Oggetto:	Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006
Codice Pratica:	**VER-2024_25**
Denominazione Piano:	"Variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 con la realizzazione di un capannone produttivo" nel Comune di Latina
Rif.Leg.Piano	art. 8 del DPR 160/2010
Autorità Procedente:	Comune di Latina
Proponente	COMEL Industrie Srl

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con note del 27/06/2024, acquisite al protocollo regionale al n. 835225 e 835218 del 28/06/2024, il Comune di Latina in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di Autorità Competente (di seguito AC), la documentazione ai fini dell'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'oggetto;

- Con nota prot. 875669 del 08/07/2024 la scrivente Autorità Competente ha richiesto il perfezionamento dell'istanza e integrazioni;

- Con nota prot. 178823 del 18/09/2024, acquisita in pari data con prot. 1135486, l'AP ha richiesto chiarimenti sulla procedura in oggetto;

- Con nota prot. 126507 del 25/09/2024, acquisita con prot. 1171932 del 25/09/2024, l'AP, tramite il SUAP comunale, ha fornito riscontro alla suddetta nota prot. 875669 del 08/07/2024;

- Con nota prot. 1175911 del 26/09/2024, l'AC ha riscontrato la suddetta nota prot. 178823 del 18/09/2024;

DATO ATTO che con nota prot. n. 1297668 del 22/10/2024, e con successiva nota prot. 1369479 del 07/11/2024, l'Autorità Competente ha comunicato e integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente la variante, in formato digitale:

Regione Lazio
Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica
- Area Pareri geologici e sismici, Suolo e Invasi
- Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato

Regione Lazio
Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti climatici, Transizione energetica e Sostenibilità, Parchi

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

Regione Lazio
Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti

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

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

Regione Lazio
Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale

Ministero della Cultura
- Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Lazio
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone, Latina

Provincia di Latina
- Settore Ecologia e Tutela del Territorio
- Settore Viabilità e Trasporti

ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale

Autorità ATO n.4 Lazio Meridionale – Latina

Acqualatina S.p.A.

ASL Latina

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

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

- **ARPA Lazio**: nota prot. 83759 del 18/11/2024 acquisita con prot. 1412160 del 18/11/2024;
- **Regione Lazio, Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali:** nota prot. 64723 del 20/01/2025

Con nota prot. 1310274 del 24/10/2024, l'Area regionale **Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato**, ha comunicato che "*non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo*";

RILEVATO preliminarmente che l'art.12, comma 1 del decreto prevede che il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS comprenda una descrizione del Piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica

degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del decreto.

DATO ATTO che dal Rapporto Preliminare trasmesso dall'AP sono stati estrapolati e riportati in corsivo i seguenti elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

La proposta in esame è relativa all'ampliamento di un'attività produttiva esistente ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, su di un'area nel Comune di Latina avente una superficie complessiva paria a circa 30.000 mq, mediante la realizzazione "*di un nuovo capannone a servizio dell'azienda per una superficie lorda di circa 2067,20 mq. per una volumetria di circa 17.261,12 mc. E per la realizzazione di parcheggi e area a verde da cedere al Comune di Latina… Da zona H (rurale) di PRG la richiesta di variante sarà in zona F2 (aree per piccole industrie, per artigianato industriale, depositi e magazzini) già presenti nell'area a seguito di precedenti autorizzazioni Comunali*.

(…) L'intervento di ampliamento produttivo consiste in una realizzazione di un nuovo capannone produttivo adiacente a quelli esistenti delle dimensioni lorde di ml. 60,80 x ml. 34,00 per una superficie coperta pari a mq. 2067,20 avente un'altezza di ml. 7,00 per un volume totale di progetto pari a mc. 14.470,40. Il capannone in ampliamento sarà realizzato su un terreno esterno a quello pertinenziale asservito all'attività esistente, terreno acquistato dalla società successivamente alla realizzazione dei capannoni esistenti. Tutto il terreno oggetto di variante, compreso quello di sedime dei capannoni esistenti, è censito in Comune di Latina al …omissis… della superficie complessiva di mq. 39.651.

