

OGGETTO: VVAS 2021_34. Comune di Gavignano (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa alla *“Variante ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 per la realizzazione di un fabbricato commerciale composto da depositi e uffici e da un fabbricato per alloggio custode”* nel Comune di Gavignano (RM).

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- con nota prot. n. 3814 del 22/09/2021, acquisita al protocollo regionale n. 791803 in data 05/10/2021 il Comune di Gavignano (di seguito “Autorità Procedente”) ha trasmesso all’Area 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 ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 per la realizzazione di un fabbricato commerciale composto da depositi e uffici e da un fabbricato per alloggio custode”* nel Comune di Gavignano (RM).”
- con nota prot. n. 948279 del 18/11/2021, questa *Autorità Competente* ha richiesto all’Autorità Procedente integrazioni e chiarimenti in merito alla documentazione trasmessa preliminarmente all’avvio della procedura in oggetto;
- L’Autorità Procedente, con PEC acquisita al protocollo regionale con n. 967267 del 24/11/2021, ha fornito chiarimenti e integrazioni al Documento Preliminare

DATO ATTO che con nota prot. n.77318 del 26/01/2022, 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 alla variante, in formato digitale:

- **Regione Lazio** - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:
 - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale;
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo:
 - Area Tutela del Territorio
 - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Ambiente:
 - Area Qualità dell’Ambiente
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti:
 - Rifiuti

- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Infrastrutture e Mobilità:
 - Area Coordinamento e Monitoraggio Investimenti in Infrastrutture, Energia e Mobilità
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del Cibo, Caccia e Pesca:
 - Area Affari Generali e Usi Civici
 - Area Pianificazione Agricola Regionale, Governo del Territorio e Regime delle Autorizzazioni. Risorse Forestali
- **Città Metropolitana di Roma Capitale:**
 - Dipartimento III "Ambiente e Tutela del Territorio: acqua, rifiuti, energia, aree protette"
- **Città Metropolitana di Roma Capitale:**
 - Dipartimento IV "Pianificazione, sviluppo e governo del territorio"
- **Ministero della Cultura**
 - Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio - Roma
 - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e Rieti
- **ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio**
- **Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Centrale**
- **Autorità ATO 2 Lazio Centrale – Roma**
- **Acea ATO 2 S.p.A.**
- **ASL RM5 - Roma 5**
 - Dipartimento Prevenzione

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

- **ARPA Lazio** - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio: nota prot. n. 13170 del 24/02/2022, acquisita in pari data al protocollo regionale con prot. n. 187011;
- **Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento IV "Pianificazione, sviluppo e governo del territorio" – Servizio 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG"**: nota prot. n. 35983 del 24/02/2022 acquisita in pari data con i protocolli n. 189546 e n. 189523 del 24/02/2022;
- **STO ATO 2 Lazio Centrale e Roma**, Segreteria Tecnico Operativa "Conferenza dei Sindaci": nota prot. n.416/22 del 28/02/2022, acquisita in pari data con prot. n. 199685 del 28/02/2022;
- **Regione Lazio, Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana**: nota prot. n. 621547 del 23/06/2022.

PRESO ATTO altresì che

- con nota prot. n. 98407 del 01/02/2022, *l'Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche* della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo, in considerazione della natura e relativa ubicazione del programma, ha comunicato di non essere competente ad esprimere alcun parere in merito all'ambito di applicazione, definito con D.G.R. n. 445 del 16/06/2009 *"Provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano, di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani, modifica alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 1317 del 05 dicembre 2003"*.

DATO ATTO che l'Autorità Competente, con nota prot. n. 0696069 del 14/07/2022, ha chiesto riscontro all'Autorità Procedente dei pareri pervenuti da parte dei Soggetti Competenti In materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, co. 2, del D.Lgs.n.152/2006 e, contestualmente, ha richiesto eventuali ulteriori considerazioni, utili alla conclusione dell'istruttoria, ai sensi dell'art.12, co. 4, del D. Lgs. n.152/2006, incluse le modalità di accoglimento delle condizioni impartite da parte dei Soggetti competenti in materia ambientale;

PRESO ATTO che l'Autorità Procedente, con nota prot. 3319 del 01/08/2022 acquisita al protocollo regionale in pari data con prot. n. 0756104 del 01/08/2022, ha fornito riscontro alla nota di cui sopra, in merito agli elementi di criticità e/o approfondimento rilevati dai Soggetti Competenti in materia ambientale, di Arpa Lazio (Risorse Idriche) e Città Metropolitana di Roma Capitale.

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

- Il Rapporto Preliminare riguarda una Variante Urbanistica, ai sensi dell'ex art. 8 del DPR 160/2010, finalizzata alla *<<realizzazione di un complesso logistico-commerciale composto da depositi e uffici e da un fabbricato per alloggio custode>>*.
- L'ambito territoriale interessato dalla proposta di Variante Urbanistica riguarda un'area situata a sud-est del centro storico del Comune di Gavignano in 'Contrada Rufanico', snc, nell'ambito di un lotto delimitato ad est dalla Strada Provinciale 'S.P. Colli Garinelli Monti Lepini', e ad ovest, dalla strada Regionale 'S.R. Carpinetana Sud'.
- *<< [...] I lavori in oggetto riguardano lo spostamento di attività in un unico edificio con separazione degli uffici tramite un intervento di Variante Urbanistica, sito in C. da Rufanico snc attualmente ubicata in Zona E Agricola del vigente PRG, che si estende su una superficie di circa 4.035 mq libera da Vincoli e Usi Civici. Le attività svolte [...] comprendono diverse categorie di lavoro, a titolo esemplificativo e non esaustivo variano dal campo edile a quello impiantistico, dal movimento terra alla vendita all'ingrosso e al minuto di materiale elettrico, idraulico e termo sanitario. Il terreno oggetto di Variante è distinto in Catasto al F. 16 P.IIa 240 di proprietà del signor Leo Roberto. Attualmente il lotto di terreno risulta privo di strutture. [...]>>*.

