



**OGGETTO:** **VVAS-2021\_26. Comune di Terracina (LT).** Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa alla *“proposta di variante (ai sensi dell’art. 8 del DPR 160/2010) insediamento industriale per la trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli - ampliamento degli spazi esterni di manovra nuova ubicazione edifici di servizio e diversa distribuzione interna”* – Proponente: Società Cooperativa Agricola Agrieuropa.

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### PREMESSO che

- Con nota acquisita al protocollo regionale n. 685619 del 26/08/2021, il Comune di Terracina (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 in oggetto (di seguito “Piano”);
- con nota prot. 1024635 del 10/12/2021, l’Autorità Competente ha richiesto integrazioni all’Autorità Procedente al fine di avviare correttamente la procedura di Verifica in oggetto;
- In riscontro alla suddetta comunicazione, l’ Autorità Procedente, con nota prot. 21114 del 24/03/2022, acquisita in pari data al protocollo n. 296706, ha trasmesso le integrazioni necessarie al corretto avvio della procedura in oggetto.

**DATO ATTO che** con nota prot. n. 424605 del 02/05/2022 l’*Autorità Competente* ha comunicato il seguente elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento, rendendo disponibile, tramite un apposito *Link*, il Rapporto Preliminare 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 Ambiente:**
  - *Area Protezione e Gestione della biodiversità;*
  - *Area Qualità dell’Ambiente*
- **Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:**
  - *Area Urbanistica, Copianificazione Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo;*
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti**
- **Regione Lazio – Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del Cibo, Caccia e Pesca:**
  - *Area Affari Generale e Usi Civici*



## REGIONE LAZIO

- **Regione Lazio - Direzione Regionale Infrastrutture e Mobilità:**
  - *Area Coordinamento e Monitoraggio Investimenti in Infrastrutture, Energia e Mobilità*
- **Ministero della Cultura:**
  - *Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio;*
  - *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone, Latina e Rieti;*
- **Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Centrale**
- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio - ARPA Lazio;**
- **Acqualatina S.p.a.**
- **Autorità ATO 4 Lazio Meridionale – Latina**
  - *Segreteria tecnico-operativa*
- **ASL Latina Distretto 4 - Dipartimento Prevenzione**
- **Provincia di Latina:**
  - *Settore Pianificazione Territoriale*

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

- **Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Urbanistica, Copianificazione Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo:** nota prot. n. 842127 del 06/09/2022;
- **ARPA Lazio:** nota acquisita al prot. n. 846969 del 07/09/2022;

**PRESO ATTO** altresì che Con nota prot. n. 463863 del 12/05/2022, l'**Area Attuazione Servizio idrico integrato e Risorse idriche** della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo ha comunicato di non essere competente ad esprimere alcun parere al riguardo.

**DATO ATTO** che

- l'*Autorità Competente*, con nota prot. n. 874215 del 14/09/2022, ha comunicato la conclusione della fase di consultazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale e, contestualmente, ha richiesto eventuali considerazioni sulle criticità evidenziate nel suddetto parere utili alla conclusione dell'istruttoria;
- l'Autorità Procedente con nota prot. 72275 del 19/10/2022, acquisita con prot. 1031100 del 19/10/2022, ha trasmesso il parere archeologico prot.5882-P del 03/05/2022 reso dalla Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le Province di Frosinone e Latina ed ha richiesto una proroga di 30 giorni per fornire riscontro alla nota di cui sopra;
- l'Autorità Procedente con nota prot. 4142 del 18/01/2023, acquisita con prot. 61804 del 18/01/2023, ha confermato i pareri SCA pervenuti, trasmettendo contestualmente osservazioni al parere dell'Area Urbanistica, Copianificazione Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo;

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

La variante urbanistica in esame, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, consiste nell'ampliamento e nella sistemazione degli spazi esterni di un edificio produttivo esistente sito in Via S.R. 148 al Km 96.770, nel Comune di Terracina, su un lotto "di superficie pari a Mq 22.224,00, individuato in catasto Terreni al Foglio 168 particelle 325, 335, 349, 354, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503 e 504".

Di seguito uno stralcio cartografico dell'area in esame, desunto dalle tavole progettuali, con in verde l'area agricola oggetto della variante in procedura:



In particolare, con la variante in esame si prevede "l'ampliamento del lotto da destinare ad attività produttiva, una riduzione delle volumetrie accessorie e una diversa distribuzione degli spazi interni alla struttura già approvati con una riduzione della superficie coperta ed un ridotto incremento delle cubature".

"In data 26 settembre 2019 è stata accolta ed approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 65 la prima proposta progettuale presentata dalla "Agrieuropa" che si sostanzia nella costruzione di un nuovo fabbricato della superficie complessiva di mq 38666,76 da adibire a lavorazione e condizionamento degli ortaggi su un lotto di terreno della superficie di mq 22.204,00 sul quale insiste un fabbricato con medesima destinazione d'uso della superficie di mq. 2.762,64 edificato a partire dal 1991 e legittimato urbanisticamente dal Permesso di Costruire in sanatoria n° 7793 del 08.04.2016.

