



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

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

Codice Pratica: **VER-2025_26**

Denominazione Piano: Variante urbanistica di destinazione d'uso nell'agglomerato industriale Cassino del P.R.T. ASI - EX CO.SI.LA.M., intesa ad ottenere il mutamento d'uso da "Zone a destinazione produttiva" (art.18 N.T.A.) a "Zone per servizi" (art. 19 N.T.A.)

Rif.Leg.Piano L.R. 13/97 art.7 comma 2, art. 5 comma 2 lettera b) ed art. 12 comma 6bis

Autorità Procedente: Consorzio Industriale del Lazio

Proponente: CMF Srl

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con nota prot.n. 9404 del 07/08/2025, acquisita in pari data al protocollo regionale con prot. n. 814862, il Consorzio Industriale del Lazio in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di Autorità Competente (di seguito AC), la documentazione ai fini dell'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'oggetto;
- Con nota prot. n.826304 del 12/08/2025 l'AC ha richiesto alla AP il perfezionamento dell'istanza;
- Con note prot. n.10143 e 10144 del 5/09/2025, acquisite in pari data al protocollo regionale n.876381 e n. 876386, l'AP ha perfezionato l'istanza.

DATO ATTO che con nota prot. n. 945388 del 25/09/2025 l'Autorità Competente ha comunicato e integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente la variante, in formato digitale:

Regione Lazio

Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica

- Area Pareri geologici e sismici, Suolo e Invasi

- Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato

Regione Lazio

Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale

- Area Protezione e Gestione della Biodiversità

Regione Lazio

Direzione Regionale Ambiente, Transizione energetica e Ciclo dei Rifiuti

- Area Qualità dell'Ambiente



REGIONE LAZIO

Regione Lazio

Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare
- Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta

Regione Lazio

Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste
- Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione

Regione Lazio

Direzione Regionale Salute e Integrazione Socio Sanitaria
- Area Promozione della Salute e Prevenzione

Regione Lazio

Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale

Regione Lazio

Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'innovazione dell'agricoltura del Lazio

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

Provincia di Frosinone

- Servizi Ambientali Regionali
- Ambiente, Rifiuti ed Energia
- Pianificazione Territoriale

ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

Segreteria ATO 5 Lazio Meridionale

Acea ATO5

ASL FROSINONE

Comune di Piedimonte Sangermano

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

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

- Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale - Area Protezione e Gestione della Biodiversità:** nota prot. 993640 del 09/10/2025;
- Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta:** nota prot. 999243 del 10/10/2025;



3. **Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina:** nota prot. 11178 del 13/10/2025, acquisita con prot. 1006498 del 13/10/2025;
4. **Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione:** nota prot. 1035293 del 21/10/2025;
5. **ARPA Lazio:** nota prot. 75281 del 24/10/2025 acquisita con prot. 1050931 del 24/10/2025;

Con nota prot. 969399 del 02/10/2025, l'Area regionale **Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato**, ha comunicato che *“non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo”*;

PRESO ATTO che l'Autorità Procedente con nota prot. 12816 del 04/11/2025, acquisita con prot. 1088145 del 04/11/2025, ha trasmesso i seguenti pareri, non pervenuti all'Autorità Competente:

- **ASL FROSINONE:** prot. 10657 del 18/09/2025
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale:** nota prot. 34379 del 29/09/2025

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 sono stati estrapolati e riportati in corsivo i seguenti elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

La proposta in esame consiste in una *“variante urbanistica di destinazione d'uso nell'agglomerato industriale Cassino del P.R.T. ASI – ex CO.SI.LA.M., intesa ad ottenere il mutamento d'uso da “zone a destinazione produttiva” (art. 18 N.T.A.) a “zone per servizi” (art. 19 N.T.A.), in conformità alla L.R.13/97 art. 7 comma 2 , art. 5 comma 2 lettera b) ed art. 12 comma 6bis, nel Comune di Piedimonte San Germano...*

(...) La variante semplificata richiesta è intesa al conseguimento del mutamento d'uso dall'attuale art.18 (Insediamenti industriali e artigianali) all'art. 19 (Zone per servizi) del P.R.T. ASI vigente – Agglomerato Cassino, al fine di conseguire la destinazione commerciale ricompresa nel suddetto art. 19 che ammette le seguenti destinazioni d'uso “attrezzature collettive, sociali, direzionali, amministrative, autoportuali e di scambio intermodale, commerciali, fieristiche, ricettive, ricreative e sportive a servizio degli agglomerati stessi”. L'area ricade nel Comune di Piedimonte S.Germano (FR), posta a sud dello stabilimento STELLANTIS (ex FCA), nell'agglomerato industriale Cassino del P.R.T. ASI – ex Co.S.I.La.M. Il sito è di forma triangolare e confina a nord con la Strada Provinciale SP 276, a sud con strada consortile ed a est con lo stabilimento industriale...

L'area interessata tra coperto e scoperto ha una superficie di mq. 5260, di cui mq. 1000,00 occupata dal capannone industriale realizzato in forza del Permesso di Costruire prot.n. 2267 del 24.09.2007 (pratica edilizia n. 39/2007) rilasciata dal Comune di Piedimonte San Germano (Fr) per la produzione di autocarrozzerie con trasformazione di autoveicoli per il trasporto di auto, previo parere di conformità rilasciato dal Consorzio n. 738 del 24.05.2007 e di precedente Convenzione consortile del 13.04.2007, con la quale sono stati assegnati mq. 3950 (area di insediamento) per la realizzazione del capannone industriale, in luogo dei complessivi mq. 5260.