Il progetto *<< [...] consiste in:*

- *Realizzazione di un Locale Commerciale composto da:*
 - *Piano terra con deposito/Magazzino, locali con spogliatoi e refettorio, accoglienza clienti e servizi igienici*
 - *Piano primo con Uffici con ingressi distinti per le due società (distinto in planimetria con il n. 1);*
- *Definizione degli spazi esterni con individuazione area parcheggi e manovra ed area verde;*
- *Costruzione di una struttura costituita da un piano terra con relativo porticato, da utilizzare come alloggio per la guardiania.*
- *L'intervento è finalizzato allo spostamento di attività in un unico edificio con separazione degli uffici, nell'ambito di un'area ineditata, << [...] attualmente ubicata in Zona E Agricola del vigente P.R.G, che si estende su una superficie di circa 4.035 mq, libera da Vincoli ed Usi Civici>> e più specificatamente [...] alla localizzazione di una singola opera tramite [...] procedura di variante [...] ai sensi dell'ex art. 8 del DPR 160/2010.*
- *[...] Si precisa che erroneamente dalle Cartografie della CTR e del P.T.P.R la p.IIa 240, oggetto di richiesta di variante risulta posizionata oltre il confine comunale ma trattasi di un refuso in quanto da sempre fa parte del territorio del Comune di Gavignano così come dimostrato dal Foglio catastale di Impianto dove l'attuale p.IIa 240 era nominata con il n. 56.*
- *l'area è posta a pochi km di distanza dalle maggiori infrastrutture di zona quali:*
 - *Stazione Ferroviaria Anagni-Fiuggi,*

- Autostrada Anagni-Fiuggi
- Stazione Ferroviaria Colferro-Segni-Paliano
- Autostrada Colferro.
- In considerazione dei dati generali del lotto di dimensioni di 4035 mq, con Sup. Lorda delle opere di progetto 800 mq,
- Variazioni e Incidenze:

	Previsione del piano vigente	Variazione delle previsioni	Incidenza % della variazione
N. ab. Insediabili	0	0	0
Sup. Fondiaria	0	4035 mq	100
Sup. vincolata	0	0	0
Sup. Totale per standard	0	403,5 mq (standard minimo)	100

- [...] In riferimento agli Standard da cedere al Comune ai sensi del D.M. 1444/1968 per l'area destinata a parcheggio considerato che l'ubicazione della stessa risulta in zona agricola e a distanza rilevante dal centro urbano, e quindi poco fruibile a livello pubblico, si richiede la possibilità di monetizzarla con relativa convenzione da stipulare con l'Ente prima del rilascio del Permesso a Costruire.
- Relativamente alle <<Variazioni alle Zone Territoriali Omogenee ed alle eventuali sottozone>>.

	Sup. ZTO prevista dal piano vigente (mq)	Variazione di Sup. (+ o - mq)	Incidenza % della variazione
E	4035	-4035	100%

	Sup. ZTO prevista dalla variante al PRG (mq)	Variazione di Sup. (+ o - mq)	Incidenza % della variazione
D	4035	+4035	100%

- relativamente alle <<Variazioni alle Volumetrie>>

	Volumetria prevista dal piano vigente ZTO E (mc)	Variazione di volume prevista dalla variante al PRG ZTO D (+ o - mc)	Incidenza % della variazione
	0	+3471	100%

Come descritto nella Relazione Tecnica allegata all'istanza a pag. 5, in riferimento alla Norma di riferimento del vigente PRG relativa alla Zona Agricola Normale

I.f. 0,05 mc/mq di cui un massimo di 0,03 per abitazioni

H= in relazione alle esigenze

Sm 10.000 mq

VI. = 1,00

Mentre in riferimento alle norme più restrittive della L.R. n. 38/1999

I.F. 0,01 mq/mc massimo 300,00 mq

Sm 30.000 mq

- In relazione alle componenti ambientali e criticità di contesto, non si prevedono impatti significativi, evidenziando in particolare che, per quel che riguarda le <<problematiche relative allo smaltimento delle acque riconducibili agli scarichi di tipo civile verrà realizzato un impianto di trattamento primario

costituito da una fossa Imhoff e susseguente canale di subirrigazione>>; mentre per quel che concerne lo <<smaltimento delle acque di prima pioggia è prevista l'istallazione di un idoneo impianto>>.

CONSIDERATO che nel Rapporto Preliminare sono richiamati i seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata, per i quali è stata esaminata e valutata l'analisi di coerenza esterna:

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

Il Rapporto Preliminare effettua un'analisi di coerenza sul PTPR approvato con D.C.R. n. 5 del 2 Agosto 2019 pubblicata sul BURL n. 13 del 13/02/2020, successivamente abrogato a seguito dell'annullamento della suddetta delibera a seguito di Sentenza della Corte Costituzionale 17 novembre 2020, n. 240.

L'area di intervento, dalla consultazione delle tavole 31, fogli 389 (A, B, C) del vigente PTPR approvato con D.C.R. n. 5/2021 e pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021, risulta così classificata:

- Tavola A: L'area è inserita nel "Sistema del Paesaggio agrario" e classificata come ambito 'Paesaggio Agrario di Rilevante Valore'.
- Tavola B: l'ambito di intervento non risulta vincolato
- Tavola C: l'ambito di intervento non risulta essere interessato da beni del patrimonio naturale e culturale

Relativamente alla tavola A, l'intera area ricade all'interno del paesaggio Agrario di Rilevante Valore che, anche se non dettante disposizioni per l'assenza di vincoli, secondo quanto previsto all'art. 25 delle Norme (edizione 2021), tabella B "Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela" delle NTA del PTPR consente al punto 4 l'uso produttivo, commerciale e terziario, se compatibili con la salvaguardia del paesaggio agrario e in particolare, al punto 4.2.2. non ammette la nuova realizzazione di strutture superiori al 20%.

- **Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.):**

Nell'ambito della Pianificazione Sovraordinata si richiamano le prescrizioni del PTPG approvato con D.C.P. n. 1 del 18/01/2010. Nella tavola TP3 – Disegno Programmatico di Struttura: Sistema Ambientale – Sistema Insediativo Morfologico – Sistema Insediativo Funzionale – Sistema della Mobilità, l'area in esame ricade all'interno del 'Territorio Agricolo Tutelato'.

