

OGGETTO: Procedura di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) - art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss. mm. ii. - relativa al Progetto in variante al PRG denominato **“Mercato Ortofrutticolo di Latina (M.O.L.) – Progetto di riqualificazione, ristrutturazione, cambio destinazione d’uso e ampliamento in variante al PRG (art. 8 DPR 160/2010)”**

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Il Progetto in Variante al PRG di cui in oggetto (di seguito “Piano”) deve essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto ricompreso tra le tipologie di Piano previste dall’art. 6, commi 3 e 3bis, del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. (di seguito “Decreto”);
- Con nota prot. n. 18145 del 22/05/2019 – acquisita al prot. n. 393258 del 23/05/2019 – lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) del Comune di Latina, in qualità di Autorità Procedente, ha trasmesso alla scrivente Direzione Regionale il Rapporto Preliminare (di seguito R.P.) e lo schema di Progetto in variante al Piano, per l’espletamento della relativa procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS;
- La trasmissione del Rapporto Preliminare ha determinato l’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, di cui all’art.12 del Decreto;
- L’istanza fa seguito ad una Conferenza di Servizi decisoria, convocata in prima seduta per il giorno 08/02/2019, indetta in forma simultanea e sincrona, ai sensi della L.241/1990 e s.m.i. dal SUAP del Comune di Latina finalizzata all’approvazione dell’intervento in oggetto. L’Area Regionale Commercio e Servizi al consumatore della Direzione per lo Sviluppo Economico e Le Attività Produttive e Lazio Creativo, coinvolta nella conferenza di servizi suddetta, con nota prot. n. 371054 del 15/05/2019 ha indetto in qualità di rappresentante Regionale una conferenza di servizi interna, convocando una seduta per il 21/05/2019 e successivamente ne ha trasmesso il verbale con nota prot. n. 405655 del 28/05/2019. Nell’ambito della suddetta conferenza di servizi indetta dal Comune di Latina come si evince dalle note suddette è emersa *...la necessità di sottoporre il progetto in variante urbanistica alla Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. da parte della competente Area Regionale...*;

DATO ATTO che sono stati individuati i seguenti Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA), comunicati formalmente all'Autorità Procedente con nota prot. n. 437588 del 07/06/2019, richiedendo contestualmente integrazione e chiarimenti sul Progetto in Variante e sul Rapporto Preliminare consegnato in merito a quanto già emerso in sede della Conferenza di Servizi su richiamata:

- Regione Lazio - Direzione Regionale Capitale Naturale, Parchi e Aree Protette
- Regione Lazio - Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti
 - Area Qualità dell'Ambiente
- Regione Lazio - Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico e Le Attività Produttive e Lazio Creativo
 - Area Commercio e Servizi al consumatore
- Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo
 - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato
 - Area Tutela del Territorio
- Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica
 - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo
- Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura, promozione della filiera e della cultura del cibo, caccia e pesca
 - Area usi civici, credito e calamità naturali
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo - Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone, Latina e Rieti
- Comune di Latina
 - Servizio Ambiente e protezione civile
 - Servizi Politiche di Gestione e Assetto del Territorio
- Provincia di Latina
 - Settore Ambiente, Energia, Difesa del Suolo
 - Servizio Urbanistica e Pianificazione territoriale
 - Servizio Vincolo Idrogeologico e forestale
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale
- Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio – ARPA LAZIO
- ASL Latina
- Autorità d'Ambito dell'ATO 4 Lazio meridionale - Latina
- Gestore Unico dell'ATO 4 – Acqualatina S.p.A.
- ANAS SPA - Area Compartimentale Lazio (Roma)
- Regione Lazio - Segretariato Regionale
 - Responsabile Ufficio Conferenze di Servizi

PRESO ATTO che:

- con nota prot. n. 108308 del 13/09/2019, acquisita al prot. n. 724715 del 13/09/2019, l'Autorità Procedente ha trasmesso il R.P. integrato all'Autorità Competente e agli SCA individuati;

- con pec del 18/09/2019, acquisita al prot. n. 736391 del 18/09/2019, l'Autorità Procedente ha trasmesso le ricevute di avvenuta consegna delle pec con cui è stata trasmessa ai SCA la nota prot. n. 108308 del 13/09/2019;
- da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale sono dunque pervenuti, ai sensi dell'articolo 12, comma 2, del Decreto, i seguenti pareri:
 - o nota prot. n. 748912 del 23/09/2019 dell'Area Regionale Commercio e Servizi al Consumatore;
 - o nota prot. n. 60219 del 26/09/2019, acquisita al prot. n. 762447 del 26/09/2019, di ARPA LAZIO;
 - o nota prot. n. 41350 del 15/10/2019, acquisita al prot. n. 825235 del 16/10/2019, della Provincia di Latina – Settore Pianificazione Urbanistica Trasporti e Settore Ecologia e Ambiente;
 - o nota prot. n. 907178 del 11/11/2019 dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo;
- trasmessi i 30 giorni dall'invio della documentazione con nota prot. n. 135009 del 15/11/2019, acquisita al prot. n. 925042 del 15/11/2019 l'Autorità Procedente ha trasmesso l'elenco dei pareri pervenuti da parte dei SCA fino a quella data;

Alla data di redazione del presente provvedimento, da parte dei seguenti Soggetti Competenti in materia Ambientale coinvolti non sono pervenuti i pareri di competenza, ai sensi dell'art. 12, comma 2 del Decreto:

- Regione Lazio - Direzione Regionale Capitale Naturale, Parchi e Aree Protette
- Regione Lazio - Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti
 - Area Qualità dell'Ambiente
- Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo
 - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato
 - Area Tutela del Territorio
- Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura, promozione della filiera e della cultura del cibo, caccia e pesca
 - Area usi civici, credito e calamità naturali
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo - Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone, Latina e Rieti
- Comune di Latina
 - Servizio Ambiente e protezione civile
 - Servizi Politiche di Gestione e Assetto del Territorio
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale
- ASL Latina
- Autorità d'Ambito dell'ATO 4 Lazio meridionale - Latina
- Gestore Unico dell'ATO 4 – Acqualatina S.p.A.
- ANAS SPA - Area Compartimentale Lazio (Roma)
- Regione Lazio - Segretariato Regionale

CONSIDERATO che dal Rapporto Preliminare e dalle analisi effettuate l'area interessata dal perimetro di Piano, rispetto al sistema della pianificazione sovraordinata, è inquadrata come si riporta di seguito:

- **Piano Regolatore Generale (PRG):**
piano regolatore vigente del Comune di Latina è stato adottato il 23.02.1968, riadottato il 11.03.1971 e definitivamente approvato data 13 gennaio 1972 con Decreto del Ministro Per i Lavori Pubblici n. 6476 divisione 23. L'area interessata dal mercato ortofrutticolo ricade in zona H – rurale del vigente PRG, modificata dalla Dcc 105/1985 e successivamente approvata con Dgr 7564 del 11.09.1989, che consente "l'ampliamento degli impianti artigianali e di quelli produttivi collegati all'agricoltura ed esistenti in zona rurale fino al limite risultante dalle reali esigenze di sviluppo dell'azienda". Tale possibilità viene concessa, tra l'altro, "Alle attività produttive collegate all'agricoltura inclusi i mercati ortofrutticoli all'ingrosso". Sulla base, quindi di dette disposizioni normative è stato possibile potenziare ed ampliare le strutture originarie attraverso il rilascio della concessione edilizia n. 309 del 10.08.1991 e successive varianti in corso d'opera. Sulla parte, oggetto della presente proposta, che riguarda le particelle 42 e 43 del foglio 177, a meno della superficie boscata di 2.944 m, non sono presenti fabbricati, e quindi non è possibile l'applicazione della norma sugli ampliamenti previsti dal PRG vigente.
 - **Piano Territoriale Paesistico (PTP) – Ambito 10 Latina (PTP)**, approvato con LL.RR. n. 24 e 25 il 6 luglio 1998.
Per quanto riguarda l'area oggetto del piano in esame, il PTP/10, sulla tavola E1/5 non segnala la presenza di beni paesistici e relative aree vincolate.
 - **Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)**, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, pubblicato sul BUR Lazio n. 6 suppl. ord. n. 14 del 14 febbraio 2008:
 - **Tavola "A" – Sistemi ed Ambiti del Paesaggio:**
l'area oggetto della variante è indicato come paesaggio agrario di continuità;
 - **Tavola "B" – Beni Paesaggistici:**
Per quanto riguarda l'area oggetto del piano in esame non si segnala la presenza di beni paesaggistici. Tuttavia, nell'area di proprietà, ricade un'area boscata (esclusa dalla presente variante), che appartiene ai vincoli ricognitivi di legge (art. 9 NTA PTPR), beni paesaggistici art. 134 co1 lett. b del Codice, disciplinato dall'art. 38 delle NTA del PTPR.
- Tavola "C" – Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR:**
Nell'area non sono individuate specifiche criticità. Una parte dell'area ricade in un ambito interessato dalla fascia di rispetto di un bene lineare (che fa riferimento alla Ss 156 Monti Lepini) che appartiene al Sistema dell'insediamento contemporaneo.
- **Piani stralcio di assetto idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio (Bacino Regionale Sud):**

Per ciò che riguarda l'area del piano in esame, il PAI non individua condizioni di pericolosità o di rischio idraulico o geomorfologico.

VERIFICATO che il Rapporto Preliminare e gli atti allegati hanno evidenziato le seguenti caratteristiche del Piano:

- il piano/programma è stato redatto per conto dei proponenti, Soc. Coop. Mercato Ortofrutticolo di Latina (MOL), proprietari dell'area di intervento. La proposta riguarda i lotti di proprietà distinti in catasto al foglio n. 174, p.lle 114 e 55 di 36.206 mq e particelle contigue di cui al fg. 177 nn. 42 e 43 di 20.499 mq, con una superficie complessiva di 56.705 mq. Stante la presenza di un'area boscata su parte delle particelle 42 e 43 (di 2.944 mq), l'effettiva area di intervento, oggetto della presente valutazione, riguarda la superficie complessiva di 53.761 mq (36.206 + 20.499 – 2.944);
- l'area di intervento risulta già occupata dal 1971. Infatti Il primo nucleo del MOL, realizzato nel 1971, era costituito da un unico edificio suddiviso in 14 stands, ciascuno assegnato ad un operatore commerciale;
- il progetto di riqualificazione, ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e ampliamento riguarda la realizzazione di strutture destinate a costituire un polo di eccellenza per il settore agroalimentare nell'ambito dei servizi complementari e accessori del mercato all'ingrosso di Latina. Più in particolare si intende dotare, anche in funzione complementare, integrativa e sussidiaria alle funzioni già presenti, una piattaforma di eccellenza del settore agroalimentare con la finalità di rappresentare comunque, ed in ogni caso, il principale punto del centro Italia per la diffusione e la distribuzione innovativa di prodotti alimentari locali, italiani ed anche stranieri;
- dal punto di vista quantitativo la proposta prevede un incremento di SLP di 4.630 mq e di volumetrie di 43.520 mc (incrementi costituiti in gran parte dalla superficie e volume del fabbricato per il packaging, pari a 4.144 mq e 41.440 mc). In merito alla dotazione a standard, il piano/programma provvede alla cessione e realizzazione (per circa 8.950 mq) di aree a parcheggio e verde, funzionali al sistema insediativo e urbanizzato di Latina, contribuendo alla localizzazione di aree da destinare a parcheggio al fine di ridurre le emissioni legate al traffico e al miglioramento della dotazione a verde.
- in sintesi il piano in esame persegue i seguenti obiettivi:
 - dimensionamento dell'intervento in funzione dell'adeguamento e della razionalizzazione delle attività produttive/commerciali del MOL;
 - la realizzazione di una superficie a standard coerente con le quantità volumetriche insediabili e aggiuntiva rispetto alle quantità minime previste;
 - la realizzazione e cessione di area a parcheggio e verde funzionali al sistema urbanizzato presente;
 - la individuazione di un'area per lo stoccaggio dei rifiuti esito delle lavorazioni

- la situazione attuale è riassunta dalle seguenti tabelle:

Superficie area MOL esistente	mq	36.206
Superfici lorde di pavimento	mq	6.131
Superfici coperte	mq	4.783
Altre superfici coperte da tettoie-pensiline	mq	6.182
<hr/>		
Volumi dei capannoni	mc	26.105
Volumi degli edifici per servizi (ed. 1a, 1b, 4,5)	mc	2.775
Volume totale	mc	28.880

Nel dettaglio per i fabbricati la superficie coperta la SLP e il volume sono di seguito riportati:

	SC	SLP	V
	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mc</i>
Edificio 1a (bar ristoro)	100	100	300
Edificio 1b (portineria - infopoint)	47	47	136
TOT (Edificio 1a + Edificio 1b)		147	436
<hr/>			
Edificio 2 (15 stand di vendita)	2.260	2.210	10.080
<i>Pensiline edificio 2</i>	<i>3328</i>		
Edificio 3 (14 stand di vendita)	2.003	3.100	16.025
<i>Pensiline edificio 3</i>	<i>2.678</i>		
Edificio 4 (servizi igienici)	67	67	216
Edificio 5 (Direzione- Servizi-Uffici)	306	607	2.123
<i>Pensiline edificio 5</i>	<i>176</i>		
TOTALE	10.965*	6.131	28.800