A seguito dell'approvazione della prima variante il lotto di terreno interessato dall'investimento ha assunto le seguenti destinazioni di PRG:

- quanto a mq 19.983,60 "Zona D\*: produttiva per la trasformazione e la lavorazione dei prodotti agricoli;



- quanto a mq 2.220,40 “Viabilità - Parcheggio - Verde” delle aree pubbliche destinate a Standard Urbanistici di cui al DM 1444/1968.

A seguito del frazionamento dell’area per la cessione delle superfici (destinate a soddisfare gli standard urbanistici) il lotto oggetto della variante è individuato in Catasto Terreni del comune di Terracina al foglio 168 mappali 325, 335, 354, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503 e 504 per complessivi mq 22.204,00 e al Catasto Fabbricati del comune di Terracina al foglio 168 mappali 349/2 e 349/3.

Il 7 febbraio 2020 il Comune di Terracina ha rilasciato Permesso a Costruire n° 6691 per il primo intervento di Variante Urbanistica proposto dalla Coop. Agricola Agrieuropa.

Successivamente al rilascio del suddetto Permesso di Costruire la società Agrieuropa ha acquistato un appezzamento di terreno confinante con il lotto di proprietà della superficie di mq 4.434, censito in catasto terreni del comune di Terracina al foglio 168 particelle 507 e 509, con conseguente incremento della superficie del lotto da mq 22.204 a mq 26.638.

A seguito dell’ampliamento del lotto di proprietà è stata valutata la possibilità di apportare le seguenti modifiche al primo progetto di variante approvato:

- spostamento delle rampe di carico sul lato corto del nuovo fabbricato con la conseguente diversa ubicazione dei fabbricati di servizio previsti nel primo progetto di variante (cabina elettrica, area motori frigoriferi, locale antincendio) che saranno costruiti posteriormente alla rampa di carico;
- ampliamento della superficie destinata a servizi per il personale e modifica dell’accesso allo stabilimento attraverso la tamponatura del portico al piano terra del fabbricato adibito nel primo progetto a zona di carico antistante le rampe”.

**CONSIDERATO** che i contenuti del Rapporto Preliminare rispondono a quelli indicati nell’Allegato I - Parte Seconda del D.Lgs. n.152/2006 “Criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS, di Piani o Programmi” utili ai fini della redazione del medesimo documento;

**CONSIDERATO** che nel Rapporto Preliminare è stata esaminata e valutata la coerenza esterna del Piano rispetto ai vari livelli di pianificazione e programmazione, che di seguito si riportano:

- **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.):** ai sensi del P.T.P.R. approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/2021 pubblicata sul BURL n. 5 –S.O. n. 2 del 10/06/2021, l’area d’intervento è classificata:
  - Tav. A – Paesaggio agrario di valore
  - Tav. B – Aree archeologiche (m059\_0810, PTPR art. 42) e Rispetto punti archeologici (tp059\_2777, PTPR art. 41);
 Non viene specificato nulla in merito all’esistenza di Usi Civici.
- **Piano di Assetto Idrogeologico (PAI):** “si rileva che l’area non risulta ricadere in alcuna delle zone caratterizzate da vincoli”.
- **Piano Regionale di Risanamento della Qualità dell’Aria (PRQA):** in base agli aggiornamenti del Piano di Risanamento della Qualità dell’Aria della Regione Lazio, avvenuti con DGR. n. 539 del 04/08/2020, DGR 28 maggio 2021, n. 305, e DGR 15 marzo 2022, n. 119, il Comune di Terracina ricade in Classe complessiva 2.
- **Piano comunale di Zonizzazione Acustica (PZA):** “il Comune di Terracina ha provveduto alla zonizzazione acustica del territorio. La relativa delibera di approvazione e adozione è la DCC n. 152/XX del 10/12/2009, nella quale vengono approvati ed adottati tutti gli elaborati grafici e cartografici costituenti il Piano di Zonizzazione acustica Comunale”.
- **PRG vigente** - approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.873 del 28/11/1972 il lotto in esame ricade in Zona E Agricola.



**REGIONE  
LAZIO**

*“A seguito dell’approvazione della prima variante il lotto di terreno interessato dall’investimento ha assunto le seguenti destinazioni di PRG:*

*- quanto a mq 19.983,60 “Zona D\*: produttiva per la trasformazione e la lavorazione dei prodotti agricoli;*

*- quanto a mq 2.220,40 “Viabilità - Parcheggio - Verde” delle aree pubbliche destinate a Standard Urbanistici di cui al DM 1444/1968.*

*(...) In data 26 settembre 2019 è stata accolta ed approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 65 la proposta progettuale di cui sopra, confermando la nuova destinazione urbanistica di PRG “Zona D\*: produttiva per la trasformazione e la lavorazione dei prodotti agricoli” relativamente all’area destinata a lotto fondiario (mq 19.983,60), nonché le destinazioni “Viabilità - Parcheggio - Verde” delle aree pubbliche destinate a Standard Urbanistici di cui al DM 1444/1968 (mq 2.220,40)2.*