Pertanto a seguito della Variante si avranno i seguenti parametri:

- *Superficie di terreno oggetto di variante = mq. 39651*
- *Volumetria dei capannoni esistenti e in progetto = mc. 57.615,19*

Di seguito uno stralcio riportato nel RP inerente le previsioni determinate dalla variante nell'area in esame:

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

1	**ARPA Lazio**: nota prot. 83759 del 18/11/2024 acquisita con prot. 1412160 del 18/11/2024

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

"ARIA:… atteso che la variante in esame, prevede tra la realizzazione di tipologie edilizie produttive, ovvero elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria, anche con effetti cumulativi, per la matrice aria si ritiene che l'impatto possa essere considerato non rilevante se verranno attuati i provvedimenti previsti per il risanamento della qualità dell'aria - Sezioni III, IV dell'aggiornamento PRQA (DGR 539 4 agosto 2020), ovvero per quanto riguarda il nuovo capannone da realizzare:

• per la climatizzazione/riscaldamento adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (pompa di calore).

• per la produzione di acqua calda sanitaria - adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (solari termici e/o a pompa di calore)

• per il fabbisogno energetico degli edifici istallare impianti fotovoltaico - dimensionati per fornire ed accumulare energia elettrica per soddisfare i relativi bisogni energetici.

Si ricorda infine che nelle fasi di esecuzione della variante in esame si dovra rispettare: • L'art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia; • L'art. 26 del D.lg. 199/2021, prevede dal 13/06/2022, ovvero l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includa l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento.

RISORSE IDRICHE: (…)Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico, si segnala che la Regione Lazio per i centri urbani con popolazione superiore ai 2000 A.E. (abitanti equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 ha approvato le delimitazioni e le perimetrazioni degli agglomerati urbani regionali di cui alla Direttiva n. 91/271/CEE "Concernente il trattamento delle acque reflue urbane", e alla parte terza del D.Lgs. n. 152/2006. L'area in esame risulta inserita nell'agglomerato urbano" ARL04-001 – Latina Centro, afferente al Servizio idrico integrato ATO 4 – Lazio Meridionale gestito da Acqualatina, avente una capacità depurativa pari a 150.000 AE e con 94.344 AETU serviti. Dalla cartografia di seguito rappresentata, si rileva che l'area della variante in esame, non risulta servita dalla rete fognaria a servizio dell'agglomerato urbano di Latina.
Si rimanda alle Autorità Competenti (Provincia di Latina, Comune e Acqualatina), la verifica in fase di attuazione della piano in esame, della possibilità di allaccio della zona oggetto di variante alla rete fognaria esistente, la verifica della potenzialità residua degli impianti di depurazione e della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto a servizio dell'insediamento produttivo. Infine si evidenzia infine che le acque di acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06.

RIFIUTI: (…) La significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti a regime dal Piano in esame, si prevede che sia poco significativa effettuando una corretta gestione per i rifiuti e adottando delle modalità di intervento (raccolta rifiuti porta a porta) mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo. La produzione dei rifiuti in fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente. Si rammenta che nel caso di riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, tale attività deve esplicitamente risultare dall'atto autorizzativo dell'opera di scavo. In caso di altre destinazioni, le terre e rocce da scavo sono classificati come rifiuti speciali e soggette alle procedure di qualificazione ed istradamento ai centri di recupero/smaltimento previsti dalle norme vigenti (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120).

