

OGGETTO: **VVAS-2020_11.** Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006 relativa al *“Programma Integrato d’Intervento ai sensi della Legge Regionale 22/1997 in Variante al PRG vigente (fascicolo prot. n. 18437 del 02.04.2014 e successive integrazioni), per la riqualificazione urbanistica di un’area sita in SP San Felice Circeo km 9,00 / loc. “Scafa di Ponte”, distinta in Catasto al foglio 192 mappali 10, 11, 12, 14, 15 “.* **Terracina (LT).**

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che

- Con nota prot. n.33044 del 22/6/2020, acquisita al protocollo regionale al n.547893 del 23/6/2020, il Comune di Terracina, (di seguito *Autorità Procedente*), ha inviato all’Area “Valutazione Ambientale Strategica” l’istanza e la documentazione per l’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, del *“Programma Integrato d’Intervento in Variante al PRG vigente (fascicolo prot. n. 18437 del 02.04.2014 e successive integrazioni), per la riqualificazione urbanistica di un’area sita in SP San Felice Circeo km 9,00 / loc. “Scafa di Ponte”* (di seguito “Programma”).

DATO ATTO che

Con nota prot. n.692308 del 3/08/2020 l’*Autorità Competente* ha comunicato il seguente elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento, rendendo disponibile, tramite un apposito *Link*, il Rapporto Preliminare e la documentazione inerente il Programma, in formato digitale:

- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo:
 - *Area Tutela del Territori*
 - *Area Attuazione Servizio Idrico integrato e Risorse Idriche;*
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Capitale Naturale, Parchi e Aree Protette;
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti:
 - *Area Qualità dell’Ambiente;*
 - *Area Valutazione di Incidenza e Risorse Forestali;*
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:
 - *Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Latina, Frosinone, Rieti e Viterbo;*
 - *Area Pianificazione paesaggistica di Area Vasta;*
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca
 - *Area Legislativa e Usi Civici*
- **Provincia di Latina**

- *Settore Pianificazione Territoriale;*
- *Settore Ecologia;*
- *Settore Viabilità e Trasporti;*

- **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 Frosine, Latina e Rieti;*

- **Autorità di bacino Distrettuale Appennino Centrale;**
- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio – ARPA Lazio;**
- **ASL Latina**
 - *Area Dipartimentale di Sanità Pubblica;*
- **Autorità ATO n. 4 Lazio Meridionale Latina;**
- **Acqualatina S.p.A.**

PRESO ATTO che da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale sono pervenuti all’Autorità Competente i seguenti pareri:

- **Regione Lazio - Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta:** nota prot. n.706785 del 7/8/2020;
- **Regione Lazio - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche:** prot. n.746245 del 2/9/2020;
- **Provincia di Latina - “Servizio Ecologia e Tutela del Territorio”:** nota acquisita al prot.n.750390 del 3/9/2020;
- **ARPA Lazio:** nota acquisita al prot. n.751223 del 4/9/2020;
- **Regione Lazio - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione coordinata Province di Latina, Frosinone e Rieti:** nota prot. n.402744 del 5/5/2021;

DATO ATTO che

- *l’Autorità Competente*, con nota prot. n.217256 del 10/3/2021, ha chiesto riscontro dei pareri pervenuti a tale data da parte dei Soggetti Competenti In materia Ambientale, ai sensi dell’art.12, comma 2, del D.Lgs.n.152/2006 e, contestualmente, ha richiesto eventuali ulteriori considerazioni, ai sensi dell’art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006, utili alla conclusione dell’istruttoria;
- *l’Autorità Procedente*, con nota prot. n.38634 del 25/5/2021, acquisita al prot. n.466990 del 25/5/2021, ha fornito riscontro alla nota di cui sopra, elencando i pareri pervenuti e trasmettendo altresì quello dell’Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Centrale nota prot. n. 4728 del 06.07.2020 (acquisita al prot.reg. n.425892 del 12/5/2021);
- con nota prot.n. 927236 del 12/11/2021 *l’Autorità Competente* ha inviato alla Autorità Procedente il parere dell’Area Urbanistica regionale prot.n. 402744 del 5/5/2021, pervenuto successivamente alla nota di conclusione sopracitata, chiedendo nuovamente riscontro alla medesima Autorità;
- *l’Autorità Procedente*, con nota acquisita al prot. reg. n. 1035542 del 14/12/2021, ha fornito riscontro alla nota di cui sopra