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

- **Regione Lazio - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Rieti, Viterbo, Latina e Frosinone**

La struttura regionale relativamente al Piano in esame ha evidenziato i seguenti aspetti: *“Il fabbricato per il quale è richiesto ampliamento è costituito da un originario edificio legittimato con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 7793 dell’08.04.2016, successivamente ampliato con Permesso di Costruire n. 6691 del 7.02.2020, rilasciato in esito ad una precedente procedura svolta ai sensi dell’art. 8 del DPR 160/2010, conclusa con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 26.09.2019, con la quale è stato approvato il progetto e la connessa Variante al PRG vigente con la quale il lotto di terreno interessato dal progetto di complessivi 22.204,00 mq è stato riclassificato da zona E- Agricola in:*

*- “quanto a mq 19.983,60 in zona “D\* produttiva per la trasformazione dei prodotti agricoli, con indici e parametri previsti dal progetto approvato;*

*- quanto a mq 2.220,40 in “Viabilità- parcheggio- verde” delle aree pubbliche destinate a Standard urbanistici di cui al DM 1444/1968.”*

*Per quanto in atti, questa Area si è espressa sulla proposta presentata, con nota prot. 345562 del 07.05.2019, nell’ambito della Conferenza di servizi indetta ai sensi dell’art. 8 del DPR 160/2010 ai fini della approvazione del precedente progetto, con esito favorevole a condizioni.*

*(...) Si evidenzia che sono state riscontrate diverse incongruenze nei dati relativi alle cubature dell’impianto:*

- *relativamente ai dati della “Prima Variante”: nel RP risultano riportati dati discordanti tra quanto dichiarato “approvato” (38.666,76 1 mc) e quanto dichiarato “consentito dalla variante approvata in C.C. per il lotto precedente” (39.967,20 mc). Si ritiene pertanto necessario che sia fornita attestazione della legittimità dello stato dei luoghi anche in relazione agli indici, parametri e cubature assentiti con la precedente procedura conclusa con DCC n. 65/2019*

- *relativamente ai dati afferenti alla cubatura totale del presente progetto riportati nelle tabelle degli elaborati grafici (39.995,31 mc) e nel RP (38.995,31 mc), nonché sull’incremento volumetrico apportato con la presente variante:*

*- “[...] un aumento del volume complessivo di circa mc 550,00 mc circa 4,70\*30,95 \* 3,8)” [...];*

*- “La nuova variante non aumenta le superfici coperte dell’edificio, incrementando in maniera limitata la volumetria complessiva dell’intervento di circa mq 338,83 a seguito della chiusura del portico iniziale sottostante l’area uffici”;*



- dai dati desunti nella Tabella di progetto sopra riportata si rileva un aumento totale pari a 1.328,55 mc (39.995,31 - 38.666,76 = 1.328,55 mc)

*Aspetti urbanistici*

*L'intervento è stato richiesto ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, in Variante al PRG vigente del comune di Terracina –approvato con DGR n. 873 del 28.11.1972- ed in variante al progetto approvato con DCC n. 65 del 26.09.2019 in esito alla precedente procedura ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010.*

*Come in premessa accennato il presente progetto prevede oltre all'ampliamento dell'area di pertinenza dei fabbricati esistenti "da destinare a zona D\* con l'inserimento delle particelle 507 e 509" anche interventi sul fabbricato e manufatti esistenti, in tal senso la Variante richiesta per la realizzazione dell'intervento comporta una rivalutazione dell'intero progetto e della relativa, conseguente, variante al PRG.*

*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, ripristinare le destinazioni urbanistiche previgenti in caso di mancata realizzazione.*

*In relazione al reperimento di standard minimi ex art. 5 del DM 1444/1968, si osserva quanto segue.*

*Nel RP è dichiarato, con riferimento alla precedente variante puntuale approvata ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010:*

*"In data 26 settembre 2019 è stata accolta ed approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 65 la proposta progettuale di cui sopra, confermando la nuova destinazione urbanistica di PRG "Zona D\*: produttiva per la trasformazione e la lavorazione dei prodotti agricoli" relativamente all'area destinata a lotto fondiario (mq 19.983,60), nonché le destinazioni "Viabilità - Parcheggio - Verde" delle aree pubbliche destinate a Standard Urbanistici di cui al DM 1444/1968 (mq 2.220,40). [...]"*

*A seguito di DCC n 152 del 28 dicembre 2017 – Approvazione del Regolamento per la monetizzazione di aree destinate a standard urbanistici e a parcheggi pertinenziali – ai sensi del regolamento Art. 1 comma 5 L'Agrieuropa ha formulato la richiesta di monetizzare le aree pubbliche destinate a Standard Urbanistici di cui al DM 1444/1968.*

