

**OGGETTO: VVAS-2022\_07. Comune di Aprilia (LT).** Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa alla *“Variante urbanistica ex art.8 D.P.R. 160/2010 per ampliamento di un’attività industriale annessa all’attività agricola esistente e cambio di destinazione da agricolo a industriale”* nel Comune di Aprilia (LT). Soggetto Proponente: Sacchi Immobiliare Srl.

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### PREMESSO che:

- Con nota del 29/03/2022 acquisita al protocollo regionale n. 326043 del 01/04/2022, il Comune di Aprilia (di seguito “Autorità Procedente”) ha trasmesso all’Area Autorizzazioni paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica (di seguito “Autorità Competente”) la documentazione per l’avvio della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per la *“Variante urbanistica ex art.8 D.P.R. 160/2010 per ampliamento di un’attività industriale annessa all’attività agricola esistente e cambio di destinazione da agricolo a industriale”* (di seguito “Piano”).
- Con nota prot. n. 528890 del 27/05/2022, l’Autorità Competente ha richiesto integrazioni sul Rapporto Preliminare.
- Con nota prot. 68695 del 13/07/2022, acquisita con prot. 691433 del 13/07/2022, l’Autorità Procedente ha trasmesso le integrazioni richieste.

**DATO ATTO che** con nota prot. n. 749259 del 29/07/2022, l’Autorità Competente ha comunicato e integrato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente il Piano, in formato digitale:

- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo:
  - Area Tutela del Territorio;
  - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche;
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:
  - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Rieti, Viterbo, Latina e Frosinone;
  - Area Pianificazione Paesaggistica e di Area vasta
- **Regione Lazio** – Direzione Regionale Ambiente
  - Area Protezione e Gestione della biodiversità
  - Area Qualità dell’Ambiente
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Infrastrutture e Mobilità
  - Area Sostenibilità Energetica

- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste
  - Area Affari Generali e Usi Civici
  - Area Governo del Territorio e Foreste
  - Area Risorse Agricole e Ambientali
- **Provincia di Latina**
  - Settore Edilizia scolastica e Pianificazione Territoriale;
  - Settore Viabilità e Trasporti;
- **Ministero della Cultura:**
  - Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Lazio;
  - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina
- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio – ARPA Lazio**
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale**
- **Acqualatina SpA**
- **Autorità ATO n. 4 Lazio Meridionale Latina**
- **ASL Latina**

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

- **Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Pianificazione Paesaggistica e di Area vasta:** nota prot. n. 771571 del 04/08/2022;
- **Provincia di Latina:** nota prot. n. 33388 del 29/08/2022, acquisita al prot. n. 819897 del 29/08/2022;
- **Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo – Area Attuazione Servizio idrico integrato e Risorse idriche:** nota prot. n. 950206 del 30/09/2022;
- **ARPA Lazio:** nota prot. n. 69502 del 05/10/2022, acquisita al prot. n. 967972 del 05/10/2022;
- **Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo:** nota prot. n. 1047726 del 24/10/2022;

**DATO ATTO** che:

- l'Autorità Competente, con nota prot. n. 1053677 del 25/10/2022, ha chiesto all'Autorità Procedente riscontro dei pareri pervenuti da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 2, del D.Lgs.n.152/2006 e, contestualmente, ha richiesto eventuali ulteriori considerazioni, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006, utili alla conclusione dell'istruttoria;
- l'Autorità Procedente, con nota prot. 121118/2022, acquisita con prot. 1266731 del 13/12/2022, ha fornito riscontro alla nota di cui sopra, segnalando l'acquisizione del parere dell'Area Attuazione Servizio idrico integrato e Risorse idriche sopra richiamato (nota prot. n. 950206 del 30/09/2022), assegnato sul sistema PROSA dalla struttura regionale alla scrivente Autorità Competente in data 09/01/2023;

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

Il Piano riguarda una variante ai sensi dell'art. 8 comma 2 del D.P.R. N. 160/2010 necessaria per l'ampliamento di un complesso ad uso industriale nel Comune di Aprilia, su un lotto localizzato in adiacenza alla S.S. 148 Pontina ed alla strada comunale Via Del Campo, di proprietà della Soc. Sacchi Immobiliare srl, per una superficie complessiva di circa 109.480,00 mq, di cui 10.315 mq occupati da fabbricati e manufatti a servizio delle attività produttive esistenti.

