



OGGETTO: **VVAS-2022_21. Comune di Colferro (RM).** Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa al *“Piano di lottizzazione in variante al Piano Particolareggiato SLOI (località Colle Piombinara) ai sensi dell’art. 4 della L.R. n. 36/1987”*.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- con nota prot.n. 15074 del 16/05/2022, acquisita in pari data al protocollo regionale con prott. nn. 476502, 476517, 476527, 476537 e 476537 e 476541, il Comune di Colferro, in qualità di *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, relativa al *“Piano di lottizzazione in variante al Piano Particolareggiato SLOI (località Colle Piombinara) ai sensi dell’art. 4 della L.R. n. 36/1987”*;
- Con nota prot. n.679723 inoltrata in data 11/07/2022, questa *Autorità Competente* ha richiesto all’*Autorità Procedente* integrazioni e chiarimenti in merito alla documentazione trasmessa preliminarmente all’avvio della procedura in oggetto;
- L’*Autorità Procedente*, in riscontro alle richieste avanzate dall’*Autorità Competente*, con nota prot. n.23182 del 01/08/2022 acquisita in pari data con prot. n.756097, ha fornito chiarimenti e integrazioni al Documento Preliminare;

RILEVATO che il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS, trasmesso con la sopracitata nota acquisita con prot. n. 476502 del 16/05/2021, contiene una proposta di individuazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nella fase di consultazione;

DATO ATTO che

- con note prott. nn. 943511 del 29/09/2022 e 966382 del 05/10/2022, l’*Autorità Competente* ha comunicato e integrato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito riportato, rendendo disponibile, tramite un apposito *link*, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente al Piano, in formato digitale:
 - **Regione Lazio** - Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:
 - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale.
 - **Regione Lazio** - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo:
 - Area Tutela del Territorio;
 - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche.
 - **Regione Lazio** - Direzione Regionale Ambiente:
 - **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 Generali e Usi Civici.
- **Città Metropolitana di Roma Capitale:**
 - Dipartimento II “Mobilità e Viabilità”
 - Dipartimento III “Ambiente e Tutela del territorio: acqua, rifiuti, energia, aree protette”;
 - Dipartimento IV “Pianificazione, sviluppo e governo del territorio”.
- **Ministero della Cultura**
 - Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio;
 - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l’Area Metropolitana di Roma e Rieti.
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Centrale;**
- **ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio;**
- **Autorità ATO n.2 Lazio Centrale – Roma;**
- **Acea ATO2 s.p.a.;**
- **ASL Roma 5 - Dipartimento di Prevenzione;**
- **Autostrade per l’Italia:**
 - Direzione Generale;
 - Area Compartimentale Lazio;
- **ANAS S.p.A.**

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

- **ASL ROMA 5:** nota prot.n. 45428 del 12/10/2022, acquisita in pari data al prot.n. 998786;
- **STO ATO2 Lazio Centrale e Roma, Segreteria Tecnico Operativa “Conferenza dei Sindaci”:** nota prot. n. 2059 del 13/10/2022, acquisita al prot. n. 1004064 del 13/10/2022;
- **Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento IV “Pianificazione strategica e Governo del Territorio”, Servizio 1 “Urbanistica e attuazione del PTMG”:** nota prot. n.166423 del 26/10/2022, acquisita in pari data al prot. n.1063553;
- **Ministero della cultura, Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l’Area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti:** nota prot.n. 22578 del 27/10/2022, acquisita in pari data al prot.n. 1064596;
- **ARPA Lazio:** nota prot. n.76594 del 03/11/2022, acquisita in pari data al prot. n.1092221;
- **Regione Lazio, Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area “Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città metropolitana”:** nota prot. 1192345 del 25/11/2022;

DATO ATTO che l’Autorità Competente con nota prot. n.1112083 del 08/11/2022 ha comunicato all’Autorità Procedente l’elenco dei pareri pervenuti a tale data da parte dei Soggetti Competenti in materia ambientale, richiedendo:

- *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, e contestuale trasmissione di eventuali pareri in possesso della stessa e non presenti agli atti della scrivente;*
- *eventuali ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell’istruttoria, incluse le modalità di accoglimento delle condizioni 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 l'Autorità Procedente, con nota prot. n. 36956 del 02/12/2022 acquisita in pari data al protocollo regionale n. 1225612, ha fornito riscontro alla nota di cui sopra in merito agli elementi di criticità e/o approfondimento rilevati dai Soggetti competenti in materia ambientale nei relativi pareri, in particolare da ARPA Lazio, Città Metropolitana di Roma Capitale, e Sovrintendenza Archeologica;

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

Il Piano di Lottizzazione proposto, redatto ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987, in variante al Piano particolareggiato SLOI, in località "Colle Piombinara", prevede un ampliamento del perimetro attuale della zona produttiva al fine di consentire l'insediamento di una nuova attività logistica.

L'ambito territoriale, interessato dalla proposta di Variante urbanistica, riguarda un'area assegnata alla società Vailog Colleferro srl, nel cui ambito, una porzione, distinta in catasto <<al foglio 4 mappale 172 e foglio 5 mappale 105 parte>> con <<superficie complessiva pari a mq 36.000,00>>, è localizzata all'esterno del perimetro del Piano SLOI in zona Agricola; mentre la parte residua, distinta in catasto <<al foglio 5 particella 109 corrispondente al lotto 12, particella 110 corrispondente al lotto 13, e al foglio 6 particella 72 corrispondente al lotto 19, per un totale di mq 67.877,00>>, è localizzata in un ambito di zona con <<[...] destinazione industriale/logistico>>.

[...]

Il Piano di lottizzazione in Variante al Piano Particolareggiato SLOI loc. Piombinara, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.16 del 17 febbraio 2005 (...) >> è stato proposto dalla società Vailog Colleferro Srl, [...] proprietaria dei lotti 12-13 e 19 inclusi nel perimetro del Piano Particolareggiato SLOI loc. Piombinara.

La società proponente <<ha ottenuto il permesso n. 11 del 26 maggio 2021 per la costruzione di un capannone industriale-logistico nell'ambito dei lotti 12-13 del Piano Particolareggiato SLOI, per cui in data 04/06/2021 è stato comunicato l'inizio dei lavori [...]>> con successive integrazioni presentate in data 24/07/2021 e in data 19/01/2022; e in data 26/05/2021 è stata presentata una richiesta di variante al PdC n. 11 attualmente in fase di definizione.

La società Vailog Colleferro Srl, al fine di creare maggiori spazi lavorativi per differenti necessità aziendali, propone di includere una porzione di territorio a completamento dello stato attuale con conseguente ampliamento del perimetro dell'intervento.

<<La proposta, funzionale all'insediamento di un operatore di primario livello nazionale e internazionale, con importanti ricadute sul territorio in termini occupazionali,>> è stata redatta nel rispetto degli obiettivi individuati dal Piano SLOI, al fine di <<permettere l'insediamento di una nuova attività logistica>> nell'ambito del Piano Attuativo, ampliando il lotto 12 in modo da ricucire il confine nord del perimetro.

<<La proposta di variante non modifica [...] la viabilità esistente. L'edificazione prevista non interessa la fascia di rispetto di cinquanta metri dalla sponda del Fiume Sacco, come prescrive il comma 8 dell'art 7 della legge regionale n° 24/98.

[...]

La variante non va ad incidere sull'impostazione originaria del Piano che prevedeva la possibilità di realizzare un raccordo ferroviario merci al servizio dell'intero insediamento produttivo costituito non solo dall'area SLOI, ma anche del contiguo Piano di Riqualificazione Urbana, già approvato prima dell'adozione della variante SLOI al PRG, e del progetto della piattaforma logistica compreso nel Patto Territoriale delle Colline Romane>>.

La presente proposta di Piano Attuativo, redatta tenendo conto del peso urbanistico previsto dal P.R.G. vigente sulla zona interessata, va a incrementare <<la consistenza insediativa in relazione alla nuova superficie territoriale, modificandone solo la destinazione d'uso>>, prevedendo una variante ai sensi dell'art.4, co. 1, della L.R. n. 36 del 02/07/1987 e ss.mm. e ii.

Il dimensionamento è pertanto previsto [...] nei limiti di utilizzazione fondiaria: 0,53 mq/mq (come da Piano Particolareggiato SLOI per le aree industriali).

Il Piano Particolareggiato SLOI ha una estensione di circa 66 ettari, la cui superficie, distinta in due zone, è costituita da una porzione minore di circa 10 ettari che confina con la SS Casilina, e una più vasta di circa 56 ettari, collocata lungo la SP Palianese, caratterizzata da ambiti boscati di circa 12 ettari.