L'area attualmente è utilizzata per attività produttiva, secondo l'art. 18 della N.T.A. del P.R.T. ASI vigente, ex Co.S.I.La.M.

Nello specifico la variante interessa un'area *“già edificata e completa per l'esercizio delle attività”* e si prefigge i seguenti obiettivi:

1. *dotare il territorio comunale di una maggiore flessibilità per future attività imprenditoriali*
2. *favorire la riconversione delle strutture presenti sul territorio*



3. creare opportunità occupazionale

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

1	<p>Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale - Area Protezione e Gestione della Biodiversità: nota prot. 993640 del 09/10/2025</p> <p>La struttura regionale ha comunicato quanto segue: (...)</p> <p><i>Relativamente alla competenza di quest'Area sulla procedura di Valutazione di Incidenza, ai sensi dell'art. 5 del DPR n. 357/1997 e s.m.i., si rileva che il Progetto non interessa Siti afferenti alla Rete Natura 2000 di cui il più prossimo è la ZPS/ZSC cod. IT6050028 denominata "Massiccio del Monte Cairo (aree sommitale)" (distanza minima km 6,5):</i></p> <p><i>Quindi, esclusa l'eventualità di impatti diretti, in considerazione delle caratteristiche del Progetto e della distanza dai Siti più prossimi, si ritiene che non siano ipotizzabili, a condizione che gli interventi siano condotti come riportato nella documentazione allegata neanche interferenze di tipo indiretto sui valori ambientali tutelati dai Siti della Rete Natura 2000, non si ritiene necessaria l'espressione della Valutazione di Incidenza.</i></p>
2	<p>Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare -Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta: nota prot. 999243 del 10/10/2025</p> <p>La struttura regionale ha comunicato quanto segue: (...) <i>Rilevato quanto riportato sul Rapporto preliminare e nello specifico che:</i></p> <p><i>l'area oggetto dell'intervento, di complessivi 5260 mq, è ubicata nel Comune di Piedimonte San Germano (Fr), è distinta in catasto al foglio omissis, p. lle omissis, risulta inclusa nel perimetro del Consorzio industriale del Lazio – sede di Cassino ed è classificata dal Piano Regolatore Territoriale vigente (PRT) come "zona a destinazione produttiva" normata dall'art. 18 delle norme tecniche di attuazione.</i></p> <p><i>Viene proposta la variante zonizzativa al PRT, per l'area in esame, dalla destinazione attuale a "zona per servizi" normata dall'art. 19 delle norme tecniche di attuazione, che dovrà seguire le specifiche procedure di approvazione previste dall'art. 12, comma 6 bis della L.R. n. 13 del 29/05/1997. A tale riguardo si specifica che la possibilità di insediare nel perimetro del Piano Regolatore Territoriale le attività produttive di beni e servizi, di cui all'art. 1 del DPR 160/2010, viene consentita dalla LR 13/97, all'art. 5 c.2, lett. b, entro il limite del 10% del totale delle aree libere e dismesse destinate ad attività industriali, artigianali e di commercio all'ingrosso.</i></p> <p><i>Nel corso del successivo procedimento finalizzato all'approvazione del Piano in esame, come disposto dalla L.R. 13/97, oltre alle attestazioni di pubblicazione e ai pareri necessari, dovrà essere trasmessa la deliberazione dell'assemblea generale del Consorzio industriale del Lazio di adozione della variante e di ratifica della ricognizione delle aree libere e dismesse: occorrerà, pertanto, evidenziare che l'area oggetto della variante in esame rientri nella superficie del 10% delle aree libere e dismesse.</i></p> <p><i>Si rileva che sul rapporto preliminare viene specificato che:</i></p> <p><i>Il sito confina a nord con la Strada Provinciale SP 276, a sud con strada consortile ed a est con lo stabilimento industriale.</i></p> <p><i>Il progetto di variante urbanistica si inserisce in un abito di passaggio fortemente urbanizzato con presenza di numerosi stabilimenti industriali/artigianali e produttivi in genere, edifici destinati ad</i></p>



