte Meo e Gabinia è stato costruito antecedente al 1969; per quanto riguarda tutti i fabbricati esistenti come già relazionati in precedenza sono stati ristrutturati e/o in corso di ristrutturazione con pratiche edilizie diverse. Il fabbricato che era adibito a imbottigliamento esistente nell'area oggetto di relazione ha subito inizialmente diverse trasformazioni, l'ultima delle quali nel 1968 con rilascio di Licenza Edilizia n. 26 dell'08 Ottobre 1968, per ampliamento dell'intero locale.

Il vecchio locale di imbottigliamento è stato poi inglobato in altri progetti all'interno dell'Area. Catastralmente la zona al ...omissis... risultava con tutti gli edifici graffiati alla stessa.

Dopo il piano di recupero della proprietà con diverse pratiche edilizie e catastali, gli edifici sono stati tutti demoliti, così da provvedere al disegno catastale delle nuove strutture costruite.

I nuovi interventi non risultano in mappa perché ancora in corso di ristrutturazione e/o costruzione

Elementi analitici descrittivi del piano e obiettivi perseguiti dallo stesso:

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale: 1000 mq

VARIAZIONI PROPOSTE

cambio di destinazione d'uso: di un'area da "zona E -agricola " a "sottozona D1-imbottigliamento fonti Meo e Gabinia" con:

lotto minimo di 1.000 mq
 indice di edificabilità territoriale pari a 0,45 mq/mq (rapporto tra superficie di ingombro a terra del fabbricato e quella del lotto = 415 mq / 1000 mq = 0,415 mq/mq)

VERIFICHE SULLA DOTAZIONE DEGLI STANDARD

... in ragione dell'estensione di circa 1.000 mq dell'area interessata dalla variante urbanistica di cui trattasi, si rende necessario reperire una superficie da destinare a standard pari a 100 mq.

Al fine di giungere ad una soluzione che non si configuri quale un inutile aggravio per la collettività, stante la scarsa necessità di superfici da destinare a standard nell'area e considerata l'esigua estensione che questa

avrebbe, tale da non consentire all'Amministrazione comunale di Gavignano di realizzare servizi effettivamente utili alla collettività, si è valutato opportuno proporre la monetizzazione degli standard. Ne consegue che negli elaborati grafici non vengono riportati gli standard. La monetizzazione, rispetto alla quale l'Amministrazione comunale di Gavignano ha già manifestato la preferenza rispetto alla cessione di un'area in sito, sarà oggetto di specifico atto di accordo.

VIABILITA'

L'area in particolare dista 4,1 km dalla S.P. 609 "Carpinetana" e risulta ben collegata anche alla rete autostradale, in quanto dista 4,2 km dal casello di Fiuggi-Anagni dell'Autostrada A1- E45...

I mezzi pesanti per il trasporto ed il carico delle casse di acqua prodotte ed imballate all'interno dello stabilimento Meo e Gabinia, aumenteranno lievemente il flusso sulla strada di collegamento tra Via Carpinetana e Casello Autostradale; il tratto di strada provinciale interessato è infatti di circa 8 km di collegamento tra casello Autostradale di Anagni – Fiuggi e strada Provinciale Carpinetana.

Lo stabilimento si trova quindi in un punto strategico per lo smaltimento ed il carico della merce perché collegato molto bene al territorio circostante.

... La strada interessata ad oggi ha un basso indice di traffico, usata principalmente per l'accesso alle abitazioni rade che circondano il territorio.

E' da considerarsi altresì che la suddetta struttura disporrà di un piazzale di pertinenza opportunamente pavimentato, destinato allo spazio di manovra dei mezzi per lo spostamento dei materiali, il carico delle bottiglie al termine del processo di imbottigliamento e naturalmente per lo scarico del materiale d'uso, comprese le bottiglie vuote.

Tale spazio sarà utilizzato per la sosta temporanea dei mezzi destinati al trasporto e delle auto degli operatori e non sarà aperto al pubblico.

... La verifica comparativa effettuata tra i due scenari analizzati (attuale e futuro) ha permesso di stabilire che l'impatto derivante dall'intervento di ampliamento dell'attività produttiva sia da considerarsi marginale e tale da non generare criticità sul sistema infrastrutturale limitrofo alla zona produttiva.

- Obiettivi ed Azioni di Piano:

OBIETTIVO SPECIFICO DI PIANO (STRATEGIA)	AZIONI DI PIANO
ottimizzare l'attività di distribuzione delle acque delle fonti Meo e Gabinia,	modifica zonizzazione urbanistica
sviluppo e la ripresa delle fonti Meo e Gabinia	realizzazione nuovo fabbricato per l'imbottigliamento

PRESO ATTO che la Società Immobiliare San Francesco Srl è titolare della concessione di acqua mineraria denominata "Fonte Meo" e proponente della realizzazione del nuovo fabbricato di imbottigliamento sull'area della medesima concessione;

VERIFICATO che il RP presenta diverse incongruenze:

- a pagina 43 l'analisi di coerenza interna è rivolta ad obiettivi e azioni del " piano di Lottizzazione" così come richiamato nelle pagine 50 e 51, quando la proposta riguarda una variante al PRG ai sensi del DPR 160/2010;
- non è possibile rilevare con certezza la situazione attuale dei manufatti presenti sulla particella 3 foglio 11 e l'area della nuova realizzazione è incerta;
- non viene rappresentata l'area relativa ai 1000 mq oggetto della variante all'interno della particella 3;



VERIFICATO che sulla base delle informazioni fornite dal Rapporto Preliminare ancorchè non esaustivo e dall'analisi effettuata dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, la Variante oggetto di procedura secondo la pianificazione sovraordinata risulta inquadrato come segue:

Piano di Assetto Idrogeologico	Il RP non contiene informazioni relative alla situazione idrogeologica dell'area oggetto della Variante
Piano Territoriale Paesaggistico Regionale <i>D.C.R. n.5 del 21/04/2021</i>	<p>Il RP non contiene informazioni e verifiche relative alle disposizioni del PTPR come anche rilevato nel Parere prot.n. nota prot. n. 1495661 del 22/12/2023- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale.</p> <p>Tuttavia è stato possibile, attraverso verifiche d'ufficio, rilevare che la particella n.3 è interessata dal vincolo paesaggistico di cui all'art.134 lett.b e art.142 lett.g) protezione delle aree boscate di cui al DLgs 42/04. Che i paesaggi presenti sulla medesima particella sono: paesaggio naturale, paesaggio naturale di continuità e paesaggio agrario di rilevante valore.</p> <p>Riguardo la situazione degli usi civici il Comune ha reso in data 09/08/2023 la "dichiarazione usi civici", acquisita come documentazione integrativa al protocollo ufficiale del 11/8/2023 n. 906966, nella quale <i>si attesta che ...omisis... non è gravata da uso civico</i></p> <p>Il Comune ha reso il certificato d'inesistenza di bosco con la determinazione n.190 del 24/06/2022</p>
Piano Risanamento Qualità dell'Aria <i>D.G.R. n.539 del 04/08/2020</i> <i>D.G.R. n.305 del 28/05/2021, All.4</i>	<p>Parere prot. n. 0088904.U del 27/12/2023- ARPA LAZIO</p> <p><i>Con riferimento alla matrice aria, considerato quanto riportato nel Rapporto Preliminare 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. Inoltre 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, conseguentemente al Comune di Gavignano è stato assegnato il codice IT1219 - Zona Agglomerato di Roma 2021- per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel,benzo(a)pirene, e gli è stata attribuita una qualità dell'aria in classe complessiva 2.</i></p> <p><i>La Classe 2 comprende i Comuni per i quali si osserva un elevato rischio di superamento dei valori limite per almeno un inquinante e per i quali sono previsti i piani di azione per il risanamento della qualità dell'aria. Nello specifico il Comune di Gavignano è tenuto ad adottare provvedimenti per il risanamento della qualità dell'aria previsti dall'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria.</i></p> <p><i>La situazione che ha caratterizzato il Comune di Gavignano nel quadriennio preso a riferimento 2019- 2022, non mostra criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla norma</i></p>
Piano Regionale di Tutela delle Acque <i>D.C.R. n.18 del 23/11/2018</i>	<p>Parere prot. n. 0088904.U del 27/12/2023- ARPA LAZIO</p> <p><i>In base all'Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018, n. 18, l'area della Contrada Sant'Antonio oggetto della variante in esame, ricade all'interno del bacino 30 SACCO sottobacino Fiume Sacco 4.</i></p> <p>BACINO: 30 SACCO</p> <p>Tratto Afferente: Fiume Sacco 4</p>