VERIFICATO che il Rapporto Preliminare trasmesso ha evidenziato quanto segue:

L’ambito urbano, sviluppatosi a partire dagli anni sessanta, presenta le caratteristiche di area quasi esclusivamente residenziale, seppur non densamente edificata, priva di spazi urbani qualificanti...

caratterizzato dalla totale assenza di spazi e servizi di livello superiore, di tipo pubblico e non, oltre che carente di standard di livello elementare quali verde e parcheggi.

In tale ambito, che come evidenziato si caratterizza per tessuti edilizi semi-estensivi in cui sono state edificate, soprattutto tra gli anni '60 e '70 unità abitative destinate a seconda casa, si registrano oggi (2015) forti elementi di criticità che riguardano essenzialmente:

- *congestionamento stradale nei periodi estivi. Il tratto della Strada Provinciale Terracina-Circeo compreso (circa) tra il km 8.000 ed il km 12.000, su cui confluisce tutto il traffico della cd. città costiera, per ben 4 km non ha vie d'uscita.... anche a causa della mancanza di marciapiedi e di idonei ingressi di entrata/uscita dei comprensori su tale via, si registrano, purtroppo frequenti incidenti;*
- *la carenza di servizi. Nata essenzialmente per soddisfare un mercato connotato da domanda quasi esclusivamente di seconde case, tale settore urbano nel corso degli anni è stato scelto da molti abitanti per risiedervi stabilmente. Ad una crescita della popolazione stabile non si è accompagnata una idonea previsione e realizzazione di servizi, né è stata mai adeguata l'offerta di nuova edilizia residenziale;*
- *la mancanza di spazi di collettivo urbano e punti di incontro finalizzati alla ricucitura dei tessuti disgregati ed al miglioramento del tessuto sociale dei residenti e dei villeggianti.*

Gli **obiettivi** che il piano si prefigge per il superamento delle criticità riscontrate sono i seguenti:

- *interconnettere la Strada Provinciale Terracina-Circeo alla S.R. Pontina attraverso l'asse viario già previsto nel P.R.G. vigente al fine di decongestionare il tratto di 4 km su cui poggia la cd. città costiera di Terracina verso San Felice Circeo;*
- *realizzare una polarità urbana con mix di funzioni pubbliche e private in grado di costituire un riferimento urbano, sia per i residenti in pianta stabile, sia per il grande afflusso dei mesi estivi;*
- *prevedere la sistemazione, secondo modelli a rete, di spazi pubblici attrezzati volti a favorire le relazioni sociali interpersonali (Parco pubblico attrezzato).*

Per il raggiungimento degli obiettivi sono previste le seguenti **azioni**:

- *la realizzazione di un tratto di viabilità previsto nel vigente P.R.G., al fine di un efficiente raccordo con il tratto di viabilità previsto sempre nel P.R.G. a nord dell'area oggetto di P.I.I.;*
- *la realizzazione di un Parco urbano pubblico attrezzato a servizio dell'intero ambito;*
- *il completamento edilizio residenziale;*
- *l'innesto di servizi privati (con funzione commerciale) a servizio dell'intera zona;*
- *la previsione di funzioni per incentivare il turismo sul territorio.*

L'area interessata dal Programma Integrato di Intervento in Variante al Piano Regolatore Generale vigente, di riqualificazione e completamento urbano, ha una superficie di ha 15.99.80 (mq 159.980) ed è localizzata nell'ambito urbano di Scafa di Ponte, lungo Via San Felice Circeo (di seguito anche Strada Provinciale - S.P. Terracina- Circeo) al Km 9.000, nel Comune di Terracina (LT).