	<p>attività commerciali e servizi. L'area è ben servita dalla pubblica viabilità ed in particolare dalla S.P.276.</p> <p>la variazione consiste nella conversione in "zona per servizi, art.19 NTA", quindi una zona PRG avente elementi di pressione inferiori a quanto attualmente previsto dal piano. Nessuna costruzione sarà edificata in quanto già presente.</p> <p>L'area è caratterizzata da un sistema viario ben manutenuto e proporzionato agli insediamenti industriali/artigianali presenti, nello specifico si evidenzia la S.P.276 confinante con l'area oggetto di variante. Attualmente la viabilità soddisfa le necessità dell'attuale destinazione d'uso, sia per il traffico pesante che leggero.</p> <p>Il Computo di verifica degli standard urbanistici, che sarà oggetto di ulteriore approfondimento nel corso della successiva procedura finalizzata all'approvazione della variante, è stato riportato al paragrafo 4.1 del rapporto preliminare e sull'elaborato grafico tav. 03 "verifiche aree a uso pubblico verifiche urbanistiche".</p> <p>In riferimento al tema relativo agli aspetti paesaggistici, si rileva che l'area oggetto dell'intervento non risulta essere interessata da vincoli di natura paesaggistica ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 42/2004.</p> <p>Con il certificato di destinazione urbanistica prot. n.14800 del 16/12/2024 del Comune di Piedimonte San Germano è stato attestato che le particelle catastali n. omissis e n. omissis del Foglio omissis, oggetto di variante, non risultano gravate da uso civico.</p>
3	<p>Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina: nota prot. 11178 del 13/10/2025, acquisita con prot. 1006498 del 13/10/2025</p> <p>La soprintendenza ha evidenziato quanto segue:</p> <p>(...) tenuto conto della rilevanza pubblica dell'intervento e della sua natura, consistente in un cambio di destinazione d'uso di un vasto complesso industriale da zona produttiva a zona per servizi; tutto ciò premesso, questo Ufficio, per quanto di strettissima competenza archeologica, esprime parere non ostativo, prescrivendo che qualora operazioni di movimento terra dovessero essere effettuate nell'area, le stesse, una volta autorizzati i lavori, siano seguite in corso d'opera da professionista archeologo, a carico della Committenza, debitamente supportato dal punto di vista tecnico e logistico, iscritto negli elenchi nazionali dei professionisti dei beni culturali (art. 2 della L. 110/2014) predisposti con D.M. 244 del 20 maggio 2019 (http://professionisti.beniculturali.it/) o comunque in possesso dei requisiti di cui all'all. 2 del D.M. 244/2019.</p> <p>Si resta a disposizione di eventuali delucidazioni, preannunciando possibili sopralluoghi da parte di personale interno di questo Ufficio.</p>
4	<p>Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione: nota prot. 1035293 del 21/10/2025</p> <p>La struttura regionale ha comunicato quanto segue:</p> <p>(...) Da quanto ricostruito dallo storico delle foto e immagini disponibili in rete, si prende atto che i lotti in esame, identificati al foglio ...omissis... del CT del Comune di Piedimonte San Germano, non ospitano formazioni riconducibili agli ambiti oggetto di tutela così come identificabili ai sensi del combinato disposto degli art. 4 della LR 39/02 e art. 3 del Dlgs 34/18.</p>



	<p><i>Pertanto, per quanto attiene alla materia di competenza, non si rilevano allo stato pericoli o rischi di potenziali interferenze a carico di ambiti soggetti a tutela agli effetti della disciplina della normativa forestale vigente.</i></p>
5	<p>ARPA Lazio: nota prot. 75281 del 24/10/2025 acquisita con prot. 1050931 del 24/10/2025</p> <p>L'Agenzia ha evidenziato quanto segue:</p> <p>(...) <i>La scrivente Agenzia preliminarmente evidenzia che nel comune di Piedimonte San Germano è stata realizzata la seguente pianificazione: - DGR 08265 del 24/06/2022 - VVAS-2020_14 variante per realizzazione piazzale autologistico, in ampliamento alle aree produttive. Per quanto sopra rappresentato si rimanda all'Autorità Competente ogni valutazione in merito alla necessità di non frazionare la Valutazione Ambientale Strategica di una pianificazione parcellizzandola in singole pianificazioni, non in linea con il dettato normativo. Infatti la valutazione, come prescritta dall'art. 6 del D.lgs. 152/2006, dei piani che determinano l'uso di "piccole aree a livello locale" e della produzione o meno di "impatti significativi sull'ambiente" dovrebbe essere condotta prendendo in considerazione tutte le varianti/pianificazioni che l'amministrazione intende approvare sull'area e non solo quella singolarmente presa, al fine di valutarne gli impatti complessivi come ad esempio il consumo di suolo o il carico antropico connesso. Secondo la giurisprudenza infatti la valutazione delle conseguenze ambientali derivanti dalle pianificazioni che l'amministrazione ha intenzione di approvare necessita di un'unica procedura con cui vengano valutati i complessivi effetti sull'ambiente. Conseguentemente la valutazione della significatività degli impatti ambientali, sarebbe valutata in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso e non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto. E' infatti possibile che impatti ambientali valutati come poco significativi, contribuiscano, cumulandosi ad analoghi impatti generati dall'attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, a determinare rischi per l'ambiente. Questa possibilità necessita di attenzione in aree caratterizzate da bassi livelli di qualità ambientale ovvero in aree sulle quali insistono numerosi piani e/o programmi. La valutazione ambientale della significatività degli impatti sarebbe svolta, in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso. Si rimanda altresì alle Autorità Competenti per le relative valutazioni, per quanto riguarda gli aspetti vincolistici derivanti dall'attuazione del Piano in esame inerenti: • Il Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale (PTPR) e Provinciale (PTPG); • Il Piano Regolatore Generale (PRG) – Il Piano di Zonizzazione Acustica; • Il Piano Regionale per le Aree Naturali Protette e Rete Ecologica Regionale; • Il Piano Assetto Idrogeologico; - Piano Stralcio e Il Piano Distretto Idrografico; • Il Piano Tutela delle Acque; - Il Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria; • Il Rischio Sismico; - Il Piano Regionale per la Gestione dei Rifiuti. Alla luce di quanto premesso e delle competenze dell'Agenzia e delle informazioni contenute nella documentazione in esame, tenuto conto dei limiti sopra esposti, si esprime il seguente contributo.</i></p> <p>ARIA (ATMOSFERA) Con riferimento alla matrice aria, si evidenzia che la Regione Lazio con D.C.R. del 5 ottobre 2022, n. 8 ha approvato l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) ai sensi dell'articolo 9 e art. 10 del d.lgs. 155/2010; che con DGR 28 maggio 2021, n. 305 ha aggiornato l'Allegato 4 - classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana; che con DGR 15 marzo 2022, n. 119 ha aggiornato la denominazione dei codici delle zone. Per gli effetti del combinato disposto dalle norme sopra specificate, al Comune di Piedimonte San Germano è stato assegnato il codice IT1217 Zona Valle del Sacco 2021, con una qualità dell'aria attribuita in Classe 1 per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene...</p> <p><i>La classe 1 comprende i Comuni per i quali si osserva il superamento dei valori limite, per almeno un inquinante, e per i quali è prevista l'adozione di provvedimenti specifici. Di conseguenza il Comune di Piedimonte San Germano è tenuto ad adottare i provvedimenti previsti dalle Norme di Attuazione del</i></p>



Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria di cui alla DCR 5 ottobre 2022, n. 8, ovvero: • Sezione III: per il mantenimento della Qualità dell'Aria (artt. dal 4 al 9); • Sezione IV per il risanamento della qualità dell'aria, (artt. dal 12 al 16); • Sezione VI: i provvedimenti specifici per la zona Valle del Sacco (art 23 e 24); e nel caso si presentino situazioni di perdurante accumulo degli inquinanti, il Comune è tenuto ad assumere i provvedimenti di carattere emergenziale di cui all'art. 25.

(...) Il comune di Piedimonte San Germano nel triennio preso in considerazione, mostra criticità nei superamenti giornalieri dell'inquinante atmosferico Particolato atmosferico PM10 (polveri sottili di diametro inferiore o uguale a 10 micrometri), avendo superato il limite dei 35 superamenti giornalieri del Valore di 50 µg/m³ per 45 volte nell'annualità 2022, per 70 volte nell'annualità 2023, e per 81 volte nell'annualità 2024. In considerazione di quanto sopra esposto e atteso che il Piano in esame, prevede la riconversione del esistente capannone industriale per la produzione di autocarrozzerie in attività di servizi per attività di distribuzione e/o il commercio all'ingrosso e al minuto dei prodotti riguardanti apparecchiature elettriche civili e industriali, elettroniche e elettrodomestici, si ritiene che l'impatto possa essere considerato non influente sullo stato della qualità dell'area se verranno attuati i provvedimenti per il risanamento previsti nel Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, sez. III, IV e VI, e se saranno intraprese da parte del Comune di Piedimonte San Germano le azioni necessarie alla riduzione del traffico veicolare a trazione termica e alla realizzazione nel territorio di opere infrastrutturali finalizzate alla incentivazione nell'uso dei mezzi di trasporto pubblico. In particolare la riconversione dell'ex capannone industriale dovrà prevedere per: • il fabbisogno energetico degli edifici – installazione di impianti fotovoltaico, dimensionati per fornire ed accumulare energia elettrica per soddisfare i relativi bisogni energetici. • la climatizzazione/riscaldamento degli edifici – di adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (pompa di calore); • la produzione di acqua calda sanitaria – di adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (solari termici e/o a pompa di calore). A tal fine si rammenta che nelle fasi di esecuzione della variante in esame si occorrerà rispettare: • L'art. 5 della L.R. 27/05, n. 6/2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia); • L'art. 26 del D.lg. 199/2021, (Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili.

RISORSE IDRICHE 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 oggetto della variante in esame ricade all'interno del Bacino idrico 33 – LIRI GARIGLIANO - sottobacino Gari 1.

(...)Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTAR) vigente, all'articolo 10, dispongono l'obiettivo del raggiungimento dello stato di qualità "Buono" dei corpi idrici, secondo il programma di misure identificate nel PTAR compatibilmente con le risorse tecnico-economiche disponibili, ovvero l'adozione di tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati e/o a ridurre progressivamente l'inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie. Di conseguenza l'area in esame dal punto di vista dello Stato ecologico presenta una criticità in quanto non realizza l'obiettivo di qualità "Buono" fissato dalla norma. 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. Si evidenzia che, i dati sul monitoraggio effettuato dalla scrivente Agenzia, nel tratto Fiume Gari 1 registrano nel triennio 2021-2023 un miglioramento dello stato di qualità ecologica...

Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico, si segnala che la Regione Lazio per i centri urbani con popolazione superiore ai 2000 A.E. (abitanti equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 ha approvato le delimitazioni e le perimetrazioni degli agglomerati urbani regionali di cui alla Direttiva n. 91/271/CEE "Concernente il trattamento delle acque reflue urbane", e alla parte terza del D.Lgs. n. 152/2006. Il Comune di Piedimonte San Germano rientra nell'agglomerato "ARL05-023 Piedimonte San Germano – Villa Santa Lucia", con una capacità



depurativa complessiva di 60.600 AE, per 9.099 AETU serviti, afferente al Servizio idrico integrato ATO 5 Lazio Meridionale – Frosinone, la cui gestione del servizio è svolta dalla ACEA ATO 5.

