



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-2024_18

Denominazione Piano: “Variante puntuale al PRG per ampliamento attività produttiva ai sensi dell’art. 8 del DPR 160/2010”, nel Comune di Contigliano (RI)

Rif.Leg.Piano art. 8 del DPR 160/2010

Autorità Procedente: Comune di Contigliano

Proponente Pascalizi S.r.l.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con nota prot. 7607 del 01/08/2024, acquisita al protocollo regionale al n. 984330 del 01/08/2024, il Comune di Contigliano 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. 1015925 del 09/08/2024 la scrivente Autorità Competente ha richiesto integrazioni alla documentazione pervenuta;
- Con nota prot. 9109 del 14/09/2024, acquisita al protocollo regionale al n. 1122226 del 16/09/2024, l’Autorità Procedente ha trasmesso le integrazioni richieste.

DATO ATTO che con nota prot. n. 1150555 del 20/09/2024, 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 Ambiente, Cambiamenti climatici, Transizione energetica e Sostenibilità, Parchi

- Area Protezione e Gestione della Biodiversità
- Area Qualità dell’Ambiente



Regione Lazio

Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti

Regione Lazio

Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare
- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali

Regione Lazio

Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste
- Area Usi Civici

Regione Lazio

Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale

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 l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti

Provincia di Rieti

- Settore IV - "Edilizia Scolastica, Opere Pubbliche, Centrale Unica di Committenza, Valorizzazione Ambientale, Osservatorio Provinciale Rifiuti"
- Settore V - "Viabilità, Autoparco, Polizia Locale, Protezione Civile, Gestione Amministrativa Pratiche Contravvenzionali/Sanzionatorie da Autovelox, Servizio Patrimonio, Servizio Urbanistica e Servizio Sicurezza sui Luoghi di Lavoro D.Lgs. N. 81/2008"

ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale

Autorità ATO n.3 Lazio Centrale – Rieti

Acqua Pubblica Sabina S.p.A.

ASL Rieti

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:

- **ASL Rieti:** nota prot. 72135 del 11/10/2024, acquisita con prot. 1253275 del 11/10/2024;
- **ARPA Lazio:** nota prot. 75551 del 18/10/2024 acquisita con prot. 1285664 del 18/10/2024;
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare -Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali:** nota prot. 1384640 del 11/11/2024;

Con nota prot. 1160239 del 24/09/2024, l'Area regionale **Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato**, ha comunicato che "non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo";

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 è relativa ad una variante al PRG ai sensi dell'art. 8 c. 1 e 2 del DPR 160/2010, su di un'area nel Comune di Contigliano per una superficie complessiva pari a circa 26.009 mq, ricadente *“in parte nella zona di P.R.G. B1 (completamento e recupero) e in parte nella zona E/1 agricola, ulteriormente individuata nella sottozona G3 (rispetto paesaggistico e archeologico)”*.

“Il compendio immobiliare, attualmente esistente, si articola in diversi fabbricati destinati ed utilizzati per lo svolgimento di attività socio-assistenziali, commerciali, produttive e residenziali oltre ad uffici offrendo, infatti, svariati servizi riconducibili all'interesse generale sintetizzati come di seguito:

- *Servizi socio-assistenziali: clinica veterinaria, pensione per animali domestici, tolettatura animali domestici, addestramento animali domestici;*
- *Attività commerciali: negozio sementi e mangimi per animali; vivaio, vendita di prodotti per orticoltura;*
- *Attività produttiva: avicola e vendita di animali vivi.*

Completano il compendio spazi destinati ad attività complementari quali uffici e magazzini a servizio, oltre a porzioni ad uso residenziale.