	<p><i>Stato Ecologico: Scarso</i> <i>Stato Chimico: non Buono</i></p> <p><i>Di conseguenza l'area in esame dal punto di vista dello stato ecologico e chimico presenta una criticità in quanto non realizza l'obiettivo di qualità fissato dalla norma ovvero il raggiungimento dello stato di "Buono". A tal fine gli enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per il raggiungimento di tale stato in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del PTAR.</i></p> <p><i>Inoltre si segnala che per quanto riguarda le acque sotterranee dell'area in esame, queste rientrano nell'Unita terrigena delle valli dei Fiumi Sacco, Liri e Garigliano, e i dati sul monitoraggio sulla qualità effettuato dalla scrivente Agenzia nel sestennio 2015-2020 le classificano come Non Buono.</i></p>
<p>Piano di Gestione dei Rifiuti Regionale</p> <p><i>D.G.R. n.4 del 05/08/2020</i></p>	<p>Parere prot. n. 0088904.U del 27/12/2023- ARPA LAZIO</p> <p><i>Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si considera il vigente Piano di gestione rifiuti approvato con la D.C.R. n. 4 del 05/08/2020, e si ritiene utile segnalare che la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani del Comune di Gavignano nel 2022 ha raggiunto il 37,20 %. Tale percentuale NON È in linea con gli obiettivi normativi di raccolta differenziata (art. 205 del d.lgs. 152/06 e s.m.i. che fissava già al 31/12/2012 l'obiettivo quantitativo di raccolta differenziata al 65%).</i></p>
<p>Piano Territoriale Provinciale Generale</p> <p><i>Roma – D.C.P. n. 1 del 18/01/2010</i></p>	<p>Rapporto Preliminare</p> <p><i>L'area in esame è compresa, secondo quanto riportato nella Tavola TP2 - Riquadro 6 degli Elaborati strutturali del vigente P.T.P.G. della Città Metropolitana di Roma Capitale, per quanto attiene il Sistema ambientale risulta compreso nel Territorio agricolo. Per quanto attiene il Sistema Ambientale l'area non risulta compresa nella Rete ecologica. Le N.T.A. del P.T.P.G. normano la suddetta fattispecie al Titolo IV - Organizzazione e sviluppo dell'offerta delle sedi per le funzioni legate al ciclo della produzione e distribuzione e commercializzazione delle merci. In particolare, trovano applicazione le Direttive dell'art. 60.</i></p> <p><i>Quest'ultimo, che norma anche il "Territorio Agricolo Tutelato", al comma 8 prevede che le Zone E dei P.R.G. vigenti ricadenti in tale fattispecie possono essere oggetto di varianti urbanistiche esclusivamente a seguito degli adempimenti di cui al precedente art. 57 commi 1 e 2.</i></p> <p><i>... Come detto però l'area di interesse ricade nel "Territorio Agricolo" e non nel "Territorio Agricolo Tutelato", ne consegue che per la variante urbanistica derivante dall'approvazione del progetto di cui trattasi non si rende necessario provvedere agli adempimenti di cui al precedente art. 57 commi 1 e 2.</i></p> <p>Parere prot. n. CMRC-2023-0210213 del 21/12/2023– Città Metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento IV:</p> <p><i>Per quanto riguarda le valutazioni condotte sull'area d'intervento in relazione al P.T.P.G., approvato con D.C.P. n. 1 del 18 gennaio 2010, lo stesso individua l'area di intervento nell'ambito del "Territorio Agricolo" per il quale l'art. 60 della NA del PTPG prevede le seguenti direttive: "Il regime normativo del Territorio Agricolo è costituito, in forma integrata, dalle norme sulla edificabilità del territorio agricolo di cui al Titolo IV della L.R. n. 38/99 e L.R. n. 24/98, e dalla disciplina relativa al Sistema ambientale di cui al Titolo II delle presenti norme."</i></p> <p><i>L'intervento non interessa componenti della Rete Ecologica Provinciale.</i></p> <p><i>Con riferimento alle aree destinate ad attività produttive, il PTPG all'art. 55 prescrive che: "I comuni della provincia possono prevedere nuove aree produttive in variante agli strumenti urbanistici generali vigenti solo successivamente a che le aree</i></p>



	<p><i>produttive già previste risultino insediate o dotate di opere di urbanizzazione per oltre il 50% della superficie”.</i></p>
<p>Piano Regolatore Comunale (PRG)</p>	<p>Rapporto Preliminare:</p> <p><i>Il vigente strumento urbanistico generale del Comune di Gavignano colloca l'intera area interessata dalla proposta progettuale all'interno della una Zona omogenea E di cui al D.M. 1444/1968, normata dagli artt. 26 e 27 delle N.T.A., come modificate e integrate dalle previsioni della L.R. 38/1999 e s.m., secondo le quali naturalmente non risulta possibile realizzare l'impianto di imbottigliamento di cui trattasi, in quanto afferente alle zone di tipo D del richiamato decreto.</i></p> <p><i>Anche l'intero comprensorio esistente delle fonti è individuato in zona agricola, ancorché esistesse da circa ottant'anni all'epoca dell'approvazione del P.R.G., avvenuta con D.G.R. 14 luglio 1987. In ogni caso le strutture esistenti e le aree di pertinenza hanno destinazione d'uso industriale, commerciale e abitativo, di conseguenza gli interventi in corso di attuazione, come previsti, non comportano la necessità di variazione dello strumento urbanistico, al contrario dell'intervento in argomento, la cui area non può essere considerata di pertinenza ai fabbricati esistenti e in ogni caso prevede nuova volumetria.</i></p> <p><i>Al fine di poter realizzare l'impianto di cui trattasi la destinazione dell'area necessita quindi di essere ricondotta a quella industriale, che nel P.R.G. di Gavignano è denominata Zona Artigianale tipo D, disciplinata dall'art. 29 delle relativa N.T.A... Questa, in sintesi, prevedono un lotto minimo di 1.000 mq, un'altezza massima degli edifici pari a 6 mt, un indice Ut pari a 0,5 mq/mq e la preventiva redazione di Piano Particolareggiato. Non risulta possibile riportare lo stralcio attuale del P.R.G. relativo all'area oggetto dell'intervento, in quanto l'elaborato grafico del P.R.G. allegato alla suddetta Deliberazione riporta esclusivamente l'area del Centro storico e del circostante abitato comprensivo di tutte le aree edificabili, di conseguenza il territorio comunale lontano da queste con destinazione agricola non risulta graficizzato, ... tale fine si evidenzia che, per quanto attiene la verifica dell'assenza di aree all'interno del vigente P.R.G. ad oggi non sono presenti aree disponibili in quanto quella prevista dal P.R.G. prossima alla via Carpinetana Ovest non è mai stata attuata. Infatti l'Amministrazione comunale ha dato principio ad una procedura di variante ai sensi della Legge n. 1150/1942, al fine di individuare altre due aree con maggiore appetibilità sotto il profilo dell'interesse all'insediamento produttivo e l'eliminazione della vigente, il cui procedimento autorizzatorio è ancora in itinere dopo l'adozione della proposta e di conseguenza ad oggi non risultano sussistere aree disponibili anche per tali zone.</i></p>
<p>Piano di Classificazione Acustica L.r. 18/2001</p>	<p>Parere prot. n. 0088904.U del 27/12/2023- ARPA LAZIO</p> <p><i>(...)Per quanto concerne il rumore, dal R.P. non si evincono informazioni inerenti la classificazione dell'area in esame rispetto al Piano di Classificazione Acustica (PCA) e quindi i limiti acustici da rispettare.</i></p> <p><i>Sulla base della documentazione in possesso della scrivente Agenzia, per il Comune di Gavignano risulta che il piano di classificazione acustica comunale sia stato adottato solo preliminarmente. Si rammenta, l'obbligo di procedere all'approvazione della classificazione acustica del territorio comunale ai sensi della Legge 447/95 e della L.R.18/2001, in coerenza con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati.</i></p>