In base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, come si evince dalla cartografia sopra rappresentata (visionabile all'indirizzo <https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/Carta dei giudizi - Macro attività: PTAR – Analisi delle pressioni – Deficit depurativo agglomerati di acque reflue urbane - Set dati>), l'area della variante in esame risulta inserita nel comprensorio industriale Stellantis e non nell'agglomerato urbano di Piedimonte San Germano, il quale tra l'altro risulta "non in deficit depurativo". Si prende atto di quanto riportato nel RP a pag. 32-33: "l'alimentazione sarà garantita dall'allaccio con il collettore di pubblico servizio, coadiuvato da cisterne private che in caso di carenza idrica, soddisferanno le esigenze richieste dal lotto in esame. Considerando che: - saranno presenti solo servizi igienico-sanitari - non è necessaria acqua per scopi produttivi, quindi non sarà presente acqua di processo e la richiesta di acqua deriverà esclusivamente per scopi civili, ossia per i servizi igienici delle utenze presenti. Stante la situazione dell'area in oggetto, lo smaltimento delle acque reflue avverrà mediante sistema di vasca biologica.

Nessun prelievo sarà eseguito da corsi di acque superficiali e/o sotterranei. Quindi non si evidenzia alcuna richiesta di acqua per fini produttivi, di conseguenza alcuna richiesta tale da contrastare la legislazione vigente ed esigenze minime del comprensorio industriale. Le acque possono essere classificate come "domestiche" ai sensi dell'art.74 del D.Lgs.152/06 e s.m.i. Le acque di prima pioggia ai sensi dell'art.30 del PTAR saranno trattate in relazione alla tipologia di attività condotta, in ogni caso nel rispetto del D.Lgs.152/06 e s.m.i." Si rimanda alle Autorità Competenti (Comune di Piedimonte San Germano, ACEA ATO 5 e Provincia di Frosinone), in fase di attuazione della variante in esame la verifica della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto, dell'eventuale adeguamento del sistema di depurazione esistente con verifica della potenzialità residua dell'impianto di depurazione, oppure una nuova realizzazione nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione - PTAR vigente, art 28 c. 1 lett. a. che prevede per: "gli scarichi, nuovi o esistenti, di acque reflue domestiche e assimilate provenienti da insediamenti, installazioni o edifici isolati inferiori a 50 a.e., se non allacciabili a reti fognarie, devono recapitare sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo; tali scarichi devono essere depurati attraverso sistemi in grado di garantire le condizioni igienico sanitarie ed una riduzione del carico inquinante adeguata. I sistemi devono essere semplici e richiedere manutenzione minima come la vasca Imhoff con successiva subirrigazione oppure sistemi di evapotraspirazione fitoassistita, come disciplinati dalla deliberazione della Giunta regionale 13 maggio 2011, n. 219 (Adozione del documento concernente "Caratteristiche tecniche degli impianti di fitodepurazione, degli impianti a servizio di installazioni, di insediamenti e edifici isolati minori di 50 abitanti equivalenti e degli impianti per il trattamento dei reflui di agglomerati minori di 2.000 abitanti equivalenti"); Infine si evidenzia che le acque di acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06.

RIFIUTI Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si evidenzia che la Regione Lazio ha approvato il Piano di Gestione dei Rifiuti (D.C.R. n. 4 del 05/08/2020 e s.m.i.). Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione si evidenzia che il Comune di Piedimonte San Germano ha raggiunto nel 2023 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 55,23%. Tale percentuale non raggiunge l'obiettivo normativo quantitativo del 65% di raccolta differenziata comunale, fissato già al 31/12/2012 dall'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. Le informazioni sulla produzione e raccolta dei rifiuti sono consultabili sia nel Catasto Nazionale Rifiuti (<http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it>) e sia nel rapporto rifiuti di Arpa Lazio (<https://www.arpalazio.it/ambiente/rifiuti/pubblicazioni-rifiuti>), rapporto redatto per gli effetti della Determinazione Regionale n. G04229 del 07/04/2022, in cui la Regione Lazio ha disposto l'obbligo per tutti i Comuni di fornire i dati sulla raccolta differenziata attraverso l'applicativo web O.R.So. La significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti a regime dalla variante in esame, si prevede che sia poco significativa adottando una



corretta gestione per i rifiuti, in conformità con le normative vigenti, attuando, modalità di intervento con separazione delle varie tipologie di rifiuto prodotte a regime dalle previste attività di servizi (rifiuti speciali, urbani, pericolosi e non), e misure mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo. La produzione dei rifiuti in fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente. Si rammenta che nel caso di riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, tale attività deve esplicitamente risultare dall'atto autorizzativo dell'opera di scavo. In caso di altre destinazioni, le terre e rocce da scavo sono classificati come rifiuti speciali e soggette alle procedure di qualificazione ed istradamento ai centri di recupero/smalimento previsti dalle norme vigenti (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120).

RUMORE Per quanto attiene gli aspetti relativi al Rumore, in base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, risulta che il Comune di Piedimonte ha approvato il Piano di Classificazione Acustica Comunale. Si segnala che il RP in esame, per tale matrice, riporta solo a pag. 47 che la variante "Non comporta variazioni dell'esposizione a livelli sonori eccedenti i limiti", in considerazione che l'area della variante in esame risulta inserita nel comprensorio industriale e che tale variante prevede unicamente una variazione della destinazione d'uso a livello urbanistico degli edifici già esistenti, per consentire l'esercizio delle attività di servizi (distribuzione e/o il commercio all'ingrosso e al minuto dei prodotti riguardanti apparecchiature elettriche civili e industriali, elettroniche e elettrodomestici)". Si rammenta che alla richiesta delle relative concessioni edilizie, il proponente dovrà predisporre la documentazione la documentazione di impatto acustico secondo quanto previsto dall'art. 18 della L.R. 18/01. Ad ogni buon fine si evidenzia che le sorgenti acustiche comprese nella variante dovranno assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno presso tutti i ricevitori presenti nell'area di influenza acustica. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite sopra riportati, in fase di realizzazione del Piano in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee). Si rammenta inoltre che gli edifici dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997.