La volontà della committenza è quella di categorizzare univocamente il sistema di attività dal punto di vista urbanistico e valorizzare l'esistente attraverso il riordino sistematico degli spazi e degli edifici oltre ad ampliamenti necessari al miglioramento funzionale della realtà esistente finalizzato alla corretta funzione di interesse generale svolta. I suddetti ampliamenti consistono in:

- *Tettoia per ombreggiamento delle esposizioni*
- *Ampliamento negozio comparto vendita*
- *Serra polivalente destinata a serra per i fiori in estate e a spazio per addestramento animali domestici in inverno.*
- *Miglioramento delle scale di accesso al piano primo dell'edificio 3 – negozio.*

(...) A valle della variante puntuale, il lotto della creanda zona F1/A, nella sua interezza, esprimerebbe complessivamente i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità territoriale (If) = (mq 26.009,00 x 0,40 mc/mq) = mc 10.403,60

Superficie coperta (Sc) = (mq 26.009,00 x mq/mq 0,20) = mq 5.201,80

Le ipotesi progettuali di edificato, nella loro interezza, avrebbero le seguenti risultanze:

Totale volumetria: 308,49 (proposta B) + 750,00 (proposta C) + 27,37 (proposta D) = 1.085,86 mc;

Totale superficie: 63,00 (proposta A) + 102,83 (proposta B) + 200,00 (proposta C) + 10,65 (proposta D) = 376,48 mq;

Considerando le edificazioni esistenti, impegnano la totale disponibilità edificatoria come di seguito:

Volumetria esistente: 1.393,57 (edificio 1) + 2.363,50 (edificio 2) + 1.243,31 (edificio 3) = 5.000,38 mc;

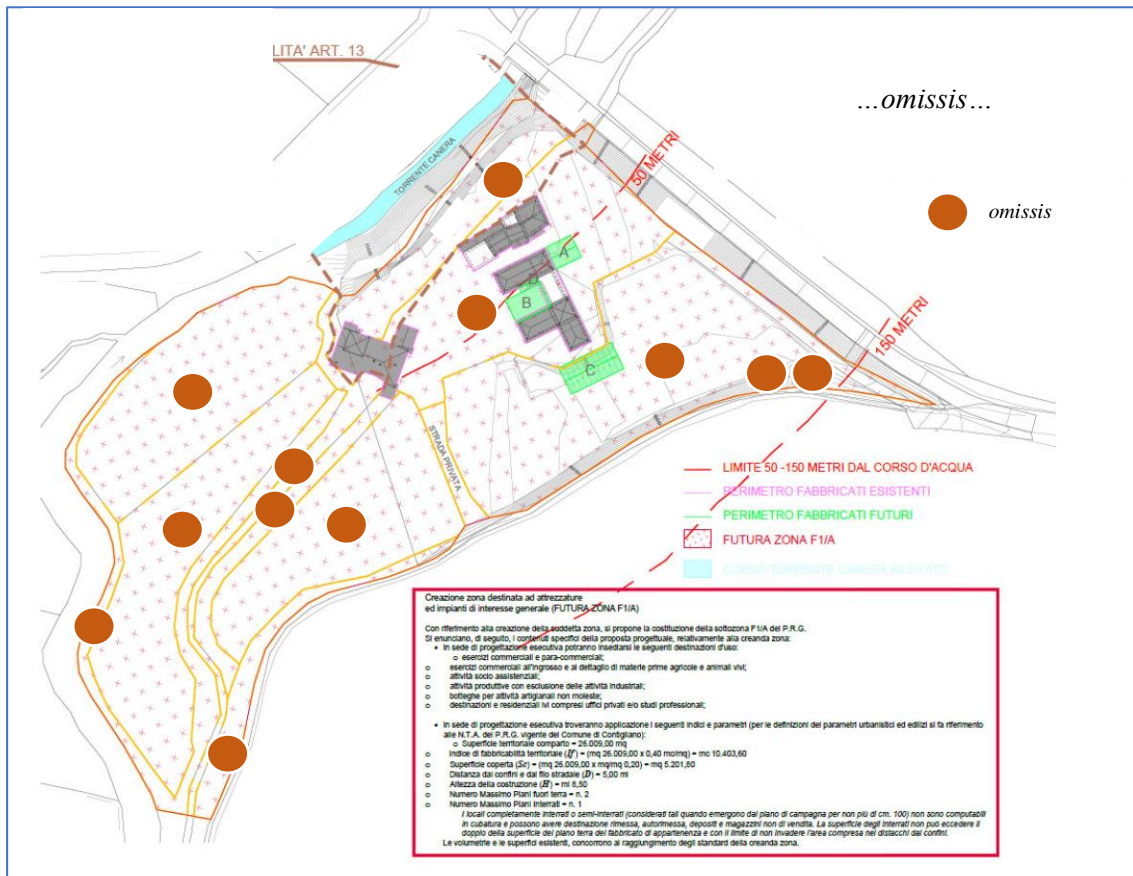
Superficie coperta: 292,80 (edificio 1) + 329,10 (edificio 2) + 247,22 (edificio 3) = 869,12 mq;