Il Piano, nell'ambito di un territorio a vocazione logistica, prevede <<un ampliamento delle aree industriali del PRG esistente e del "Programma di riqualificazione" [...] con la realizzazione di una "Piattaforma Logistica integrata", adiacente all'area SLOI, prevista nel Patto Territoriale delle Colline Romane>>.

La morfologia del territorio, prevalentemente caratterizzata <<da modeste alture con andamento tondeggiante, risulta notevolmente modificata nella parte già sfruttata a cava o in corso di coltivazione, [...] solo in una modesta porzione, conserva i suoi caratteri originari [...]>> all'interno del perimetro del piano con destinazione a verde pubblico.

La porzione minore con superficie di circa Ha 10 <<è ancora in fase di sviluppo ed è caratterizzata da piccoli lotti di dimensioni che vanno dai 4.000 ai 9.000 mq, mentre la seconda, [...] ormai quasi satura, per caratteristiche distributive e funzionali, ha permesso la realizzazione di edifici anche di notevoli dimensioni>>.

L'area interessata dalla richiesta di variante riguarda la zona agricola che separa le due aree sopra descritte.

<<Dal punto di vista morfologico l'area è in continuità con i lotti esistenti in declivio verso la strada vicinale che la separa dalla più ampia zona agricola situata a nord dell'intervento e che fa da confine alla zona industriale.>>

L'ampliamento proposto, funzionale alle esigenze di realizzare un edificio logistico in variante al Piano, riguarda un'area di 36.000 mq contigua ai lotti 12 e 13, nel cui ambito la superficie riservata agli standard urbanistici, è localizzata sul lotto 19, e corrisponde a una porzione di terreno di 3600 mq da destinare a verde pubblico, <<in continuità con l'ambito di verde pubblico di Piano esistente, al fine di creare uno spazio filtro rispetto alla nuova viabilità già realizzata.>>

Standard da recuperare			
80 mq/mq di sup.utile commerciale e direzionale:			
Sup.standard	34.599	x 80%	= 27.679 mq
di cui il 50 % destinato a parcheggio			
minimo 10 % di St per urbanizzazioni secondarie			
Sup.urb.sec.	660.704	x 10%	= 66.070 mq
Sup.urb.sec.var.	36.000	x 10%	= 3.600 mq
Sup. tot minima per urbanizzazioni secondarie =			69.670 mq
SOMMANO Standard + urbanizz.secondarie		34.686	97.350 mq

Di conseguenza il lotto 19 residuo (da 15.476 mq a 11.876 mq) ha ridotto la sua capacità edificatoria di Superficie Utile da 8202 mq a 6294 mq ed è stato creato un nuovo lotto denominato 12 bis con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,53 mq/mq in linea con gli altri lotti a destinazione industriale.

Per il calcolo delle superfici e indici urbanistici, al fine del dimensionamento dell'intervento, è stato considerato l'accorpamento di più lotti (12-12bis-13-19) anche non contigui, così come specificato nella richiesta di modifica alle NTA.>>

Nel Rapporto Preliminare, la nuova suddivisione dei lotti industriali 12,12 bis, 13 e 19 e la relativa capacità edificatoria sono riportate nella seguente tabella:

Lotti industriali			
num. Lotto	Sup. lotto mq	U.f. (mq/mq)	Sup.Utile realizzabile mq
1	4.215,00	0,530	2.234
2	4.331,00	0,530	2.295
3	4.114,00	0,530	2.180
4	4.929,00	0,530	2.612
5	4.676,00	0,530	2.478
6	4.581,00	0,530	2.428
7	4.457,00	0,530	2.362
8	9.708,00	0,530	5.145
9	9.416,00	0,530	4.990

10	8.595,00	0,530	4.555	
11	6.388,00	0,530	3.386	
12	30.917,00	0,530	16.386	←
12bis	36.000,00	0,530	19.080	←
13	25.094,00	0,530	13.300	←
14	28.400,00	0,530	15.052	
15	57.474,00	0,530	30.461	
16	41.586,00	0,530	22.041	
17	18.472,00	0,530	9.790	
18	10.225,00	0,530	5.419	
19	11.876,00	0,530	6.294	←
20	12.248,00	0,546	6.687	
21	11.490,00	0,546	6.274	
22	9.908,00	0,546	5.410	
23	41.443,00	0,546	22.628	
Sommano	400.543,00		213.489	≤ 213.489 mq

Relativamente alla previsione degli standard urbanistici, secondo quanto previsto dall'art. 5, punto 1) del D.M. 02/04/68 n. 1444, <<la superficie totale degli spazi destinato a verde pubblico e parcheggi risulta superiore al 10% dell'intera superficie territoriale del Piano e lo standard aggiuntivo relativo all'ampliamento è pari al 10% della superficie in variante. Il verde pubblico attrezzato e i parcheggi sono stati suddivisi in più zone per una migliore distribuzione del servizio all'interno del piano.

Standard di progetto		
Parcheggi	P1	9.245 mq
	P2	8.651 mq
	P3	1.218 mq
	P4	4.502 mq
	P5	4.241 mq
	P6	5.100 mq
	P7	8.243 mq
Totale parcheggi		41.200 mq

Verde attrezzato	V1	5.329 mq
	V2	5.885 mq
	V3	1.844 mq
	V4	2.343 mq
	V5	5.347 mq
	V6	5.621 mq
	V7	3.600 mq
Totale verde attrezzato		29.969 mq

Parcheggi ad uso pubblico			
(da reperire nei lotti 24/25/26)			
34.599	x	40%	= 13.840 mq

Spazi ad uso pubblico			
(da reperire nei lotti 24/25/26)			
34.599	x	40%	= 13.840 mq

TOTALE **98.848 mq** > 97.350 mq

Relativamente alle opere di urbanizzazione, allo stato attuale, <<La zona [...] oggetto di ampliamento è completamente urbanizzata. Sono già esistenti le [...] opere>> riguardanti la <<rete stradale e parcheggi, rete idrica, rete fognante, rete di distribuzione del gas, rete di distribuzione energia elettrica, rete di telecomunicazione, pubblica illuminazione;

La variante di piano prevede di utilizzare <<gli allacci ai pubblici servizi previsti dal permesso di costruire N. 11 del 26 maggio 2021>>.

I dati di Piano evidenziati nel Rapporto Preliminare sono riportati nelle tabelle di seguito indicate:

SUPERFICIE PIANO PARTICOLAREGGIATO		
Superficie piano Particolareggiato	660.704	mq
Superficie variante	36.000	mq

SUPERFICIE UTILI REALIZZABILI		
S utile piano particolareggiato	231.246	mq
S utile variante	16.930	mq
Somma superficie utile	<u>248.176</u>	mq
di cui Lotti 24-25-26 (commerciale e direzionale)		
	=	34.687 mq
e Lotti da 1 a 23		
248.176	-	34.687 = 213.489 mq

Come illustrato nel Rapporto preliminare, alla superficie utile complessiva destinata ai lotti industriali di mq 21.489 mq sopra citata, si aggiunge la superficie utile destinata ai lotti commerciali e direzionali di 34.599 mq per una superficie totale utile di 248.088 mq.

Lotti commerciali e direzionali

24	13.578	0,509	6.911	
25	23.385	0,509	11.903	
26	11.116	1,420	15.785	
Sommano	48.079		34.599	≤ 34.687 mq

Totali mq	Sup lotti	Sup utile
	448.622	248.088

- Le indagini svolte relativamente ai caratteri vegetazionali e agropedologici, allegate al Rapporto Preliminare, hanno prevalentemente evidenziato che <<l'area rientra in una vasta zona urbanizzata non caratterizzata da coltivazioni o dalla presenza di attività agricole>>, o come verificato sulla <<carta di dettaglio dell'Uso del Suolo>> dalla presenza di particolari colture forestali, <<boschi e zone di particolare pregio ambientale [...]>>.

Per quel che concerne le caratteristiche geopedologiche, è evidenziato che <<il sistema del suolo rientra secondo la classificazione fatta dall'atlante dei suoli del Lazio nella categoria 'C7, Area del plateau vulcanico' inciso afferente alle caldere all'apparato dei Colli Albani.>>, nell'ambito di <<uno dei suoli più estesi della regione con pianori spesso allungati, prevalentemente destinati all'agricoltura (seminativi), mentre i versanti delle incisioni sono spesso boscati>>, caratterizzati prevalentemente da ripiani tufacei e spallette su quote di 10 m. s.l.m. fino a ca. 650 m. s.l.m..

Relativamente alla capacità produttiva e la produttività del terreno in esame, lo studio agropedologico ha evidenziato che i terreni interessati dalla variante <<appartengono a due suoli 'tipo' differenti>>, classificati sulla base del principio generale del grado di 'limitazione' all'uso agricolo, di tipo permanente, e sulle relative capacità d'uso, valutando in dettaglio le <<limitazioni, modificabili o non modificabili, dovute a vari parametri>> delle variabili di tipo ambientale e pedologico.