La Tav. RT 3.4 non evidenzia rischi di tipo idraulico e rischi di frane nell'area oggetto dell'intervento.

La Tav. RT 3.5 evidenzia che l'area dell'intervento ricade nell'ambito "aree sensibili".

La Tav. RT 3.6 rileva che l'area interessata da Variante ricade nell'ambito "materiali vulcanici per inerti di minor pregio".

La Tav. RT 3.7 non evidenzia rischi di Incidenti rilevanti.

La Tav. RT 5 non evidenzia Ambiti e regimi di Tutela Vigenti o Segnalati per l'area oggetto di intervento.

La Tav. RT 11.3 non evidenzia Programmazioni negoziate Sovracomunali per l'area oggetto dell'intervento.

La Tav. RT 12.2 non evidenzia un uso del suolo attuale e programmato per Attività Produttive e di servizio.

La Tav. RT 6, non evidenzia beni violati ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

- **Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI):**

L'area interessata dall'intervento <<non è ubicata in aree a rischio idraulico previste dal Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale>>.

- **Piano Regionale Gestione Rifiuti (PGR):**

La produzione di rifiuti prevista da <<il nuovo Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio 2019-2025, quale aggiornamento del precedente Piano di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 4 del 18 gennaio 2012, n. 14, è stato approvato, ai sensi dell'Art. 7, c.1 della Legge Regionale n. 27/1998, con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 4 del 5 agosto 2020.

Il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti (PRGR) concorre all'attuazione dei programmi comunitari di sviluppo sostenibile, e rappresenta lo strumento di pianificazione attraverso il quale Regione Lazio definisce in maniera integrata le politiche in materia di prevenzione, riciclo, recupero e smaltimento dei rifiuti, nonché di gestione dei siti inquinati da bonificare.

Il D. Lgs. 152/06 prevede specifiche attribuzioni di competenze in capo a Stato, Regioni, Province e Comuni. L'intervento proposto permetterà di poter limitare l'impatto ecologico tramite l'utilizzo di una puntuale raccolta differenziata.

- **Piano Regionale per il risanamento della qualità dell'Aria (PRQA):**

Il Programma di risanamento della qualità dell'aria della Regione Lazio è lo strumento di pianificazione con il quale la Regione Lazio dà applicazione alla direttiva 96/62/CE.

Ai fini dell'attuazione delle misure del programma sono state individuate, nel territorio regionale, tre zone differenziate da diversi livelli di criticità dell'aria ambiente:

- *zona A, che comprende i due agglomerati di Roma e Frosinone dove si osservano le maggiori criticità sia per l'entità dei superamenti dei limiti di legge, sia per la quantità di popolazione esposta;*

- *zona B, che comprende i comuni dove è accertato, sia con misure dirette o per risultato del modello di simulazione, l'effettivo superamento o l'elevato rischio di superamento, del limite da parte di almeno un inquinante;*

- *zona C, che include il restante territorio della Regione nel quale ricadono i comuni a basso rischio di superamento dei limiti di legge.*

Il Comune di Gavignano rientra nella classe 3 e nella zona C.

- **Piano di Tutela delle Acque Regionali (PTAR):**

Dalla consultazione della Tav. 2.8 del PTAR, risulta che nell'area in analisi non sono presenti corpi idrici.

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

- **ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio:**

L'Agenzia ritiene opportuno premettere che la valutazione della significatività degli impatti ambientali su alcune componenti, quali ad esempio risorse idriche, atmosfera, suolo, rifiuti, radon e rumore, non può essere esaustivamente valutata quando l'analisi è limitata alla sola area interessata dall'intervento proposto, senza fornire informazioni relative a possibili impatti determinati da ulteriori piani e/o programmi su aree limitrofe, nell'ambito del territorio comunale e/o di altri comuni; pur tuttavia, in riferimento ad alcune specifiche componenti ambientali, nel parere rilasciato, evidenzia quanto segue:

1. **ARIA.** Secondo l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, <<il Comune di Gavignano ricade nella zona IT1212 "Zona Valle del Sacco">> ed è stato classificato in Classe Complessiva 2, nel cui ambito sono compresi i Comuni che presentano <<un elevato rischio di superamento dei valori limite per almeno un inquinante, per cui sono previsti i Piani di Azione per il risanamento della qualità dell'aria, e l'adozione dei provvedimenti di cui agli articoli 12 bis, 15 bis, 23, 25, nonché quanto già di competenza comunale agli articoli 9 e 16, dell'Aggiornamento del Piano di Qualità dell'Aria – Norme di Attuazione D.G.R. 4 agosto 2020, n. 539>>.

Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'Aria nel Comune di Gavignano, l'Agenzia riporta i dati 2016/2020, mediati nell'ambito dell'intero territorio comunale, calcolati a partire dai campi di concentrazione orari del 2016 – 2020, così come forniti dal sistema modellistico di qualità dell'aria dell'Agenzia. Al fine di ottenere una stima più realistica, come previsto dalla normativa vigente (D. Lgs. 155/2010 ss.mm. e ii.), i campi di concentrazione sono stati combinati con le misure della rete di monitoraggio della qualità dell'aria mediante assimilazione dati.

La situazione del Comune di Gavignano, nel periodo [...] 2016-2020, non mostra criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla norma e mostrati nella tabella sovrastante.

L'Agenzia << [...] ritiene che gli interventi previsti dalla variante in esame, pur prevedendo elementi permanenti (realizzazione di un fabbricato commerciale composto da depositi e uffici e da un fabbricato per alloggio custode) non siano tali da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria.>>

evidenziando nella fattispecie che, <<[...] nella fase di esecuzione del Piano in esame, l'opera prevista dovrà rispettare quanto previsto dalle "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia – art. 5">>

2. **RISORSE IDRICHE.** Secondo quanto riportato nel parere, in riferimento alla previsione di installare un sistema del trattamento dei liquami, costituito da una fossa Imhoff e relativo canale di subirrigazione secondo la normativa vigente, l'Agenzia segnala che il <<(PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018, n. 18, l'area del Piano in esame, ricade all'interno del Bacino n. 30 SACCO, tratto afferente Fiume Sacco 4, con giudizio di qualità di stato Ecologico Sufficiente e Stato Chimico Buono>>.