	RUMORE: (…) Atteso che il Piano in esame prevede la realizzazione di tipologie edilizie produttive, si rammenta pertanto che alla richiesta delle relative concessioni edilizie, il proponente dovrà predisporre la documentazione di previsione di impatto acustico ai sensi dell'art. 18 della L.R. 18/01. Le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite di cui al DPCM 14/11/97, in fase di realizzazione del Piano in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee). Il Piano dovrà essere progettato e realizzato nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997. *SUOLO: (…)Per l'annualità 2022 il comune di Latina ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 15,36 %, corrispondente a ettari 4.256,1 ha, e rispetto al 2021, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 5,6 ettari. Alla luce di quanto sopra detto, sarebbe opportuno in fase di attuazione della variante in esame prevedere misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo, quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.* *INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO: (…) Nel caso in cui, il Piano di Lottizzazione in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore.* *RADON: (…) In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che in fase di esecuzione del Piano in esame si introducano idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020.*
2	**Regione Lazio, Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali:** nota prot. 64723 del 20/01/2025 *(…) Per l'intervento in oggetto il Comune di Latina ha già indetto una Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14 comma 2 della L. 241/1990 a seguito della quale la scrivente Area, con nota prot. 758555 del 10/07/2023, che qui si intende integralmente richiamata, ha formulato una richiesta di chiarimenti e integrazioni e successivamente, visto il mancato riscontro entro i termini indicati, con nota prot. 0982408 del 08/09/2023, ha dichiarato l'improcedibilità dell'istanza ed ha espresso il parere non favorevole di competenza. Vista la documentazione trasmessa e considerato che è stato dichiarato che "All'esito favorevole della procedura ambientale preliminare, è prevista la convocazione di una conferenza dei servizi per la valutazione del progetto", premesso che il Comune di Latina, in virtù della Convenzione appositamente stipulata, potrà esercitare le funzioni urbanistiche conferite dalla Regione Lazio ai Comuni ai sensi dell'articolo 9, commi da 61 a 67, della legge regionale 23 novembre 2022, n. 19, si ribadiscono di seguito le seguenti osservazioni relative agli aspetti urbanistici e procedurali da valutare nell'eventuale prosieguo dell'iter approvativo.*

• In merito alla procedura di variante di cui all'articolo 8 del D.P.R. 160/2010 occorre ricordare che la relativa applicazione prevede un carattere di eccezionalità e straordinarietà della relativa procedura di variante urbanistica per progetti relativi ad insediamenti produttivi. Si ritiene necessario, pertanto, che il Comune di Latina produca la relativa attestazione dalla quale si evincano le motivate ragioni del ricorso alla suddetta procedura semplificata, derivate da un'analisi delle condizioni di cui al comma 1 del citato art 8. Si evidenzia inoltre che il comma 3 dell'art. 8 del DPR 160/2010 prevede che: "Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le procedure afferenti alle strutture di vendita di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, o alle relative norme regionali di settore.".

• La procedura di cui all'articolo 8 del D.P.R. 160/2010, inoltre, non può riguardare anche, come viceversa si afferma nel Rapporto preliminare, la modifica di destinazione d'uso del terreno che attualmente risulta essere agricolo rurale che, a seguito della variante, diventerebbe area di sedime pertinenziale dell'attività produttiva esistente con i parametri di superficie coperta e volumetria potenzialmente realizzabile pari agli edifici esistenti, in quanto potrà riferirsi esclusivamente all'ampliamento ed alle connesse trasformazioni di progetto.

• Si rilevano peraltro differenti perimetri relativamente all'area di intervento (si vedano ad esempio gli stralci riportati a pag. 5, 6 e 10 del Rapporto preliminare) e diverse discordanze in merito ai dati di progetto (come le diverse quantità indicate relativamente alla volumetria di progetto del nuovo capannone e di conseguenza alla volumetria totale, riportate a pag. 21e nella "Planimetria post operam 1:2000 destinazioni e servizi"). Si ribadisce a tal proposito che i parametri e gli indici di progetto, univocamente determinati, con il ricorso all'art. 8 del DPR 160/2010, definiscono la variante urbanistica sottesa alla realizzazione del progetto e che diversamente dalle varianti ordinarie che imprimono una classificazione autonoma e destinazione permanente, ove il progetto non venisse realizzato nei termini del rilascio del PDC secondo le disposizioni dell'art. 15 del DPR 380/01, gli effetti della variante decadrebbero. Si evidenzia, viceversa, che nel Rapporto preliminare si fa più volte riferimento a parametri, indici e verifiche urbanistiche rispetto alle zone H ed F – sottozona F2 di PRG, nonché ad articoli delle NTA, peraltro non integralmente riportati.