*“L'intervento in questione consiste in un cambio di destinazione d'uso da agricolo a industriale di un complesso industriale annesso all'attività agricola esistente.*

*Parte di tali fabbricati risultano destinati a residenza dei custodi della Sacchi Pallets srl e sviluppano una superficie di circa 487,00 mq e aventi una corte di pertinenza di circa 7.000,00 mq. Tale porzione di proprietà non risulta oggetto della presente richiesta di variante.*

*Sulla base di quanto sopra si ha che la superficie interessata dalla richiesta in questione è pari a 102.480,00 mq e la superficie occupata è pari a 9.828,00 mq. Di questi, circa 43.000,00 mq sono destinati a faggeto.*

*In funzione di quanto sopra è possibile affermare che l'indice di edificabilità ATTUALMENTE presente è pari a 0.096 mq / mq (9.828,00 mq / 102.480,00 mq)”.*

L'obiettivo dell'intervento consiste *“nel cambio della destinazione d'uso del terreno, attualmente da zona “E agricola” secondo il PRG del Comune di Aprilia a zona “D\* - Industriale” e nella realizzazione di un fabbricato destinato a nuovo reparto produttivo e manutenzione della superficie di circa 3.500,00 mq.*

*(...) La superficie su cui sorge il sito in questione si presenta in parte pavimentata con pavimentazione del tipo in cemento industriale per una superficie di circa 43.058,00 mq in quanto destinata a parcheggio e area di manovra degli addetti ai lavori nonché a stoccaggio dei prodotti in entrata e uscita, in parte destinata a giardino con alberi di faggio utilizzati per la stessa produzione del sito produttivo e avente una superficie di circa 43.000,00 mq, in parte trattata con terreno stabilizzato e destinata a parcheggio degli addetti ai lavori e avente una superficie di circa 6.530,00 mq e in parte si presenta incolta e avente una superficie di circa 9.892,00 mq”.*

Di seguito l'ubicazione dell'area in esame:



*“(…) Il progetto non prevede la realizzazione di nuove strade e si procederà solamente a modifiche della viabilità interna... L’intervento inoltre prevede una conservazione e salvaguardia della superficie a verde di proprietà (circa 43.000,00 mq) principalmente destinato a faggeto, nonché un ampliamento della stessa con la realizzazione di nuove zone a verde con la piantumazione di alberature di alto fusto e di siepi al fine di mitigare gli interventi esistenti e futuri”.*

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

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

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

Tavola A: “Paesaggio Agrario di Valore” e, in minima parte per una porzione a ridosso della S.S. 148 Pontina “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

Tavola B: Fasce di rispetto del Fosso Della Ficocchia verso Nord e del Fosso del Leschione verso Sud;

Tavola C: nessuna interferenza.

Per gli Usi Civici manca un’attestazione in merito all’esistenza o meno di gravami da uso civico.

**Piano per l’Assetto Idrogeologico (PAI):**

L’area interessata dall’intervento non risulta interessata da vincoli, né in relazione al rischio idraulico né in relazione al rischio frana.

**Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR):**

Nel Rapporto Preliminare viene riportato che *“nelle norme tecniche d’attuazione del PTAR, poiché non sono previste nell’area in esame captazioni di acque ad uso idropotabile, non sono quindi previste misure di salvaguardia particolari ad eccezione delle normali attenzioni per la realizzazione degli impianti fognari”.*

**Piano di Zonizzazione Acustica (PZA):**

*“Il PZA vigente all’interno del Comune di Aprilia prevede la classificazione di tale area come Classe IV “Area di intensa attività umana” e pertanto conforme alle previsioni di progetto”.*

**Piano Regolatore Generale (PRG) vigente:**

La zona in esame è individuata dal PRG vigente come “Zona E Agricola.

Nel Rapporto Preliminare viene segnalato che *“Il Comune di Aprilia, tramite DCC nr. 35 del 31\_07\_2019, ha provveduto ad individuare le aree pertinenti e idonee per l’attuazione dei principi stabiliti dalla L.R. 07/2017 riferita alla Rigenerazione del territorio dal quale è stata prevista l’individuazione di tale area come un’area oggetto di trasformazione”.*

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

- **Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Pianificazione Paesaggistica e di Area vasta:**

La struttura regionale ha rilevato *“che le aree interessate dal procedimento in oggetto risultano essere esterne al perimetro del Piano Regolatore Territoriale vigente del Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Lazio – sede territoriale di Latina”;*