L'ARPA evidenzia che << [...] i dati del monitoraggio effettuato dalla scrivente Agenzia, nel triennio 2015-2017, segnalano un peggioramento della qualità ecologica del tratto Fiume Sacco 4, passato da sufficiente a scarso.>>, ribadendo che << [...] Nell'area in esame è quindi presente una criticità ambientale inerente le risorse idriche che necessita di attenzione, per cui dovranno quindi essere attuate tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque. Atteso che la zona in esame non è servita dalla rete idrica (né di acqua potabile, né di fognatura) si rimanda alla autorità competente la verifica se l'oggetto della variante in esame può rientrare all'interno dell'ambito del servizio idrico integrale comunale, comunque il sistema di trattamento delle acque reflue domestiche proposto a servizio della variante in esame risulta essere conforme all'art. 28 delle NTA vigente (che prevede per gli scarichi, nuovi o esistenti, di acque reflue domestiche originate da case sparse, da insediamenti residenziali e da insediamenti isolati inferiori a 50 a.e., se non allacciabili a reti fognarie, devono recapitare sul suolo o negli strati superficiali del suolo; tali scarichi devono essere depurati attraverso sistemi in grado di garantire le condizioni igienico sanitarie ed una riduzione del carico inquinante adeguata, definita in sede di autorizzazione allo scarico. I sistemi devono essere semplici e richiedere manutenzione minima come la vasca Imhoff con successiva subirrigazione oppure sistemi di evapotraspirazione fitoassistita).

Si evidenzia inoltre che le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree esterne dei piazzali di manovra e di parcheggio a servizio delle attività dovranno essere convogliate e opportunamente trattate ai sensi del D. Lgs. n. 152/06.

Infine, con riferimento alla sostenibilità idrica, gli interventi edilizi previsti dalla 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 ss. mm. e ii.)>>.

3. **SUOLO.** L'Agenzia evidenzia che <<l'attuazione del Piano in esame, in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.>>; e che <<[...] Al fine di limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo, dovranno essere previste opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione (ad esempio le aree destinate a parcheggio potrebbero essere realizzate utilizzando tecniche costruttive che permettano un'adeguata permeabilità del suolo) e soluzioni, anche edilizie, per evitare fenomeni di erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità. A tal proposito si ritiene utile segnalare che il comune di Gavignano ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 5,2% mentre il valore medio relativo alla Provincia di Roma risulta il 13,1 %>>.
4. **RIFIUTI.** L'Agenzia rileva che, come desunto dalla Fonte Catasto rifiuti urbani ISPRA, << [...] la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani [...] effettuata dal Comune di Gavignano nel 2020 è stata del 30,49 %. [...], è al di sotto degli obiettivi normati i di raccolta differenziata (l'art. 205 del D.Lgs. 152/06 ss. mm. e ii. fissava alla data 31/12/2012 l'obiettivo quantitativo di raccolta differenziata del 65%)>>.

In riferimento alla gestione dei rifiuti prodotti, l’Agenzia rileva alcune criticità nel R.P. a pag. 27-28, in merito alla carenza di precisazioni relative alla qualità e modalità di gestione dei rifiuti, evidenziando che << L’intervento proposto permetterà di poter limitare l’impatto ecologico tramite l’utilizzo di una puntuale raccolta differenziata, senza ulteriori specificazioni sulla qualità e sulle modalità di gestione dei rifiuti prodotti. La significatività dell’impatto della produzione dei rifiuti derivante dall’attuazione del Piano dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal Piano di Gestione dei Rifiuti e dovrà essere valutata in relazione all’attuale capacità di gestione dei rifiuti in conformità con la normativa di settore (D. Lgs. 152/06 ss. mm. e ii., Piano di Gestione dei Rifiuti Lazio D.C.R. n. 4 del 05/08/2020). Alla luce di quanto riportato non avendo informazioni specifiche non è possibile fornire un parere sulla significatività dell’impatto del Piano in esame per la matrice d’interesse.>>.

5. **RADON.** In riferimento alle disposizioni del D. Lgs. N. 101/2020, relative ai livelli di gas radon da rispettare nei luoghi di lavoro e nelle abitazioni esistenti, l’Agenzia ribadisce la necessità di prevedere idonee prescrizioni costruttive durante la fase di esecuzione della variante in esame, al fine di garantire livelli di gas radon conformi alle soglie di riferimento individuate dal suddetto decreto.
6. **RUMORE.** <<In relazione alla matrice rumore, sulla base della documentazione in possesso della scrivente Agenzia per il Comune di Gavignano, risulta che il piano di classificazione acustica comunale non sia stato ancora approvato in via definitiva; si rammenta pertanto l’obbligo di procedere all’aggiornamento della classificazione acustica del territorio comunale ai sensi della Legge 447/95 e della L.R.18/2001, in coerenza con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati.>>

- **Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento IV “Pianificazione, sviluppo e governo del territorio” – Servizio 1 “Urbanistica e attuazione del PTMG”:**

Riguardo alle valutazioni condotte sull’intervento in relazione al Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.), l’area interessata dalla variante in analisi è inclusa nell’ambito del <<[...] “Territorio Agricolo” per il quale l’art. 60 della NA del PTPG prevede le seguenti direttive: “Il regime normativo del Territorio Agricolo è costituito, in forma integrata, dalle norme sulla edificabilità del territorio agricolo di cui al Titolo IV della L.R. n. 38/99 e L.R. n. 24/98, e dalla disciplina relativa al Sistema ambientale di cui al Titolo II delle presenti norme.”

L’intervento non interessa componenti della Rete Ecologica Provinciale.

Con riferimento alle aree destinate ad attività produttive, il PTPG all’art. 55 prescrive che: <<I comuni della provincia possono prevedere nuove aree produttive in variante agli strumenti urbanistici generali vigenti solo successivamente a che le aree produttive già previste risultino insediate o dotate di opere di urbanizzazione per oltre il 50% della superficie>>.