Allo stato attuale l'area risulta pressoché inedita ad eccezione di un casale edificato negli anni '30 dell'Opera Nazionale Combattenti (di seguito O.N.C.), attualmente ridotto a rudere, per il quale il presente P.I.I. prevede il restauro conservativo.

.... nella proposta si prevedono, quindi, 2 diverse aree funzionali:

- *una prima area, a destinazione pubblica, ceduta alla A.C. dalla Proponente, dove sarà realizzato, attraverso il contributo straordinario di urbanizzazione offerto con il P.I.I., un Parco urbano pubblico della rilevante consistenza di circa 9 ettari che saranno ceduti alla A.C., a servizio dell'intero quadrante urbano a nord del territorio comunale;*
- *una seconda area, a destinazione privata, articolata in 3 zone funzionali (residenziale, commerciale e turistico-alberghiera) e composta di 18 lotti fondiari (14 con destinazione residenziale, 2 con destinazione commerciale, 1 con destinazione turistico-ricettiva, 1 con destinazione a verde privato-commerciale) per un totale di mq 54.302 di superfici private fondiari;si è assunto pertanto un indice di edificabilità territoriale pari a quello dell'adiacente comparto C4 (0,35 mc/mq) per una volumetria*

complessiva di nuova previsione pari a mc 55.993 oltre quella esistente del casale degli anni '30 dell'O.N.C. pari a circa 1.100 mc (totale mc 57.093)....

Le due aree funzionali saranno tra loro connesse da una maglia infrastrutturale che, dando attuazione alle previsioni del P.R.G. del 1972, costituirà il I tratto funzionale per operare il collegamento tra la S.P. Terracina-Circeo e la Via Pontina;

Il dimensionamento del Piano può essere sintetizzato dalla tabella seguente:

Destinazione d'uso delle aree		
Superficie territoriale	mq	159.980
Aree pubbliche		
Viabilità pubblica	mq	9.756
Standard (ordinari ed extra)	mq	95.922
di cui Verde pubblico - Parco Urbano (VP)	mq	88.682
VP.1	mq	80.830
VP.2	mq	7.852
di cui parcheggi pubblici (PP)	mq	7.240
Totale aree pubbliche	mq	105.678
Aree private		
Lotti fondiari per l'edificazione residenziale	mq	32.159
LR1	mq	1.897
LR2	mq	2.570
LR3	mq	2.414
LR4	mq	2.390
LR5	mq	1.570
LR6	mq	2.464
LR7	mq	3.351
LR8	mq	2.378
LR9	mq	2.639
LR10	mq	1.933
LR11	mq	2.602
LR12	mq	2.174
LR13	mq	2.655
LR14	mq	1.122
Lotti fondiari per l'edificazione commerciale	mq	6.820
LC1	mq	6.820
Lotti fondiari per l'edificazione turistico-ricettiva	mq	4.969
LT1	mq	3.769
LT2	mq	1.200
Aree a verde sportivo privato	mq	1.477
VPR1	mq	1.477
Viabilità e parcheggi privati e di uso pubblico	mq	8.877
Totale aree private	mq	54.302
Standard urbanistici		
<i>Art. 3 D.M. 1444/68 + N.T.A. P.R.G. vigente</i>		
S.U.L. residenziale (LR)	mq	14.842
Volumetria residenziale	mc	47.493
Abitanti insediabili (Vol./80)	n.	594
Standard minimo (24 mq/ab.)	mq	14.256
<i>Art. 5 D.M. 1444/68</i>		
S.U.L. commerciale, turistico-ricettiva, annessa al verde sportivo	mq	2.500
Volumetria commerciale, turistico-ricettiva, annessa al verde sportivo	mc	9.600
Standard minimo (80% della S.U.L.)	mq	2.000
Standard minimo di P.I.I.	mq	16.256
Standard ordinari di P.I.I.	mq	16.256
di cui verde pubblico	mq	14.800
di cui parcheggi pubblici	mq	1.485
Standard extra di P.I.I.	mq	79.666
di cui verde pubblico	mq	73.882
di cui parcheggi pubblici	mq	5.755
Totale standard di P.I.I. (ordinari+extra)	mq	95.922
di cui verde pubblico	mq	88.682
di cui parcheggi pubblici	mq	7.240