Il bilancio dei parametri urbanistici comporterebbe la seguente verifica:

Volumetria complessiva = 1.085,86 + 5.000,38 = 6.086,24 mc < 10.403,60 mc --- VERIFICATO

Superficie complessiva = 376,48 + 869,12 = 1.245,60 mq < 5.201,80 mq --- VERIFICATO

Si riporta di seguito uno stralcio dell'area in esame contenuto nel RP:



“(…) gli interventi “A”, “B”, e “D”, verrebbero edificati su aree ad oggi già impermeabilizzate. Si avrebbe, pertanto, unicamente un aumento di superficie coperta pari a 63,00 mq (tettoia), 102,83 mq (ampliamento negozio – magazzino) e 10,65 mq (miglioramento scala di accesso ai piani superiori). Le aree sulle quali insisterebbero tali edificazioni, risultano ad oggi già impermeabilizzate mediante battuto di cls e betonelle.

L'ipotesi di intervento “C” (serra polifunzionale), invece, andrebbe ad occupare una superficie complessiva di 200,00 mq e genererebbe un aumento di superficie impermeabilizzata oltre che di superficie coperta. Appare utile specificare che la porzione di terreno interessata da tale intervento, presenta comunque azioni antropiche tese all'utilizzo degli spazi al fine dell'addestramento di animali domestici”.

Tra gli obiettivi del Piano indicati nel RP vi sono i seguenti:

- *Valorizzazione ed incentivo allo sviluppo delle attività economiche e produttive esistenti;*
- *Mantenimento del decoro urbano derivante dal verde pubblico posto a ridosso delle strade pubbliche che circondano il lotto e posto lungo la sponda del torrente Canera;*
- *Mantenimento del territorio agricolo produttivo mediante il mancato sfruttamento di suolo da destinare alle edificazioni.*

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>ASL Rieti: nota prot. 72135 del 11/10/2024, acquisita con prot. 1253275 del 11/10/2024</p> <p>L'ASL evidenzia quanto segue: <i>“si ritiene che le competenze della Asl per la verifica di assoggettabilità del progetto alla VAS possa essere relegata alla valutazione della sussistenza dei requisiti igienico sanitari propri dell'urbanizzazione, nella fattispecie approvvigionamento idrico e allontanamento dei reflui, nonché sull'osservanza di eventuali zone di rispetto”.</i></p>
2	<p>ARPA Lazio: nota prot. 75551 del 18/10/2024 acquisita con prot. 1285664 del 18/10/2024</p> <p>L'Agenzia regionale fornisce le seguenti considerazioni in relazione alle diverse componenti ambientali:</p> <p><i>“ARIA:... per la matrice aria si ritiene che l'impatto possa essere considerato non rilevante se verranno attuati i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria (artt. da 4 a 9 della sezione III dell'Aggiornamento PdQA. Si ricorda infine che nelle fasi di esecuzione della variante in esame si dovranno rispettare:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>L'art. 5 della L.R. 27/05, n. 6//2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia);</i> • <i>L'art. 26 del D.lg. 199/2021, prevede dal 13/06/2022, ovvero l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includano l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di elettricità e di riscaldamento e raffrescamento. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva.</i> <p><i>RISORSE IDRICHE: (...) 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. L'area urbana del comune di Contigliano, risulta inserita nell'agglomerato urbano “ARL03-006- Contigliano”, facente parte del Servizio idrico integrato ATO 3, gestito da Acqua Pubblica Sabina avente una capacità depurativa pari a 3.300 AE e 3.030 serviti. Si segnala, che in base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, riportate nel sito del Sistema informativo Regionale Ambientale (SIRA) https://sira.arpalazio.it/, l'area in esame non risulta inserita nell'agglomerato urbano. Si rileva che nel RP esaminato viene riportato che “L'intero complesso risulta collegato conduttura pubblica di acqua e immesso nella pubblica fognatura che recapita al depuratore comunale situato a circa 700 m dall'area in esame. Si evidenzia infine che le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06.</i></p> <p><i>RIFIUTI: (...) Si prevede che la significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti a regime dal compendio immobiliare in esame, sia poco significativa effettuando una corretta gestione per i rifiuti e adottando delle modalità di intervento 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</i></p>