SUOLO Il consumo di suolo è un fenomeno associato alla perdita di una risorsa ambientale fondamentale, dovuta all'occupazione di superficie originariamente agricola, naturale o semi-naturale. Il fenomeno si riferisce, quindi, a un incremento della copertura artificiale di terreno, e quindi del grado di impermeabilizzazione che è strettamente legato alle dinamiche insediative e infrastrutturali. A tal fine si informa che il 17 novembre 2021 la Commissione Europea ha approvato la "Strategia del Suolo per il 2030" andando a definire le misure per proteggere e ripristinare i suoli e garantire che siano utilizzati in modo sostenibile. L'obiettivo principale che si propone la Commissione è che, entro il 2050, tutti gli stati membri della Comunità Europea evitino di consumare suolo (zero net land take) e facciano in modo di avere i propri suoli "sani" attraverso azioni concrete. In attesa del quadro legislativo sulla salute dei suoli, a livello nazionale, lo strumento di riferimento per la messa a sistema dell'attuazione dell'Agenda 2030 è rappresentato dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, (SNSvS 2022), approvata dal Comitato interministeriale per la transizione ecologica (Cite), visionabile sul sito del Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica al Link: https://www.mase.gov.it/sites/default/files/archivio/allegati/sviluppo_sostenibile/SNSvS_2022.pdf I dati sul consumo di suolo sono consultabili sul portale del consumo di suolo del SNPA al seguente indirizzo: <https://www.consumosuolo.it/indicatori>.

Per l'annualità 2023 il comune di Piedimonte San Germano ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 26,70 %, corrispondente a 461,6 ha, e nel 2023 rispetto al



	<p>2022, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 0,1 ettari. Atteso che la variante, come anche riportato nel RP in esame, prevede la variazione della destinazione d'uso a livello urbanistico degli edifici già esistenti, con interventi di adeguamento dell'area esterna, già completamente pavimentata, con la realizzazione di strade di penetrazione, parcheggi pubblici e privati e verde pubblico, con la piantumazione di n. 13 alberi; Alla luce di quanto sopra detto, sarebbe opportuno in fase di attuazione del Piano limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo. 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.</p> <p>INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO Per quanto attiene gli aspetti relativi all'Inquinamento elettromagnetico, si prende atto il RP a pag. 47, riporta solo "Non comporta variazioni nell'emissione di radiazioni elettromagnetiche". 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.</p>
5	<p>ASL Frosinone: prot. 10657 del 18/09/2025</p> <p>L'ASL ha comunicato quanto segue:</p> <p><i>"In riferimento alla richiesta di parere igienico-sanitario relativa a quanto in oggetto indicato... si esprime parere favorevole per quanto di competenza, a condizione che vengano rispettate tutte le norme e le leggi vigenti in materia di Igiene e Sanità e fatti salvi eventuali riscontri di ordine urbanistico di competenza di codesto ente o di altra natura di competenza di altri eventuali enti interessati".</i></p>
6	<p>Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale: nota prot. 34379 del 29/09/2025</p> <p>L'Autorità di Bacino ha evidenziato quanto segue:</p> <p><i>"(...) l'istanza in oggetto attiene ad una proposta di variante urbanistica di destinazione d'uso di un'area (Foglio omissis, particelle omissis) attualmente utilizzata per attività produttiva, secondo l' art. 18 della N.T.A. del P.R.T. ASI vigente, ex Co.S.I.La.M. nel comune di Piedimonte S. Germano (FR); la variazione prevede il cambio di destinazione dell'area da zona a destinazione produttiva a zona per servizi del citato Piano ASI;</i></p> <p><i>✓ l'area oggetto di variazione urbanistica non interferisce con aree perimetrati nell'ambito sia dei piani stralcio per l'assetto idrogeologico vigenti che dei piani di gestione per le acque e per il rischio di alluvioni di competenza di questa Autorità di bacino; tra l'altro l'art.28 c.2 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Rischio di frana, dell'ex Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturino, stabilisce quali siano gli interventi da sottoporre al parere preventivo-obbligatorio dell'Autorità di Bacino;</i></p> <p><i>✓ la variante in argomento non ha quella rilevanza a scala di bacino di cui alla Direttiva 15/03/2000 (G.U. n. 184 del 8/08/2000).</i></p> <p><i>Per tutto quanto sopra, la scrivente Autorità di Bacino rappresenta che per la variante puntuale al P.R.T. ASI in oggetto non ha osservazioni o pareri da esprimere".</i></p>