Considerata la modesta entità dell’intervento in esame, che viene peraltro a collocarsi all’interno di un ambito periferico già interessato dalla presenza di numerosi insediamenti sparsi ed infrastrutture (cfr. analisi vegetazionale) e dalla conseguente regressione delle caratteristiche produttive-agricole nonché la mancanza della presenza di elementi di particolare interesse naturalistico e conservazionistico, si ritiene che la realizzazione dei manufatti in esame non determini significativi disturbi all’ambiente, la cui resilienza può essere considerata di grado elevato se comparata alla dimensione dell’insediamento previsto, a meno di effetti cumulativi connessi ad eventuali e futuri nuovi insediamenti, al momento non determinabili.

Per quanto sopra esposto, fermo restando la presenza dei requisiti per l’applicazione della procedura ai sensi dell’art. 8 del DPR 160/2010 e in particolare quello del co. 1, così come richiesto dalla nota regionale del 27.11.2018 e co. 3 relativo al tipo di struttura di vendita da verificare dagli Enti preposti in sede di Conferenza di Servizi, come pure l’attestazione della sussistenza dei requisiti previsti dall’art. 55 delle NA di PTPG, si ritiene che la variante proposta, considerate le modeste dimensioni dell’intervento, la collocazione extraurbana dello stesso in un contesto non più integro dal punto di vista naturalistico ma

considerevolmente interessato da edificazione sparsa e comunque non interessato dalle componenti della Rete Ecologica Provinciale, può considerarsi non in contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG.

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

Non si ravvisa, a parere dello scrivente ufficio, la necessità di approfondimenti del rapporto preliminare per quanto attiene le componenti naturalistiche.

- **STO ATO 2 Lazio Centrale e Roma, Segreteria Tecnico Operativa "Conferenza dei Sindaci":**

La Segreteria Tecnica Operativa "Conferenza dei Sindaci" di ATO 2, ritiene necessario evidenziare che << [...] il Gestore del S.I.I. ACEA ATO2 S.p.A. esprima un parere sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa nelle zone interessate dalla proposta di Piano Attuativo in Variante in esame.

Il coinvolgimento del Gestore del S.I.I., come emerge dalla nota in riferimento, appare infatti opportuno per quanto previsto dall'art. 21 "Modalità di realizzazione di nuove opere ed impianti" / comma 5 / della Convenzione di Gestione sottoscritta il 6 agosto 2002 dai Comuni dell'ATO2: "Qualora uno o più comuni dell'ATO adottino nuovi strumenti urbanistici o ne varino sostanzialmente uno preesistente dovranno, ai sensi del punto 8.4.10 del D.P.C.M. 4/3/96, preventivamente sentire il Gestore e attraverso l'Autorità di Ambito provvedere all'adeguamento del Piano".

ACEA ATO2 non allaccerà alla rete idrica le nuove costruzioni previste se non ci sarà disponibilità idrica o se queste non saranno o non potranno essere allacciate ad un sistema depurativo regolarmente funzionante.

Con riferimento all'art.146 comma 1 lett. g) del D. Lgs. 152/2006, e dell'art. 25 comma 3 delle Norme di Attuazione del Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTAR), approvato con D.G.R. 42/2007, qualora non sia già disposto da regolamenti dell'Ente competente e/o previsto dal Programma in oggetto, si rappresenta che è necessario prevedere la separazione delle acque bianche dalle acque nere, al fine di evitare ripercussioni negative sull'ambiente.

Infine, qualora per l'intervento in oggetto si preveda il trasferimento ad ACEA ATO 2 S.p.A. di opere relative al S.I.I., si chiede la sottoscrizione di una convenzione per la "Verifica funzionale ai fini gestionali" da parte del soggetto realizzatore dell'opera con ACEA ATO 2 S.p.A., così come previsto dall'art. 157 del D. Lgs. 152/06: "Gli enti locali hanno facoltà di realizzare le opere necessarie per provvedere all'adeguamento del servizio idrico in relazione ai piani urbanistici ed a concessioni per nuovi edifici in zone già urbanizzate, previo parere di compatibilità con il piano d'ambito reso dall'Autorità d'ambito e a seguito di convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere, una volta realizzate, sono affidate in concessione".

- **Regione Lazio, Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana:**

L'Area regionale evidenzia che, relativamente agli aspetti urbanistici che risultano influenzare l'elemento ambientale, << [...] L'area oggetto d'intervento è classificata nel PRG del Comune di Gavignano come Zona E (agricola) e si estende su una superficie di circa 4.035 mq libera da Vincoli ed Usi Civici.

[...] Gli interventi proposti nel progetto in variante al PRG, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, come rappresentati nel rapporto preliminare, prevedono la variante urbanistica da zona E (agricola), alla nuova zona D* produttiva – commerciale, secondo i parametri urbanistico-edilizi espressi nel progetto stesso e riferiti alle zone D del PRG - zone per edifici e attrezzature per attività artigianali.

Possono essere riassunti nella seguente tabella:

Lotto minimo	1000	mq
Sup. Totale della p.lla (Sup.Fondiarìa)	4035	mq
Superficie per standard urbanistici (10%)	403.5	mq
Volume Totale Edifici	3471.00	mc
Superficie Coperta (Sc)	800.00	mq
Indice di fabbricabilità (iff) = 3471/4035	0.86	mc/mq
Indice di copertura (Ic) = 800/4035	0.20	mq/mq
Altezza massima linea di gronda	7.90	ml
Distanza minima da edifici esistenti	10	ml
Distanza minima da strade provinciali	20	ml
Distanza minima da strade comunali o vicinali	10	m
Distanza minima dai confini	5.00	ml
Visuale Libera	0.5	
SL Locale Deposito/Commerciale	690.00	mq
SL Alloggio Custode (riferimento zona D)	110.00	mq
Superficie Pertinenze/porticati	< 25 % della SL	
Superficie Lorda Totale (riferimento Ut = 0.5 mq/mq)	800.00 mq	< 2017.50 mq
Area destinata a parcheggio Interno (riferimento 0.1 mq/mq)	464.00 mq	> di 403.5mq

L'Area regionale evidenzia inoltre che, relativamente agli aspetti paesaggistici, << [...] l'area oggetto della variante, per la realizzazione della struttura produttiva, non risulta vincolata paesaggisticamente, e il progetto in valutazione non costituisce particolare aggravio sulla componente paesistica/ambientale, fermo restando, il rispetto delle indicazioni e osservazioni espresse nel presente contributo.>>.