*di cui 6.182 mq di pensiline

- la proposta in argomento prevede le seguenti superfici complessive:

Superficie area d'intervento	mq	53.761
Superfici lorde di pavimento	mq	10.758
Superfici coperte	mq	9.028
Altre superfici coperte da tettoie-pensiline	mq	12.427
<hr/>		
Volumi dei capannoni	mc	67.545
Volumi degli edifici per servizi (ed. 1, 4, 5)	mc	4.855
Volume totale	mc	72.400

Nello specifico si tratta dei seguenti interventi e delle seguenti funzioni da insediare:

1. **Edificio 1** (riallocazione dei servizi di bar/portineria/infopoint) attraverso la demolizione dei precedenti edifici 1a e 1b;
2. **Edifici 2 e 3** – stand di vendita con pensiline - interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione – ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma e mantenimento delle superfici legittime; possibile chiusura delle superfici attualmente destinate a pensiline, nei limiti indicati dalla presente proposta, riqualificazione estetica;
3. **Edificio 4** – servizi igienici - da conservare o demolire in funzione delle indicazioni della P.A., perché ricadente in area destinata a standard dalla presente proposta di piano);
4. **Edificio 5** – palazzina dei servizi. Si conferma l'originaria destinazione quale sede legale della cooperativa proprietaria dell'impianto e per l'erogazione dei servizi di utilità dei singoli soci, nonché punto nodale per la gestione del complessivo impianto; previsti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia con mantenimento della destinazione ad attività di servizi generali all'impianto di commercializzazione, spogliatoi e deposito per maestranze dei servizi di competenza della gestione del complesso produttivo;
5. **Edificio 6** - nuova struttura su area in ampliamento, di tipo polifunzionale per la frigoconservazione, lavorazione e commercializzazione di prodotti alimentari, per la produzione ed assemblaggio di contenitori per il trasporto e confezionamento delle merci semilavorate e lavorate, per lo stoccaggio dei vuoti;
6. **Struttura (n.7) di raccordo tra edifici 2 e 3 pensilina**, nell'ambito della superficie coperta dalla pensilina sarà possibile l'installazione temporanea di stands modulari organizzati per la vendita di prodotti alimentari, di punti vendita di prodotti tipici locali o di showroom aziendali (in occasione di fiere e/o eventi) per le attività di settore;
7. **Isola ecologica**: individuazione di un'area attrezzata per la stoccaggio differenziato dei rifiuti, imballaggi, merci non più commercializzabili destinate al macero ecc..

Di seguito una tabella sintetica con i dati principali sui singoli edifici:

	SLP	V
	<i>mq</i>	<i>mc</i>
Edificio 1	630	2.520
Edificio 2	2.210	10.080
Edificio 3	3.100	16.025
Edificio 4	67	215
Edificio 5	607	2.120
Edificio 6	4.144	41.440
TOTALE	10.758 mq	72.400 mc

Il calcolo degli standard è stato effettuato secondo quanto previsto dal Dm 1444/1968, in riferimento a quanto previsto all'art. 5 sulle attività produttive/commerciali, in ragione delle funzioni da insediare.

Il dimensionamento complessivo del piano è così sintetizzato:

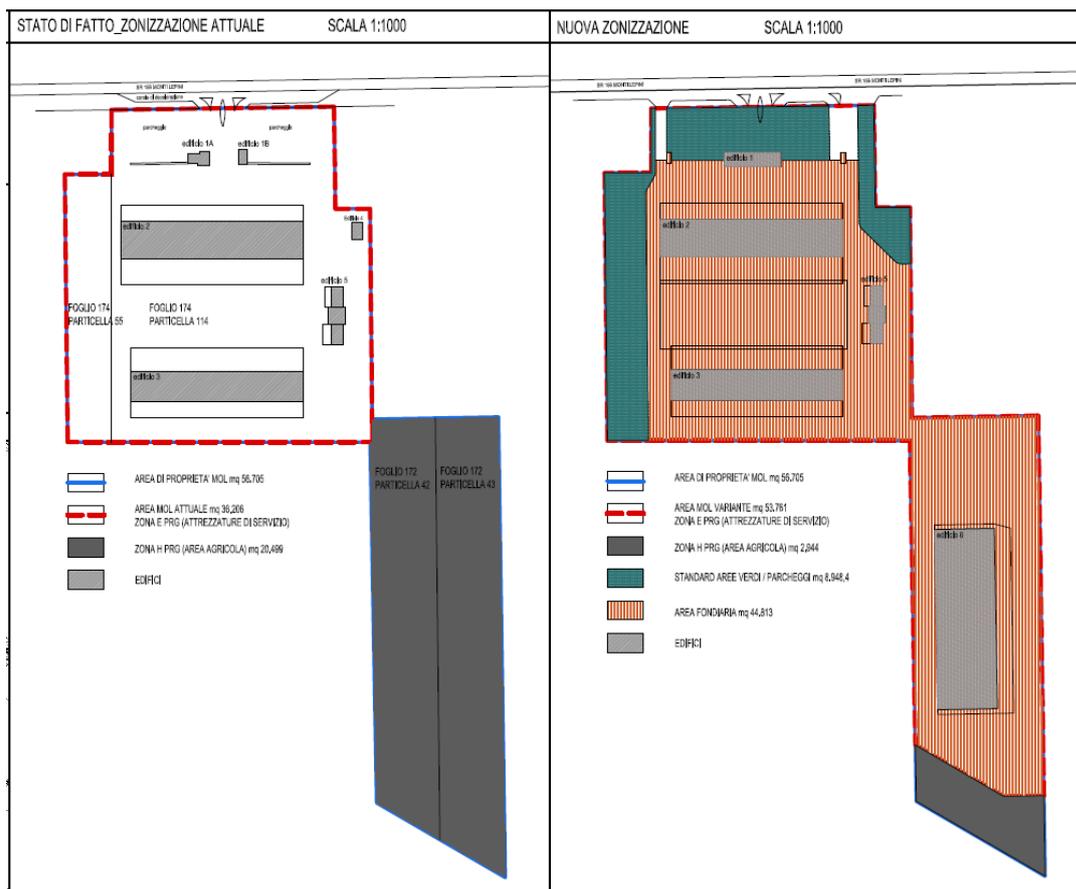
Superficie dell'area di intervento	mq	53.761
Superficie lorda pavimento	mq	10.758
Volume complessivo	mc	72.400
Standard minimi	mq	8.607
Standard previsti nel piano	mq	8.949