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/smaltimento 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: (...) Si rammenta l'obbligo per il rilascio delle concessioni edilizie e per l'autorizzazione all'esercizio delle attività produttive/servizi commerciali di redigere una specifica documentazione di previsione di impatto acustico (di cui alla L.R. 18/01 art. 18) che attesti il rispetto dei limiti normativi. Infatti le sorgenti acustiche comprese nel Piano dovranno assicurare il rispetto dei limiti normativi 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. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite di cui al DPCM 14/11/97, in fase di realizzazione dell'ampliamento del complesso industriale 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).

SUOLO: (...) Per l'annualità 2022 il comune di Contigliano ha un consumo di suolo rispetto alla superficie amministrata di 295,9 ha corrispondente a percentuale pari a 5,53 %, 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, in fase di attuazione dell'ampliamento del complesso industriale in esame, 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. 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.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO: (...) Nel caso in cui, la variante in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e dal 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

RADON: (...) In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che in fase di esecuzione della Variante Urbanistica esame si introducano idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020

3 Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare -Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali:
nota prot. 1384640 del 11/11/2024

La struttura regionale ha evidenziato quanto segue:

"...CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ED IN MERITO AGLI ASPETTI URBANISTICI

- Preliminarmente si rileva che la società proponente dichiara di essere proprietaria / locataria degli immobili distinti in catasto al ...omissis... mentre l'area di intervento comprende diverse altre particelle per cui si chiede un chiarimento in merito.