• Si rimanda al Comune la verifica della legittimità dei tre capannoni esistenti in ragione di titoli abilitativi rilasciati dal Comune stesso sulla base delle previsioni del PRG vigente e delle Deliberazioni comunali citate. Si evidenzia a tal proposito anche l'apparente presenza nell'area di ulteriori manufatti, non citati nella documentazione trasmessa, che, in base alla visione di immagini disponibili in rete, sembrerebbero essere esistenti sulla particella …omissis… e sulla già citata particella …omissis….

• Dovrà essere ulteriormente verificata da parte del Comune di Latina la legittimità dello stato dei luoghi con esplicita indicazione dei titoli autorizzativi rilasciati sotto il profilo paesaggistico relativamente ai manufatti realizzati nell'area e ricadenti in aree sottoposte a vincolo ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. b) e 142 co. 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004.

• Relativamente all'area da cedere al Comune ai sensi dell'art. 5 del D.M.1444/68 si ribadisce che la stessa, essendo stata individuata in una localizzazione accessibile da una strada privata ad uso pubblico esclusivamente in virtù di una servitù di passaggio, non appare conforme alle disposizioni suddette circa la reale e completa fruibilità pubblica delle aree di standard che deve invece essere garantita mediante viabilità pubblica. Inoltre, si evidenzia che per la stessa area dovrà essere elaborato un progetto di sistemazione superficiale.

• In tutta la documentazione trasmessa non si cita la particella …omissis… che, in base alla cartografia di base del PTPR, risulterebbe essere all'interno della particella …omissis….

Osservazioni al Rapporto preliminare connesse agli aspetti paesaggistici. Si premette che, visti i differenti perimetri riportati sul Rapporto preliminare, per la seguente analisi si fa espresso riferimento