- Le variazioni rispetto allo stato attuale sono riassunte nelle seguenti tabelle e grafici:

	<i>Volumetria esistente</i>	<i>Volumetria prevista</i>	<i>Variazione di volume (+ o - mc)</i>
H - rurale	28.880 mc	-	+ 43.520 mc
Zona MOL (in conformità al progetto di cui alla conferenza dei servizi)	-	72.400 mc	

	<i>SUL esistente</i>	<i>SUL prevista dal piano (mq)</i>	<i>Variazione di SUL (+ o - mq)</i>	<i>Variazione di SUL (%)</i>
H - rurale	6.131 mq	-	+4.627 mq	+75%
Zona MOL (in conformità al progetto di cui alla conferenza dei servizi)		10.758 mq		

	<i>Stato di fatto</i>	<i>Proposta di piano</i>	<i>Variazione delle previsioni</i>	<i>Variazione delle previsioni (%)</i>
Sup. territoriale	53.761 mq	53.761 mq	0 mq	-
Sup. fondiaria	36.206 mq	44.813 mq	+ 8.607 mq	+ 23%
Sup. totale per standard	0 mq	8.948 mq	+ 8.948 mq	+ 100%



- L'area per la realizzazione del piano in esame risulta in particolare:
 - destinata dal PRG a zona omogenea H-rurale, come modificata dalla D.C.C. 105/1985 e successivamente approvata con DGR 7564 del 11.09.1989, che ha consentito *“l'ampliamento degli impianti artigianali e di quelli produttivi collegati all'agricoltura ed esistenti in zona rurale fino al limite risultante dalle reali esigenze di sviluppo dell'azienda”*. Tale possibilità veniva concessa, tra l'altro, *“Alle attività produttive collegate all'agricoltura inclusi i mercati ortofrutticoli all'ingrosso”*;
 - inclusa nel tessuto urbanizzato a levante nel Comune di Latina;
 - in condizione orografica pianeggiante;
 - con caratteristiche geologiche e idrogeologiche compatibili con la trasformazione edilizia;
 - funzionalmente connessa alle reti infrastrutturali e dei sottoservizi esistenti;
 - al di fuori di aree di interesse paesaggistico.

- Il piano/programma è inserito in un contesto territoriale densamente urbanizzato. Lo stato attuale dei luoghi può essere così sintetizzato: l'area di intervento oggetto della variante risulta libera e non interessata dalla presenza di formazioni boscate, né copertura vegetale arborea e/o

arbustiva di interesse forestale (che risultano al di fuori dell'area di intervento, pur ricadendo nella stessa proprietà);

- il Rapporto Preliminare riporta un'analisi di coerenza esterna sia con i Piani e Programmi che con la Normativa sovraordinata riportando in una matrice/tabella gli esiti di tale analisi relativamente ad obiettivi e azioni di piano e concludendo con un riscontro sostanzialmente positivo del Piano in esame. Anche l'analisi di coerenza interna tra obiettivi e azioni del piano, nonché l'analisi di sostenibilità in campo Ambientale, Economico e Sociale si conclude in maniera favorevole all'attuazione del Piano;
- relativamente agli effetti cumulativi il Rapporto Preliminare individua gli impatti sulle principali componenti ambientali quali aria, acqua, rifiuti e mobilità e conclude che *...tenendo conto del contesto, ampiamente urbanizzato, caratterizzato da una mixità funzionale (aree residenziali, aree produttive e commerciali e a servizio dei tessuti edificati esistenti), in considerazione delle dimensioni dell'intervento proposto, gli effetti cumulativi con eventuali altre pianificazioni in atto, sono da ritenersi, comunque, poco significativi.....;*

VISTO che il R.P., in relazione al contesto in cui l'intervento si inserisce e all'entità delle opere previste dal Piano, non ha evidenziato impatti ambientali negativi, significativi e/o rilevanti e non ha evidenziato particolari criticità sulle componenti ambientali interessate, individuando altresì le necessarie opere di mitigazione;

TENUTO CONTO che i pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, che sono pervenuti alla data di redazione del presente provvedimento, hanno evidenziato quanto si riporta di seguito:

- **REGIONE LAZIO DIREZIONE REGIONALE PER LO SVILUPPO ECONOMICO LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E LAZIO CREATIVO– Area Commercio e Servizi al Consumatore**

L'Area regionale, nella nota prot. n. 748912 del 23/09/2019 nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, acquisita e visionata la documentazione fa presente che, *attualmente, le funzioni in materia di sviluppo dell'agroalimentare regionale e dei mercati non rientrano nelle competenze della scrivente Struttura. Inoltre, le procedure, finalizzate all'approvazione dei progetti, individuate dall'art 8 del DPR 160/2010, non si applicano alle grandi strutture commerciali, così come si evince dal contenuto dello stesso articolo " (omissis) 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".*

Pertanto, considerato che rientrano nelle competenze della scrivente Struttura solo i progetti concernenti la realizzazione di edifici a destinazione commerciale, ai sensi della L.R. n. 33 del 18/11/1999 e s.m.i., in particolare, le attività inerenti l'apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento della superficie, anche tramite concentrazione e accorpamento, delle grandi strutture di vendita come definite dall'art. 24, comma 1, lett. C) della citata L.R. 33/99 e secondo le procedure previste dalla D.G.R. n. 190 del 18/07/2013 (pubblicata sul BURL n. 60 del 27/07/2013), la scrivente

Direzione non ritiene di esprimere nessun parere, in quanto l'intervento in oggetto non rientra nel proprio ambito di competenza (articolo 3, comma 1 della l.r. 33/99 — disciplina relativa al settore commercio).

- **ARPA LAZIO AGENZIA REGIONALE PROTEZIONE AMBIENTALE DEL LAZIO**

L'Agenzia Regionale, nella nota prot. n. 60219 del 26/09/2019 espone una sintesi delle caratteristiche dell'intervento, e comunica che, in linea generale, la valutazione della significatività degli impatti ambientali su alcune componenti, quali ad esempio le risorse idriche e l'atmosfera, sarebbe valutata con maggiore efficacia non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto. E' infatti possibile che impatti ambientali valutati come poco significativi, contribuiscano, cumulandosi ad analoghi impatti generati dall'attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, a determinare rischi per l'ambiente. Questa possibilità necessita di attenzione in aree caratterizzate da bassi livelli di qualità ambientale ovvero in aree sulle quali insistono numerosi piani e/o programmi. La valutazione ambientale della significatività degli impatti sarebbe svolta, in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso.