- Il Comune dovrà preliminarmente verificare ed attestare la conformità edilizia, urbanistica e paesaggistica di tutti gli immobili presenti nell'area di intervento, dichiarati aventi destinazione socio – assistenziali, commerciali, produttive, uffici, magazzini e residenziali in aree aventi destinazione di PRG in zona B, completamento e recupero – sottozona B1 ed E/1 Agricola - sottozona G3 Rispetto paesaggistico e archeologico nonché ricadenti nel vincolo "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua", ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. c) del D. Lgs. 42/2004. A tal riguardo si evidenzia che dalle immagini aeree disponibili in rete appaiono sussistere nell'area ulteriori manufatti, oltre a quelli citati nella documentazione.
- Si evidenzia inoltre la necessità di approfondire e chiarire prioritariamente la sussistenza o meno delle obbligazioni assunte dall'azienda agricola nel procedimento volto all'approvazione del PUA ex art 57 della LR 38/99 dal quale sono scaturiti i relativi atti autorizzativi rilasciati che avrebbero consentito l'edificazione in deroga agli strumenti urbanistici dell'edificio 3. Ciò considerato anche che l'attività agricola non figura tra quelle indicate come attualmente svolte nel compendio immobiliare esistente.
- Non risultano essere state quantificate né rappresentate graficamente le aree di standard esistenti nonché l'attuale sistemazione superficiale dell'intera area di intervento. A tal riguardo si ritiene necessaria anche l'elaborazione di una documentazione fotografica esaustiva dell'intera area di intervento con allegata planimetria riportante i punti di ripresa.
- Dovrà essere prodotto lo stralcio originale della zonizzazione del PRG vigente con relativa legenda e NTA interessate e con la puntuale sovrapposizione del perimetro dell'area di intervento.
- Non risulta chiaro il limite di inedificabilità Art. 13 indicato nelle planimetrie riportate.
- In merito alla riduzione del 15 % della superficie complessiva applicata ai fini del calcolo delle aree a standard ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/68, si ritiene debba essere esplicitato e giustificato il riferimento normativo che lo consenta.
- Si evidenzia l'apparente refuso circa l'atto di approvazione del PRG vigente riportato a pag. 46 del Rapporto preliminare.
- L'intervento, proposto per ampliamento attività produttiva ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 indica la costituzione di una nuova sottozona destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale a livello comunale F1/A del P.R.G. con la conferma delle attuali destinazioni ma con indici e parametri urbanistici che consentirebbero ulteriori capacità edificatorie anche in seguito all'attuazione completa del progetto proposto. Si evidenzia che tale previsione non è ammissibile in quanto non autorizzabile mediante la procedura cui si è inteso fare ricorso. La procedura semplificata ex art. 8 del DPR 160/2010, comporta infatti la sola approvazione del progetto sottoposto alla valutazione ovvero delle funzioni, parametri e indici che definiscono la variante urbanistica sottesa alla realizzazione del progetto oggetto di autorizzazione e che, diversamente dalle varianti ordinarie che imprimono una classificazione autonoma e destinazione permanente, ove il progetto non venisse realizzato, gli effetti della variante decadrebbero. Non risultano quindi ammissibili parametri urbanistici ed edilizi che non coincidano esattamente con quelli di progetto.
- Il Comune dovrà produrre apposita Attestazione resa ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 per cui lo strumento urbanistico comunale non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti.

- Dovrà essere dettagliata la sistemazione superficiale di progetto dell'intera area di intervento, anche attraverso fotosimulazioni contestualizzate, con particolare riguardo alla localizzazione e quantificazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standard previsti dalla normativa vigente.

OSSERVAZIONI AL RAPPORTO PRELIMINARE CONNESSE AGLI ASPETTI PAESAGGISTICI

Dall'analisi del PTPR, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021 pubblicata sul BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n. 2, Tav. B n. 16 "Beni Paesaggistici" si evince che l'area interessata dalla Variante in oggetto ricade nei vincoli di seguito indicati:

- Ricognizione delle aree tutelate per legge, art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004, protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua, cod. c057_0747, Torrente Canera, normate dall'art. 36 delle NTA del PTPR;

- limitate porzioni risultano ricadere anche nel seguente vincolo: Ricognizione delle aree tutelate per legge, art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. g) del D.Lgs. 42/2004, protezione delle aree boscate, normate dall'art. 39 delle NTA del PTPR.

Le norme di tutela sul paesaggio, indicate nella Tav. A n. 16 del PTPR "Sistemi e Ambiti del Paesaggio" individuano l'area in esame nei contesti del "Paesaggio agrario di valore" e, relativamente a limitate porzioni, nel "Paesaggio naturale", le cui tutele sono normate rispettivamente dagli artt. 26 e 22 delle NTA del PTPR; tuttavia, l'assenza di vincoli dichiarativi che interessino l'area non rendono prescrittive tali norme.

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

Per cui:

Art. 36 co. 6: I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e inedificati per una profondità di centocinquanta metri per parte; nelle fasce di rispetto è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione ripariale esistente, fatto salvo quanto previsto dal comma 17. Per i canali e collettori artificiali di cui all'elenco contenuto nell'allegato 3 della D.G.R. 452/2005, la profondità delle fasce da mantenere integre e inedificate si riduce a cinquanta metri. Sono assimilati ai collettori artificiali i tratti dei corsi d'acqua regolarmente intubati e segnalati dalle amministrazioni comunali con le procedure di cui al comma 4. Sarà cura dell'amministrazione comunale segnalare, inoltre, i tratti oggetto di eventuali interventi di rinaturalizzazione.