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

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

- **REGIONE LAZIO - Direzione regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica Area urbanistica copianificazione programmazione negoziata Roma Capitale e città metropolitana.**

(...) Inoltre, rilevato che la p.lla catastale 3 del foglio 11, nella quale, per quanto dichiarato, è proposto l'intervento di nuova edificazione, è in parte interessata da vincolo ex art. 134, c. 1, lett. b) e art. 142, c. 1, lett. g)- protezione delle aree boscate, disciplinato all'art. 39 delle Norme di PTPR, si evidenzia che l'assenza di inquadramenti dell'area di intervento sulle basi cartografiche catastale o Carta Tecnica Regionale, non consentono di accertare la presenza, o meno, di beni paesaggistici di cui all'art. 134, comma 1, lett a), b) e c) del D. Lgs 42/04. Da una verifica degli atti ed elaborati trasmessi emerge che non è stata affatto affrontata la verifica di conformità dell'intervento alla disciplina paesaggistica del PTPR approvato.

Nel RP non sono presenti inquadramenti dell'area di intervento sulle Tav A , B e C del PTPR. si evidenzia che in assenza dell'analisi paesaggistica e di inquadramenti dell'area di intervento su Tavv A, B e C del PTPR approvato, questo Ufficio non può fornire il proprio contributo in merito agli aspetti paesaggistici, di competenza,

Città Metropolitana di Roma Capitale:

(...) Per quanto riguarda le valutazioni condotte sull'area d'intervento in relazione al P.T.P.G., approvato con D.C.P. n. 1 del 18 gennaio 2010, lo stesso individua l'area di intervento nell'ambito del "Territorio Agricolo" per il quale l'art. 60 della NA del PTPG prevede le seguenti direttive: "Il regime normativo del Territorio Agricolo è costituito, in forma integrata, dalle norme sulla edificabilità del territorio agricolo di cui al Titolo IV della L.R. n. 38/99 e L.R. n. 24/98, e dalla disciplina relativa al Sistema ambientale di cui al Titolo II delle presenti norme."

L'intervento non interessa componenti della Rete Ecologica Provinciale. Con riferimento alle aree destinate ad attività produttive, il PTPG all'art. 55 prescrive che: "I comuni della provincia possono prevedere nuove aree produttive in variante agli strumenti urbanistici generali vigenti solo successivamente a che le aree produttive già previste risultino insediate o dotate di opere di urbanizzazione per oltre il 50% della superficie". Considerata la modesta entità dell'intervento in esame, che necessariamente deve collocarsi all'interno di un ambito interessato dalla presenza della parte di stabilimento già in funzione e tenuto conto delle modalità costruttive coerenti con le prescrizioni della zona di protezione ambientale sopra citate, si ritiene che la realizzazione dei manufatti in esame non determini significativi disturbi all'ambiente, la cui resilienza può essere considerata di grado elevato se comparata alla dimensione dell'insediamento previsto, a meno di effetti cumulativi connessi ad eventuali e futuri nuovi insediamenti, al momento non determinabili. Peraltro, l'area d'intervento, pur collocandosi nella Tavola A del PTPR nell'ambito del "Paesaggio Agrario di valore" non risulta interessata da beni paesaggistici di Tavola B.

Ciò premesso, ferma restando la competenza dell'Ente Regionale in ordine alla valutazione dell'ex art. 12 del D. Lgs. 152/06 e considerato che è onere dell'Amministrazione Comunale accertare i requisiti per l'applicazione della procedura ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, nonché l'attestazione della sussistenza dei requisiti previsti dall'art. 55 delle NA di PTPG, si ritiene che la variante proposta, che non interessa le componenti della Rete Ecologica Provinciale, può considerarsi non in contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG. Si rilevano comunque i seguenti elementi di approfondimento da specificare in un eventuale Rapporto Ambientale e, comunque, da garantire in fase di eventuale prosieguo dell'iter urbanistico:

- occorre valutare i possibili impatti derivanti dall'intervento sul traffico veicolare della SP n. 62 e garantire il rispetto dei criteri di sicurezza nell'innesto con la strada locale che, da quanto desumibile dalla cartografia esaminata e dalle immagini satellitari, avviene in un tratto curvilineo. Al riguardo, si ritiene necessario che sia consultato il Dip.to II, Servizio 3, "Viabilità sud" della CMRC.