*Con le Deliberazioni di Giunta Comunale n. 244 del 19.12.2019 e n. 251 del 31.12.2019 è stata approvata la richiesta formulata dalla Srl Cooperativa Agricola "AGRIEUROPA" di monetizzare le aree pubbliche destinate a Standard Urbanistici di cui al DM 1444/1968;*

*[...]Il 07 febbraio 2020 il Comune di Terracina ha rilasciato Permesso a Costruire n° 6691 per l'intervento di Variante Urbanistica proposto dalla Coop. Agricola Agrieuropa."*

*Inoltre, nell'elaborato 01 – Relazione generale, sempre in riferimento al precedente progetto, è specificato che "La proposta approvata prevedeva la cessione di una superficie pari al 10% del lotto per soddisfare la richiesta ai sensi dell'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968 1968 n° 1444 – superficie del lotto edificabile pari a mq 19.983,60; superficie a servizi pari a mq 2.220,40.*

*Successivamente su richiesta della stessa Soc. Agrieuropa con le deliberazioni di Giunta Comunale n° 244 del 19 dicembre 2019 e 251 del 31 dicembre 2019 si è proceduto alla monetizzazione delle aree pubbliche destinate a standard di cui al DM 1444/1968 vincolando l'area precedentemente individuata quale area standard a verde privato.*

*Nello stralcio di progetto di seguito riportato si riscontrano delle incongruenze date dalla sovrapposizione di aree individuate sia come standard DM 1444 (quadrettato diagonale verde) e sia come "particelle destinate a verde privato" (perimetro tratteggiato arancio).*

*Si rileva, a tale proposito, che questa Area nel precedente parere espresso nella Conferenza di Servizi indetta in data 5.11.2018 per l'approvazione del precedente progetto, in esito ad istruttoria nella quale, fra l'altro, è stato rilevato: "[...] al fine di reperire gli spazi pubblici previsti dal DM 1444/68, nel progetto si prevede la cessione di una superficie pari a mq 2.220,40 ≥ del 10% della superficie totale [...]", ha espresso parere favorevole con condizioni tra le quali: "Gli standard pubblici dovranno avere le*



*caratteristiche di accessibilità, fruibilità e sistemazione tale da garantire una pubblica utilità, come previsto dal D.M. 1444/68; si rammenta che tali aree dovranno risultare idonee sia alla cessione al Comune che alla fruizione pubblica”.*

*Si rileva, inoltre, che nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 26.09.2019 ad oggetto: “Permesso di Costruire e connessa Variante Urbanistica finalizzati all'ampliamento dell'esistente attività di trasformazione e lavorazione prodotti agricoli sita in Via Pontina km 96+800 - Presa d'atto mancata presentazione osservazioni ai sensi dell'art. 9 della Legge Urbanistica 1150/1942 e Conferma esito Determinazione di positiva conclusione del procedimento di Conferenza di Servizi - Ditta: Srl Cooperativa Agricola "AGRIEUROPA" emanata ai sensi dell'art. 8, comma 1, secondo periodo, del DPR 160/2010, è stato deliberato, fra l'altro, di “confermare la nuova destinazione urbanistica di PRG “Zona D\*: produttiva per la trasformazione e la lavorazione dei prodotti agricoli”, con indici e parametri previsti dal progetto approvato, relativamente all'area destinata al lotto fondiario (mq 19.983,60), nonché le destinazioni “Viabilità- Parcheggio – Verde” delle aree pubbliche destinate a Standard Urbanistici di cui al DM 1444/1968 (mq 2.220,40)”.*

*(...) si ritiene necessario che siano forniti i dovuti chiarimenti in relazione alla classificazione urbanistica delle aree già individuate come “standard DM 1444” nel precedente progetto approvato, per le quali, non risultando approvata alcuna successiva variante urbanistica, le aree devono risultare attuate secondo la proposta progettuale in variante approvata con DCC n. 65 del 26.09.2019 nel 2019.*

*Altresì dovranno essere chiaramente calcolate ed individuate le aree di standard ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/1968 afferenti alla nuova proposta progettuale.*

*Si ricorda infatti che ai sensi del citato art. 5 “ 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”.*

#### *Aspetti paesaggistici*

*Sulla base di quanto dichiarato e rilevato - Tavola B 40 del P.T.P.R. approvato con DCR n. 5 del 21.04.2021 (BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n. 2), le aree oggetto di intervento sono interessate dai seguenti Beni paesaggistici di cui alla Parte terza del D. Lgs 42/2004:*

*- art. 134, c. 1, lett. b) e art. 142, c. 1 lett. m) del D. Lgs 42/04 - Protezione delle aree di interesse archeologico individuato con codice m059\_0810 al quale si applicano le modalità di tutela di cui al Capo III delle Norme, ed in particolare all'Art. 42 che al comma 6 dispone: “ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 146 del Codice nonché per la redazione degli strumenti urbanistici, costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela*