In conclusione, << [...] vista la proposta progettuale di variante ex art 8 del DPR 160/2010, si ritiene che gli interventi descritti nel Rapporto Preliminare non comportino significativi impatti dal punto di vista paesaggistico/ambientale e non emergono criticità tali da rinviare ad ulteriori approfondimenti in riferimento agli elementi di competenza.

Pertanto, si ritiene che il progetto in variante ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 possa proseguire il suo iter di formazione, nel rispetto delle sottoelencate osservazioni e indicazioni:

1. Tutti gli spazi verdi dovranno essere dotati di idonei impianti di irrigazione ed essere adeguatamente mantenuti, per garantire una decorosa conservazione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali;
2. Siano previste le necessarie opere di mitigazione per la fase di cantierizzazione;
3. Dovranno essere salvaguardate le alberature attualmente presenti nell'ambito d'intervento, mentre per le nuove piantumazioni dovranno essere scelte essenze autoctone da disporre possibilmente in filari, prevedendo in caso di espanto delle alberature esistenti una ripiantumazione almeno doppia con alberature d'alto fusto ed obbligo di attecchimento;
4. Ai sensi della L.R. n. 6 del 27/05/2008, siano previsti per i singoli edifici di progetto, interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche in conformità a quanto stabilito dal decreto legislativo 19

agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia);

5. Dovrà essere attestata dall'Amministrazione comunale l'inesistenza di usi civici o di diritto collettivo, nonché l'insufficienza di aree destinate dal PRG ad insediamenti produttivi;
6. Dovrà essere verificata dall'Amministrazione Comunale l'effettiva possibilità di monetizzare le aree a standard;
7. Dovrà essere verificata dall'Amministrazione Comunale la possibilità di realizzare il sistema di raccolta e smaltimento delle acque reflue secondo quanto rappresentato nella proposta progettuale.>>

TENUTO CONTO, inoltre che l'Autorità Procedente, con nota prot. 3319 del 01/08/2022, acquisita al protocollo regionale in pari data con prot. n. 0756104 del 01/08/2022, ha fornito riscontro alla comunicazione di conclusione del procedimento inoltrata dall'Autorità Competente con prot. n. 696069 del 14/07/2022, in merito agli elementi di criticità e/o approfondimento rilevati dai Soggetti Competenti in materia ambientale, di Arpa Lazio (Risorse Idriche) e Città metropolitana di Roma Capitale, e più precisamente:

Criticità ARPA LAZIO.

Risorse idriche.

- in riferimento alle problematiche relative alle risorse idriche, si evidenzia che << [...] l'area risulta servita dalla rete idrica, in quanto presenti fabbricati adiacenti, ma non dalla fognatura. [...] Il sistema di trattamento delle acque reflue, verrà realizzato attuando un impianto di trattamento primario costituito da una fossa Imhoff e susseguente canale di subirrigazione secondo la normativa vigente.
- << [...] In riferimento alle problematiche relative alla gestione dei rifiuti, la raccolta differenziata sarà attuata con il posizionamento all'interno dell'attività di una serie di contenitori per la differenziazione dei rifiuti: alluminio e metalli ferrosi; carta e cartone, vetro; imballaggi di plastica; imballaggi di legno. La gestione di tali rifiuti sarà conferita alla società che gestisce la raccolta differenziata dal Comune di Gavignano [...]. Per quanto riguarda la gestione dei rifiuti speciali [...] la società proponente stipulerà regolare contratto con ditte specializzate ed autorizzate alla raccolta di tali rifiuti che saranno ritirati con scadenza periodica>>.

Criticità CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

- In riferimento alle criticità rilevate dalla Città Metropolitana di Roma Capitale, l'Autorità proponente evidenzia che << [...] il progetto risulta avere le caratteristiche di cui al D.P.R. n. 160/2010, come pure l'attestazione della sussistenza dei requisiti previsti dall'art. 55 delle NA del PTPG>>, rilevando al riguardo una carenza documentale in merito, relativa alle necessarie certificazioni sull'effettiva insufficienza di aree produttive/commerciali, ancorché di analisi economiche di supporto utili a dimostrare lo stato di attuazione e/o di saturazione delle aree produttive/commerciali, previste dal vigente PRG.

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;
- Il Comune di Gavignano (Rm), dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. Lazio n. 3803 del 14/07/1987, individua l'area di progetto in zona E "Agricola Normale";

- la variante rispetto alle previsioni del PRG vigente consiste in un cambio di destinazione da Zona E “Agricola Normale” a Zona D “Produttiva/Commerciale” ed è finalizzata alla realizzazione di un complesso logistico-commerciale composto da depositi e uffici e da un fabbricato per alloggio custode;
- Nel RP è riportato che l’intervento è finalizzato alla realizzazione di un edificio complesso logistico-commerciale e contestuale spostamento di attività in un unico edificio, con separazione degli uffici, nell’ambito di un’area ineditata, << [...] attualmente ubicata in Zona E Agricola del vigente P.R.G, che si estende su una superficie di circa 4.035 mq, libera da Vincoli ed Usi Civici>> e più specificatamente [...] alla localizzazione di una singola opera tramite [...] procedura di variante [...] ai sensi dell’ex art. 8 del DPR 160/2010>>.
- la proposta di variante è motivata, come dichiarato nel RP, dalla necessità di << [...] di offrire nuovi servizi sia al paese che alle zone limitrofe creando un’alternativa economico sociale capace di incidere anche sul tasso di occupazione del paese>>; ancorché, come descritto nella Relazione Specialistica, dall’urgenza <<[...] di avvicinare la sede operativa delle proprie attività nel proprio comune di residenza in modo da avere maggior controllo, sia sotto l’aspetto di gestione e di sicurezza dei propri mezzi ed uffici, e garantire, ai circa 50 lavoratori dipendenti, la possibilità di avvicinarsi al proprio posto di lavoro.>>
- Come specificato nel RP, in riferimento agli Standard da cedere al Comune ai sensi dell’ex D.M. 1444/1968 per le aree da destinare a parcheggio, in considerazione dell’ubicazione dell’area di progetto in zona agricola, distante dal centro urbano, poco fruibile a livello pubblico, è evidenziata la richiesta da parte del proponente (Electra Impianti srl) di stipulare una convenzione con l’Autorità Procedente per la relativa monetizzazione prima del rilascio del Permesso a Costruire,