Ciò premesso l'Agenzia esprime il seguente parere sulle tematiche ambientali:

1. ARIA: in riferimento alla matrice aria, come già riportato nel R.P cap. 7.5 pag. 92 – 95, la D.G.R. n. 217/2012, ha attribuito al Comune di Latina il codice di zona IT1213 “Zona Litoranea” per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene.

La succitata D.G.R. 217/2012 confermava, nelle more della predisposizione del nuovo programma di valutazione della qualità dell'aria, la classificazione del comune di Latina in classe 2, di conseguenza il Comune è tenuto ad adottare il Piano Urbano del Traffico, ad attuare azioni di fluidificazione del traffico, promuovere la riduzione delle percorrenze urbane delle auto private, favorire la riduzione dei tempi di percorrenza dei mezzi pubblici e la fruibilità degli stessi da parte dei cittadini, promuovere il coordinamento tra realtà produttive per l'attuazione di servizi di trasporto collettivo...”.

Preso atto che il Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) della Città di Latina, approvato dal Consiglio Comunale con Dcc 145/2005, (R.P. pag. 111 – 115), prevede un insieme coordinato di interventi per il miglioramento delle condizioni della circolazione stradale nell'area urbana, dei pedoni, dei mezzi pubblici e dei veicoli privati.

E che nel R.P cap. 7.5 pag. 92 – 95 si evidenzia: L'area di intervento. Il comune di Latina è inserito nella Zona B (Cod. IT1213 - Zona litoranea nella nuova zonizzazione), Nel Comune di Latina il piano non segnala la presenza di significative sorgenti di inquinamento industriale.

Atteso che l'aggiornamento dell'Allegato 4 alla D.G.R. 217/2012 (D.G.R. n. 536 del 15/09/2016,) conferma la classe complessiva 2.

Al fine di fornire elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'aria si riportano di seguito i dati 2013, 2014, 2015, 2016 e 2017.... La situazione che ha caratterizzato il Comune di Latina nel periodo preso a riferimento (2013-2017), non evidenzia criticità per il particolato e per gli altri indicatori presi a riferimento dalla norma.

Si evidenzia infine che i fabbricati previsti dal piano in esame dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 27 maggio 2008, n. 6.

Si ritiene che gli interventi, di realizzazione delle strutture previste dal Piano in esame, pur costituendo ulteriore carico emissivo, non abbiano un impatto significativo sullo stato della qualità dell'aria nel dominio di interesse.

2. **RISORSE IDRICHE:** con riferimento alla matrice idrica, il vigente PTAR 2018 (D.C.R. 23 novembre 2018, n. 18) come riportato nel R.P cap. 7.6 pag. 96 – 98, specifica: “L’area di intervento. Il territorio comunale di Latina, nell’atlante dei bacini idrografici regionali, ricade quasi interamente nel bacino n. 27 Rio Martino, per il quale ci sono due rappresentazioni esemplificative, la tavola E2-27 Tavola di piano: stato di qualità e la tavola E3-27 Tavola di piano: obiettivi di qualità. Nella tavola E1-27 Tavola di piano: tutela, sono invece rappresentati i corpi idrici e gli elementi e le aree di tutela. La gran parte del comune di Latina ricade tra le aree di intervento, dovuto ad uno stato di qualità pessimo del Bacino Rio Martino, soprattutto per quanto riguarda aspetti legati alla presenza dei nitrati dovuti all’elevata utilizzazione agricola dei terreni.

L’area di intervento. Per ciò che riguarda l’ambito del piano in esame, l’area di intervento ricade tra gli ambiti di intervento, limitrofa alleare e già fortemente antropizzate. In merito al tipo di attività da insediare, appare opportuno indicare che il PTAR indica appropriate misure (art. 27 - Misure per la depurazione degli effluenti industriali) da raggiungere entro il 2021, attraverso l’adeguamento degli scarichi delle zone industriali. Tali aspetti riguardano, però, la fase esecutiva e attuativa degli interventi e non quella pianificatoria.”

(...)

Attesa la criticità dello stato dei corpi idrici ricadenti nel Comune di Latina, considerato che la depurazione delle acque rappresenta un fattore di pressione importante sull’ambiente, si ritiene necessario verificare prima degli interventi se l’acquedotto, la rete fognaria e i relativi depuratori siano già dimensionati per l’incremento generato dal Piano in esame, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani.

Si evidenzia inoltre, che i futuri interventi esecutivi del Piano in esame dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6, e sia gli adempimenti in materia di risparmio idrico previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.).

Si ritiene che gli interventi, di realizzazione delle strutture previste dal Piano in esame, pur costituendo ulteriore carico non abbiano un impatto significativo sul sistema idrico.

3. **RIFIUTI:** Per quanto attiene alla matrice rifiuti, preso atto che il R.P cap. 5.1 “L’ambito di intervento e le strategie” riporta a pag. 36 punto 7 tra gli interventi, l’insediamento di una “Isola ecologica: individuazione di un’area attrezzata per la stoccaggio differenziato dei rifiuti, imballaggi, merci non più commercializzabili destinate al macero ecc..”... Si segnala che i dati relativi al Comune di Latina inerenti la produzione di rifiuti urbani per il periodo 2010-2017 (fonte ISPRA <http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it>), di seguito riportati: pur mostrando un trend in diminuzione per quanto riguarda le quantità di rifiuto urbano prodotte, riportano che la

percentuale di rifiuti oggetto di raccolta differenziata nell'anno 2017 è stata pari al 23,8%. Tale percentuale non rispetta l'obiettivo normativo, si ricorda difatti che l'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. fissava già al 31/12/2012 l'obiettivo quantitativo di raccolta differenziata del 65%. La significatività dell'impatto della produzione dei rifiuti derivante dall'attuazione della Variante in esame deve tener conto degli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio e deve essere valutata in relazione all'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore. Si evidenzia che qualsiasi intervento previsto nel comune di Latina, viste le percentuali di raccolta differenziata attualmente presenti nel Comune (23,8%), costituisce ulteriore carico emissivo che va ad aggiungersi ad una situazione già critica. Considerato che nel R.P non si forniscono informazioni dettagliate sul quadro di gestione dei rifiuti del Mercato Ortofrutticolo oggetto del progetto in esame (come ad es. servizio di raccolta rifiuti, tipologia di rifiuti prodotti, impianti riceventi), in mancanza di dati specifici, non è possibile fornire indicazioni circa l'impatto generato dalla Variante in esame sulla matrice in questione.