*[...]*

*b) per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti degli edifici esistenti nonché gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi i reinterri, l'autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d'opera, complete di documentazione, l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione dei beni medesimi; l'autorizzazione paesaggistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico;[...]*

*- art. 134, c. 1, lett. c) del D. Lgs 42/04 – beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto, individuato con codice tp059\_2777, al quale si applicano le modalità di tutela di cui al Capo IV delle Norme ed in particolare dell'Art. 46 che al comma 3 dispone: “Ai beni di cui al comma 2 si applica la disciplina prevista per le zone di interesse archeologico di cui all'articolo 42, comma 3, lettera a).*



*Il PTPR approvato alla Tav. A 40 classifica l'area d'intervento relativa alla porzione già oggetto della precedente variante ex art. 8 del DPR 160/2010 nel Sistema del Paesaggio Insediativo ed in particolare nel "Paesaggio degli insediamenti urbani", mentre la porzione oggetto dell'ampliamento richiesto è classificata nel Sistema del Paesaggio Agrario ed in particolare nel Paesaggio Agrario di Rilevante valore. Al riguardo si evidenzia che, nel caso di specie, le norme di tutela del paesaggio non trovano applicazione risultando l'area priva di vincoli paesaggistici ex art. 136 del D.lgs. 42/2004 e di ulteriori vincoli ex art. 134 del D.lgs. per i quali le Norme del PTPR rendono cogenti le norme di tutela dei paesaggi.*

*(...) questa Area ritiene che il progetto di "insediamento industriale per la trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli - ampliamento degli spazi esterni di manovra nuova ubicazione edifici di servizio e diversa distribuzione interna" in variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, pur non determinando particolari impatti significativi sotto il profilo della tutela dei beni paesaggistici, per i quali dovrà in ogni caso essere ottenuta Autorizzazione Paesaggistica ex art. 146 del D. Lgs 42/04 integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica, presenti alcune criticità come già in premessa evidenziate.*

*Nel prosieguo dell'iter procedurale e, ove venga disposto il rinvio a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui all'art. 13 del D Lgs 152/2006, si ritiene che dovranno essere condotti adeguati approfondimenti e forniti opportuni chiarimenti secondo quanto sopra riportato e di seguito riassunto.*

*✓ occorre chiarire le incongruenze riscontrate nei dati relativi alle cubature dell'impianto:*

- *relativamente alla "Prima Variante": nel RP risultano riportati dati discordanti tra quanto dichiarato "approvato" (38.666,76 mc) e quanto dichiarato "consentito dalla variante approvata in C.C. per il lotto precedente" (39.967,20 mc).*

*Si ritiene pertanto necessario che sia fornita attestazione della legittimità dello stato dei luoghi anche in relazione agli indici, parametri e cubature assentiti con la precedente procedura ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, conclusa con DCC n. 65/2019;*

- *relativamente ai dati afferenti alla cubatura totale del presente progetto riportati nelle tabelle degli elaborati grafici (39.995,31 mc) e nel RP (38.995,31 mc), nonché sull'incremento volumetrico apportato con la presente variante:*

*- "[...] un aumento del volume complessivo di circa mc 550,00 mc circa  $4,70 \cdot 30,95 \cdot 3,8$ " [...];*

*- "La nuova variante non aumenta le superfici coperte dell'edificio, incrementando in maniera limitata la volumetria complessiva dell'intervento di circa mq 338,83 a seguito della chiusura del portico iniziale sottostante l'area uffici";*

*- dai dati desunti nella Tabella di progetto sopra riportata si rileva un aumento totale pari a 1.328,55 mc ( $39.995,31 - 38.666,76 = 1.328,55$  mc)*

*✓ Si ritiene necessario che siano forniti i dovuti chiarimenti in merito alla individuazione e cessione delle aree a standard di cui all'art. 5 del DM 1444/1968:*

- *relativamente al precedente progetto in variante approvata con DCC n. 65 del 26.09.2019: in relazione alle incongruenze riscontrate nei grafici di progetto nei quali si rileva la sovrapposizione di aree individuate sia come standard DM 1444 (quadrettato diagonale verde) e sia come "particelle destinate a verde privato" (perimetro tratteggiato arancio).*

*Si ritiene necessario che siano forniti i dovuti chiarimenti riguardo alla classificazione urbanistica delle aree già individuate come "standard DM 1444" nel precedente progetto approvato, per le quali, non risultando approvata alcuna successiva variante urbanistica, le aree devono risultare attuate secondo la proposta progettuale in variante approvata con DCC n. 65 del 26.09.2019 nel 2019.*

- *relativamente alla presente proposta di intervento dovranno essere chiaramente calcolate ed individuate le aree di standard ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/1968 afferenti alla nuova proposta progettuale.*

*Si ricorda infatti che ai sensi del citato art. 5 " 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”.