PRESO ATTO che, nella nota di riscontro trasmessa dall’Autorità Procedente, con prot. n. 3319 del 01/08/2022, acquisita al protocollo regionale in pari data con prot. n. 0756104 del 01/08/2022, non sono chiarite le criticità e le osservazioni evidenziate nei pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia ambientale, già sopraelencati, e più precisamente:

- In merito ai requisiti per l’applicazione della procedura ai sensi dell’art. 8 del DPR 160/2010 e, in particolare, in riferimento al comma 1, relativo all’attestazione di inesistenza o insufficienza di aree produttive previste dal vigente strumento urbanistico comunale che possano rispondere a tali bisogni; ancorché in riferimento al comma 3, riguardante la tipologia di vendita da verificare dagli Enti preposti in sede di Conferenza di Servizi, così come chiarito nella circolare trasmessa ai Comuni dalla Regione Lazio, con prot. n. 0539977 del 19.06.2020;
- In merito all’ipotesi di spostamento di un Fabbricato Commerciale in applicazione dell’art. 8 del DPR n. 160/2010, che, come riportato nella Relazione Tecnica Specialistica, non prevede superfici di vendita, e comporta un ampliamento di attività produttive già realizzate, in conformità alle previsioni del vigente PRG, attualmente presenti in altra zona, per cui, non vengono specificati dall’Autorità Procedente chiarimenti relativi al grado di saturazione delle attività produttive/commerciali presenti nel territorio Comunale, o nei territori limitrofi; né sono svolte analisi economiche sui dati occupazionali, ancorché è indicata l’attuale ubicazione dell’azienda da spostare, considerata inadatta alle attività previste;
- In riferimento agli standard da cedere al Comune ai sensi dell’ex D.M. 1444/1968 per l’area destinata a parcheggio, non è presente la verifica da parte dell’AP in merito all’effettiva possibilità di monetizzare le aree a standard, così come proposto <<[...] con relativa convenzione da stipulare con l’Ente prima del rilascio del permesso di costruire>>, con una previsione di monetizzazione del fabbisogno minimo di aree a standard limitata solo alle aree di parcheggio con assenza di calcolo del fabbisogno minimo per il verde, utile ai fini del contenimento del consumo di suolo e una maggiore permeabilità dei terreni;

VALUTATO che:

- l'area interessata dalla variante, pur non risultando 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, risulta essere localizzata nelle vicinanze delle Zone Speciali di Conservazione ZSC "Alta valle del Torrente Rio" IT6030042 nel Comune di Montelanico, a ca. 5 km.; "Monte Semprevisa e Pian della Faggeta" IT6030041 site nel comune di Carpineto Romano, a ca. 9 km.; e della Zona di Protezione Speciale ZPS "Monti Lepini" IT6030043, a ca. 1 km, a distanze tali da ritenere possano non risentire di particolari ricadute ambientali;
- l'area di Variante, dalla consultazione della tavola 31, fogli 389 (A, B e C) del vigente PTPR approvato con D.C.R. n. 5/2021 e pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021, non risulta essere interessata da alcun vincolo paesaggistico, di cui all'art. 134, comma 1, del D. Lgs. 42/2004. Il PTPR classifica l'area di variante tra le unità geografiche del *Paesaggio Agrario di Rilevante Valore* (art. 25), e, seppur non dettante disposizioni cogenti per l'assenza dei vincoli, occorre evidenziare che la specifica tipologia di intervento e di trasformazione per uso, di cui al punto 4, delle relative "tabelle B) relative alla Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela" del citato art. 25 delle NTA, consente l'uso produttivo, commerciale e terziario, se compatibile con la salvaguardia del paesaggio agrario. L'ambito di intervento non risulta infine essere interessato da beni del patrimonio naturale e culturale, né evidenzia incongruenze in merito agli ambiti prioritari di valorizzazione propri della tavola C per l'attuazione di progetti finalizzati alla conservazione, recupero, riqualificazione valorizzazione e gestione del paesaggio di cui all'art. 143 del D. Lgs. 42/2004.
- La carenza rilevata in merito al quadro esigenziale, derivante da analisi socio-demografiche o da analisi economiche sui dati occupazionali, o in merito a chiarimenti relativi al grado di saturazione delle attività produttive/commerciali presenti nel territorio Comunale, o nei territori limitrofi, non contribuisce a definire la reale necessità della variante proposta e la relativa insufficienza di strutture produttive-commerciali nell'ambito territoriale di riferimento;
- Gli obiettivi evidenziati nel RP relativi alla necessità di << [...] di offrire nuovi servizi sia al paese che alle zone limitrofe creando un'alternativa economico sociale capace di incidere anche sul tasso di occupazione del paese>>; ancorché, come descritto nella Relazione Specialistica, dall'urgenza <<[...] di avvicinare la sede operativa delle proprie attività nel proprio comune di residenza in modo da avere maggior controllo, sia sotto l'aspetto di gestione e di sicurezza dei propri mezzi ed uffici, e garantire, ai circa 50 lavoratori dipendenti, la possibilità di avvicinarsi al proprio posto di lavoro.>>, non sono supportati da dati, analisi e verifiche concrete tali da dimostrare la reale coerenza tra l'intervento proposto in variante al vigente PRG e i reali bisogni del territorio.
- Nel Rapporto Preliminare e nelle successive note integrative non è stata chiarita l'ubicazione né la conformità dello stato dei luoghi del compendio esistente utili a verificare il rispetto degli indici territoriali produttivi previsti dal vigente PRG;
- La monetizzazione degli standard ipotizzata risulta non coerente con gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo, derivanti dalle strategie di sostenibilità nazionale e regionale, determinando comunque la perdita di superfici vegetate e terreni agricoli ancora coltivati;
- ARPA Lazio non rileva impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante sulle componenti ambientali, che non possano essere mitigati da opportune misure;
- La struttura regionale competente in materia urbanistico/paesaggistica non ha rilevato particolari criticità in merito alla componente paesistica/ambientale tali da rinviare a ulteriori approfondimenti, evidenziando la necessità di rispettare le indicazioni e osservazioni espresse nel relativo parere sopra descritto.
- Città Metropolitana di Roma Capitale ritiene che la variante proposta, considerate le modeste dimensioni dell'intervento, la collocazione extraurbana dello stesso in un contesto non più integro dal punto di vista