Tabella 3.1: Destinazione d'uso delle aree di PIANO

....gli aspetti qualificanti ed i benefici indotti dall'attuazione del PIANO.... possono pertanto essere sintetizzati nei seguenti punti:

- aumento dell'occupazione stabile, con creazione di nuovi posti di lavoro conseguentemente alla messa in esercizio delle attività commerciali e turistico-ricettive previste nella proposta di P.I.I.;
- aumento dell'occupazione temporanea, con creazione di nuovi posti di lavoro conseguente all'apertura dei cantieri;
- disponibilità immediata, e senza necessità di applicazione della procedura espropriativa, di aree indispensabili per la realizzazione del Parco Urbano Botanico;
- disponibilità di un contributo straordinario pari ad € 2.207.388, parte come controvalore delle aree in cessione extra standard, parte come contributo monetario per la realizzazione del Parco Urbano Botanico;
- realizzazione, come opera di urbanizzazione primaria ordinaria, del tratto viario previsto nel P.R.G. vigente;
- nuova offerta edilizia residenziale e turistica attraverso la quale contribuire al rilancio turistico di Terracina.

CONSIDERATO che nel Rapporto Preliminare è stata esaminata la coerenza esterna del Programma rispetto ai seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata, riassunta nella Tav. 4.1 - "Analisi di coerenza esterna" a p. 52:

- **Rete Natura 2000:** L'area di intervento non risulta compresa all'interno di Siti di Interesse Comunitario (SIC) e/o Zone a Protezione Speciale (ZPS) ai sensi della DGR n. 2146 del 19 marzo 1996 Direttiva 92/43/CEE /HABITAT all'interno dei confini inerente l'approvazione della lista dei siti con valori di importanza comunitaria del Lazio ai fini dell'inserimento nella rete ecologica europea "Natura 2000".
- **Piano Territoriale Paesistico - PTP** Approvazione: LR n. 24/1998 (non più vigente)
- **Piano Territoriale Paesistico Regionale – PTPR** - Adozione: DGR n. 556/2007 e DGR n. 1025/2007 - Approvazione: seduta del CR n. 38 del 02/08/2019 (annullata con Sentenza n. 240/2020)

L'area oggetto del Programma, anche in riferimento al **P.TP.R. approvato con D.C.R. n.5 del 21/4/2021**, e pubblicato sul BURL n. 56 - S.O. n. 2 del 10/06/2021, non risulta interessata da vincoli paesaggistici.

- **Piano di Assetto Idrogeologico – PAI** - Adozione: DCI dell'ABR Lazio n. 5/2005 - Approvazione: DCR n. 17/2012

Il P.A.I. classifica parte dell'area, per una consistenza complessiva di circa mq 103.829 all'interno delle "Aree sottoposte a tutela per pericolo di esondazione". Da misurazione risulta più precisamente che:

- 100.032 mq circa sono classificate come "Aree a pericolo A2" normate dall'art. 23 bis delle Norme di Attuazione del P.A.I.;
- 1.986 mq circa sono classificate come "Aree a pericolo B2" normate dall'art. 25 delle Norme di Attuazione del P.A.I.;
- 1.811 mq circa sono classificate come "Aree a pericolo C" normate dall'art. 26 delle Norme di Attuazione del P.A.I..

Il Piano esclude l'area fondiaria edificabile (zona C* di P.I.I.) dalle zone A2 e B2 di P.A.I.... le zone A2 e B2 di P.A.I. hanno destinazione di verde pubblico, viabilità e parcheggi pubblici/di uso pubblico. Le zone edificabili di P.I.I. ricadono interamente in zona bianca e marginalmente in zona C di P.A.I.