4. *SUOLO: Si evidenzia che il Piano in esame, in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6. Inoltre si ritiene utile segnalare che nell'ambito del settimo programma di azione ambientale ("Vivere bene entro i limiti del pianeta", Parlamento europeo e consiglio 2013") – viene ribadito il traguardo di un incremento dell'occupazione netta di terreno pari a zero da raggiungere in Europa entro il 2050 e auspicato che entro il 2020 le politiche dell'Unione tengano conto dei loro impatti diretti e indiretti sull'uso del territorio. Vale la pena rammentare che tale programma pur non costituendo un obbligo giuridico non essendo stato recepito dalla vigente legislazione sia comunitaria che nazionale, costituisce uno degli obiettivi del Programma per l'ambiente e l'azione per il clima (LIFE) per il periodo dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2020, la cui realizzazione della beneficia tra l'altro della dotazione finanziaria per l'attuazione del Sottoprogramma Ambiente. A tal fine si ritiene utile informare che il comune di Latina (dato 2017) ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 15,37 % (ISPRA, <http://www.sinanet.isprambiente.it/it/sia-ispra/download-mais/consumo-di-suolo/dati-nazionaliiregionali-provinciali-e-comunali>).*
5. *RUMORE (INQUINAMENTO ACUSTICO): Si prende atto di quanto riportato nel R.P. –cap. 7.13 Mappatura acustica strategica e Piano d'azione pag. 117... Fatto salvo il rispetto di quanto disposto nel Piano d'azione, visto che la componente acustica relativa alla Variante in esame sarà sicuramente maggiore nel periodo di adeguamento urbanistico, si evidenzia che bisognerà porre particolare attenzione a tale fase e mettere in campo le adeguate misure di mitigazione; tuttavia si ritiene che l'impatto acustico generato dall'attuazione della Variante nel suo complesso sia non significativo.*

6. **INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO:** *Atteso che nel R.P. non si evincono informazioni inerenti la presenza di elettrodotti nelle aree oggetto del Piano in esame, considerato che l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante di cui alla 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 giornaliere. Pertanto nel caso in cui, il Piano in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorre considerare che i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico potrebbero essere tali da influenzare i confini e le dimensioni degli ambiti stessi.*

- **PROVINCIA DI LATINA - Settore Pianificazione Urbanistica Trasporti e Settore Ecologia e Ambiente**

L'Ente, nella nota prot. n. 41350 del 15/10/2019, dall'analisi del R.P. ...riporta, per quanto di competenza, il seguente contributo:

1. *L'analisi dei vincoli operata nel R.P. risulta corretta rispetto al quadro normativo vigente nei temi di competenza della scrivente Provincia;*
2. *Si precisa che il Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.) che non ha recepito la Variante Urbanistica Speciale in oggetto, è tuttora in fase di formazione stante la Presa d'Atto dello Schema di P.T.P.G., effettuata con la Deliberazione n.15 dal Consiglio Provinciale del 03.03.2008, l'emissione in data 11.03.2011, con nota prot. 10983, del parere motivato di Scoping da parte dell'Autorità Competente (Area VIA, Direzione Ambiente della Regione Lazio) e l'adozione dello Schema di P.T.P.G (attualmente in attesa dell'esame dell'Assemblea dei Sindaci) effettuata con D.C.P. n. 25 del 27.09.2016. I citati atti sono tutti propedeutici all'avvio della fase di co-pianificazione di cui all'art. 21 della LR. 38/99, pertanto il suddetto P.T.P.G. non costituisce uno strumento di pianificazione vigente*

Tutto ciò premesso si ritiene che il suddetto Piano, nel proporre una riqualificazione del MOL, finalizzata alla costituzione di un polo di eccellenza per il settore agroalimentare, attraverso l'applicazione di tecnologie all'avanguardia sul piano dello sviluppo sostenibile (risparmio energetico, idrico, utilizzo di fonti alternative rinnovabili), non comporta, per quanta di stretta competenza, impatti significativi con il locale sistema ambientale; inoltre la previsione di spazi verdi, risulta opportuna rispetto agli intendimenti pianificatori di questa Amministrazione.

Cionondimeno, nell'eventualità che le attività previste possano ingenerare effetti sulle matrici ambientali di competenza di questa Provincia, si riportano le seguenti indicazioni/prescrizioni:

- *“sulle aree scoperte, non potranno essere effettuate lavorazioni, lavaggi, accumulo e trasferimento di materiali o semilavorati, di attrezzature o automezzi o depositi di materiali, materie prime, prodotti, ecc..” così come prescritto dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque Regionali, aggiornato con DCR Lazio n°18 del 23/11/2018 e DGR Lazio n°219/2011. In dette aree è prescritto il trattamento e l'autorizzazione allo scarico delle acque di prima pioggia;*

- *l'attività e gli impianti utilizzati non dovranno originare scarichi di "acque reflue industriali";*
- *l'attività dovrà essere svolta con esclusione di lavorazioni e impianti che possano dar luogo ad emissioni in atmosfera soggette alla disciplina di cui alla Parte V del D. Lgs. 152/2006;*
- *l'attività dovrà essere svolta nel rispetto delle norme di cui alla Parte IV del D. Lgs. 152/2006 in materia di gestione dei rifiuti.*

Pertanto, rimandando alla eventuale successiva fase esecutiva la necessità di acquisire tutte le autorizzazioni afferenti alle discipline in capo a questa Amministrazione, si ritiene di non assoggettare il suddetto Piano "Mercato Ortofrutticolo di Latina (M.O.L.) — Progetto di riqualificazione, ristrutturazione, cambio destinazione d'uso e ampliamento in variante al PRG. (art. 8 DPR 160/2010) a Valutazione Ambientale Strategica.

- **REGIONE LAZIO DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA – Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo**

L'Area regionale, nella nota prot. n. 907178 del 11/11/2019 nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, preso atto della documentazione ricevuta dal Comune di Latina (integrata anche in risposta alla nota prot. n. 381460 del 20/05/2019 con la quale nell'ambito della Conferenza interna regionale la stessa Area Regionale Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: province di FR, LT, RI e VT, aveva comunicato che " ... *la documentazione a corredo dell'istanza a tutt'oggi, non consente una valutazione dell'intervento, in merito agli aspetti urbanistici della variante ed in particolare alla procedura richiesta ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010*") ... rilevato quanto descritto nel rapporto preliminare e negli elaborati grafici allegati, per quanto concerne gli aspetti di competenza osserva che:

(...)

Dal punto di vista paesaggistico

Dall'esame della Tavola B del P.T.P.R. l'area oggetto d'intervento non risulta sottoposta a vincoli paesaggistici dichiarativi di cui al D.lgs.vo 42/2004.