Le analisi basate sulle caratteristiche del sito e sulle variabili di carattere ambientale e podologiche, hanno consentito di rilevare che <<il sito in analisi presenta lievi limitazioni che riducono la scelta delle piante>>

Nel rapporto preliminare si rileva la necessità di garantire la realizzazione di una adeguata rete di smaltimento delle acque meteoriche al fine di tutelare la capacità drenante dei terreni che sarà inevitabilmente ridotta a seguito della realizzazione delle opere previste dalla variante.

In considerazione delle caratteristiche agricole dei suoli, delle condizioni fitoclimatiche dell'areale e l'assenza di indirizzi colturali ordinari, si può concludere che in termini di fertilità questi terreni presentano in generale una moderata interferenza nella scelta delle colture agrarie, scarsa fertilità, suolo superficiale e idoneità al pascolo, e una scarsa versatilità produttiva per avverse condizioni di mercato e difficoltà del riscontro di colture praticabili.

- **Per quel che riguarda gli aspetti geologici**, nel Rapporto Preliminare è evidenziato che l'area in esame dal 1968 è stata occupata da una cava di pozzolana la cui attività estrattiva è cessata nel 2004/2005.

Le indagini eseguite relativamente agli elementi geologici, geomorfologici, idrogeologici e geofisici, hanno evidenziato i caratteri di pericolosità e vulnerabilità sismica; mentre le analisi sulle caratteristiche geomorfologiche, geotecniche e idrogeologiche, hanno evidenziato le condizioni e i limiti relativi all'idoneità dell'area, senza evidenziare particolari problemi geologici.

Al riguardo, la presenza di una scarpata costituisce un elemento di criticità da un punto di vista geomorfologico, tale da rendere necessaria la previsione di interventi di rimodellamento e/o stabilizzazione dell'area e opere di sistema di raccolta delle acque.

<<La comparazione delle pericolosità e vulnerabilità del territorio esaminato con l'opera prevista ha permesso di valutare l'attitudine alla trasformazione urbanistica del sito in esame>>.

- Nel rapporto Preliminare sono inoltre descritti i diversi impatti derivanti dalla realizzazione della proposta di variante, evidenziando gli effetti determinati dal traffico attratto, valutati considerando il numero presunto di addetti impiegati nell'area produttiva prevista, anche in considerazione delle eventuali quote di destinazione non produttiva (per es. destinazioni commerciale, direzionale e terziaria), come schematizzato nella tabella di seguito riportata:

Indici per il calcolo del numero di addetti

destinazione d'uso	N° addetti presunto ogni 100 mq di SLP
produttivo	1,63
commerciale, terziario, direzionale	2,43

Calcolo del numero di addetti presunto per l'area produttiva

-SLP con destinazione produttiva presunta :

20.000 mq/ 100= 200 x 1,63 = 326 addetti presunti;

-Totale addetti presunti : 326.

E viene inoltre riportata la stima dei valori medi degli spostamenti dei veicoli industriali attratti giornalmente:

destinazione d'uso	N° veicoli industriali/giorno ogni 100 mq di SLP
produttivo	2
commerciale	6

Relativamente alla previsione di calcolo dei veicoli industriali presenti quotidianamente nell'area, si presume la presenza di 400 veicoli industriali/giorno; mentre per quel che riguarda i veicoli leggeri, l'ipotesi di calcolo nell'ora di punta prevede il coefficiente di utilizzo del mezzo privato pari a 1 occupante/veicolo

L'esemplificazione effettuata nel RP per valutare il numero degli spostamenti che si verificano durante tutto l'arco della giornata, mostra che nell'ambito di un'area ove sia presente un insediamento produttivo misto (industriale, commerciale e direzionale, ec.) gli spostamenti nell'ora di punta costituiscono il 60% degli spostamenti complessivi nell'intera giornata, con la previsione di un totale di 652 spostamenti/giorno.

- *<<La valutazione degli impatti provocati dal riscaldamento il calcolo delle emissioni inquinanti>>*, eseguito in via cautelativa su tutta la superficie occupata dal capannone, prevede che *<<le emissioni in atmosfera imputabili al traffico, al riscaldamento e all'acqua calda sanitaria, saranno inferiori a quelle riportate>>* nel rapporto preliminare.

- *<<La stima della produzione di acque reflue nere e grigie è effettuata sulla base della produzione media pro-capite>>*, mentre la stima del fabbisogno idrico annuo è effettuata *<<sulla base del numero di abitanti o addetti presunti>>*, tendendo conto gli usi prevalenti per mc (acqua potabile, acqua sanitaria).

<<La rete idrica e fognante a servizio del polo industriale è dimensionata in modo da poter servire il nuovo ampliamento senza criticità>>.

- <<La stima del livello di rumorosità indotto dal traffico di veicoli leggeri e pesanti, [...] ricondotta all'impatto prodotto sulle aree residenziali localizzate in prossimità delle aree industriali [...]>> è stata effettuata <<calcolando i livelli di rumorosità [...] sui tratti di viabilità prossimi alle aree residenziali (almeno 500 metri)>>. Nel Rapporto preliminare, non sono evidenziate particolari criticità limitatamente all'aspetto dell'inquinamento acustico, in considerazione della collocazione dell'area in un contesto territoriale fortemente urbanizzato, privo di insediamenti residenziali, caratterizzato da attività di tipo produttivo e/o commerciale/direzionale, servito da infrastrutture autostradali e ferroviarie, vicino alla discarica di Colleferro; inserito dal Piano di Zonizzazione Acustica Comunale, in "classe VI – Aree esclusivamente industriali".
- Le stime relative alla produzione di (rifiuti speciali assimilabili agli Urbani) RSAU/anno di un'attività produttiva >> e di rifiuti solidi urbani effettuate per addetto (Kg/anno) per l'area in oggetto <<per la tipologia di attività non prevedono la produzione di rifiuti tossico-nocivi>>.
- Relativamente all'individuazione della discarica e centri di raccolta, <<non sono individuati elementi potenziali di incidenti ambientali dovuti alla presenza di aree a rischio di inquinamento delle acque sotterranee (aree permeabili, pozzi, pozzi dismessi, sorgenti, etc.)>>.

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

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

Nel Rapporto preliminare è affrontata una analisi di coerenza sul PTPR approvato con D.C.R. n. 5/2021 e pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021, supplemento n. 2.

L'area interessata dalla Variante, dalla consultazione delle tavole 30, fogli 388 (A, B, e C) del vigente PTPR risulta così classificata:

- **Tavola A:** l'area è inserita nel "Sistema del paesaggio agrario" e classificata come ambito di 'Paesaggio Agrario di Valore'; e inclusa, nella porzione a sud, nel "Sistema del Paesaggio Naturale" in ambito di 'Paesaggio Naturale';
- **Tavola B:** l'area, fatta salva la conferma di inesistenza di Usi civici, non risulta essere interessata dalla presenza di beni paesaggistici di cui all'art. 134 comma 1 del D.Lgs. 42/2004. Si rileva inoltre che la porzione meridionale, inserita nella tavola A in ambito di 'Paesaggio Naturale', è interessata dalla presenza marginale di beni paesaggistici di cui all'art. 134, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 42/2003, indicati all'art. 142, comma 1, lett. "g" (aree boscate) del medesimo decreto, e assoggettata dunque alla disciplina di tutela di cui all'art. 39 delle NTA;
- **Tavola C:** l'area in analisi non risulta essere interessata da beni del patrimonio naturale e culturale, risulta tuttavia essere collocata in territori individuati quali "Ambiti prioritari per progetti di conservazione, recupero e riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale" (art. 143 del D.Lgs. 42/2004) e inclusa nell'ambito di "aree a rischio paesaggistico" soggette a fenomeni di frazionamenti fondiari e procedimenti insediativi diffusi, di cui agli artt. 31 bis e 16 della L.R. 24/1998 per la presenza di cave e zone estrattive;

- **Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Zone a Protezione Speciale (ZPS)**

L'analisi della Tavola C del vigente PTPR, approvato con D.C.R. n. 5/2021 e pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021, supplemento n. 2, evidenzia che l'area oggetto di variante non risulta compresa entro il perimetro di aree naturali protette (Legge n. 394/1991; L.R. n. 29/1997) o siti della Rete Natura 2000 di cui alle direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE;

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

Nell'ambito della Pianificazione Sovraordinata del PTPG approvato con D.C.P. n. 1 del 18/01/2010, nel Rapporto Preliminare sono richiamate le "Direttive specifiche per i Parchi di attività produttive metropolitane" di cui all'art. 72, evidenziando che la previsione di insediare una "Piattaforma logistica" all'interno del perimetro d'ambito del PPM4 "Parco di attività produttive specializzate – Colleferro" è coerente con la linea strategica provinciale e che le attività previste sono in linea con gli obiettivi del PTPG.