- **Provincia di Latina:**

L'Amministrazione provinciale rileva “diverse possibili interferenze puntuali con corsi d'acqua del reticolo idrografico del territorio provinciale”. Per quanto concerne la coerenza con il PTAR viene evidenziato che “sarà necessaria una fase esecutiva del progetto al fine di consentire i rilievi in merito”, mentre per la coerenza con il PAI viene rilevato che l'intervento è ricompreso nell'ambito classificato a pericolosità idraulica come “AREA DI ATTENZIONE IDRAULICA ai sensi dell'art. 9 lett. b punto elenco 2) delle N.A. del PAI e che ricorrono le condizioni di cui all'art. 3 comma 6 lett. b) e art. 27 commi 5 e 7 che prevedono tra le altre cose l'espressione della Provincia territorialmente competente, acquisito il parere propedeutico del Consorzio di Bonifica e la valutazione dell'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino centrale.

Per gli aspetti inerenti gli approvvigionamenti idrici viene evidenziato che andranno individuate le fonti nonché le “eventuali autorizzazioni/concessioni sulle future idroesigenze”.

- **Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo – Area Attuazione Servizio idrico integrato e Risorse idriche:**

L'Area regionale comunica che “l'area interessata dall'intervento, ricade nell'ambito di applicazione del sistema idrogeologico dei Colli Albani, di Nemi e degli Acquiferi dei Colli Albani così come previsto dalla “D.G.R. 445 del 16.06.2009 provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano e di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani. Modifica alla deliberazione della Giunta Regionale 1317 del 05 dicembre 2003”, ravvisando incompletezza documentale per quanto concerne:

1. l'indicazione specifica delle fonti utilizzabili per il soddisfacimento delle singole esigenze idriche;
2. la quantificazione della dotazione idrica necessaria alla conduzione delle attività di cui all'oggetto;
3. la certificazione attestante la disponibilità del Gestore del Servizio Idrico Integrato competente, a soddisfare il fabbisogno d'adduzione e fornitura idrica necessaria per la conduzione delle attività di che trattasi.

Viene pertanto comunicato da parte dell'Area regionale che “l'emissione del Parere di Competenza nel procedimento ‘de quo’, è subordinata all'acquisizione della documentazione che soddisfi quanto disposto dalla D.G.R. n°445 del 16.06.2009”.

- **ARPA LAZIO:**

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

- **ARIA:** (...) La Classe 2 comprende i Comuni per i quali si osserva un elevato rischio di superamento dei valori limite per almeno un inquinante e per i quali sono previsti i piani di azione per il risanamento della qualità dell'aria. Nello specifico il Comune di Aprilia è tenuto ad adottare provvedimenti per il risanamento della qualità dell'aria previsti dall'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria.  
(...) Si ricorda che nella fase di esecuzione del progetto in esame, si dovrà rispettare quanto previsto dalle “Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia – art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6, e nella fase di cantiere, dovranno essere adottate misure per la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione. Inoltre, si avvisa che l'art. 26 del D.lg. 199/2021, prevede dal 13/06/2022, l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includa l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione di cui all'Allegato III al D. Leg.vo 199/2021 medesimo (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).
- **RISORSE IDRICHE:** (...) l'area oggetto della Variante urbanistica in esame, ricade all'interno del Bacino n. 26 Moscarello - tratto Fosso Spaccasassi 2.

Specificatamente il PTAR assegna al tratto Fosso Spaccasassi 2 il seguente giudizio di qualità:

Bacino	Tratto afferente	Stato ecologico	Stato chimico
--------	------------------	-----------------	---------------



26 Moscarello	Fosso Spaccasassi 2	SCARSO	Buono
---------------	---------------------	--------	-------

*Nell'area in esame è quindi presente una criticità ambientale inerente le risorse idriche che necessita di attenzione, di conseguenza il Comune dovrà attuare tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque.*

*(...) Per quanto attiene allo stato della depurazione si evidenzia che tale aspetto non viene riportato nel R.P. in esame, a quanto risulta dalle cartografie in possesso di Arpa Lazio (stralcio di seguito riportato), l'area oggetto della variante in esame non risulta servita dalla rete fognaria comunale, atteso che l'intervento prevede l'insediamento di circa 60 nuovi addetti tra interni ed esterni, si rimanda alla autorità competente ACEA ATO 2 la verifica se l'oggetto della variante in esame può rientrare all'interno dell'ambito del servizio idrico integrale comunale.*

*(...) Gli interventi edilizi in esecuzione della Variante in esame dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6. Per le finalità di risparmio idrico inoltre si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.).*