Risulta al margine sud dell'ampliamento previsto, una zona di protezione delle aree boscate di cui all'art 38 delle N.T.A del P.T.P.R.

A tal riguardo si ricorda quanto stabilito al comma 3 del citato articolo "Si considerano boschi" punto a) i terreni di superficie non inferiore a 5.000 metri quadrati coperti da vegetazione forestale arborea e/o arbustiva, a qualunque stadio di età, di origine naturale o artificiale, costituente a maturità un soprassuolo continuo con grado di copertura delle chiome non inferiore al 50 per cento;

il comma 5 dello stesso articolo

nonché quanto stabilito al comma 5) Nei casi di errata o incerta perimetrazione, il Comune certifica la presenza del bosco, così come individuato nel comma 3 e accerta se la zona sia stata

percorsa dal fuoco o sia soggetta a progetti di rimboschimento. La certificazione è resa con atto del responsabile del procedimento sulla base della relazione di un agronomo o tecnico abilitato ovvero del parere del corpo forestale dello Stato

Per quanto esposto, nel proseguo del procedimento si rende opportuno venga effettuata la certificazione sull'esistenza o meno del bosco, come definito ai sensi del citato articolo 38, comma 5.

Dal punto di vista urbanistico

Per quanto rilevato dal R.P. si osserva che:

Premesso che nel R.P. viene descritto il Piano /Progetto che prevede: "sia la ristrutturazione dei fabbricati esistenti e cambio di destinazione d'uso su una superficie di 36.206 mq) sia l'ampliamento del Mol (su una superficie aggiuntiva di 20.500 mq)" e che per quest'ultimo aspetto si determina la necessità di variante puntuale al P.R.G. vigente. (rif. pag 5 del R.P).

Rilevato che l'intera area di proprietà del Mercato ortofrutticolo ricade attualmente in zona H - rurale art. 10 delle N.T.A, del vigente P.R.G.

Preso atto che attraverso la deliberazione del Consiglio Comunale n. 105 del 27.03.1985 è stata regolamentata la possibilità di concedere ampliamenti degli impianti produttivi esistenti in zona H- rurale di PRG.

Vista la D.G.R n. 7564 dell'11.09.1989 di "approvazione della variante al vigente P.R.G per ampliamento impianti produttivi in zona agricola" (D.C.C. n.105 del 27.03.1985 sopra riportata).

Osservata la TAV. 2B Elaborato grafico di sintesi e confronto della proposta di variante al vigente P.R.G ai sensi dell'art.8 del D.P.R. 160/2010, schema "parametri urbanistici e di progetto della variante" si rilevano i seguenti aspetti e criticità:

- difformità tra quanto riportato nel R.P sopra menzionato (rif. pag. 5 del R.P.) in cui viene richiesto, solo per l'ampliamento proposto, la variante puntuale al P.R.G, mentre nell'elaborato grafico "schema di consistenza proposta della variante" si prevede la variante urbanistica di tutta l'area di proprietà del MOL;*
- non risulta mai dichiaratamente espressa la nuova destinazione urbanistica che l'area dovrebbe assumere in variante al P.R.G.; vista la particolarità delle plurifunzioni proprie di un mercato ortofrutticolo all'ingrosso per le quali si potrebbe ipotizzare una destinazione avente interesse pubblico;*
- risulta necessario attestare la conformità urbanistica e la piena legittimità dei luoghi allo stato attuale.*

Per quanto riguarda la fase di verifica di assoggettabilità a VAS non si evidenziano criticità sulle componenti paesaggistiche, al contempo si sottolinea che nelle fasi successive alla verifica di Vas del piano in analisi, dal punto di vista urbanistico dovranno essere prodotti i necessari chiarimenti e ai dovuti approfondimenti in ordine agli aspetti sopracitati nonché agli aspetti normativi relativamente alla procedura intrapresa ai sensi dell'art.8 del D.P.R. che, si coglie l'occasione per ricordare, riveste un carattere derogatorio e di eccezionalità rispetto alla disciplina ordinaria rappresentata dalle procedure di cui alla Legge urbanistica 1150/42.

VALUTATO che:

- L'intervento riguarda la *riqualificazione, ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e ampliamento del Mercato Ortofrutticolo di Latina (MOL) esistente, ubicato in Latina, S.R. n. 156 "Monti Lepini", distinto in catasto al foglio n. 174, p.lle 114 e 55 di mq 36.206 e particelle contigue di cui al fg. 177 n° 42-43 per una superficie complessiva di mq 56.705 (dai quali viene eliminata l'area indicata come boscata nel PTPR per un'area complessiva di 53.761 mq metri). Dal punto di vista quantitativo la proposta prevede un incremento di SLP di 4.630 mq e di volumetrie di 43.520 mc (incrementi costituiti in gran parte dalla superficie e volume del fabbricato per il packaging, pari a 4.144 mq e 41.440 mc);*
- L'area del progetto ubicata lungo la Ss 156 Monti Lepini nel tratto a valenza urbana ricompreso tra il centro della città di Latina e B.go S. Michele, risulta già densamente urbanizzata e parte di un diversificato contesto produttivo commerciale e di servizi di recente formazione;
- L'intervento si pone l'obiettivo di *riqualificazione, ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e ampliamento e riguarda la realizzazione di strutture destinate a costituire un polo di eccellenza per il settore agroalimentare nell'ambito dei servizi complementari e accessori del mercato all'ingrosso di Latina. A ciascun obiettivo sono associate una o più azioni finalizzate al raggiungimento;*
- Dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, non emergono particolari criticità, a meno di alcune precisazioni e chiarimenti. Nella parte sud dell'intervento ricade un'area boscata, la cui tutela è normata dall'art.38 delle NTA del PTPR e dall'art. 10 della LR 24/98. Ad ogni modo tale area, seppur di proprietà del richiedente, viene stralciata dal Progetto in variante, che pertanto non riguarderà tale zona;
- Dal punto di vista geologico-idrogeologico non emergono particolari criticità in merito alla compatibilità con la trasformazione edilizia proposta;
- Dal punto di vista infrastrutturale il piano/programma provvede alla cessione e realizzazione (per circa 8.950 mq) di aree a parcheggio e verde, funzionali al sistema insediativo e urbanizzato di Latina, contribuendo alla localizzazione di aree da destinare a parcheggio al fine di ridurre le immissioni legate al traffico e al miglioramento della dotazione a verde;

- In relazione alle componenti aria, suolo, risorse idriche e rifiuti come indicato dagli SCA intervenuti, ferme restando alcune prescrizioni, l'intervento non costituisce un impatto significativo sulle componenti ambientali;