L'analisi della tavola TP2, riportata nel Rapporto Preliminare, evidenzia inoltre che l'area di variante, evidenziata con il simbolo PL2, è inclusa in aree dove si collocano grandi insediamenti produttivi, destinate ad "attività legate al ciclo di produzione, distribuzione e commercializzazione delle merci"; mentre nella TP2.1, è evidenziato che il perimetro areale aggiuntivo in variante non è interessato dalla Rete Ecologica Provinciale.

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

Dalla consultazione del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico – Rischio di Frana, redatto dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno>> è evidenziato che l'area interessata dalla Variante, è ubicata nell'ambito di settori soggetti a possibili ampliamenti <<dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero di fenomeni di primo distacco per la quale si rimanda al D.M. LL.PP. 11/03/88 – C1.>>; mentre relativamente alla stabilità geomorfologica non sono segnalati <<dissesti gravitativi classificati attivi e quiescenti ubicati all'interno dell' sito oggetto di studio>>.

- **Piano regionale di Tutela delle Acque (P.T.A.R.)**

Il Piano di Tutela delle Acque Regionale (P.T.A.R.), approvato con D.C.R. n. 42/2007 e pubblicato sul BURL n. 34 del 10/12/2007, s.o., è stato recentemente aggiornato con D.C.R. n. 18 del 23/11/2018 e pubblicato sul BURL n. 103 del 20/12/2018, suppl. n. 3.

L'analisi condotta nel Rapporto Preliminare è stata effettuata su verifica del Piano di Tutela delle Acque Regionale (P.T.A.R.), approvato con D.C.R. n. 42/2007 e pubblicato sul BURL n. 34 del 10/12/2007, s.o., specificando che la Variante <<[...] non si pone in contrasto con il Piano di Tutela delle acque e ne seguirà gli obiettivi sia in fase progettuale che esecutiva; e che l'area [...] non rientra tra le aree vulnerabili e ad elevata infiltrazioni, nè tra quelle a specifica tutela>>.

- **Piano regionale di Risanamento della Qualità dell'Aria (P.R.Q.A.)**

Il vigente P.R.Q.A., approvato con D.C.R. n. 66 del 10/12/2009, è stato aggiornato con D.G.R. n. 539 del 04/08/2020 e con D.G.R. n. 119 del 15/03/2022.

L'analisi condotta nel Rapporto Preliminare è stata effettuata sulla classificazione del territorio della Regione Lazio in relazione all'inquinamento atmosferico pubblicata con D.G.R. n. 767/2003.

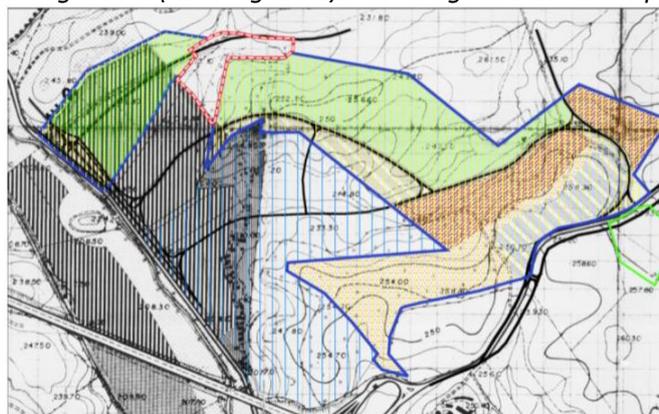
Secondo l'aggiornamento del D.G.R. 15 marzo 2022, n. 119, che sostanzialmente modifica la denominazione ed i codici delle zone, il comune di Colleferro ricade nella zona: IT1217 - Zona Valle del Sacco 2021 e gli è stata attribuita la classe complessiva 1.

- **Piano Gestione Rifiuti (P.G.R.)**

Nel Rapporto Preliminare è riportato che l'insediamento produttivo in analisi prevede una attività produttiva a carattere logistico che << non produce rifiuti pericolosi o di difficile smaltimento. E' quindi in coerenza con gli obiettivi del Piano di Gestione dei Rifiuti e promuoverà comunque la riduzione alla fonte della produzione di rifiuti in un sistema integrato di impianti di recupero e smaltimento dei che sia efficiente, dotato delle migliori tecnologie disponibili, teso a garantire un'autosufficienza impiantistica.>>

- **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)**

Secondo le previsioni del vigente PRG del Comune di Colleferro, approvato con D.G.R. n. 4719 del 17/07/1984, l'area oggetto di variante, ai sensi degli articoli 37 e 41 delle NTA, è classificata come zona omogenea E (Zona Agricole) e Zona agricola di valore paesistico.



PERIMETRO PROPOSTA DI VARIANTE		
zone d'acqua		
zone a verde pubblico		
zone agricole	normali	
	di valore paesistico	
	agropastorali e boschive	
zone industriali	di completamento	
	di espansione	
	di compl. soggette ad autor. prev.	
zona industriale SLOI	insediamenti industriali	
	logistica merci	
	servizi privati	
zone artigianali	di completamento	
	di espansione	

La variante al PRG per la zona industriale in località "Piombinara" è stata approvata con D.G.R. n. 99 del 20/02/2004, pubblicata sul BURL n. 11 del 20/04/2004 e con successiva D.C.C. n. 16 del 17/02/2005 è stato definitivamente approvato il Piano particolareggiato SLOI, ai sensi della Legge n. 1150/42 e dell'art. 1 della L.R. n. 36 del 02/07/1987.

• **Piano di Zonizzazione Acustica del territorio Comunale**

Il Piano di Classificazione del territorio Comunale in Zone Acustiche, adottato con D.C.C. n. 66 del 27/04/2004, controdedotto con D.C.C. n. 28 del 13/10/04, individua la zona interessata dalla variante in classe VI (Aree esclusivamente industriali).

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

• **ASL Roma 5, Dipartimento di Prevenzione, U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica:**

la Competente ASL rilascia <<nulla osta a condizione che:

1. *le reti di urbanizzazione di urbanizzazione primaria, dichiarate come già esistenti, ed in particolare:*
 - *la rete idrica per la distribuzione di acqua riconosciuta idonea al consumo umano ai sensi del D. Legislativo 31/2001 e successive modifiche ed integrazioni sia adeguata come portata anche per l'ulteriore carico dovuto ai nuovi insediamenti;*
 - *la rete fognaria sia adeguata come portata anche per l'ulteriore carico dovuto ai nuovi insediamenti, e che sia collegata ad un depuratore idoneo e dotato di tutte le autorizzazioni di legge e di adeguata capienza in considerazione di questo ulteriore carico;*
2. *le acque piovane dovranno essere adeguatamente convogliate, prevedendo, ove necessario, un trattamento delle acque di prima pioggia;*
3. *venga rispettato il piano di zonizzazione acustica;*
4. *vengano adottati i provvedimenti necessari affinché sia garantita la coesistenza dei nuovi insediamenti con eventuali industrie o attività insalubri esistenti nelle vicinanze;*
5. *vengano verificate le distanze da discariche e depuratori e [...] siano rispettate le distanze di legge;*
6. *vengano verificate le distanze da eventuali abitazioni, strutture ricettive e plessi scolastici, di ogni ordine e grado compresi gli asili nido, esistenti o in via di realizzazione, e che siano rispettate le distanze di legge;*
7. *vengano verificate le distanze da eventuali strutture sanitarie e/o socio assistenziali, esistenti o in via di realizzazione, e che siano rispettate le distanze di legge;*
8. *venga garantito il rispetto delle aree di tutela dei bacini imbriferi, dei corsi d'acqua, dei pozzi e sorgenti esistenti.*

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

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

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

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

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

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

- **Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento IV "Pianificazione strategica e Governo del territorio", Servizio 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG":**

CMRC rileva che <<il vigente PRG del Comune di Colleferro, approvato con D.G.R. Lazio n. 4719/1984, individua l'area in interesse in Zona E – zone Agricole sottozona Agricola di valore paesistico (cfr. art. 41 delle NTA).

Il piano Particolareggiato SLOI, è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 16 del 17/02/05. Il RP ne specifica la destinazione d'uso: "...è consentita la realizzazione di edifici ed attrezzature per l'attività industriale nonché la installazione di laboratori di ricerca e dianalisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici e mostre connessi alla attività di produzione industriale, abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, nonché edifici per il commercio, direzionali e per attività ricreative e ricettive. Sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura>>.