- SUOLO: Il comune di Aprilia ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 14,3%, pari a 2.552,83 ha (vedi figura 7). Atteso che la variante urbanistica in esame interessa un'area di dimensioni limitate rispetto al territorio Comunale... si ritiene che l'impatto inerente al consumo di suolo possa essere considerato non significativo adottando soluzioni progettuali che consentano la riduzione delle superfici impermeabili e l'aumento dello scambio tra suolo e sottosuolo nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica. Si evidenzia che, in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.
- RIFIUTI: (...) considerando l'esiguo incremento antropico e con una gestione corretta anche dei rifiuti speciali prodotti in fase di cantiere, si ritiene che l'impatto generato non sia significativo.
- RUMORE: (...) Fatto salvo il rispetto dei limiti di zonizzazione acustica applicabili nell'area in esame, di cui al DPCM 14 novembre 1997, nella fase di realizzazione della variante in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche. In caso di intervento edilizio lo stesso dovrà altresì rispettare quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici".
- 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 fase di esecuzione della variante in esame si dovranno prevedere idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuati per il gas radon dal d.lgs. 101/2020.

- **Regione Lazio - Direzione Politiche Abitative e Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica "Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo":**

La struttura regionale ha evidenziato diverse criticità sia sotto il profilo urbanistico che paesaggistico secondo quanto riportato di seguito:

#### Sotto il profilo urbanistico

*(...) Non sono stati indicati o allegati i titoli abilitativi relativi ai fabbricati esistenti sull'area di intervento né i titoli legittimanti le attività ivi svolte.*

*A tale proposito si richiama la necessità che, preliminarmente, sia verificato da parte del Comune lo stato di legittimità dei luoghi in riferimento ai manufatti ed alle attività dichiarate in essere, non prevedendo la*

procedura dell'art. 8 del DPR 160/2010 alcuna possibilità di sanatoria o di interventi relativi a edifici che non siano stati legittimamente riconosciuti sotto il profilo urbanistico... la procedura cui si intende fare ricorso non è espressamente prevista per approvare la variante di aree già trasformate al fine di attribuire ad esse una destinazione coerente con gli immobili ivi esistenti ovvero con le funzioni che vi si svolgono secondo i titoli autorizzativi rilasciati.

(...) non è stato previsto in progetto il reperimento di aree a standard ex art. 5, punto 1) del DM 1444/1968.

Si osserva che non appare chiarita in progetto la funzione "produttiva" delle aree destinate a "verde privato". A tale proposito si ricorda che il ricorso alla procedura dell'art. 8 del DPR 160/2010 implica l'approvazione di un "progetto" che comporta la variazione degli strumenti urbanistici secondo gli specifici parametri del progetto medesimo e non può tradursi in una variante dello strumento urbanistico, dovendosi, tra l'altro, mantenere le destinazioni urbanistiche previgenti in caso di mancata realizzazione.

#### Sotto il profilo paesaggistico

(...) Si rileva che le previsioni di trasformazione dei luoghi previste in progetto, con particolare riferimento alle porzioni dell'area d'intervento ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua vincolata ai sensi dell'art. 142, c. 1 lett. c) del D. Lgs 42/04, presentano elementi di criticità rispetto alla disciplina di tutela disposta all'art. 36 delle Norme di PTPR...

(...) in caso di accertata presenza di gravami di uso civico trovano applicazione le norme di tutela dei Paesaggi secondo le disposizioni della Tab B della Norme del PTPR vigente.

Pertanto, ai fini del completamento della ricognizione dei vincoli non cartografati nel PTPR, per consentire una compiuta valutazione di conformità paesaggistica il Comune dovrà fornire: attestazione comunale in materia di Usi civici ai sensi dell'art. 3, c. 3 della legge regionale n. 1/1986, per gli effetti di cui all'art. 142, c. 1, lett h) del D. Lgs 42/04.

#### CONCLUSIONI

(...) Per quanto sopra premesso e considerato, si ritiene che il progetto... determini impatti ambientali sotto il profilo paesaggistico di competenza della scrivente Area con riferimento alla ammissibilità della variante per la parte dell'area sottoposta a vincolo ex art. 134 c. 1 lett b) e art 142 c. 1 lett.c) del D.Lgs 42/2004 e presenti rilevanti criticità sotto il profilo urbanistico come in premessa evidenziate.