Infine, si rammenta che nelle varianti ex art. 8 del DPR 160/2010 le aree che mutano destinazione urbanistica assumono indici e parametri desunti dal progetto e, inoltre si raccomanda, nella progettazione dell'art. 8 del DPR 160/2010 e l'approvazione del progetto, secondo l'ipotesi proposta, comporterebbe l'introduzione della

"Sottozona D1 - Imbottigliamento fonti Meo e Gabinia".

Il Rapporto preliminare precisa che la superficie da destinare a standard urbanistici non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti". Ne consegue che in ragione dell'estensione di circa 1.000 mq dell'area interessata dalla variante urbanistica di cui trattasi, si rende necessario reperire una superficie da destinare a standard pari a 100 mq. Tuttavia, il proponente ritiene di potere sostituire la realizzazione degli standard con la "(...) monetizzazione, rispetto alla quale l'Amministrazione comunale di Gavignano ha già manifestato la preferenza rispetto alla cessione di un'area in sito, sarà oggetto di specifico atto di accordo.

(...), inoltre si raccomanda, nella progettazione dell'arredo verde dell'impianto, l'utilizzo di specie arboree e arbustive diversificate per specie, da selezionare tra le specie autoctone e coerenti con il contesto fitoclimatico ed edafico locale (rif.to Fitoclimatologia del Lazio. Blasi, 1994), oltre alla salvaguardia delle alberature esistenti.

- **Arpa Lazio**

(...) Alla luce di quanto premesso e delle competenze dell'Agenzia, in relazione ai contenuti del Rapporto Preliminare in esame, il quale risulta non adeguato alla trattazione degli impatti sulle varie componenti ambientali, tenuto conto dei limiti sopra esposti, si esprime il seguente contributo.

ARIA: (...) Per la matrice aria, in considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene che l'attuazione della variante urbanistica in esame non sia tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria se verranno seguiti i provvedimenti di risanamento della qualità dell'aria del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA DGR 539 4 agosto 2020).

RISORSE IDRICHE: (...) Il RP non approfondisce gli aspetti riguardanti l'approvvigionamento idrico e il sistema fognario/depurativo a servizio del previsto impianto di imbottigliamento in esame. Il comune di Gavignano con 1.893 abitanti (01/01/2023 - Istat), non rientra tra gli agglomerati urbani inerenti le acque reflue urbane di cui alla DGR 877/2023. In base alle informazioni in possesso di ARPA Lazio, l'area non risulta servita da rete fognaria, pertanto il previsto intervento edilizio in esecuzione della Variante in esame dovrà rispettare quanto previsto nelle Misure per gli scarichi di acque reflue domestiche e assimilate provenienti da insediamenti, installazioni o edifici isolati, inferiori o uguali ai 2.000 A.E. di cui all'art 28 c.1 let a) delle Norme Tecniche Attuative del PTAR. Per tanto si rimanda alle Autorità Competenti (Comune e Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 2), la verifica in fase di attuazione della variante in esame, delle modalità di depurazione dei reflui prodotti dallo stabilimento di imbottigliamento. Infine per quanto riguarda l'aspetto della qualità delle acque delle fonti Meo e Gabina da imbottigliare, si rimanda all'autorità sanitaria competente.

SUOLO: Per l'annualità 2022 il comune di Gavignano ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 5,21 %, corrispondente a ettari 78,2 ha, e nel 2022 rispetto al 2021, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 0,2 ettari. Alla luce di quanto sopra detto, sarebbe opportuno prevedere misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione (ad esempio le aree destinate a parcheggio potrebbero essere realizzate utilizzando tecniche costruttive che permettano un'adeguata permeabilità del suolo contenendo il rischio idraulico).

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

RIFIUTI: (...) La significatività dell'impatto della produzione dei rifiuti derivante realizzazione dell'Impianto di imbottigliamento in esame dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti ed essere valutata in relazione all'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore. Si considera che l'impatto ambientale relativo a tale matrice possa diminuire, effettuando una corretta gestione dei rifiuti prodotti, anche nella fase di cantiere, e adottando delle modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti, aumentare la raccolta differenziata, e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo.

RUMORE: (...) Per quanto concerne il rumore, dal R.P. non si evincono informazioni inerenti la classificazione

dell'area in esame rispetto al Piano di Classificazione Acustica (PCA) e quindi i limiti acustici da rispettare.

(...) Fatto salvo il rispetto dei limiti di zonizzazione acustica applicabili nell'area in esame, di cui al DPCM 14 novembre 1997, nella fase di realizzazione della variante in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche, inoltre il progetto edilizio dovrà rispettare quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici".