- **Piano Regionale di Tutela delle Acque – PTAR** - Adozione: DGR n. 266/2006 - Approvazione: DCR n. 42/2007 - Aggiornamento: D.G.R. n. 819 del 28/12/2016

Il PTAR, nella carta della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi, che tiene conto delle condizioni di vulnerabilità proprie delle condizioni geomorfologiche, classifica l'area parte a "vulnerabilità estremamente bassa". Nella Carta della Tutela invece l'area è priva di classificazione. Nella Carta degli Obiettivi di Qualità è indicato un obiettivo di "miglioramento" entro l'anno 2027.

- **Piano Regionale di Risanamento della Qualità dell'Aria – PRQA** - Adozione: DGR n. 448/2008 - Approvazione: DCR n. 66/2009

Per quanto riguarda il Comune di Terracina, esso è compreso all'interno della fascia C, corrispondente alle classi 3 e 4 (del precedente sistema di classificazione regionale), che comprendono i comuni a basso rischio di superamento dei limiti di legge.

Nella zona C, che copre il 75% del territorio regionale e dove risiede poco meno del 30% della popolazione, ricadono ben 345 comuni del Lazio. Tale territorio, presenta livelli differenziati di qualità dell'aria, ma nel complesso si ritiene poco probabile che si verifichino superamenti degli standard. Per la gran parte di questi comuni si sono stimati infatti valori degli inquinanti tendenzialmente inferiori alla soglia di valutazione superiore.

Tuttavia, esiste, in particolare per gli inquinanti secondari (ovvero derivati da trasformazioni chimiche in atmosfera di inquinanti primari) come il biossido d'azoto e in parte il PM10, una elevata concentrazione di fondo estesa sull'intero territorio. Pertanto si è ritenuto di dover prevedere misure preventive anche per questi comuni al fine di mantenere un buon livello di qualità dell'aria, ed in ogni caso l'indirizzo normativo stabilisce di provvedere al fine di preservare la migliore qualità dell'aria ambiente compatibile con lo sviluppo sostenibile. In accordo con quanto prescritto dalla normativa, il piano persegue due obiettivi generali; avendo un buon livello di partenza di stato della qualità dell'aria, si considera il seguente obiettivo di mantenimento dello stesso:

- *Mantenimento della qualità dell'aria sul territorio.*

- **Piano Regionale per le Attività Estrattive – PRAE** - Adozione: DGR n. 33/2010 - In attesa di approvazione

...nell'area di PIANO non è presente alcun tipo di attività estrattiva in corso.

- **Piano Gestione Rifiuti Regione Lazio - PGR** - Adozione: DGR n. 523/2010 - Approvazione: DCR n. 14/2012

Secondo le stime effettuate dal PGR provinciale, il Comune di Terracina ricade nel sub-bacino 2; la produzione media di rifiuti è pari a 1,38 kg/abitate/giorno con una produzione complessiva di 1.388 t/anno, pressoché in linea con la produzione del sub-bacino 2 pari a 1,37 kg/abitate/giorno con una produzione complessiva di 47.233 t/anno, e leggermente superiore alla media provinciale pari a 1,23 kg/abitate/giorno con una produzione complessiva di 215.784 t/anno.

Sulla base di tali dati è possibile considerare sostenibili gli apporti di produzione di rifiuti urbani calcolati per il PIANO in oggetto (che prevede un incremento di residenti di circa 594 unità) rispetto alla media giornaliera per abitante della Provincia di Latina.

La produzione di rifiuti prevista per il PIANO si stima in circa 299 t/anno, che rappresenta, nel panorama provinciale, lo 0,006% della produzione annua totale; il 100% di tali rifiuti è comunque oggetto di raccolta differenziata.

- **Piano Territoriale Provinciale Generale – PTPG** - Adozione: DCP n. 25 del 27/09/2016 - Non ancora approvato

Nella cartografia di PTPG si evince come l'area venga considerata secondo la classificazione di P.R.G. ovvero di verde pubblico.