Art. 39 co. 8: Per i territori boscati, fatti salvi i casi di cui al comma 10, e nei territori percorsi o danneggiati dal fuoco, sono consentiti, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del Codice, esclusivamente gli interventi di recupero degli edifici esistenti, le relative opere idriche e fognanti, gli interventi di sistemazione idrogeologica delle pendici, la costruzione di abbeveratoi, ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, legnaie e piccoli ricoveri per attrezzi con progetto e relativo fabbisogno documentati ed approvati, secondo le leggi vigenti, la realizzazione di attrezzature e servizi strumentali allo svolgimento di attività didattiche e di promozioni dei valori naturalistico ambientali, come definiti



nel paesaggio naturale e relativa disciplina d'uso, da localizzare nelle radure prive di alberature e, quando questo non fosse possibile, in modo tale da salvaguardare la vegetazione arborea.

A tal riguardo si evidenzia che l'intervento appare in contrasto con l'art. 36 delle NTA del PTPR.

CONCLUSIONI

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

VERIFICATO che sulla base delle informazioni fornite dal Rapporto Preliminare e dei pareri forniti dai Soggetti competenti in materia ambientale, il Piano oggetto di procedura secondo la pianificazione sovraordinata risulta inquadrato come segue:

<p>Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.)</p>	<p>RAPPORTO PRELIMINARE</p> <p>viene riportato che in base al PTPR il piano ricade:</p> <p>Tav. A: "Paesaggio Agrario di Valore" e "Coste marine, lacuali e corsi d'acqua";</p>  <p>Tav. B: "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" (...) L'intera zona non risulta sottoposta ad usi civici</p>  <p>Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare -Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali</p> <p><i>Dall'analisi del PTPR, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021 pubblicata sul BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n. 2,</i></p>
---	--

	<p><i>Tav. B n. 16 “Beni Paesaggistici” si evince che l’area interessata dalla Variante in oggetto ricade nei vincoli di seguito indicati:</i></p> <p><i>Ricognizione delle aree tutelate per legge, art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004, protezione dei fiumi, torrenti, corsi d’acqua, cod. c057_0747, Torrente Canera, normate dall’art. 36 delle NTA del PTPR;</i></p> <p><i>limitate porzioni risultano ricadere anche nel seguente vincolo: Ricognizione delle aree tutelate per legge, art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. g) del D.Lgs. 42/2004, protezione delle aree boscate, normate dall’art. 39 delle NTA del PTPR.</i></p> <p><i>Le norme di tutela sul paesaggio, indicate nella Tav. A n. 16 del PTPR “Sistemi e Ambiti del Paesaggio” individuano l’area in esame nei contesti del “Paesaggio agrario di valore” e, relativamente a limitate porzioni, nel “Paesaggio naturale”, le cui tutele sono normate rispettivamente dagli artt. 26 e 22 delle NTA del PTPR; tuttavia, l’assenza di vincoli dichiarativi che interessino l’area non rendono prescrittive tali norme.</i></p>								
Piano di Tutela delle Acque Regionale (P.T.A.R.)	<p>ARPA LAZIO</p> <p><i>“Secondo l’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 Idrografico n. 17 SALTO-TURANO, sottobacino Fiume Turano (a valle) 3.</i></p> <p><i>Il PTAR 2018 vigente assegna al Fosso Incastri (Rio Grande) 2, il seguente giudizio di qualità:</i></p> <table border="1" data-bbox="566 1272 1353 1355"> <thead> <tr> <th>BACINO</th> <th>Tratto Afferente</th> <th>Stato Ecologico</th> <th>Stato Chimico</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>17 SALTO-TURANO</td> <td>Fiume Turano (a valle) 3</td> <td>BUONO</td> <td>BUONO</td> </tr> </tbody> </table>	BACINO	Tratto Afferente	Stato Ecologico	Stato Chimico	17 SALTO-TURANO	Fiume Turano (a valle) 3	BUONO	BUONO
BACINO	Tratto Afferente	Stato Ecologico	Stato Chimico						
17 SALTO-TURANO	Fiume Turano (a valle) 3	BUONO	BUONO						
Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)	<p>RAPPORTO PRELIMINARE</p> <p><i>viene riportato che “Dalla cartografia a disposizione relativa alle zone oggetto di intervento, si desume che l’area in analisi non presenta particolari fattori di rischio e non viene catalogata come area oggetto di protezione.”.</i></p>								
Piano di Risanamento della Qualità dell’Aria (P.R.Q.A.)	<p>RAPPORTO PRELIMINARE</p> <p><i>viene riportato che “per tutti gli inquinanti, ad esclusione dell’Ozono, Il Comune di Contigliano rientra nella Zona 1 → Zona Appenninica. Per quanto riguarda l’Ozono... il Comune di Contigliano rientra nella zona accorpata Appenninica e Valle del Sacco”.</i></p> <p>ARPA Lazio</p> <p><i>“al Comune di Contigliano è stata assegnata la zona IT1216 – Zona Appenninica 2021 - per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto,</i></p>								