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

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

- **Segreteria Tecnico Operativa-CONFERENZA DEI SINDACI ATO 2 Lazio Centrale** (...) la scrivente comunica di non avere osservazioni al riguardo richiamando, al contempo, la necessità che il Gestore del S.I.I. ACEA ATO2 S.p.A., tra i destinatari della nota di cui sopra, esprima un parere sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa nelle zone interessate dalla proposta in questione.

Il coinvolgimento del Gestore del S.I.I., come emerge dalla nota in riferimento, appare infatti opportuno per quanto previsto dall'art. 21 "Modalità di realizzazione di nuove opere ed impianti" /comma 5 /della Convenzione di Gestione sottoscritta il 6 agosto 2002 dai Comuni dell'ATO2: "Qualora uno o più comuni dell'ATO adottino nuovi strumenti urbanistici o ne varino sostanzialmente uno preesistente dovranno, ai sensi del punto 8.4.10 del D.P.C.M. 4/3/96, preventivamente sentire il Gestore e attraverso l'Autorità di Ambito provvedere all'adeguamento del Piano". ACEA ATO2 non allaccerà alla rete idrica le nuove costruzioni previste se non ci sarà disponibilità idrica o se queste non saranno o non potranno essere allacciate ad un sistema depurativo regolarmente funzionante. Con riferimento all'art.146 comma 1 lett. g) del D.Lgs.152/2006, e dell'art. 25 comma 3 delle Norme di Attuazione del Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTAR), approvato con D.G.R. 42/2007, qualora non sia già disposto da regolamenti dell'Ente competente e/o previsto dal Programma in oggetto, si rappresenta che è necessario prevedere la separazione delle acque bianche dalle acque nere, al fine di evitare ripercussioni negative sull'ambiente. Infine, qualora per l'intervento in oggetto si preveda il trasferimento ad ACEA ATO 2 S.p.A. di opere relative al S.I.I., si chiede la sottoscrizione di una convenzione per la "Verifica funzionale ai fini gestionali" da parte del soggetto realizzatore dell'opera con ACEA ATO 2 S.p.A., così come previsto dall'art. 157 del D.Lgs. 152/06: "Gli enti locali hanno facoltà di realizzare le opere necessarie per provvedere all'adeguamento del servizio idrico in relazione ai piani urbanistici ed a concessioni per edifici in zone già urbanizzate, previo parere di compatibilità con il piano d'ambito reso dall'Autorità d'ambito e a seguito di convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere, una volta realizzate, sono affidate in concessione".

- **ASL Roma 5**

(...) In relazione a quanto riportato in oggetto nulla osta a condizione che:

- 1) Siano presenti/realizzate le reti di urbanizzazione primaria, ed in particolare: la rete idrica per la distribuzione di acqua riconosciuta idonea al consumo umano ai sensi del D. Legislativo 31/2001 e successive modifiche ed integrazioni; la rete fognaria sia adeguata e collegata ad un depuratore idoneo e dotato di tutte le autorizzazioni di legge;
- 2) le acque piovane siano adeguatamente convogliate, prevedendo, ove stabilito dalla normativa vigente, un trattamento delle acque di prima pioggia, con le conseguenti autorizzazioni di legge
- 3) venga rispettato il piano di zonizzazione acustica;
- 4) che vengano adottati i provvedimenti necessari affinché sia garantita la coesistenza del nuovo insediamento con eventuali industrie o attività insalubri, estrattive, ecc, esistenti nelle vicinanze;

5) che vengano verificate le distanze da eventuali discariche e depuratori e che siano rispettate le distanze di legge;

6) che vengano verificate le distanze da eventuali abitazioni, strutture ricettive e plessi scolastici, di ogni ordine e grado compresi gli asili nido, esistenti o in via di realizzazione, e che siano rispettate le distanze di legge;

Questo parere non riguarda ed esclude qualsiasi opera edilizia, di smaltimento liquami, di trattamento acque di prima pioggia e rifiuti che dovrà essere oggetto di singolo e specifico parere qualora previsto dalla normativa vigente.

TENUTO CONTO che l'AP con nota prot. 2724 del 20/06/2024 acquisita in pari data al protocollo n. 801255 ha fornito riscontro ai pareri degli SCA indicando: *...questo ente provvederà a far rispettare quanto prescritto nei pareri medesimi e, a tale scopo, si impegna in fase di autorizzazione e nella fase di esecuzione dell'intervento di che trattasi a far rispettare al soggetto richiedente la variante (Immobiliare San Francesco s.r.l.) quanto indicato e formulato ai fini della corretta esecuzione.*

Nel dettaglio il Soggetto richiedente dovrà predisporre la progettazione attenendosi alle prescrizioni di seguito riportate.

Per quanto espresso nel parere Arpa:

Il soggetto proponente ha l'obbligo in fase di progettazione di rispettare quanto previsto dall'art. 5 L.R. 6 del 27-05-2008 e art. 26 D.Lgs 199/2021.