all'area riportata a pag. 23, identificata catastalmente al foglio …omissis…, la cui superficie viene indicata pari a mq. 39.651. Dall'analisi del PTPR, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021 pubblicata sul BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n. 2, Tav. B n. 35 "Beni Paesaggistici" si evince che l'area interessata dalla Variante in oggetto: - in parte non risulta interessata da vincoli paesaggistici (parzialmente nelle Aree urbanizzate del PTPR); in questa porzione ricade l'area di sedime del capannone in progetto, di un capannone esistente e parzialmente di un altro dei capannoni esistenti; - in parte ricade nel vincolo: Ricognizione delle aree tutelate per legge, art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004, protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua, cod. c059_0328, Fosso Maschero o delle Congiunte o Fosso di Cisterna, normate dall'art. 36 delle NTA del PTPR e nelle Aree urbanizzate del PTPR; in questa porzione ricade l'area di sedime di uno dei capannoni esistente e parzialmente di un altro capannone esistente. Le norme di tutela sul paesaggio, indicate nella Tav. A n. 35 del PTPR "Sistemi e Ambiti del Paesaggio" individuano l'area in esame nei contesti del "Paesaggio agrario di continuità" (l'area di sedime del capannone in progetto) e del "Paesaggio degli insediamenti urbani" (l'area di sedime dei tre capannoni esistenti), le cui tutele sono normate rispettivamente dagli artt. 27 e 28 delle NTA del PTPR, tuttavia l'assenza di vincoli dichiarativi che interessino l'area non rendono prescrittive tali norme. Ciò, fermo restando che venga accertata, per tutte le aree ricedenti nel limite della Variante in esame, l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, per i quali il Comune dovrà produrre idonea attestazione ai sensi dell'art. 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia infatti che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. h) del Codice che renderebbe cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti soprarichiamate. A tal proposito si evidenzia che l'Attestazione del Dirigente del Servizio Pianificazione e Progettazione Urbanistica del Comune di Latina, prot. 0082391 del 26/05/2023, attesta esclusivamente quanto segue: "Che gli atti di questa Amministrazione è depositata l'analisi del territorio puntuale redatta, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 1/86, dal Perito demaniale Arch. Salvatore Perez, iscritto al n. 226, Sezione Tecnica, dell'Albo Regionale dei Periti demaniali, e riguardante il compendio immobiliare sito in Latina, al Foglio catastale …omissis…, analisi acquisita unitamente all'istanza inoltrata dalla Società "CO.ME.L. S.a.s." sul portale "impresainungiorno" dello Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) con prot. n. REP_PROV_LT/LT-SUPRO/0012509 del 10.02.2023, e la relativa Determinazione Dirigenziale n. 540/2023 del 21.03.2023; Ai sensi dell'art. 2, comma 2, della Legge Regionale n. 1/86, che il Perito demaniale Arch. Salvatore Perez nell'analisi del territorio afferma: "[…] Da tutto quanto premesso risulta che i terreni siti a Latina, e contraddistinti presso l'Ufficio del Territorio di Latina, sez. catasto terreni, al Foglio catastale …omissis… evidenziati nell'allegata planimetria catastale sono PRIVATI NON GRAVATI DA USO CIVICO"; per cui si ribadisce che, in assenza di un'autonoma dichiarazione comunale resa ai sensi dell'art. 3 della L.R. 81/2001, l'eventuale parere da esprimere in conferenza di servizi, verrà reso fatti salvi eventuali gravami di uso civico nell'area di intervento. Si evidenzia altresì che nella suddetta attestazione non viene citata la particella …omissis… che, in base alla cartografia di base del PTPR, risulterebbe essere all'interno dell'area in esame.

Per cui: Art. 36 co. 7: Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, le disposizioni di cui ai commi 4 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR, e corrispondenti al "paesaggio degli insediamenti urbani" e al paesaggio delle "Reti, infrastrutture e servizi", ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 61 delle presenti norme qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi suscettibili di perimetrazione ai sensi della l.r. 28/1980. Si evidenzia altresì tuttavia che la particella …omissis…, sulla quale è localizzata la strada privata ad uso pubblico che, tramite servitù di passaggio, costituisce l'unico accesso previsto per l'area da cedere al Comune ai sensi dell'art. 5 del D.M.1444/68, oltre a quanto già evidenziato nelle considerazioni preliminari, ricade parzialmente anche nel seguente vincolo: Ricognizione delle aree tutelate per legge, art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. g) del D.Lgs. 42/2004, protezione delle aree boscate, normate dall'art.

	39 delle NTA del PTPR, per cui la stessa non appare conforme alla norma del PTPR di seguito riportata. Art. 39 co. 8: Per i territori boscati, fatti salvi i casi di cui al comma 10, e nei territori percorsi o danneggiati dal fuoco, sono consentiti, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del Codice, esclusivamente gli interventi di recupero degli edifici esistenti, le relative opere idriche e fognanti, gli interventi di sistemazione idrogeologica delle pendici, la costruzione di abbeveratoi, ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, legnaie e piccoli ricoveri per attrezzi con progetto e relativo fabbisogno documentati ed approvati, secondo le leggi vigenti, la realizzazione di attrezzature e servizi strumentali allo svolgimento di attività didattiche e di promozioni dei valori naturalistico ambientali, come definiti nel paesaggio naturale e relativa disciplina d'uso, da localizzare nelle radure prive di alberature e, quando questo non fosse possibile, in modo tale da salvaguardare la vegetazione arborea. Quanto sopra rappresentato in assenza di informazioni circa eventuali titoli autorizzativi rilasciati sotto il profilo paesaggistico o eventuali certificazioni rilasciate ai sensi del comma 5 dell'art. 39 dall'ufficio comunale competente. *Nell'eventuale prosieguo dell'iter approvativo si ribadisce infine la richiesta di elaborazione di una Relazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 54 delle NTA del PTPR, redatta secondo le modalità ed i contenuti del D.P.C.M. 12/12/05, dell'integrazione della documentazione fotografica relativa allo stato di fatto, che non appare esaustiva e la trasmissione di fotosimulazioni contestualizzate dello stato post operam delle opere previste dal progetto.*