(...) Per quanto attiene agli impatti sotto il profilo paesaggistico dell'intervento, si evidenzia che, per consentire la ricognizione dei vincoli non cartografati nel PTPR ed il completamento delle valutazioni di conformità paesaggistica, il Comune dovrà fornire l'attestazione comunale in materia di Usi civici ai sensi dell'art. 3, c. 3 della legge regionale n. 1/1986, per gli effetti di cui all'art. 142, c. 1, lett h) del D. Lgs 42/04. Inoltre, riguardo alle porzioni dell'area d'intervento ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua vincolata ai sensi dell'art. 142, c. 1 lett. c) del D. Lgs 42/04, si ritiene opportuno in relazione alle criticità riscontrate rispetto alla disciplina di tutela disposta all'art. 36 delle Norme di PTPR, verificare eventuali soluzioni progettuali alternative che garantiscano l'integrità della fascia di rispetto del corso d'acqua.

Per quanto attiene agli aspetti di natura urbanistica, fermo restando quanto sopra argomentato anche in merito alla attestazione della legittimità delle preesistenze e dei luoghi, si evidenzia che in progetto non sono state quantificate e reperite le aree a standard ex art. 5, punto 1) del DM 1444/1968 in base al quale " nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. Pertanto nell'eventuale prosieguo dovrà essere ridefinito il progetto con la individuazione e progettazione delle citate aree a standard tenendo conto che tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico dovranno risultare accessibili da

area pubblica, senza soluzione di continuità e dovranno rispondere al requisito di accessibilità alle persone con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali.

**TENUTO CONTO** che l’Autorità Procedente con nota prot. 121118/2022, acquisita con prot. 1266731 del 13/12/2022, ha evidenziato che a seguito dell’emissione del provvedimento di VAS *“la proposta progettuale da sottoporre alla conferenza dei servizi e sulla quale procedere alla richiesta degli specifici pareri... dovrà conformarsi alle prescrizioni dei soggetti competenti in materia ambientale”*;

**CONSIDERATO** che:

- l’istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all’istanza di avvio della procedura;
- i pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale formano parte integrante del presente provvedimento;
- l’Autorità Procedente, a seguito dell’acquisizione dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, non ha fornito ulteriori considerazioni e chiarimenti utili alla conclusione dell’istruttoria;
- la variante, rispetto alle previsioni del PRG vigente, consiste in un cambio di destinazione da Zona E (Zona Agricola) a Zona D\* (Zona Industriale), prevedendo la realizzazione di un nuovo fabbricato a servizio di un’attività produttiva esistente, e delle relative opere ed infrastrutture pertinenziali;
- la proposta di variante in esame viene presentata come ampliamento con *cambio di destinazione d’uso da agricolo a industriale di un complesso industriale annesso all’attività agricola esistente*, senza tuttavia chiarire quali siano i titoli abilitativi relativi ai fabbricati esistenti sull’area di intervento né i titoli legittimanti le attività ivi svolte;
- sebbene nel Rapporto Preliminare venga riportato, in merito all’applicazione dell’art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, che *“benché lo strumento urbanistico individui altre aree destinate all’insediamento di impianti produttivi, si ritiene che la proposta sia coerente con le disposizioni dell’art.8 del DPR 160/2010 in quanto trattasi di intervento consistente nell’ampliamento di una attività produttiva esistente con conseguente favorevole ricaduta della crescita occupazionale e dell’economia del territorio”*, l’Area Urbanistica competente ha rilevato significative criticità inerenti l’applicazione dell’art. 8 del DPR 160/2010, che non consente alcuna possibilità di sanatoria o di interventi relativi a edifici che non siano stati legittimamente riconosciuti sotto il profilo urbanistico;
- l’art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 prevede un carattere di eccezionalità e straordinarietà per la procedura di variante urbanistica per progetti relativi ad insediamenti produttivi, anche mediante una verifica preliminare dell’assenza o insufficienza delle aree per insediamenti produttivi nel PRG;
- l’intera area oggetto di variante si estende su circa 102.480 mq, ed il nuovo fabbricato da realizzare occuperà una superficie di circa 3.500 mq in aggiunta ai 9828 mq occupati dai fabbricati preesistenti all’interno del lotto in esame, e che nella situazione attuale 43.058 mq sono costituiti da superfici pavimentate e 6.530 mq da superfici a parcheggio per gli addetti;
- il tessuto edilizio che si è sviluppato nell’area, localizzato soprattutto lungo l’arteria SS 148 Pontina, risulta privo di servizi e coerenza architettonica, il cui impatto è giudicato significativo nel Rapporto Preliminare, come sintetizzato nella tabella *“Valutazione complessiva impatti significativi”* al Cap. 9;
- non sono stati analizzati gli effetti generati dalla proposta di variante sul contesto ambientale di riferimento, cumulativamente con altre analoghe varianti presenti sul territorio comunale, al fine di verificare la sostenibilità ambientale delle scelte pianificatorie;