naturalistico ma considerevolmente interessato da edificazione sparsa e comunque non interessato dalle componenti della Rete Ecologica Provinciale, può considerarsi non in contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG. CMRC ritiene inoltre << [...] *che la realizzazione dei manufatti in esame non determini significativi disturbi all'ambiente, [...] a meno di effetti cumulativi connessi ad eventuali e futuri nuovi insediamenti, al momento non determinabili*>>.

RITENUTO pertanto 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, venga verificata con la struttura regionale competente in materia di Valutazione di incidenza (D.P.R. 357/97 e s.m.i.) se vi possano essere effetti indiretti significativi sulla vicina ZPS "Monti Lepini" IT6030043, a ca. 1 km;
2. Prima del proseguimento dell'iter urbanistico intrapreso, sia adeguatamente verificata la presenza nello strumento urbanistico generale di aree per gli insediamenti produttivi ed il relativo grado di saturazione, in conformità con quanto disposto dall'art. 8 co. 1 del DPR 160/2010, assicurando altresì la coerenza esterna con il PTPG ed in particolare il rispetto dall'art. 55 (*I comuni della provincia possono prevedere nuove aree produttive in variante agli strumenti urbanistici generali vigenti solo successivamente a che le aree produttive già previste risultino insediate o dotate di opere di urbanizzazione per oltre il 50% della superficie*);
3. Ai fini della definizione della situazione vincolistica a livello paesaggistico, dovrà essere accertata la presenza di usi civici o di diritto collettivo con attestazione da parte dell'Amministrazione comunale;
4. Preliminarmente all'attuazione dovrà essere garantita l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento al sistema di raccolta e smaltimento delle acque reflue; dovrà essere altresì verificata la disponibilità idrica per le nuove costruzioni e garantito che queste possano essere allacciate ad un sistema depurativo regolarmente funzionante;
5. in considerazione della criticità ambientale, evidenziata in merito alla qualità ecologica del tratto del Fiume Sacco 4, ancorché in considerazione della rilevata assenza di una rete idrica nella zona (sia di acqua potabile, sia di fognatura), il sistema di trattamento di acque reflue domestiche proposto a servizio della variante in oggetto, dovrà attuare tutte le misure necessarie per la tutela delle acque in coerenza con le vigenti NTA del Piano di Tutela delle Acque; rimandando all'autorità competente, la verifica se le acque reflue derivanti possano rientrare nell'ambito del servizio idrico integrale comunale, in conformità alle misure indicate all'art. 28, lett. a) delle NTA relative a scarichi di acque reflue domestiche e assimilate provenienti da edifici isolati, per recapitare sul suolo o negli strati superficiali del suolo scarichi che siano depurati attraverso sistemi in grado di garantire le condizioni igienico sanitarie e una riduzione del carico inquinante adeguata, definita in sede di autorizzazione dello scarico, quali vasca Imhoff con successiva subirrigazione e/o sistemi di evapotraspirazione fitoassistita; evidenziando infine che dovrà essere preventivamente acquisito il parere di compatibilità con il piano d'ambito reso dall'Autorità d'ambito e stipulata apposita convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere, una volta realizzate, sono affidate in concessione;
6. le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree esterne dei piazzali di manovra e di parcheggio a servizio delle attività, dovranno essere convogliate e opportunamente trattate ai sensi del D. Lgs. 152/2006;
7. in riferimento alla sostenibilità idrica, gli interventi edilizi previsti dalla variante in esame dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6,
8. ai fini di un maggiore risparmio idrico, siano rispettati gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art.146 del D. Lgs. 152/ 2006 ss. mm. e ii.;

9. Venga evitato il ricorso alla monetizzazione degli standard, privilegiando la dotazione di standard a verde quale strumento di contenimento del consumo di suolo ed al fine di garantire una % elevata di permeabilità;
10. in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, la variante dovrà inoltre rispettare quanto previsto dall'art. 4 co. 2 lett. d) della L.R. 6/2008 e adottare idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree di parcheggio. La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti (art. 146 comma 1 lett. g del D. Lgs. 152/2006 e art. 25 co. 3 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque Regionali);
11. Dovranno essere salvaguardate le alberature attualmente presenti nell'ambito d'intervento, mentre per le nuove piantumazioni dovranno essere scelte essenze autoctone e coerenti con il contesto fitoclimatico ed edafico locale da disporre possibilmente in filari, prevedendo in caso di espianto delle alberature esistenti una ripiantumazione almeno doppia con alberature d'alto fusto ed obbligo di attecchimento;
12. Tutti gli spazi verdi dovranno essere dotati di idonei impianti di irrigazione ed essere adeguatamente mantenuti, per garantire la conservazione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali;
13. 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;
14. in merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, dovrà essere acquisito preliminarmente all'approvazione della variante, il parere sugli strumenti urbanistici previsto dall'art. 89 del DPR. N. 380/2001 di competenza dell'Area regionale Tutela del Territorio;
15. la produzione dei rifiuti urbani venga gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente, tenendo conto degli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n.4 del 5/8/2020 e pubblicato sul Suppl. n.1 al BURL 22/9/2020, n.116, sia per quanto concerne la gestione della raccolta differenziata sia per la gestione dei rifiuti speciali
16. 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;
17. vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon;
18. 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 siano e rispettate le disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia; 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.);
19. Nella fase di cantiere vengano rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria relative alla riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;
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.

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

Arch. Rossella Ongaretto
(firmato digitalmente)

il Dirigente

Ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)