TUTTO CIO' PREMESSO, si propone che il Piano in oggetto sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., a condizione che siano rispettate le prescrizioni di seguito indicate. A tal riguardo, l'Autorità Procedente in fase di approvazione del Piano ovvero della sua trasmissione agli Enti sovraordinati cui compete il controllo e/o l'approvazione, dovrà dare conto, mediante un apposito documento e con particolare riferimento a quelle preliminari all'approvazione, della puntuale rispondenza della proposta definitiva del Piano alle prescrizioni di seguito elencate:

- 1). In merito agli aspetti normativi relativamente alla procedura intrapresa ai sensi dell'art.8 del D.P.R. 160/2001 e s.m.i. nel successivo iter urbanistico di approvazione andrà chiarita e giustificata la scelta effettuata rispetto alla disciplina ordinaria rappresentata dalle procedure di cui alla Legge urbanistica 1150/42;
- 2). Dal punto paesaggistico, bisognerà garantire che la variante non riguardi l'area boscata di proprietà del richiedente, esterna al Progetto proposto la cui autorizzazione costituisce variante allo strumento urbanistico, ovvero procedere alla certificazione sull'esistenza o meno del bosco, come definito ai sensi dell'articolo 38, comma 5 delle NTA del PTPR;
- 3). Dal punto di vista urbanistico si rilevano i seguenti aspetti da chiarire nel successivo iter di approvazione urbanistica:
 - *difformità tra quanto riportato nel R.P sopra menzionato (rif. pag. 5 del R.P.) in cui viene richiesto, solo per l'ampliamento proposto, la variante puntuale al P.R.G, mentre nell'elaborato grafico "schema di consistenza proposta della variante" si prevede la variante urbanistica di tutta l'area di proprietà del MOL;*
 - *non risulta mai dichiaratamente espressa la nuova destinazione urbanistica che l'area dovrebbe assumere in variante al P.R.G.; vista la particolarità delle plurifunzioni proprie di un mercato ortofrutticolo all'ingrosso per le quali si potrebbe ipotizzare una destinazione avente interesse pubblico;*
 - *risulta necessario attestare la conformità urbanistica e la piena legittimità dei luoghi allo stato attuale.*
- 4). In riferimento al punto precedente, in merito agli standard urbanistici ne sia verificato il soddisfacimento, oltre che deve esserne anche garantita l'adeguata localizzazione degli stessi, l'effettiva utilizzazione pubblica, quale cessione di "aree pubbliche";

- 5). In merito alla accessibilità e fruibilità degli standard e di tutti gli spazi pubblici, si richiama il rispetto delle indicazioni del D.P.R. 503/96 (Titolo II, artt. 3-11), al fine di prevedere la realizzazione di spazi accessibili e fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
- 6). Dal punto di vista della compatibilità geologica, vegetazionale e idrogeologica, dovranno essere acquisiti, ove prescritti, tutti i pareri necessari ai fini dell'approvazione del progetto in variante allo strumento urbanistico;
- 7). Nel progetto dovranno essere presenti soluzioni progettuali e tecniche che consentano di ridurre le superfici impermeabili e/o di aumentare le superfici di scambio tra suolo e sottosuolo nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica;
- 8). In relazione al sistema infrastrutturale, bisognerà garantire contestualmente alla realizzazione del progetto, la realizzazione (per circa 8.950 mq) di aree a parcheggio e verde, funzionali al sistema insediativo e urbanizzato di Latina, contribuendo alla localizzazione di aree da destinare a parcheggio al fine di ridurre le immissioni legate al traffico e al miglioramento della dotazione a verde;
- 9). La realizzazione delle opere previste, dovrà comunque essere effettuata nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria Regionale (DCR n. 66 del 10.12.2009), e del Piano di Tutela delle Acque Regionali (DCR n. 42 del 27.09.2007), nonché delle norme regionali relative all'inquinamento luminoso (L.R. 23/2000 e Reg. n. 8/2005), individuando preliminarmente all'approvazione definitiva le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti. In particolare, le strutture dovranno essere servite oltre che dalla prevista rete fognaria anche da adeguato sistema di depurazione dei reflui che potrà essere costituito dall'allaccio al depuratore comunale esistente, che dovrà avere una potenzialità residua sufficiente all'incremento dei reflui da trattare anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani. Per le finalità di risparmio idrico si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art. 146 del D.Lgs. 152/2006 ss.mm.ii.). L'attività e gli impianti utilizzati non dovranno originare scarichi di "acque reflue industriali";
- 10). In relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico al fine di limitare gli impatti relativi alla componente "aria e fattori climatici" legati agli impianti di riscaldamento/raffrescamento, la realizzazione dei nuovi edifici dovrà avvenire nel rispetto delle prestazioni energetiche globali corrispondenti, in base al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 s.m.i. e alla L.R. 27 Maggio 2008, n. 6, nonché alle Linee Guida di cui ai D.M. 26/06/2015 per la certificazione energetica, incentivando l'uso di energie rinnovabili e prestando particolare attenzione alla scelta dei materiali ed arredi di costruzione. L'utilizzo di energie rinnovabili dovrà essere esteso anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa;

- 11). In relazione alla necessità di contenere l'inquinamento da rumore, all'interno degli ambienti abitativi si richiama il rispetto del DPCM 05/12/1997 per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e la previsione di adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie. Durante la fase di cantiere, il Comune dovrà autorizzare l'attività temporanea ed eventuali deroghe ai limiti normativi;
- 12). Nella fase di cantiere dovranno essere rispettate le disposizioni del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;
- 13). La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti. A tale riguardo gli elaborati progettuali dovranno riportare l'indicazione delle misure che si intendono adottare per detto riuso;
- 14). In relazione al possibile incremento della produzione di rifiuti, alla luce del contesto territoriale, si dovranno rispettare gli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore garantendo, attraverso gli atti di convenzione, la realizzazione di tutte le misure di tipo edilizio e di urbanizzazione concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi;
- 15). Nelle aree destinate a verde pubblico, e/o verde di arredo, le quali svolgono un'importante funzione ambientale oltre che ricreativa, siano previste opere e soluzioni che tendano a garantire le condizioni morfologiche e vegetazionali delle aree medesime, privilegiando specie arbustive ed arboree acclimatate per l'area, e prevedendo opere di rimboschimento qualora espianate;
- 16). Siano adottati opportuni accorgimenti in grado di ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dall'Unione Europea;
- 17). Siano in ogni caso rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri di competenza degli Enti ed Amministrazioni pervenuti.

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Ferdinando Leone

Il Dirigente ad Interim
Arch. Manuela Manetti