- **ARPA Lazio**

L'Agenzia Regionale, con riferimento alle componenti Ambientali, evidenzia quanto segue:

“Si ritiene opportuno premettere che in linea generale, la valutazione della significatività degli impatti ambientali sarebbe valutata con maggiore efficacia non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto. E' infatti possibile che impatti ambientali valutati come poco significativi, contribuiscano, cumulandosi ad analoghi impatti generati dall'attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, a determinare rischi per l'ambiente. Questa possibilità necessita di attenzione in aree caratterizzate da bassi livelli di qualità ambientale ovvero in aree sulle quali insistono numerosi piani e/o programmi. La valutazione ambientale della significatività degli impatti sarebbe svolta, in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso...

1. **ARIA:**

Al Comune di Terracina è stato assegnato il codice IT1218 - Zona Litoranea 2021 - per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene, e gli è stata attribuita la classe complessiva 2.

(...) La situazione che ha caratterizzato il Comune di Terracina nel quinquennio sopra riportato, non mostra criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla norma... 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 in esame, ricade all'interno del Bacino n. 28 BADINO - tratto Fiume Ninfa - Sisto 3.

Specificatamente il PTAR assegna al tratto Fiume Ninfa - Sisto 3 il giudizio di qualità come riportato in tabella 3.

Tab. 3 - giudizio qualità corpo idrico (Fonte: PTAR DCR Lazio 18/2018)

<b>BACINO AFFERENTE</b>	28 BADINO	<b>TRATTO AFFERENTE</b>	Tratto Fiume Ninfa - Sisto 3
<b>Stato Ecologico</b>	CATTIVO	<b>Stato Chimico</b>	BUONO

Si evidenzia che i dati inerenti lo stato ecologico del sessennio 2015-2020 sul monitoraggio effettuato dalla scrivente Agenzia, confermano il giudizio CATTIVO inerentemente allo stato ECOLOGICO, e restituiscono uno stato NON BUONO per quanto concerne lo stato chimico, come deducibile dal sito del SIRA (Sistema informativo Regionale Ambientale)...



*Nell'area in esame è quindi presente una criticità ambientale inerente le risorse idriche che necessita di attenzione, in relazione alla quale gli enti coinvolti, per parte di competenza, devono 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 la gestione delle acque reflue rilasciate dall'attività in esame, si evidenzia che tale aspetto non viene adeguatamente chiarito nel rapporto preliminare... non è chiaro se esista attualmente un impianto di depurazione dei reflui e/o se le acque reflue, almeno in parte, siano allacciate a un impianto di depurazione.*

*Dalle cartografie in possesso di Arpa Lazio (stralcio di seguito riportato), emerge che l'area oggetto della variante non risulta servita né dalla rete fognaria a servizio del comune di Terracina, né da quella a servizio del Comune di San Felice Circeo cui è prossima. Si ritiene quindi sia necessario verificare se l'impianto è attualmente allacciato alla rete fognaria e se questa è fisicamente connessa a un depuratore attivo avente capacità residua rispetto agli abitanti serviti. In caso contrario sarà necessario realizzare un impianto di depurazione a servizio dell'insediamento produttivo.*

*Gli interventi edilizi in esecuzione della Variante in esame dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6, e dall'art. 30 delle NTA del PTAR. Inoltre 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 Terracina in totale mostra una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari al 12,1%, pari a 1.649,39 ha di suolo consumato fino all'anno 2021, come mostrato in Figura 6. Si osserva altresì che nel 2021 per il comune risulta un incremento di suolo consumato rispetto al 2020 pari a 5,7 ha.*

*Si evidenzia che per la variante in esame è riportato nel R.P. pag 50: "Nella Trasformazione complessiva appare utile evidenziare che solo una ridotta porzione del territorio agricolo viene trasformata, poiché la maggior parte del terreno utilizzato fa parte del lotto iniziale, già compromesso e recuperato ad attività produttiva, e che tale incremento di superficie consente di ridurre l'indice di fabbricabilità fondiario dell'intero lotto approvato in variante che passa da 1.935 mc/mq a 1.627 mc/mq..";*

*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, anche 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".*

#### **RIFIUTI:**

*(...) la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani effettuata dal Comune di Terracina nel 2020 è arrivata al 75,11 %. Tale percentuale è in linea con gli obiettivi normativi di raccolta differenziata. La significatività dell'impatto dovrà essere valutata in relazione all'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore e tenendo conto degli obiettivi stabiliti dal Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio (approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 05/08/2020 e pubblicato sul Suppl. n. 1 al BURL 22/09/2020, n. 116).*

*In fase di cantiere i rifiuti prodotti dovranno essere gestiti correttamente secondo la normativa di settore. Alla luce di quanto sopra riportato, considerando l'esiguo incremento antropico, si raccomanda una gestione corretta dei rifiuti urbani e speciali anche prodotti in fase di cantiere.*

#### **RUMORE:**

*Per quanto concerne la matrice rumore, il Comune di Terracina ai sensi della L.R. 18 del 03.08.2001 ha provveduto alla zonizzazione acustica del territorio con DCC n. 152/XX del 10/12/2009, di seguito si riporta lo stralcio riportato del R.P. per l'area in esame. La variante in esame risulta in classe III.*