Nella nuova costruzione sarà obbligatoria l'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili al fine di soddisfare:

- a) il fabbisogno di acqua calda dell'edificio per usi igienico sanitari in misura non inferiore al 50 per cento;*
- b) fabbisogno di energia elettrica in misura non inferiore a 5 kW trattandosi di fabbricato industriale.*

Inoltre il soggetto proponente ha l'obbligo di utilizzare dell'energia rinnovabile per il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio. Il progetto, dovrà prevedere 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 del D.Lgs 199/2021.

Nella fase di cantiere il soggetto proponente dovrà prevedere obbligatoriamente delle Misure per la riduzione delle emissioni polverose adottando delle misure di mitigazione. Di seguito vengono riportati alcuni accorgimenti a titolo informativo e non esaustivo, un provvedimento di mitigazione può essere rappresentato dall'impiego di sistemi di bagnatura delle aree di lavorazione. Tale soluzione ha una duplice valenza:

- Riduzione del potenziale emissivo;*
- Trasporto al suolo delle particelle di polveri aereodisperse.*

Il soggetto proponente in fase di progettazione dovrà prevedere un sistema di scarico e depurazione delle acque idoneo all'ambiente delle Fonti (peraltro le indicazioni si trovano già elencate delle determine regionali di assegnazione delle sorgenti).

Durante l'esecuzione delle opere il soggetto proponente per quanto riguarda lo smaltimento dei rifiuti derivanti dalla costruzione dovrà attenersi scrupolosamente a quanto previsto in materia di smaltimento e trattamento dei rifiuti di cantiere.

...In riferimento a quanto riportato nella nota della Regione Lazio DB 17866 prot. 1362831/2023 inerente le Aree Boscate, si precisa che questo Ente vista la relazione dell'agronomo Dott. E. Celletti, acquisita al Protocollo del Comune in data 12 maggio 2022 prot. 2081, con Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 190 del 24-06-2022 certificava l'inesistenza di aree boscate ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/1998 e dell'art. 39 delle N.T.A. del P.T.P.R.

... In relazione alla valutazione dei possibili impatti derivanti dall'intervento sul traffico veicolare della S.P. 62/b Latina Vecchia gli stessi non subiranno sostanziali variazioni ivi quanto l'attività di imbottigliamento delle acque della fonte veniva già svolta.

Per quanto riguarda la progettazione dell'arredo verde, il soggetto proponente dovrà avvalersi di un Agronomo ed avrà l'obbligo di inserire nella progettazione e nella successiva piantumazione l'utilizzo di specie arboree e arbustive diversificate per specie da selezionare nelle specie autoctone, fermo restando la salvaguardia delle alberature esistenti".

A tale nota sono stati allegati i seguenti documenti:

- Certificato comunale di inesistenza aree boscate;
- Relazione tecnico illustrativa per *segnalazione di errata perimetrazione del bosco*;
- Concessione mineraria fonte Meo
- Concessione minerario fonte Gavina

RILEVATO che il presente provvedimento non costituisce sanatoria per eventuali opere realizzate in difformità e/o senza titolo abilitativo e non sostituisce eventuali ulteriori pareri e/o nulla osta previsti dalla normativa vigente;

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, ha fornito considerazioni e chiarimenti utili alla conclusione dell'istruttoria, comprese di misure di mitigazione a carico del Proponente;
- La variante proposta interessa un'area di 1000 mq distinta dalla particella *...omissis...*, situata all'interno del perimetro della Concessione mineraria di acqua minerale Fonte Meo, ed è finalizzata alla realizzazione di un nuovo edificio per l'imbottigliamento;
- Nello specifico per l'area oggetto di variante si prevede la trasformazione dell'intera superficie da Zona E-Agricola a Sottozona D1 - Imbottigliamento fonti Meo e Gabinia;
- In merito alla compatibilità con il PTPG, CMRC ha richiamato quanto previsto dall'art. 55 delle relative NTA con riferimento alle aree destinate ad attività produttive: *"I comuni della provincia possono prevedere nuove aree produttive in variante agli strumenti urbanistici generali vigenti solo successivamente a che le aree produttive già previste risultino insediate o dotate di opere di urbanizzazione per oltre il 50% della superficie"*;
- ARPA Lazio nel proprio parere ha rilevato alcune criticità in riferimento alla componente "Risorse Idriche", con particolare riferimento al sistema fognario/depurativo, evidenziando che l'area non risulta servita dal sistema fognario;
- Nel suo contributo la ASL ha ritenuto la variante attuabile nel rispetto di alcune condizioni tra le quali la presenza delle urbanizzazioni primarie, in particolare idonea rete idrica e adeguata rete fognaria collegata al depuratore;
- Per la componente "Rumore", poiché il Comune di Gavignano ha un Piano di classificazione acustica adottato, nelle more dell'approvazione, ARPA Lazio ha rilevato la necessità di verificare la compatibilità della variante con le zone acustiche interessate, anche individuando adeguate misure di mitigazione;
- Per quanto riguarda il consumo di suolo, poiché la variante interessa una superficie limitata di 1000 mq e prevede la realizzazione di un fabbricato di 415 mq con annesso piazzale di pertinenza destinato allo spazio di manovra dei mezzi per le operazioni di carico e scarico merci, ARPA Lazio suggerisce 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;
- L'area in esame è ubicata in un contesto caratterizzato dalla presenza di altri fabbricati a servizio delle fonti, Meo e Gabina e, secondo quanto riportato nel RP, il traffico veicolare rimarrà pressoché invariato in quanto l'attività di imbottigliamento risulta essere già in corso;
- per quanto riguarda il reperimento delle aree a standard ai sensi dall'art.5 del D.M. n°1444/1968, la variante prevede la monetizzazione degli standard in ragione dell'esigua estensione dell'area considerata;
- in riferimento agli aspetti geomorfologici e vegetazionali non risulta essere stato acquisito il parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001;