	<i>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 3..."</i>
Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti	ARPA Lazio <i>"(...) si evidenzia che il Comune di Contigliano. ha raggiunto nel 2022 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 74,59 %, in linea con l'obiettivo normativo".</i>
Piano Regolatore Generale (P.R.G.)	RAPPORTO PRELIMINARE <i>viene riportato che "Il Comune di Contigliano è dotato di P.R.G., adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 06/06/1998 e vigente con Deliberazione di Giunta Regionale n. 387 del 25/03/2005. Per la zona oggetto di piano, è prescritto il seguente regime urbanistico:</i> <i>(...) Allo stato attuale, le edificazioni, occupano parte della zona urbanistica B/1, salvo l'edificio attualmente adibito a spazi di vendita e magazzini che insiste parzialmente sulla medesima zona B/1 e parzialmente sulla zona urbanistica E/1 (agricola), ulteriormente individuata nella sottozona G3 (rispetto paesaggistico e archeologico) – edificio realizzato giusto P.U.A. e conseguente PdC</i>
Classificazione Acustica	RAPPORTO PRELIMINARE <i>Viene riportato che "Il Comune di Contigliano, non dispone di un piano di classificazione acustica comunale ai sensi della Legge Quadro n. 447/95 e della L.R. 18/2001".</i>

PRESO ATTO che l'AP non ha fornito riscontro né eventuali considerazioni alle indicazioni fornite e/o condizioni impartite nei contributi pervenuti da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006;