*Si rammenta l'obbligo di procedere, qualora ritenuto necessario dal Comune, 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.*

*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.*

**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:**

*A seguito dell'emanazione del d.lgs. 31 luglio 2020, n. 101 sono state introdotte nella legislazione italiana le soglie di 300 Bq/m<sup>3</sup>, in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria nei luoghi di lavoro e nelle abitazioni esistenti, con una ulteriore restrizione a 200 Bq/m<sup>3</sup> per le abitazioni costruite dopo il 2024.*

*In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che 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".*

- **Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le Province di Frosinone e Latina**

La Soprintendenza in merito alla variante proposta ha comunicato quanto segue:

- (...) Tutto ciò premesso. considerata la valenza archeologica dell'area e necessitando di chiarimenti in merito alle problematiche di cui trattasi, si ritiene necessario, per l'espressione del parere di cui sopra, valutare la possibilità di effettuare un sopralluogo congiunto sul posto onde verificare con accuratezza lo stato dei luoghi e l'eventuale presenza di resti antichi visibili.

**TENUTO CONTO** che l'Autorità Procedente con la nota prot. 4142 del 18/01/2023 richiamata nelle premesse, ha formulato specifiche osservazioni sul parere reso dalla struttura regionale "Area Urbanistica, Copianificazione Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo", come di seguito riportato:

1- Nella RG redatta dal tecnico ed allegata alla richiesta per la valutazione VAS protocollo regionale n. 685619/2021 e prot. n. 49934 del 09.09.2020 di codesta Autorità Competente, si indica la Cubatura massima consentita da Piano Regolatore Generale del Comune di Terracina Ambito territoriale Zona D - Artigianato e piccola industria, pari a 2 mc/mq (parametro urbanistico utilizzato come indice massimo di riferimento nella proposta di variante di cui alla L. 160/2010 ai sensi del comma 8 art. 1). Con tale parametro il lotto ha come limite massimo ipotetico di cubatura mc 39.967,20", dato inferiore a mc 38.666,76 mc scaturiti dalla progettazione puntuale dell'Intervento (Delibera di C.C. n°65/2019 e in corso di realizzazione)

2- Nella Relazione preliminare (RP) prot. 13644 del 25/02/2022 redatta dal tecnico è presente un refuso sull'indicazione del volume totale per la nuova variante presentata - 39 995,31 dato errato, 38 995,31 dato corretto. Il tecnico ha provveduto a correggere il refuso e a presentare la nuova RP (prot. 87474 del 30/12/2022 di codesto Comune).

3- La proposta approvata prevedeva la cessione di una superficie pari al 10% del lotto per soddisfare la richiesta standard D.M. 1444/1968 – superficie del lotto edificabile pari a mq 19.983,60; superficie a servizi pari a mq 2.220,40. Successivamente su richiesta della stessa Soc. Agrieuropa con le DGC n°244 del 19/12/2019 e



*251 del 31/12/2019 si è proceduto alla monetizzazione delle aree pubbliche destinate a standard vincolandole alla destinazione di verde privato. Il passaggio da area destinata a standard a verde privato è stato possibile attraverso il Regolamento per la monetizzazione di aree destinate a standard urbanistici e a parcheggi pertinenziali del Comune di Terracina - DCC n. 152 del 28.12.2017 ed integrazione DCC n. 2 del 02/03/2020; nello specifico con quest'ultimo atto deliberativo è stato inserito come parte integrante del Regolamento l'art. 7/bis il quale recita quanto di seguito: "Le aree destinate a standard urbanistici e parcheggi pertinenziali, a seguito dell'applicazione dell'istituto della monetizzazione, assumono la destinazione urbanistica di aree a Verde Privato.*

**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:

- La presente verifica si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente relativi alla proposta di variante, presentata ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/10, per il lotto di mq 4.434, censito in catasto terreni del Comune di Terracina al foglio 168 particelle 507 e 509;
- 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'aggiornamento dell'elaborato "Relazione preliminare", acquisito dall'Amministrazione comunale con prot. 87474 del 30/12/2022 e richiamato dall'Autorità Procedente, non risulta pervenuto ed agli atti della scrivente Autorità Competente;
- La variante proposta rispetto alle previsioni del PRG vigente consiste in un cambio di destinazione da Zona E (Zona Agricola) a Zona D\* (Zona Industriale) delle particelle 507 e 509 da adibire a piazzale di manovra per migliorare la movimentazione delle merci sia in arrivo che in partenza e per la realizzazione di manufatti accessori. L'incremento di superficie di 4414 mq è a disposizione del lotto adiacente già oggetto di precedente variante approvata;
- L'area in esame è ubicata a ridosso della S.S. Pontina, e il progetto determinerà un flusso veicolare stimato di circa 40 autoveicoli al giorno, con presenze stimate di "un massimo di 158 unità divisi su due turni pertanto con un'incidenza di 40 abitanti equivalenti" come riportato nel RP;
- ARPA Lazio non evidenzia criticità in merito alle ricadute sulla qualità dell'aria a seguito dell'attuazione della variante, previa l'adozione di misure mitigative;
- L'Area regionale competente in materia urbanistica ha rilevato, tra le altre cose, criticità inerenti l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, nonché necessità di chiarimenti in merito alla legittimità delle preesistenze ed all'individuazione delle aree a standard;
- A pag. 58 del Rapporto Preliminare si elencano alcuni interventi, in variante ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, approvati o in corso di approvazione nell'ambito territoriale di riferimento del Comune di Terracina;
- ARPA Lazio per la componente "RISORSE IDRICHE" rileva criticità riconducibili allo smaltimento delle acque reflue, in quanto dai documenti e cartografie in possesso dell'Agenzia non risultano allacci ad un depuratore né l'area in esame risulta servita dalla rete fognaria a servizio del comune di Terracina e del vicino Comune di San Felice Circeo;