Per quanto riguarda le valutazioni condotte in relazione al Piano Territoriale Provinciale Generale approvato, l'area interessata dalla variante, graficizzata nella Tavola TP2 con il simbolo PL2¹, <<ricade all'interno del PPM4 "Parco di attività produttive specializzate – Colleferro", le cui direttive vengono descritte all'art. 72 delle NA del PTPG.

Si evidenzia che l'area non interessa le componenti del sistema Ambientale della Rete Ecologica Provinciale (REP).

Nel parere non sono evidenziati <<elementi di contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG e ferma restando la competenza dell'Ente Regionale in ordine alla valutazione dell'ex art. 12 del D.Lgs. 152/06>>, sono tuttavia elencati gli elementi ritenuti necessari da approfondire in un eventuale Rapporto Ambientale:

- *Approfondire il quadro esigenziale e l'effettivo interesse pubblico relativo alla realizzazione dell'ampliamento rispetto ad un Piano ancora in via di attuazione;*
- *Verificare gli impatti possibili della proposta rispetto alla Pianificazione limitrofa all'insediamento vigente e in itinere;*
- *Verificare gli impatti del nuovo intervento rispetto alla viabilità di servizio alla zona esistente e il rispetto delle distanze dalla stessa;*
- *Verificare il calcolo degli standard di Piano rispetto all'art. 5 comma 1 del DM 1444/68 in termini di parcheggi e verde da cedere all'Amministrazione Comunale e la adeguata localizzazione all'interno del Piano SLOI;*
- *Eventualità di un disegno unitario del Piano Particolareggiato con particolare riferimento alla collocazione più opportuna delle aree a standard e della viabilità di servizio ai lotti.*

- **MIC, Ministero della cultura, Direzione Generale "Archeologia Belle Arti e Paesaggio", Soprintendenza "Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti":**

La Sovrintendenza << [...] Valutati gli strumenti di pianificazione paesaggistica vigenti per l'area, secondo cui l'ambito territoriale in questione rientra nell'ambito del "Paesaggio Agrario di Valore" (PTPR, Tav. A);

Considerata la Carta Archeologica del Comune di Colleferro, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 25.07.1997, considerata "strumento regolamentare al quale attenersi nella programmazione degli interventi sul territorio" e tenuto conto della sensibilità archeologica che caratterizza la zona in cui l'area ricade;

Tenuto conto che l'obiettivo della tutela è garantire il più possibile il contenimento del consumo del suolo e la

¹ Il simbolo PL2 evidenziato nell'elaborato grafico TP2 indica Piattaforma Logistica Centro Intermodale

salvaguardia dei valori paesaggistici e culturali;

Tenuto conto che l'area oggetto della procedura in parola "ricade secondo il PRG nella zona omogenea "E" - Zona Agricole disciplinata dall'art. 37 delle NTA e nello specifico risulta essere Zona agricola di valore paesistico disciplinata dall'art. 41 delle NTA", come riportato nel "Rapporto Preliminare";

[...]

Atteso che l'uso produttivo che si intende imprimere all'area ne determinerebbe un'irreversibile trasformazione in esito all'esercizio dell'attività edificatoria cui la stessa verrebbe ad essere vocata, determinando al contempo un impatto nel sottosuolo e snaturando l'area, attualmente a vocazione agricola, dei valori paesaggistici che attualmente la caratterizzano;

Considerato dunque che l'area in questione subirebbe, nel cambio di destinazione d'uso, una trasformazione totale, sia fisica che percettiva, con ricadute sugli aspetti paesaggistici e culturali che meritano di essere puntualmente analizzate;

Per quanto sopra esposto, con riferimento alla richiesta di parere per la procedura in oggetto, tenuto conto di quanto previsto dal D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. con particolare riferimento all'art. 12 e al comma 2 dell'Allegato I "Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12", considerato che le azioni previste possono determinare significativi impatti sull'area oggetto di intervento per quanto concerne gli aspetti di competenza di questo Ufficio, la scrivente Soprintendenza ritiene necessario assoggettare tale proposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., ove ci si riserva di esprimere ulteriori valutazioni di compatibilità rispetto alle valenze culturali e paesaggistiche del comparto interessato>>.

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

L'Agenzia ritiene necessario premettere che <<il progetto di ampliamento del Piano utilizzerà gli allacci ai pubblici servizi previsti nel permesso di costruire N. 11 del 26 maggio 2021 e che allo stato attuale, l'area di ampliamento del Piano è completamente urbanizzata e sono già esistenti le opere relative alla rete stradale e parcheggi, rete idrica, rete fognante, rete di distribuzione del gas, rete di distribuzione energia elettrica, rete di telecomunicazione e pubblica illuminazione>>; e che << l'edificazione prevista non interessa la fascia di rispetto di cinquanta metri dalla sponda del Fiume Sacco, come prescrive il comma 8 dell'art 7 della legge regionale n° 24/98.>>.

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

1. ARIA. L'Agenzia, in riferimento al Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, aggiornato con D.G.R. 15 marzo 2022, n. 119, raccomanda il Comune di aggiornare i riferimenti normativi riportati nel R.P, in considerazione della revisione della denominazione e dei codici delle zone, secondo cui il comune di Colleferro ricade nella zona: IT1217 - Zona Valle del Sacco 2021 con classe complessiva 1; evidenziando in modo specifico che <<il comune [...] è tenuto ad adottare provvedimenti per il risanamento della qualità dell'aria, ovvero ad adottare opportune azioni mitigatrici, da esplicitare, che concorrano ad un miglioramento della qualità dell'aria in coerenza con le norme previste dal Piano di Risanamento sopra citato (PRQA, DGR 539 del 4 agosto 2020 - Sezione IV: Provvedimenti per il risanamento della qualità dell'aria e Sezione VI: Provvedimenti specifici per la zona valle del sacco)>>.

Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'area nel Comune di Colleferro, l'Agenzia riporta <<di seguito i dati del 2019-2021, mediati sull'intero territorio comunale del: particolato (PM10) - media annua; particolato (PM2.5) - media annua; biossido di azoto (NO2) - media annua e numero di superamenti orari di 200 µg/mc; benzene (C6H6) - media annua; monossido di carbonio (CO) - numero di superamenti di 10 mg/mc (max della media mobile su 8 ore); biossido di zolfo (SO2) - numero di superamenti giornalieri di 125 µg/mc (max della media mobile su 8 ore). Il calcolo è stato effettuato a partire dai campi di concentrazione orari forniti dal sistema modellistico di qualità dell'aria dell'Agenzia (<http://www.arpalazio.net/main/aria/>). Al fine di ottenere una stima il più realistica possibile, come previsto

dalla normativa vigente i campi di concentrazione sono stati combinati con le misure dalla rete di monitoraggio della qualità dell'aria mediante assimilazione dati (SCM, Successive Corrections Method). La risoluzione orizzontale delle simulazioni modellistiche varia da 1km x1km a 4km x 4km.

Tabella relativa allo stato della qualità dell'aria nel Comune di Colferro negli anni 2019-2021

Inquinante	Indicatore normativo	Valore 2019	Valore 2020	Valore 2021	Valore limite previsto dalla normativa
NO ₂	Numero di superamenti orari di 200 µg/m ³	0	0	0	18
	Media annua (µg/m ³) Max	41	28	28	40
PM10	Media annua (µg/m ³) Max	29	30	28	40
PM2.5	Media annua (µg/m ³) Max	21	25	20	25
C ₆ H ₆	Media annua (µg/m ³) Max	0,9	1	1	5
CO	Numero di superamenti di 10 mg/m ³ (max della media mobile su 8 ore)	0	0	0	0
SO ₂	Numero di superamenti giornalieri di 125 µg/m ³ (max della media mobile su 8 ore)	0	0	0	3

* Valore limite da raggiungere entro il 01/01/2015.

Come si evince dalla tabella sopra illustrata, l'Agenzia rileva che << La situazione che ha caratterizzato il comune di Colferro nel periodo preso a riferimento (2019-2021) ha mostrato criticità nel 2019 per il parametro NO₂, il cui valore è poi rientrato negli anni successivi>>.

Essa evidenzia che in relazione alla matrice aria/atmosfera <<le azioni del Piano prevedono elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria, anche con effetti cumulativi, in un'area situata in un comune già compromesso>>; prescrivendo che nella fase di esecuzione del progetto previsto dalla variante siano rispettate le <<le "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia – art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6, e che nella fase di cantiere, vengano adottate misure per la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione>>; ancorché l'utilizzo di fonti rinnovabili di cui all'art. 26 del D.Lgs. 199/2021.