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

Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.)	**RAPPORTO PRELIMINARE** viene riportato che in base al PTPR la variante ricade: Tav. A: *Intervento in parte ricadente nel Paesaggio Agrario di continuità (art. 27 NTA) e in parte nel paesaggio degli insediamenti urbani (art. 28 NTA)* Tav. B l'area è parzialmente interessata dalla fascia di rispetto di 150 metri delle acque pubbliche denominata "*Fosso Maschero o delle Congiunte o fosso di Cisterna*" ed è sottoposta alla tutela di cui al comma 7 dell'atrt.36 delle NTA di PTPR *A seguito di attestazione da parte del Comune di Latina determina dirigenziale prot. 82391 del 26/05/2023 le particelle oggetto di variante censite in catasto al foglio catastale …omissis… come attestato, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 1/86, dal Perito demaniale Arch. Salvatore Perez, iscritto al n. 226, Sezione Tecnica, dell'Albo Regionale dei Periti demaniali, NON SONO GRAVATI DA USO CIVICO*
Piano di Tutela delle Acque Regionale (P.T.A.R.)	**ARPA LAZIO** *"In base all'Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018, n. 18, l'area oggetto del Piano in esame ricade all'interno del BACINO 27-RIO MARTINO, sottobacino Canale Acque medie/Rio Martino 2.*

<table>
<tr><td></td><td>Specificatamente il PTAR 2018 vigente, assegna al sottobacino Canale Acque medie/Rio Martino 2, in cui ricade l'area della variante in esame, i seguenti giudizi di qualità:
<table>
<tr><th>BACINO</th><th>Tratto Afferente</th><th>Stato Ecologico</th><th>Stato Chimico</th></tr>
<tr><td>27-RIO MARTINO</td><td>Canale Acque medie/Rio Martino 2</td><td>SUFFICIENTE</td><td>BUONO</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)</td><td>RAPPORTO PRELIMINARE
viene riportato che "L'intervento richiesto, è fattibile nelle zone di PAI in cui si trova l'area, in quanto trattasi di area di attenzione dove non sono stati riscontrati particolari pericoli alluvionali e di frana".</td></tr>
<tr><td>Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (P.R.Q.A.)</td><td>ARPA Lazio

"al Comune di Latina è stato assegnato il codice univoco IT1218- zona Litoranea 2021, con qualità dell'aria attribuita in classe complessiva 2 per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene"</td></tr>
<tr><td>Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti</td><td>ARPA Lazio

"(…) si evidenzia che il Comune di Latina ha raggiunto nel 2023 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani inferiore all'obiettivo del 65% stabilito dall'art. 205 del D.lgs. 152/06".</td></tr>
<tr><td>Piano Regolatore Generale (P.R.G.)</td><td>RAPPORTO PRELIMINARE
viene riportato che "L'area di intervento per cui si chiede la variante, come evidenziato nello stralcio di PRG vigente approvato con D.M. 6476 del 13.01.1972, ricade in Zona H rurale come normato dall'art. 10 delle NTA del PRG vigente e approvato".</td></tr>
<tr><td>Classificazione Acustica</td><td>RAPPORTO PRELIMINARE
Viene riportato che "il comune di Latina risulta inadempiente rispetto all'obbligo di adozione del Piano di Classificazione Acustica (Legge Quadro n. 447/95 e della L.R. 18/2001)".</td></tr>
</table>