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

- L'area interessata dalla variante suddetta non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- L'area in esame (Fg. 168 particelle 507 e 509) in base alla tavola B del PTPR vigente risulta interessata dal vincolo tipizzato Rispetto punti archeologici (tp059\_2777, PTPR art. 46), ed in base alla tavola A ricade nel Paesaggio Agrario di Valore (art. 26); qualora venisse accertata, da parte del Comune di Terracina, la presenza di diritti collettivi derivanti da diritti di uso civico o di demanio collettivo che costituiscono vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, le norme di tutela paesaggistica sarebbero cogenti;
- L'area agricola per la quale si propone il cambio di destinazione in zona industriale è di dimensioni limitate rispetto all'area adiacente di cui costituisce ampliamento, già in buona parte trasformata e caratterizzata dalla presenza di un'attività produttiva esistente, in attuazione di una variante già approvata;
- L'incremento di traffico veicolare stimato, tenuto conto della vicinanza di viabilità ad elevato scorrimento e della attigua attività produttiva esistente, può non determinare ricadute significative sulla qualità dell'aria purché vengano rispettate le indicazioni e condizioni espresse da ARPA Lazio;
- Per la componente ambientale "RISORSE IDRICHE", con particolare riferimento all'analisi delle ricadute in termini di smaltimento delle acque reflue, l'eventuale assenza di allacci fognari a depuratori esistenti a servizio del nuovo fabbricato da realizzare può influire negativamente sulla qualità delle acque del bacino di riferimento già caratterizzato da cattivo stato ecologico;

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

- Preventivamente all'approvazione della variante sia adeguatamente verificata l'effettiva capacità dell'acquedotto e dello smaltimento delle acque reflue, con particolare riferimento ad allacci fognari ed impianti di depurazione, ed il loro adeguato dimensionamento sia in relazione alle utenze previste che alle attività da svolgere nell'area oggetto della presente variante;
- 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;
- Venga accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, attraverso idonea attestazione comunale ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, pertanto in tal caso si raccomanda di verificare la conformità e compatibilità dell'intervento alle norme di tutela paesaggistica relative agli usi civici (art.40 delle NTA di PTPR) e alle disposizioni del Paesaggio agrario di valore e del Paesaggio degli insediamenti urbani ( artt.26 e 28 delle NTA del PTPR);
- In relazione alla potenzialità archeologica del sito evidenziata dalla Soprintendenza, la salvaguardia di eventuali beni archeologici potrà essere garantita nelle successive fasi progettuali dalle ulteriori verifiche e valutazioni previste dalle norme;
- L'Autorità Procedente dovrà verificare, nel proseguimento dell'iter di approvazione urbanistica, il corretto ricorso all'art. 8 del D.P.R. 160/2010 per la proposta di variante in esame, fornendo riscontro dell'attestazione dello stato di legittimità delle opere preesistenti, relative all'attuazione della variante già approvata, ed in considerazione delle ulteriori varianti ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 nell'ambito territoriale di riferimento;



- Sia assicurato il soddisfacimento della dotazione di superfici da destinare a standard urbanistici; a tal fine si raccomanda di evitare 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- Nelle successive fasi progettuali e realizzative venga rispettato tutto quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6 (co 2), ed attuati gli adempimenti in materia di risparmio idrico previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.);
- 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;
- Nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
- Vengano rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici", ponendo particolare attenzione durante la fase di costruzione alle misure di mitigazione in fase di cantiere;
- In fase attuativa venga rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico vengano adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);
- 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;
- 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;
- 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.



**REGIONE  
LAZIO**

**TUTTO CIÒ 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 del 2006, indicate in premessa.

**L'Istruttore**

*Arch. Barbara Conti  
f.to digitalmente*

**il Responsabile del Procedimento**

*Dott. Simone Proietti  
f.to digitalmente*

**il Dirigente**

*ing. Ilaria Scarso  
f.to digitalmente*