2. **RISORSE IDRICHE.** L'Agenzia, in riferimento alla matrice acqua, [...] segnala <<la necessità di effettuare l'analisi di coerenza esterna con l'aggiornamento del PTAR (Piano di Tutela Regionale delle Acque), approvato con D.G.R. del 23 novembre 2018 n°18 e relative norme tecniche di attuazione.

[...]

L'ARPA evidenzia che, <<la classificazione relativa all'aggiornamento del PTAR, riferita al periodo 2011-2014, <<per lo stato ecologico, vede la porzione del territorio comunale, interessata dal Piano ricadere nel bacino idrografico Bacino 30 - Sacco e nel sottobacino afferente Fiume Sacco 3, quest'ultimo con stato ecologico "Scarso" e stato chimico "Buono".

[...]

I dati sui monitoraggi, dei corpi idrici superficiali, effettuati dalla scrivente Agenzia, riferiti al sessennio 2015-2020, riportano per il corpo idrico Fiume Sacco 3, uno stato ecologico "Cattivo" e uno stato chimico "Non Buono". Lo stato ecologico e lo stato chimico dei corpi idrici superficiali della regione Lazio sono consultabili sia sul sito SIRA (<https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/>) che sul sito ARPA Lazio (<https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/acqua/dati-acqua>)>>.

In considerazione della criticità ambientale rilevata in merito alle risorse idriche, nel parere si evidenzia la necessità di attuare tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le norme tecniche di attuazione del Piano di Tutela delle Acque, al fine di perseguire l'obiettivo di qualità e il raggiungimento/mantenimento del "Buono" stato di qualità.

In riferimento alla previsione di insediare circa 326 nuovi addetti e in considerazione delle stime riportate nel Rapporto preliminare riguardanti la produzione di acque reflue e dei relativi fabbisogni idrici, l'Agenzia richiama le previsioni di incremento della portata massima in ingresso del Depuratore, già oggetto di Valutazione di Impatto Ambientale (rif. VIA-040-2019), evidenziando la necessità di verificarne la reale

potenzialità residua per il trattamento delle acque reflue, e la capacità dell'acquedotto esistente per poter servire nuove utenze.

3. **SUOLO.** L'Agenzia rileva l'assenza di studi e analisi nel relativo Rapporto Preliminare in merito al grado di incidenza della variante prevista sul consumo di suolo e sull'impermeabilizzazione nel territorio comunale.

ARPA, per quanto riguarda i dati sul consumo di suolo relativi al comune di Colleferro, evidenzia *<<una percentuale di suolo consumato sulla superficie di competenza amministrativa pari al 22.2% corrispondente a circa 598 ettari di superficie di suolo consumato totale registrato sino all'anno 2021, (fonte: https://webgis.arpa.piemonte.it/secure_apps/consumo_suolo_agportal/index.html)>>*, registrando comunque nel 2021, rispetto al 2020, *<<un decremento di consumo di suolo netto pari 1.5 ettari. (fonte: https://webgis.arpa.piemonte.it/secure_apps/consumo_suolo_agportal/index.html)>>*.

L'analisi effettuata dall'Agenzia, in riferimento al consumo di suolo e alle criticità di contesto, evidenzia che l'area di ampliamento del Piano, *<<comporta la perdita di funzionalità originale dell'intera area ad uso agricolo; dunque, l'analisi sull'impermeabilizzazione assume una rilevanza importante per stabilire se gli effetti dell'ampliamento del Piano modificano, alterano o, nel caso estremo, stravolgono un equilibrio ambientale, dato in specifico sulla capacità del suolo libero da edificazione di mantenere la capacità di assorbire le precipitazioni atmosferiche.*

[...]

L'Agenzia, in considerazione dell'aumento della superficie impermeabile su una esigua area di territorio comunale, valuta l'impatto dell'ampliamento del Piano sulla matrice suolo come *<<diretto, permanente e di bassa intensità>>*; ancorché facendo riferimento a quanto *<<riportato nel documento di Indagine Vegetazionale ed Agropedologica redatto dallo studio Agronomico AGER (Rif. Tabella - Pag. 93), prevedendo opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione, [...] ritiene che l'impatto legato all'ampliamento del Piano sul consumo di suolo possa essere considerato poco significativo.*

Ritiene tuttavia necessario considerare che *<<secondo quanto delineato dal rapporto SNPA 2022 sul consumo di suolo sopra citato, nell'analisi delle criticità della matrice in questione>>*, vada valutato *<<non solo l'effetto puntuale del carico emissivo dell'ampliamento del Piano ma il suo effetto globale ossia l'interconnessione di tale intervento con tutti gli interventi che caratterizzano e che caratterizzeranno l'intera area di competenza amministrativa. Si ritiene inoltre che l'ampliamento>>* del Piano dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.

4. **RADON.** In riferimento alle disposizioni di cui all'art. 12 del D. Lgs. n. 101/2020, relative ai livelli di gas radon da rispettare nei luoghi di lavoro e negli edifici, l'Agenzia ribadisce la necessità di prevedere l'attuazione di idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto dei livelli di riferimento specificati dalla vigente normativa.

5. **RIFIUTI.** L'Agenzia rileva che, come desunto dalla Fonte Catasto rifiuti urbani ISPRA, la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani effettuata dal Comune di Colleferro nel 2020, pari a 62,54%, rispetta gli obiettivi normativi, di cui all'art. 205 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm. e ii.

In riferimento all'incremento dei rifiuti prodotti previsto nell'area di ampliamento, ARPA evidenzia la necessità di rispettare quanto stabilito dal D.Lgs. 152/2006 e gli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti regionale, approvato con D.C.R. n. 4 del 05/08/2020, precisando che, in considerazione della tipologia di variante, dell'estensione dell'area e del livello di raccolta differenziata, *<<una gestione di rifiuti non conforme alla normativa di settore possa costituire un impatto significativo >>*.

6. **RUMORE.** In relazione alla matrice rumore, sulla base del Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale, adottato con D.C.C. n. 66 del 27/04/2004, controdedotto con D.C.C. n. 28 del 13/10/04, l'Agenzia *<<ritiene che l'ampliamento del Piano sia compatibile con le classi acustiche del suddetto Piano, poiché la zona interessata dal cambio di destinazione, da agricola a industriale, [...] ricade in classe VI – Aree esclusivamente industriali>>*, evidenziando la necessità di adottare adeguate misure di mitigazione nel caso di scostamenti dai limiti normativi, da attuare *<<anche nel periodo di adeguamento urbanistico, poiché la componente acustica relativa all'ampliamento del Piano sarà sicuramente maggiore>>*.

7. **INQUADRAMENTO ELETTROMAGNETICO.** L'Agenda rileva che l'argomento non viene trattato nel Rapporto Preliminare, e sottolinea la necessità di valutare, nelle fasi di ampliamento del Piano, i vincoli sull'uso del territorio determinati dalla presenza di elettrodotti, ai fini di determinare le fasce di rispetto di cui all'art. 4, co. 1, punto h) della Legge Quadro n. 36/2001; evidenziando che nel caso di ambiti di trasformazione previsti dal Piano in prossimità di elettrodotti, i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico potrebbero influenzare i relativi confini e dimensioni.

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

L'Area Regionale, evidenzia che <<la localizzazione dell'area si integra con le zone adiacenti, consentendo una migliore funzionalità dell'intero insediamento produttivo relativo ai lotti 12-13, non modificando [...] le caratteristiche strutturali e funzionali dell'intero Piano SLOI. Dal punto di vista morfologico l'area è in continuità con i lotti esistenti in declivio verso la strada vicinale che la separa dalla più ampia zona agricola situata a nord dell'intervento e che fa da confine alla zona industriale>>.

In riferimento agli aspetti urbanistici, nel contributo si rileva che <<l'area interessata dalla presente proposta di variante è classificata secondo il PRG vigente in zona agricola, proponendone la riclassificazione in zona industriale in coerenza con la classificazione già assegnata alle aree incluse nel PP.

La nuova area ha una superficie di 36.000 mq ed è localizzata in continuità ai lotti 12 e 13.

L'ampliamento, ritenuto necessario alla realizzazione di un edificio logistico [...] sui lotti 12, 12bis, 13 e 19, [...] prevede l'apporto di aree per i servizi pubblici destinati a soddisfare l'incremento del fabbisogno standard, con la cessione di 3.600 mq per il verde pubblico Zona V7 localizzati sul lotto 19 in continuità con il verde pubblico già previsto nel PP, realizzando uno spazio filtro rispetto alla viabilità. Sulla parte residua del lotto 19, 11.876 mq di 15.476 mq, viene proporzionalmente ridimensionata la capacità edificatoria da 8.202 mq a 6.294 mq in SU.