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

- l'area interessata dalla variante non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- l'area interessata dalla variante, sulla base del PTPR approvato con DCR n. 5/2021, risulta interessata da vincoli ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. b) del DLgs 42/04 e art. 142 co. 1 lett. g), per cui il Comune di Gavignano ha però certificato l'inesistenza di bosco con la determinazione n.190 del 24/06/2022 ed inoltre dichiarato l'inesistenza di usi civici con la nota del 09/08/2023;
- l'area interessata dalla variante non risulta compresa nella Rete Ecologica Provinciale e pertanto CMRC ha ritenuto che possa considerarsi non in contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG;
- CMRC inoltre non ha rilevato impatti significativi per le componenti di competenza derivanti dalla variante proposta (*"Considerata la modesta entità dell'intervento in esame, che necessariamente deve collocarsi all'interno di un ambito interessato dalla presenza della parte di stabilimento già in funzione e tenuto conto delle modalità costruttive coerenti con le prescrizioni della zona di protezione ambientale sopra citate, si ritiene che la realizzazione dei manufatti in esame non determini significativi disturbi all'ambiente, la cui resilienza può essere considerata di grado elevato se comparata alla dimensione dell'insediamento previsto, a meno di effetti cumulativi connessi ad eventuali e futuri nuovi insediamenti, al momento non determinabili"*);
- I possibili impatti sul traffico veicolare sulla SP 62/b Latina Vecchia segnalati da CMRC sono stati esclusi dall'AP che ha rilevato l'assenza di incrementi di flusso dichiarando che *"gli stessi non subiranno sostanziali variazioni ivi quanto l'attività di imbottigliamento delle acque della fonte veniva già svolta"*;
- per quanto riguarda lo smaltimento delle acque reflue, ARPA indica che per la Variante proposta dovranno essere rispettate le Misure di cui all'art 28 c.1 let a) delle Norme Tecniche Attuative del PTAR (inferiori o uguali ai 2.000 A.E.);
- ARPA LAZIO non ha rilevato impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante sulla componente ambientale "aria" che non possano essere mitigati da opportune misure;
- La proposta di monetizzazione degli standard non risulta in linea con le misure di contenimento del consumo di suolo e di mantenimento di una percentuale elevata di permeabilità;

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:

- 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;
- Dovrà essere acquisito da parte dell'ente gestore il parere sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa nelle zone interessate dalla proposta in esame;
- le opere di urbanizzazione primaria dovranno rispettare le condizioni indicate nel contributo della ASL;
- 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;
- 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); inoltre il previsto intervento edilizio in esecuzione della Variante in esame dovrà rispettare quanto previsto nelle Misure per gli scarichi di acque

- reflue domestiche e assimilate provenienti da insediamenti, installazioni o edifici isolati, inferiori o uguali ai 2.000 A.E. di cui all'art 28 c.1 let a) delle Norme Tecniche Attuative del PTAR;
- Sia evitato il ricorso alla monetizzazione delle aree a standard in luogo della loro cessione, con particolare riferimento alle quote di verde pubblico, al fine di garantire gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo, mediante la conservazione di almeno il 50% di superfici permeabili non trasformate;
 - 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;
 - La produzione dei rifiuti, compresi quelli derivanti dalla realizzazione dell'Impianto di imbottigliamento in esame dovrà essere 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;
 - In fase attuativa della variante qualsiasi attività prevista non dovrà compromettere la situazione igienico sanitaria della falda mineralizzata, secondo quanto disposto dalla concessione mineraria della Fonte Meo, e la qualità delle acque sotterranee tenuto conto di quanto evidenziato da ARPA Lazio,
 - 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;
 - 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.);
 - 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;
 - Vengano attuate tutte le misure e tutti gli accorgimenti previsti nel Rapporto Preliminare ed indicati nei contributi SCA acquisiti e gli impegni assunti nel Rapporto Preliminare e nelle successive note dell'AP prot. n.654 del 13/02/2024 e prot. n. 2724 del 20/06/2024 ;
 - Nel proseguimento dell'iter di approvazione urbanistica, l'Autorità Procedente dovrà accertare i requisiti 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, nonché la sussistenza dei requisiti previsti dall'art. 55 delle NA di PTPG, come segnalato da CMRC;
 - Dovranno, inoltre, essere verificati lo stato di legittimità delle opere preesistenti;
 - 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, con le raccomandazioni ai sensi dell'art. 12 c.3-bis, del D.Lgs. n. 152/2006, indicate in premessa.

L'istruttore
Arch. Barbara Conti
(firmato digitalmente)

il Dirigente
Ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)