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

Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.)	RAPPORTO PRELIMINARE Nel RP viene riportato che <i>“L’area interessata dal progetto proposto in variante urbanistica, è individuata nella TAV. TP1 SE, come segue:</i> <i>- Parte come Agglomerato Industriale 4 – Piedimonte San Germano (Aree del P.R.T. a destinazione produttive edificate e libere, nonché aree a destinazione mista, verde di rispetto , verde pubblico e parcheggi), di cui all’art. 69 delle N.T.A. (Direttive per la riorganizzazione e lo sviluppo diversificato degli agglomerati ASI), che consente ampliare sul territorio il campo d’azione dei Consorzi sia estendendolo alle aree di concentrazione produttiva comunali ed alle aree di piccole e medie imprese dell’indotto più prossime ai nuclei , nonché favorire la dotazione di servizi specializzati in rapporto alle esigenze di innovazione del sistema produttivo , quali i centri di deposito e movimentazione delle merci come le previste “piattaforme logistiche”.</i>
Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)	RAPPORTO PRELIMINARE Nel RP viene riportato che <i>“L’Area interessata non è gravata da rischio frana, rischio idraulico e/o rischio alluvioni”</i> e viene precisato che <i>“L’area d’intervento non è interessata da vincolo idrogeologico secondo la cartografia provinciale redatta ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n° 3267 e del R.D. 16 maggio 1926, n. 1126”</i> .
Piano Regolatore Generale (P.R.G.)	RAPPORTO PRELIMINARE viene riportato che l’area in esame da PRG vigente ricade in “territorio piano ASI”.
Piano ASI	RAPPORTO PRELIMINARE viene riportato che l’area in esame ricade in “Zona a destinazione produttiva”
Piano Regolatore Territoriale industriale Ex Cosilam	RAPPORTO PRELIMINARE viene riportato che l’area in esame ricade in “Zona omogenea a destinazione Industriale”

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;
- 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/Zone Speciali di Conservazione di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;



- L'area non è caratterizzata da vincoli paesaggistici e che *“Con il certificato di destinazione urbanistica prot. n.14800 del 16/12/2024 del Comune di Piedimonte San Germano è stato attestato che le particelle catastali omissis del Foglio omissis, oggetto di variante, non risultano gravate da uso civico”* come evidenziato dalla struttura regionale competente in materia paesaggistica;
- La variante consiste nella trasformazione, in base alle NTA del Piano ASI vigente, da “zona a destinazione produttiva, art. 18 NTA” in “zona per servizi, art.19 NTA”, quindi avente elementi di pressione inferiori a quanto attualmente previsto dal piano;
- I SCA non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante;
- I SCA hanno evidenziato delle criticità ambientali che non comportano impatti significativi;
- Le criticità ambientali evidenziate dai SCA sono mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure dagli stessi indicate;
- La struttura regionale competente per la Valutazione di incidenza non ha rilevato interferenze significative dirette o indirette con la Rete Natura 2000;
- L'Area regionale competente in materia forestale ha evidenziato l'assenza di aree riconducibili a bosco e di *“rischi di potenziali interferenze a carico di ambiti soggetti a tutela agli effetti della disciplina della normativa forestale vigente”*;
- Nel RP viene evidenziato che l'approvvigionamento idrico avverrà mediante allaccio *“con il collettore di pubblico servizio, coadiuvato da cisterne private che in caso di carenza idrica”, (...) “saranno presenti solo servizi igienico-sanitari - non è necessaria acqua per scopi produttivi, quindi non sarà presente acqua di processo e la richiesta di acqua deriverà esclusivamente per scopi civili, ossia per i servizi igienici delle utenze presenti”* e che in merito allo smaltimento delle acque reflue viene indicato che *“avverrà mediante sistema di vasca biologica”*;
- ARPA LAZIO per quanto riguarda le ricadute sulla componente “Risorse idriche” ha evidenziato che: *“i dati sul monitoraggio effettuato dalla scrivente Agenzia, nel tratto Fiume Gari 1 registrano nel triennio 2021-2023 un miglioramento dello stato di qualità ecologica”...* *“Il Comune di Piedimonte San Germano rientra nell'agglomerato “ARL05-023 Piedimonte San Germano – Villa Santa Lucia”, con una capacità depurativa complessiva di 60.600 AE, per 9.099 AETU serviti”* e pertanto risulta *“non in deficit depurativo”*;
- ARPA LAZIO tuttavia rimanda alla fase attuativa la verifica da parte delle autorità competenti *“della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto, dell'eventuale adeguamento del sistema di depurazione esistente con verifica della potenzialità residua dell'impianto di depurazione, oppure una nuova realizzazione nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione - PTAR vigente, art 28 c. 1 lett. a”*;
- Nel RP viene riportato che l'area interessata dalla variante in esame interessa superfici già completamente pavimentate e con edifici già esistenti, e che è prevista la realizzazione di viabilità interna, parcheggi ed aree a verde pubblico;
- ARPA LAZIO per la componente “Suolo” non ha rilevato particolari criticità, segnalando l'opportunità che *“in fase di attuazione del Piano limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo”*;
- L'Autorità di Bacino non ha rilevato criticità in riferimento alle ricadute della variante sull'assetto idrogeologico;
- Il Comune di Piedimonte San Germano ricade in Classe 1 in base alla classificazione del PRQA, e che le previsioni pianificatorie consistono in una riconversione delle attività industriali nell'area in esame tale da ridurre l'entità delle ricadute negative sulla qualità dell'aria;
- Nel RP viene riportato che in base a stime effettuate sul traffico veicolare la variante determinerà un *“decremento del volume di traffico causata dalla variazione della destinazione d'uso, quindi si osserverà un “alleggerimento” del deflusso veicolare”*;
- In merito alla componente “Rumore”, secondo quanto riportato nel RP, la variante *“Non comporta variazioni dell'esposizione a livelli sonori eccedenti i limiti”*, in considerazione che l'area della variante in esame risulta inserita nel comprensorio industriale e che tale variante prevede unicamente una variazione



della destinazione d'uso a livello urbanistico degli edifici già esistenti, per consentire l'esercizio delle attività di servizi (distribuzione e/o il commercio all'ingrosso e al minuto dei prodotti riguardanti apparecchiature elettriche civili e industriali, elettroniche e elettrodomestici);