In relazione agli standard urbanistici [...] le aree già reperite ai sensi dell'art. 5 del DI 1444/1968 nel PP SLOI, sommate alla nuova Zona V7 reperita nella presente variante, risultano complessivamente pari a 98.848 mq, quantitativamente in eccesso rispetto ai minimi previsti dalla vigente normativa>>.

Dal punto di vista paesaggistico nel contributo è evidenziato che <<l'ambito oggetto di ampliamento del PP SLOI non risulta essere interessato dalla presenza di beni paesaggistici di cui all'art. 134 comma 1 del DLgs 42/2004, fatta salva la conferma dell'inesistenza di Usi civici.

Il PP SLOI nel suo complesso risulta parzialmente vincolato in relazione alla presenza di beni tutelati per legge su aree che non riguardano l'ampliamento proposto con la presente procedura in variante urbanistica, sulle quali pertanto le previsioni rimangono inalterate.

Le valutazioni paesaggistiche ex art.16 della Legge 1150/1942, già effettuate sull'originario PP di cui al parere di questa Direzione regionale n. 139016/2007, saranno oggetto di eventuale aggiornamento e conferma nella fase di approvazione della proposta di variante>>.

In conclusione, l'Area Regionale <<ritiene che gli interventi descritti nel Rapporto Preliminare [...], relativi alla modifica in variante ai sensi dell'art.4 della LR 36/1987 del PP SLOI in località Piombinara nel comune di Colleferro, non comportino significativi impatti dal punto di vista ambientale e pertanto non emergono criticità da rinviare ad ulteriori approfondimenti in riferimento agli elementi di competenza.

Pertanto, si ritiene che possa proseguire l'iter di formazione della proposta urbanistica con le seguenti raccomandazioni, le cui verifiche sono rinviate alla fase approvativa:

1. Sia verificata la dotazione delle aree da destinare a standard urbanistici di cui al DI 1444/68, tenendo in considerazione del fatto che le "aree private di uso pubblico" costituiscono un favorevole apporto incrementale alle "aree pubbliche" previste in cessione le quali [...] dovrebbero essere quantitativamente sufficienti a garantire il fabbisogno standard minimo.

2. Sia valutata la necessità di sottoporre gli interventi pianificati a verifica di assoggettabilità a procedura di VIA in funzione delle previsioni dell'Allegato IV (in particolare il comma 7 lett. "a") del DLgs 152/2006.

3. Sia verificata la presenza di eventuali vincoli derivanti dalla ex discarica localizzata a nord-est dal perimetro dello SLOI.

4. Sia effettuato lo studio dell'incremento del traffico dovuto al nuovo insediamento, anche in considerazione della vicinanza ad altre aree commerciali.

5. Tenuta presente l'assenza di vincoli paesaggistici sulla nuova area ma la parziale interferenza con beni paesaggistici del PP nel suo insieme, l'aggiornamento del parere paesaggistico già reso ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/1942 in sede di approvazione del PP SLOI con nota della scrivente Direzione n.139016/2007 sarà effettuato in funzione della intervenuta approvazione del PTPR1.

TENUTO CONTO che l'Autorità Procedente, con nota prot.n. 36956 del 02/12/2022, acquisita in pari data con prot.n. 1225612, già citata nella presente relazione, ha fornito riscontro in merito agli elementi di criticità e/o di approfondimento rilevati da alcuni Soggetti competenti in materia ambientale nei relativi contributi, in particolare di ARPA Lazio, Città Metropolitana di Roma Capitale, e Sovrintendenza Archeologica, evidenziando quanto segue:

- Criticità ARPA LAZIO:

- Aria

In relazione ai possibili effetti cumulativi nell'ambito di un contesto territoriale già compromesso, l'Autorità Procedente garantisce <<il rispetto delle disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 6/2008 e tutte le prescrizioni in materia>>.

- Risorse Idriche

È specificato che il progetto, <<funzionale all'insediamento di una attività non "idroesigente">> prevede l'utilizzo <<di acqua di tipo sanitaria a servizio degli addetti>>, dove il numero complessivo di addetti comprende anche quelli in corso di insediamento. La variante, funzionale all'ampliamento di un edificio in corso di costruzione, aumenta la superficie destinata a deposito con la previsione di un magazzino altamente specializzato, e non modifica le superfici di uffici e servizi, e il dimensionamento della rete idrica di scarico resta pressoché invariato.

- Suolo

Si evidenzia che la superficie di intervento in variante, pari a 3,6 HA, non risulta essere attualmente destinata a colture pregevoli, ma unicamente a produzione di fieno; precisando che una parte consistente sarà utilizzata per garantire il rispetto degli standard di legge per il verde e le superfici drenanti, applicando tutte le misure di legge ai sensi dell'art. 4 comma 2 lettere d) della LR 27/05/2008 n. 6.

- Criticità Città Metropolitana di Roma Capitale

In relazione alle raccomandazioni di CMRC, l'Autorità Procedente precisa che <<l'intervento si inserisce in un ambito molto più ampio, e la specifica richiesta di variante è funzionale a favorire l'insediamento e l'ampliamento di una attività logistica in corso di realizzazione.

Il progetto di Piano Particolareggiato rispetta le distanze dalla viabilità limitrofa e sono verificati gli standard art 5 comma 1 del DM 1444/68. (vedi tavole allegate 08 - zonizzazione; 09 Calcolo superfici e verifica standard; 13 - Planivolumetrico di dettaglio.)

Per quanto riguarda la pianificazione dell'area circostante si rimanda alla planimetria allegata che riguarda le destinazioni esistenti. Si segnala che in passato su aree circostanti sono state avviate due procedure ex art. 8 del DPR 160/2010 che questa Amministrazione formalmente comunica di non voler continuare, facendone cessare l'iter.>>.

- Criticità Sovrintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti:

L'Amministrazione comunale precisa che la scelta della localizzazione dell'area ha considerato gli esiti negativi in merito ai recenti scavi archeologici sui lotti 12 e 13, individuando una posizione residuale, collocata tra lotti già edificati nell'ambito della zona industriale, con valenza agricola già compromessa e di scarso valore per la tipologia di colture in corso;

Il Comune evidenzia altresì l'assenza di vincoli paesaggistici, specificando che è già stata rilasciata la certificazione di insussistenza dell'area boscata individuata dalla tav. B del vigente PTPR. L'Autorità Procedente precisa inoltre che la Tavola "A" del PTPR, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c) delle NTA perdono valore prescrittivo per l'assenza dei vincoli paesaggistici di cui all'art. 134, co. 1, lettere a), b) e c), del Codice. Ha pure evidenziato che la superficie dell'intervento pari a 3,6 HA è interessata da un investimento di notevole ricaduta occupazionale indotta, sia in modo diretto che in modo indiretto, ribadendo che

l'ampliamento riguarda solo la previsione di un magazzino in funzione dell'attività logistica già prevista dal PP, senza interessare<<altre funzioni che tendono a generare un impatto sui consumi energetici, [...] aumentando [...] il ricorso a fonti di energia rinnovabile (L.R. 6/2008 D.Lgs 199/2021), sovrabbondante [...] al limitato aumento di richiesta;

TENUTO CONTO, inoltre che l'Autorità Procedente, con la succitata nota prot.n. 36956 del 02/12/2022, acquisita in pari data con prot.n. 1225612, ha fornito ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria, evidenziando quanto segue:

<<[...] Il piano nasce come ampliamento delle aree industriali del PRG esistente e del "Programma di riqualificazione" denominato "Polis".

La zona si completa, a conferma della vocazione logistica dell'intero ambito territoriale, con la realizzazione di una "Piattaforma Logistica Integrata" adiacente all'area SLOI, prevista nel Patto Territoriale delle Colline Romane.

I due ambiti già sottoposti a pianificazione attuativa con il Piano SLOI sono separati da una area agricola che si intende proporre in variante alle previsioni vigenti, ai sensi dell'art.4 della LR 36/1987, per la riunione dei due ambiti già pianificati con omogenea classificazione urbanistica.

[...]

L'intervento [...] si inserisce in un ambito molto più vasto e di interesse strategico non solo per il comune di Colleferro ma per l'intero territorio regionale. Infatti, l'area interessata, nel PTPG provincia di Roma, è individuata all'interno del Parco di attività produttive specializzate - Colleferro.

Si rileva che all'interno del contesto territoriale ove insiste l'intervento, l'insediamento di una serie di operatori di altissimo profilo Nazionale e internazionale quali, ad esempio, Amazon, Leroy Merlin, ecc. contribuisce a rendere il sito un concreto polo di attrazione per attività produttive che, in un quadro sinergico con un sistema indotto, sta generando una economia di scala che genera sviluppo socio-economico che fornisce da un lato un forte impulso occupazionale e dall'altro favorisce la stabilizzazione delle attività esistenti. Inoltre, questo piccolo ampliamento si rende necessario per consentire l'adeguamento dell'intervento già in atto sui lotti 12 e 13 alle nuove esigenze dell'investitore>>.