TENUTO CONTO 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;
- 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;
- I SCA non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- 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;
- L'intervento prevede l'adozione di diverse misure mitigative finalizzate a ridurre la frammentazione ecologica con le aree verdi circostanti, anche mediante l'introduzione di specie vegetali arboreo-arbustive;
- Nel RP viene riportato che *"Dall'attuazione delle previsioni di piano si prevede un incremento di almeno 2 unità di personale oltre che dell'indotto generato dall'aumento della mole di attività svolte / offerte"* che si aggiungeranno ad un totale di 14 addetti attualmente presenti;
- Tra gli obiettivi di piano vi è *"la volontà di recupero e di miglioramento del patrimonio edilizio esistente"*, come riportato nel RP;
- Per quanto concerne i flussi di traffico, in base alle risultanze delle relative analisi contenute nel RP viene riportato che *"si prevede un incremento massimo pari al 10 % del traffico veicolare in entrata ed in uscita dall'attività. Si prevede, altresì, un incremento stimato pari al 3 % del carico veicolare della direttrice provinciale"*;
- Per quanto concerne le risorse idriche nel RP viene riportato che l'area risulta già servita dall'acquedotto comunale e da un impianto di subirrigazione, e che si prevede *"una implementazione del sistema di subirrigazione esistente il cui dimensionamento verrà effettuato in ottemperanza alle previsioni di cui alla DGR n° 219/2011 ed al PTAR della Regione Lazio"*;
- ARPA Lazio per la componente "Rumore" ha evidenziato la necessità in sede di rilascio delle concessioni edilizie e di autorizzazione all'esercizio delle attività produttive/servizi commerciali *"di redigere una specifica documentazione di previsione di impatto acustico"*;
- Il piano prevede di *"mantenere inalterata e priva di nuove edificazioni una fascia di rispetto di almeno 50 metri dalla sponda"* del fosso denominato Canera, e che nello specifico è previsto che *"la fascia di vegetazione ripariale non viene compromessa né interessata da trasformazione alcuna"* come riportato nel RP;
- L'Area urbanistica regionale ha evidenziato criticità in riferimento ad aspetti urbanistici ed alla procedura ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, indicando nello specifico che *"diversamente dalle varianti ordinarie che imprimono una classificazione autonoma e destinazione permanente, ove il progetto non venisse realizzato, gli effetti della variante decadrebbero. Non risultano quindi ammissibili parametri urbanistici ed edilizi che non coincidano esattamente con quelli di progetto"*;
- L'Area urbanistica regionale ha evidenziato criticità sul piano paesaggistico in merito alla conformità della variante con le norme del PTPR, ovvero con l'art.36 delle NTA del PTPR;

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;
- Per l'area interessata dalla proposta di variante sovrapposta alla fascia di rispetto di 150 metri dal "Fosso Canera" sarà necessario verificare ed adeguare le previsioni della variante nel rispetto di quanto previsto all'art. 36 delle NTA del PTPR, secondo quanto indicato dallo SCA competente;

- 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;
- La stima contenuta nel RP sul traffico veicolare generato dalla variante, tenuto conto dell'ambito territoriale di riferimento, non evidenzia variazioni significative dalla situazione preesistente né particolari criticità;
- 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. Preventivamente all'approvazione della variante sia puntualmente valutata l'interferenza con i vincoli paesaggistici presenti e garantita la conformità e compatibilità dell'intervento alle norme di tutela paesaggistica (art. 36 delle NTA del PTPR), anche con eventuali rimodulazioni progettuali, laddove necessario;
2. Nel proseguimento dell'iter di approvazione urbanistica, sarà necessario fornire i chiarimenti e gli approfondimenti di natura edilizia e urbanistica richiesti dalla struttura regionale competente circa il ricorso alla procedura di cui all'art.8 del DPR 160/10, ed assicurato il soddisfacimento degli standard;
3. 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;
4. Preventivamente all'attuazione, venga verificato con gli enti competenti se la rete idrica, la rete impiantistica di smaltimento e di depurazione siano idonee ed opportunamente dimensionate per le previsioni generate dalla variante, 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;
5. La AP dovrà attuare tutte le misure per il raggiungimento degli obiettivi di stato dei corpi idrici superficiali in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque;
6. L'impermeabilizzazione dei terreni non dovrà interferire con la portata dei corpi idrici superficiali;
7. Non dovranno prevedersi attività che possono comportare la produzione di agenti inquinanti per le risorse idriche;
8. Per le aree verdi interne al lotto in esame dovranno essere preservate le alberature esistenti e 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;
9. 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;
10. 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.);
11. In fase di esercizio, dovrà essere garantita una corretta gestione dei rifiuti anche mediante l'adozione di misure volte alla riduzione della produzione, nonché al recupero e riciclo degli stessi;

12. 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;
13. Preventivamente all'attuazione, dovrà essere accertato con gli enti competenti, mediante uno studio previsionale di impatto acustico, il rispetto della normativa sull'inquinamento acustico per quanto concerne il rumore generato dall'impianto industriale nell'area in esame;
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, 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;
16. Dovranno essere attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon;
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;
19. 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;
20. 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
Arch. Barbara Conti
(firmato digitalmente)

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

il Dirigente
Ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)