**VALUTATO** che:

- l’area interessata dalla variante non risulta compresa entro il perimetro di aree naturali protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) o siti della Rete Natura 2000 di cui alle Direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE;



- l'area interessata, sulla base del PTPR approvato con DCR n. 5/2021, risulta interessata, secondo la Tavola B "Beni paesaggistici", dalle Fasce di rispetto del Fosso Della Ficocchia verso Nord e del Fosso del Leschione verso Sud, mentre, secondo la Tavola A "Sistemi ed ambiti di paesaggio", ricade nel Paesaggio Agrario di Valore;
- la struttura regionale competente in materia Urbanistica e di Copianificazione evidenzia impatti ambientali sotto il profilo paesaggistico con riferimento alla ammissibilità della variante per la parte dell'area sottoposta a vincolo ex art. 134 c. 1 lett b) e art 142 c. 1 lett.c) del D.Lgs 42/2004 e rilevanti criticità sotto il profilo urbanistico;
- la proposta di cambio di destinazione di un'area agricola in zona industriale interessa un'area già in buona parte trasformata e caratterizzata dalla presenza di un'attività produttiva esistente, di cui non è stata chiarita la legittimità;
- il progetto in variante non prevede il reperimento delle aree a standard prescritte dall'art. 5 del DM 1444/68;
- il Rapporto Preliminare non contiene un quadro esaustivo in merito alle modalità ed all'entità dell'approvvigionamento idrico per gli insediamenti e le attività preesistenti, né una previsione in termini di idroesigenze in fase di esercizio, limitandosi a richiamare nel RP che il *"consumo di risorse idriche sarà proporzionato al numero di persone che si insedieranno sull'area"*;
- nel Rapporto Preliminare non viene adeguatamente analizzata la pericolosità idraulica dell'area nell'ambito della coerenza con il PAI, e che in particolare non viene tenuto conto dell'Area di Attenzione idraulica, come richiamata dalla Provincia di Latina, e di quanto previsto dall' art. 27 delle relative NTA;
- nel Rapporto Preliminare non è stato tenuto conto dell'ambito di applicazione delle misure di salvaguardia per il sistema idrogeologico dei Colli Albani, di Nemi e degli Acquiferi dei Colli Albani così come previsto dalla "D.G.R. 445 del 16.06.2009 provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano e di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani. Modifica alla deliberazione della Giunta Regionale 1317 del 05 dicembre 2003";
- non risultano analizzate in modo esaustivo le ricadute sulla componente ambientale "Acqua", con particolare riferimento all'analisi delle ricadute in termini di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue, sia nella situazione ante-operam che post-operam, tenuto conto della sensibilità della zona in cui è localizzata l'area di progetto, caratterizzata da attenzione idraulica e salvaguardia della risorsa idrica; per quanto attiene allo smaltimento delle acque reflue ARPA LAZIO segnala l'assenza della rete fognaria comunale;
- ARPA Lazio ritiene inoltre che non sia possibile escludere ricadute significative sulla componente "Acqua" sia in relazione all'incremento insediativo che alle attività produttive previste;
- il progetto comporta l'insediamento di *"circa 60 nuovi addetti tra interni ed esterni"* in aggiunta al carico insediativo preesistente, di cui non vengono forniti riferimenti e descrizione nella documentazione pervenuta;
- nel Rapporto Preliminare non si tiene conto delle ricadute riferite al totale della superficie effettivamente trasformata all'interno nel lotto in fase di esercizio, comprensiva quindi anche delle preesistenze, che risultano costituite non solo da manufatti ma anche da ampie superfici impermeabilizzate o trasformate;

**RICHIAMATO** l'art. 3 ter del d.lgs. 152/2006 e valutato che, sulla base dei criteri di cui all'Allegato I del decreto, nonché della descrizione non completa del piano e delle informazioni e dati forniti dal Rapporto Preliminare, tenuto conto dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, non risulta possibile escludere possibili effetti significativi derivanti dalle previsioni dell'intero programma;



**TUTTO CIÒ PREMESSO**

si ritiene che il Piano in oggetto sia da assoggettare alla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006.

L'Istruttore  
*Arch. Barbara Conti*  
(firmato digitalmente)

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

il Dirigente  
*Ing. Ilaria Scarso*  
(firmato digitalmente)