CONSIDERATO che:

- l'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista, redattore del Rapporto Preliminare, ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- I pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale formano parte integrante del presente provvedimento;
- il 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;
- L'Autorità Procedente, a seguito dell'acquisizione dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ha fornito ulteriori considerazioni e chiarimenti utili alla conclusione dell'istruttoria;
- L'Autorità Procedente con la citata nota prot.n.36956 del 2/12/2022 ha trasmesso una Certificazione ai sensi dell'art. 10 comma 5 della Legge Regionale n. 24/98 e dell'art. 39 comma 5 delle NTA del PTPR riferita all'area di cui al foglio 5 particella 195;
- per la procedura in oggetto è stato rilasciato parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 dall'Area Tutela del Territorio con Determina n. G05856 del 12/05/2022;

- 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 di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- Il PRG del Comune di Colleferro è stato adottato con delibera di Consiglio n°92 del 28/05/1979 e approvato con delibera di Giunta Regionale n 4719 del 17/07/1984 ed ha destinato l'area a *zona agricola "E" – zona agricola di valore paesistico*;
- l'ambito territoriale di riferimento, in coerenza con le previsioni del PTPG, ha mutato nel corso degli anni la vocazione agricola, rendendo ormai inattuale la destinazione assegnata dal PRG del 1984. Sull'area, infatti, è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.16 del 17 febbraio 2005 il Piano particolareggiato SLOI;
- La superficie di intervento in variante attualmente non è interessata da colture particolari (meritevoli di tutele dell'unione, dop, ecc.) ma destinata unicamente a produzione di fieno;
- La zona oggetto di ampliamento è completamente urbanizzata, essendo già esistenti opere di urbanizzazione primaria quali rete stradale e parcheggi, rete idrica, rete fognante, rete di distribuzione del gas, rete di distribuzione energia elettrica, rete di telecomunicazione, pubblica illuminazione;
- l'area di intervento, secondo il PTPG approvato in epoca più recente con D.C.P. n. 1 del 18 gennaio 2010, ricade all'interno del PPM4 "Parco di attività produttive specializzate – Colleferro". Lo stesso PTPG, nell'elaborato grafico TP2 evidenzia l'area con il simbolo PL2 – Piattaforma Logistica Centro Intermodale, così come evidenziato da Città Metropolitana di Roma Capitale;
- La Città Metropolitana ha evidenziato che *L'intervento non è interessato dalla Rete Ecologica Provinciale e non si rilevano elementi di contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG*;
- Come evidenziato nella nota prot.n. 36956 del 2/12/2022, *Il Piano Particolareggiato SLOI ha una estensione di circa 66 ettari, suddivisa in due parti, una di 10 ettari circa, confinante con la SS Casilina e l'altra di 56 ettari circa, dei quali circa 12 boscati, lungo la SP Palianese. Il piano nasce come ampliamento delle aree industriali del PRG esistente e del "Programma di riqualificazione" denominato "Polis". La zona si completa, a conferma della vocazione logistica dell'intero ambito territoriale, con la realizzazione di una "Piattaforma Logistica Integrata" adiacente all'area SLOI, prevista nel Patto Territoriale delle Colline Romane.*
- La vocazione logistica dell'ambito territoriale ove insiste l'intervento e l'insediamento di operatori di altissimo profilo Nazionale e internazionale quali, ad esempio, Amazon, Leroy Merlin, ecc. contribuiscono a rendere il sito un polo di attrazione per attività produttive, generando sviluppo socio-economico, impulso occupazionale e stabilizzazione delle attività esistenti;

VALUTATO che:

- l'area oggetto di procedura ha una superficie di 36.000 mq, posta in un'area residuale tra due ambiti riguardanti il Piano Particolareggiato SLOI, la cui proposta di ampliamento rappresenta il 5,4% della superficie territoriale del Piano;
- la variante si inserisce in un ambito territoriale a vocazione logistica dove insistono già attività produttive e si pone come una ricucitura tra i due ambiti del Piano Particolareggiato SLOI, al fine di consentire l'ampliamento di un capannone in corso di realizzazione su un lotto della società Proponente;
- la variante si integra con il contesto territoriale e non modifica le caratteristiche strutturali e funzionali dell'intero Piano Particolareggiato SLOI, inserendosi in un ambito di interesse strategico per il Comune di Colleferro;
- è previsto l'apporto di aree per i servizi pubblici destinati a soddisfare l'incremento del fabbisogno standard, con la cessione di 3.600 mq per il verde pubblico, andando a determinare un quantitativo di standard in eccesso rispetto ai minimi stabiliti per legge;

- la componente paesaggistica interessata dal piano risulta essere una residualità marginale circoscritta e compromessa dalle attuali pianificazioni sovraordinate, nonché dalle modificazioni intercorse e consolidate e, tenuto conto della ricorrenza della stessa nel settore di territorio comunale interessato, non comporta riduzioni significative anche solo dal punto di vista della sua estensione;
- l'Area oggetto di variante, fermo restando la conferma dell'inesistenza di usi civici e la certificazione di inesistenza dell'area boscata, non risulta essere interessata da vincoli paesaggistici di cui alla Tavola B del PTPR. L'assenza di tali vincoli determina la non cogenza delle previsioni di cui alla Tavola A che classifica l'Area come paesaggio agrario di valore;
- Con riferimento alla tutela paesaggistica, ed in particolar modo alla tutela prevista dal PTPR approvato, la competente Area Urbanistica Regionale evidenzia che gli interventi in esame *“non comportino significativi impatti dal punto di vista ambientale e pertanto non emergono criticità da rinviare ad ulteriori approfondimenti in riferimento agli elementi di competenza.”*

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

- Sia assicurato il soddisfacimento della dotazione di superfici da destinare a standard urbanistici;
- 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) ed al Paesaggio Agrario di valore;
- Venga attestata l'inesistenza delle aree boscate anche in riferimento alle particelle di cui ai lotti oggetto della presente variante;
- Venga acquisito, preventivamente all'attuazione del Piano, il nulla osta relativo al vincolo idrogeologico;
- Siano rispettate tutte le prescrizioni ed indicazioni di cui al parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 dall'Area Tutela del Territorio con Determina n. G05856 del 12/05/2022;
- Preventivamente all'attuazione dovranno essere verificate la potenzialità residua del depuratore e la capacità dell'acquedotto esistente;
- Siano attuate tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le norme tecniche di attuazione del Piano di Tutela delle Acque, al fine di perseguire l'obiettivo di qualità e il raggiungimento/mantenimento del “Buono” stato di qualità;
- Venga effettuato uno studio dell'incremento del traffico dovuto al nuovo insediamento, anche in considerazione della vicinanza ad altre aree commerciali, ponendo particolare attenzione alla predisposizione di azioni significative sulla viabilità e sul traffico veicolare che possano contribuire alla riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico - PM 10 particolato fine, monossido di carbonio (CO), ossido di Azoto (Nox) e ossidi di Zolfo (SO2) – e dal perseguimento degli obiettivi di tutela e prevenzione della salute pubblica (riduzione di decessi e di patologie, di incidenti stradali e di degrado del territorio);
- Sia verificata la presenza di eventuali vincoli derivanti dalla ex discarica localizzata a nord-est dal perimetro dello SLOI e rispettata la distanza di legge;
- 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;

- in caso di installazione di sistemi ed impianti radioelettrici, per telefonia mobile, radiodiffusione, ecc., si dovrà fare riferimento alle seguenti normative: Legge n. 36 del 2001 e D.Lgs. n. 259 del 2003;
- in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, venga rispettato quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6;
 - venga garantita la realizzazione di una adeguata rete di smaltimento delle acque meteoriche al fine di tutelare la capacità drenante dei terreni;
 - nelle fasi di progettazione il sistema verde sia funzionale e finalizzato ad assicurare non solo azioni più ampiamente riconosciute e valorizzate (sociali, ricreative, paesaggistiche, idrogeologiche, ecc.), ma anche quelle di valenza tipicamente igienico-sanitaria, quali: il contenimento dell'inquinamento acustico ed atmosferico; l'influenza sugli aspetti microclimatici; la regolazione dell'equilibrio ossigeno-anidride carbonica;
 - 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;
 - 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.);
 - nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
 - 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;

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.

l'Istruttore

Marco Stradella

(firmato digitalmente)

il Responsabile del Procedimento

arch. Rossella Ongaretto

(firmato digitalmente)

il Dirigente

ing. Ilaria Scarso

(firmato digitalmente)