TENUTO CONTO che il presente provvedimento non costituisce sanatoria per eventuali opere realizzate in difformità e/o senza titolo abilitativo e non sostituisce eventuali ulteriori pareri e/o nulla osta previsti dalla normativa vigente;

CONSIDERATO che:

- L'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;

- L'area interessata dalla variante non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria/Zone Speciali di Conservazione di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- I SCA non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante;
- I SCA hanno evidenziato delle criticità ambientali che non comportano impatti significativi;
- Le criticità ambientali evidenziate dai SCA sono mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure dagli stessi indicate;
- L'intervento prevede l'adozione di diverse misure mitigative, tra cui "*la realizzazione di aree verdi"* finalizzate a migliorare "*la componente idrologica-idraulica del contesto ambientale esistente"* come riportato nel RP;
- L'area non ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30 dicembre 1923, come riportato nel RP;
- La variante proposta ricade parzialmente nella fascia di rispetto di 150 metri delle acque pubbliche denominata "*Fosso Maschero o delle Congiunte o fosso di Cisterna*" e nel paesaggio degli insediamenti urbani, in cui sono previste aree denominate "spazio verde" come riportato nel RP, mantenendo inedificata la suddetta fascia;
- Per quanto concerne i flussi di traffico, nel RP sono escluse ricadute significative stimando "*un potenziale incremento di pochi veicoli al giorno coinvolti nella attività dell'insediamento*";
- Nel RP viene riportato che l'ampliamento conseguente alla variante comporterà un "*incremento occupazionale stimato tra i 4 e i 10 nuovi addetti",* che "*L'utilizzo di acqua nel nuovo capannone servirà solamente a servizio dei wc per i 4-5 dipendenti lavoratori interni al capannone*" e che *"Sono previsti un massimo di 10 unità divise su due turni, pertanto, con un'incidenza di 5 abitanti equivalenti*" relativamente alle ricadute sulla componente "Risorse idriche";
- Per quanto concerne le "Risorse idriche" nel RP viene anche riportato che:
  - sono previste opere di mitigazione, tra cui la realizzazione di una rete di raccolta delle acque meteoriche, l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semi-permeabili, e la realizzazione di aree verdi;
  - per quanto concerne lo smaltimento delle acque reflue è previsto che "*saranno recapitate nella pubblica fognatura, e pertanto depurate negli impianti di trattamento di acque reflue urbane di Acqualatina S.p.A*." e che "*qualora non sia possibile l'allaccio alla pubblica fognatura, presso il complesso verrà realizzato un idoneo impianto di depurazione delle acque reflue, con scarico dell'effluente depurato nel corpo idrico ricettore entro i limiti di cui alla Tabella 3 D.Lgs. 152/06*";
- ARPA Lazio per la componente "Risorse idriche" evidenzia che "*l'area della variante in esame, non risulta servita dalla rete fognaria a servizio dell'agglomerato urbano di Latina*" e rimanda "*alle Autorità Competenti (Provincia di Latina, Comune e Acqualatina), la verifica in fase di attuazione della piano in esame, della possibilità di allaccio della zona oggetto di variante alla rete fognaria esistente, la verifica della potenzialità residua degli impianti di depurazione e della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto a servizio dell'insediamento produttivo*";
- Per quanto concerne l'inquinamento acustico nel RP viene riportato che "*L'ampliamento proposto non introduce particolari fonti di emissione acustica; tuttavia, preventivamente alla realizzazione dello stesso sarà eseguita la Indagine acustica ambientale ai sensi del DPCM 14/11/1997*";
- La struttura regionale competente in materia urbanistica ha evidenziato alcune criticità procedurali in riferimento al ricorso alla variante di cui all'art. 8 del DPR 160/2010, specificando altresì che:

- come area effettivamente interessata dalla variante in esame è stata considerata quella riportata a pag. 23 del RP;
- sulla *…omissis…* "*è localizzata la strada privata ad uso pubblico che, tramite servitù di passaggio, costituisce l'unico accesso previsto per l'area da cedere al Comune ai sensi dell'art. 5 del D.M.1444/68"* e che la stessa

non risulta adeguata a garantire la reale e completa fruibilità pubblica delle aree di standard, né conforme all'art. 39 del PTPR per la presenza di aree boscate;

- L'area graficizzata a pag. 23 del RP risulta corrispondente a quella rappresentata nella documentazione in formato "shape" trasmessa per l'attivazione dell'istanza, e che la *…omissis…* non risulta pertanto oggetto del procedimento in esame;
- La struttura regionale competente in materia urbanistica ha altresì evidenziato la necessità che il Comune di Latina verifichi la legittimità dello stato dei luoghi con esplicita indicazione dei titoli autorizzativi rilasciati relativamente ai manufatti realizzati, ed anche sotto il profilo paesaggistico per quelli ricadenti in aree sottoposte a vincolo;

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

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

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

1. In merito agli aspetti paesaggistici, dovrà essere garantita la conformità alle norme di tutela del PTPR;
2. In merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, sia acquisito, preliminarmente all'approvazione, il parere sugli strumenti urbanistici previsto dall'art.89 del D.P.R. n.380/2001 da parte della struttura regionale competente;
3. Preventivamente all'attuazione, venga verificato con gli enti competenti se la rete idrica, la rete impiantistica di smaltimento e di depurazione siano idonee ed opportunamente dimensionate per le previsioni generate dalla variante, e sia garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale nel rispetto degli obiettivi del PTAR, richiamando inoltre l'art.4, co.2 lett. a, b, c e l'art.5 della L.R. n.6/2008;
4. La AP dovrà attuare tutte le misure per il raggiungimento degli obiettivi di stato dei corpi idrici superficiali in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque;
5. L'impermeabilizzazione dei terreni non dovrà interferire con la portata dei corpi idrici superficiali;
6. Non dovranno prevedersi attività che possono comportare la produzione di agenti inquinanti per le risorse idriche;

7. Per le aree verdi interne al lotto in esame dovranno essere preservate le alberature esistenti e l'introduzione di ulteriori esemplari arborei e arbustivi dovrà prevedere l'impiego di specie autoctone, mentre la distribuzione delle superfici vegetate dovrà avvenire favorendo le connessioni ecologiche con le aree circostanti;
8. 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;
9. 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.);
10. In fase di esercizio, dovrà essere garantita una corretta gestione dei rifiuti anche mediante l'adozione di misure volte alla riduzione della produzione, nonché al recupero e riciclo degli stessi;
11. In fase di cantiere, la produzione dei rifiuti (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente;
12. Preventivamente all'attuazione, dovrà essere accertato con gli enti competenti, mediante uno studio previsionale di impatto acustico, il rispetto della normativa sull'inquinamento acustico per quanto concerne il rumore generato dall'impianto industriale nell'area in esame;
13. Dovranno essere rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici", ponendo particolare attenzione durante la fase di costruzione alle misure di mitigazione in fase di cantiere;
14. 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;
15. Dovranno essere attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon;
16. Nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05/07/1975 e s.m.i.;
17. 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;
18. L'AP 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;
19. Nel prosieguo dell'iter approvativo dovranno essere chiariti gli aspetti di carattere urbanistico evidenziati dalla struttura regionale competente;
20. Le aree da cedere al Comune ai sensi dell'art. 5 del D.M.1444/68 dovranno essere accessibili da viabilità pubblica e ne dovrà essere garantita la reale e completa fruibilità pubblica;
21. 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;
22. 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;

TUTTO CIO' PREMESSO

si ritiene che la variante in oggetto sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, con le raccomandazioni ai sensi dell'art. 12 c.3-bis, del D.Lgs. n. 152/2006, indicate in premessa.

L'Istruttore
Arch. Barbara Conti
(firmato digitalmente)

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

il Dirigente
Ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)