Pur non esplicitando efficacia in considerazione della non avvenuta approvazione, si considerano i seguenti obiettivi del PTPG:

- *Salvaguardia e valorizzazione delle qualità e delle risorse ambientali, culturali e sociali del territorio;*
- *Prevenzione e riduzione dei rischi connessi all'uso del territorio e delle sue risorse;*
- *Riqualificazione degli insediamenti e del territorio non urbanizzato;*
- *Eliminazione delle situazioni di svantaggio territoriale.*

- **Piano Regolatore Generale – PRG** - Approvazione: DGR n. 873/1972

L'area oggetto del PIANO risulta classificata dal P.R.G. vigente, approvato con D.G.R. del Lazio n. 873 del 28/11/1972:

- *particella 10: parte zona omogenea F2 (verde pubblico), parte zona omogenea C5 (espansione e ristrutturazione residenziale), parte strada;*

- particella 11: parte zona omogenea F2 (verde pubblico), parte parcheggio; parte strada;
- particella 12: parte zona omogenea F2 (verde pubblico/rispetto stradale), parte parcheggio, parte strada;
- particelle 14-15: zona omogenea F2 (verde pubblico/rispetto stradale).

L'area di PIANO è pertanto quasi interamente classificata come zona F2 "Verde Pubblico; altro elemento significativo nel P.R.G. è inoltre il percorso di un asse viabilistico (attrezzato, ad ovest, con due aree per la sosta) di collegamento tra la S.P. Terracina-Circeo e la Via Pontina. Il nuovo percorso stradale di progetto biseca il lotto da nord a sud: da qui la classificazione di parte dell'area a strada e parcheggi. Residuale è la parte classificata a zona C5 di ristrutturazione e di espansione residenziale.

.....

Il vigente P.R.G. ... prevede all'interno delle "Aree sottoposte a tutela per pericolo di esondazione":

- in zona A2 di P.A.I.: verde pubblico e parco territoriale (di seguito "verde pubblico") per 85.659 mq; strade (nuovi allineamenti stradali) per 7.250 mq; parcheggi di progetto per 3.428 mq; zona C5 (edificabile) per 3.695 mq;
- in zona B2 di P.A.I.: verde pubblico per 1.894 mq; strade (nuovi allineamenti stradali) per 92 mq;
- in zona C2 di P.A.I.: verde pubblico per 1.673 mq; strade (nuovi allineamenti stradali) per 138 mq.

- **Piano Comunale di Zonizzazione Acustica - PZA** - Approvazione: DCC n. n. 152/2009

Per tale zona i valori limite assoluti di immissione, espressi in Leq in dB(A), sono nell'orario diurno (6-22) pari a 55, in orario notturno (22-6) pari a 45, mentre i valori limite di qualità, sempre espressi in Leq in dB(A), sono in orario diurno pari a 60 e notturno pari a 50.

Il PIANO è perfettamente conforme a tale zonizzazione acustica in quanto non si prevedono fonti rumorose che possano superare i valori limite di qualità.

CONSIDERATO che nel Rapporto Preliminare è stata esaminata la coerenza del Programma rispetto obiettivi definiti dalla normativa istitutiva (Tabella 3.2: *Obiettivi inerenti il piano derivanti dalla normativa istitutiva*) e tali obiettivi sono stati correlati agli obiettivi specifici di piano da attuare mediante le previste azioni di piano (Tabella 3.3: *Correlazione obiettivi e azioni di piano*);

CONSIDERATO che nel Rapporto Preliminare è stata valutata la coerenza interna del Programma, effettuata incrociando le singole azioni di PIANO con gli obiettivi e le strategie che le hanno determinate, al fine di stimare l'eventuale esistenza di contraddizioni tra gli interventi del PIANO stesso, emergenti dal confronto tra tutte le azioni (Tab. 4.5 - *Analisi di coerenza interna*);

CONSIDERATO che nel Rapporto Preliminare per le azioni di piano è stata verificata la compatibilità rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale assunti dalla normativa di riferimento (Tav. 4.2 – *Analisi di coerenza del PIANO con la normativa ambientale*);