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

- Le modificazioni apportate dalla variante di piano non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente;
- Le modificazioni apportate dalla variante di piano sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta dalla variante di piano non presenta particolari elementi di valore e/o vulnerabilità;
- Le modificazioni apportate dalla variante di piano non determinano significativi incrementi dei carichi sulle componenti ambientali interessate;
- Quanto detto al punto precedente anche tenuto conto delle sensibilità/criticità rilevate nel contesto ambientale di riferimento;
- Le limitate ricadute del piano, in ordine all'interessamento delle componenti ambientali interessate, non risulta essere significativo anche tenuto conto dei possibili cumuli con i carichi incidenti presenti e previsti dal quadro pianificatorio vigente;
- L'area interessata dalla variante risulta già trasformata e caratterizzata dalla presenza di edifici e infrastrutture preesistenti;
- L'entità delle ricadute sulla componente "Risorse idriche", sia in termini di idroesigenze che di quantitativi di acque reflue prodotte, possa essere mitigata significativamente dall'adozione di misure in fase progettuale che siano ritenute idonee dal soggetto gestore del servizio idrico integrato e dagli altri enti competenti;
- L'introduzione di vegetazione arboreo-arbustiva e la creazione di corridoi verdi previsti dalla variante in esame, può contribuire a mitigare le ricadute ambientali ed a favorire le connessioni ecologiche;
- I limitati impatti derivanti dal piano risultano mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure;

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

1. In merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, sia acquisito, preliminarmente all'approvazione, il parere sugli strumenti urbanistici previsto dall'art.89 del D.P.R. n.380/2001 da parte della struttura regionale competente;
2. Preventivamente all'attuazione, vengano adeguatamente individuate e verificate con gli enti competenti le modalità di approvvigionamento idrico e smaltimento delle acque reflue nel rispetto della normativa vigente, nonché la capacità depurativa ed il dimensionamento per la fruizione antropica e le utenze generate dalla variante, oppure una nuova realizzazione nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione - PTAR vigente, art 28 c. 1 lett. a);
3. Dovrà essere 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, in particolare dovrà essere assicurata l'adozione di tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati e/o a ridurre progressivamente l'inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie;
4. le acque di acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06;
5. Dovranno essere attuati i provvedimenti per il risanamento previsti nel Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, in particolare:



- Dovranno essere messe in atto le azioni necessarie alla riduzione del traffico veicolare a trazione termica e alla realizzazione nel territorio di opere infrastrutturali finalizzate alla incentivazione nell'uso dei mezzi di trasporto pubblico;
 - la riconversione dell'ex capannone industriale dovrà prevedere per: il fabbisogno energetico degli edifici – installazione di impianti fotovoltaico, dimensionati per fornire ed accumulare energia elettrica per soddisfare i relativi bisogni energetici; la climatizzazione/riscaldamento degli edifici – di adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (pompa di calore); la produzione di acqua calda sanitaria – di adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (solari termici e/o a pompa di calore);
 - nelle fasi di esecuzione della variante in esame si occorrerà rispettare: l'art. 5 della L.R. 27/05, n. 6/2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia); l'art. 26 del D.lg. 199/2021, (Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili.
6. Nella fase di cantiere vengano rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente alla riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;
 7. 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.);
 8. Sia verificata l'accessibilità e la viabilità interna, garantendo una circolarità dei flussi di traffico veicolare nell'area in esame;
 9. la AP dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti regionale, 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, e verificare preliminarmente l'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti, al fine di garantire il rispetto della normativa di settore;
 10. In fase di cantiere, la produzione dei rifiuti (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente.
 11. alla richiesta delle concessioni edilizie, dovrà essere allegata la documentazione la documentazione di impatto acustico secondo quanto previsto dall'art. 18 della L.R. 18/01;
 12. le sorgenti acustiche comprese nella variante dovranno assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno presso tutti i ricettori presenti nell'area di influenza acustica;
 13. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite sopra riportati, in fase di realizzazione del Piano in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee).
 14. Dovranno essere 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;
 15. Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, dovranno essere rispettati i principi e le disposizioni riportati nella Legge



Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici dagli elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;

16. Per le aree verdi interne al lotto in esame l'introduzione di ulteriori esemplari arborei e arbustivi dovrà prevedere l'impiego di specie autoctone, mentre la distribuzione delle superfici vegetate dovrà avvenire favorendo le connessioni ecologiche con le aree circostanti;
17. Nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
18. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 adottando 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 manovra e parcheggio, al fine di contenere al massimo l'effetto "isola di calore";
1. Siano adottate tutte le misure di mitigazione in fase esecutiva e di esercizio contenute nel Rapporto Preliminare, relative ai possibili impatti, seppure limitati, sulle componenti ambientali ed indicati nei contributi SCA acquisiti;

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
Marco Stradella
(firmato digitalmente)

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

il Dirigente
Ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)