CONSIDERATO che nel Rapporto Preliminare è presente un'Analisi dell'influenza del PIANO sulle seguenti componenti ambientali, riassunta nella Tav. 4.3 – *Impatti del PIANO sulle componenti ambientali*:

- a) Aria – Clima (il PIANO non produce alcuna alterazione di questa componente ambientale e che inoltre, il clima dell'area di PIANO risulta idoneo ad ospitare le funzioni/attività in esso previste)
- b) Acqua (Dei circa 16 ha costituenti l'area di PIANO, la parte maggiormente sensibile è costituita dalle aree adibite a Parco urbano, anche considerando le disposizioni di PAI. Considerando comunque che tale ampia porzione di area sarà trattata con soli interventi naturali, non si rilevano elementi di criticità per tale componente. E' inoltre opportuno ribadire che l'area di PIANO ricade in area urbanizzata di Terracina, e pertanto le acque meteoriche e di ruscellamento saranno canalizzate e convogliate, come previsto nel PIANO, nei sistemi fognari esistenti.)
- c) Suolo e Sottosuolo (le aree di PIANO ove è prevista l'edificazione sono da considerare con "buona idoneità territoriale sotto il profilo geomorfologico e litotecnico"; le aree di PIANO ove è previsto il Parco urbano sono da considerare con "idoneità territoriale con prescrizioni circa la verifica dell'individuazione del piano di posa omogeneo qualora siano previste opere"; considerando tuttavia

che il Parco urbano è previsto privo di opere e con sole sistemazioni di carattere naturale, si può considerare il PIANO pienamente compatibile con la componente suolo e sottosuolo.)

- d) Flora – Fauna – Biodiversità (...per la componente flora, fauna e biodiversità, anche alla luce dell'effettiva condizione dell'area di PIANO, ovvero di area incolta in tessuti urbanizzati, non si registrano elementi di criticità per questa componente ambientale)
- e) Paesaggio e Beni Culturali (L'unico elemento degno di nota è un casale dell'Opera Nazionale Combattenti, allo stato attuale completamente in stato di abbandono, per il quale si prevede il recupero nel rispetto dei caratteri architettonici del manufatto stesso. Non si rileva la presenza di vincoli paesaggistici)
- f) Salute Umana (Per quanto riguarda la componente salute umana, si considerano i seguenti fattori: clima acustico, rifiuti, mobilità. Nel PIANO non sono presenti altri fattori di inquinamento o di rischio legati all'uso di sostanze chimiche pericolose per la salute umana o per l'ambiente..... non si registrano elementi di disturbo, né le opere previste nel PIANO possono rappresentare elementi di criticità relativamente al "clima acustico".Con riferimento alla produzione di rifiuti,la produzione di rifiuti (integralmente oggetto di raccolta differenziata) prevista per il PIANO incide per lo 0,006% della produzione annua totale e pertanto può considerarsi pressoché ininfluenza. Tale quantitativo sarà comunque completamente oggetto di raccolta differenziata. Con riferimento alla mobilità, il PIANO produce un miglioramento grazie alla realizzazione, nell'ambito delle opere di urbanizzazione dello stesso e quindi a carico della Società Proponente, del collegamento viario tra la S.P. Badino e la S.R. 148 Pontina.)

CONSIDERATO che nel Rapporto Preliminare è presente un'Analisi preliminare della significatività degli impatti, in termini di

- Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- Carattere cumulativo e natura transfrontaliera degli impatti;
- Rischi per la salute umana o per l'ambiente;
- Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- Valore e vulnerabilità dell'area;

TENUTO CONTO

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

- **Regione Lazio – Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata per le province di FR, LT, RI e VT**

L'Area, nel parere di propria competenza, evidenzia quanto segue: "...Per quanto attiene l'aspetto paesaggistico si evidenzia come il Programma Integrato in variante al P.R.G. non presenti al proprio interno, nessun tipo di vincolo paesaggistico. Pertanto, sotto il profilo paesaggistico questo ufficio ritiene che il progetto relativo al "Programma Integrato di Intervento in Variante al PRG. per la riqualificazione urbanistica di un'area sita su SP San Felice Circeo km 9,00 / località "Scafa di Ponte", non rilevi particolari impatti. Tuttavia nell'eventuale prosieguo dell'iter di approvazione si dovrà tenere conto della necessità di fornire riscontro alle seguenti indicazioni:

- Venga fornito un quadro sinottico approfondito delle previsioni urbanistiche e territoriali intercorrenti tra il Programma integrato in Variante al P.R.G., proposto dalla soc. Ulisse, e lo stato di attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. In particolare, dovranno essere forniti elementi sulla capacità di espansione del PRG ed il suo stato di attuazione, con particolare riferimento ai "piani di lottizzazione C3, C4 e C5" in località "Scafa di Ponte" e le relative varianti "Settore Nord Ovest" del PRG adottate;
- L'area con destinazione C5 sia definita nella sua consistenza areale e, ove rientrando nella proposta di Piano, dovrà essere evidenziata negli elaborati grafici;

- In merito alla quantificazione del carico insediativo proposto, pari a 594 nuovi abitanti e in relazione alle scelte correlate in ordine all'aumento di volumetrie edificabili venga evidenziato un dettagliato un quadro esigenziale scaturente da considerazioni effettuate a seguito della predisposizione di una analisi socio-economica e demografica, tale da raffigurare le dinamiche agenti nel territorio comunale, le sue principali caratterizzazioni e le ipotetiche linee di sviluppo future, evidenziando i possibili ritorni derivanti dall'attuazione delle previsioni di Piano.
- Allo stesso modo, dovranno essere forniti elementi di valutazione che sostengono la domanda di nuove strutture commerciali, in considerazione delle strutture esistenti, previste e/o in corso di realizzazione nell'ambito territoriale di riferimento;
- In relazione alle condizioni di mobilità di tutto il quadrante territoriale di riferimento, sia fornita evidenza delle scelte operate in relazione alle condizioni di accessibilità al Piano in esame. A tal riguardo appare necessario che la proposta di Piano fornisca un elaborato grafico in scala adeguata in cui sia evidenziata la viabilità esistente e/o di progetto, con le rispettive caratteristiche dimensionali, gli accessi (pubblici e privati), in relazione alle zone funzionali (residenziali commerciali e turistico ricettiva ed in particolare dovrà essere indicata l'accessibilità al Parco Pubblico in relazione alla realizzazione del tratto di viabilità previsto nel vigente P.R.G e ricompreso nel Piano. Tale sistema della rete viaria dovrà essere definito in funzione degli accessi unitamente al sistema delle aree destinate alla sosta dei veicoli con individuazione delle aree a previste a parcheggi pubblici e privati.

• **Regione Lazio – Area Pianificazione Paesaggistica di Area Vasta** ha comunicato di esimersi dall'esprimere il parere di merito, in quanto non di competenza.

• **Regione Lazio – Area Servizio Idrico Integrato** ha comunicato di esimersi dall'esprimere il parere di merito, in quanto non di competenza e non dovuto.

• **Provincia di Latina – Servizio Ecologia e Tutela del Territorio:**

La Provincia, nell'esprimere il parere di competenza, evidenzia che: "..... Tutto ciò premesso, l'inserimento dell'intervento in una più ampia strategia di natura urbanistica, finalizzata al rilancio del territorio attraverso un "restyling urbano, imperniato sulla sostenibilità, modernizzazione e vivibilità, unitamente alla previsione di ricongiungimento tra Città e periferia può senz'altro essere condiviso, anche nell'ottica di una moderna riqualificazione basata su pluralità di strategie e obiettivi sinergici tipici del partenariato pubblico-privato. Pertanto, rimandando alla eventuale successiva fase esecutiva l'acquisizione tutti i pareri/nulla Osta/autorizzazioni afferenti alle discipline in capo a questa Amministrazione, si ritiene, per quanto di competenza, di non assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica il P1ano denominato "Programma integrato d'intervento in Variante al PRG vigente (fascicolo pro. n. 18437 del 02.04.2014 e successive integrazioni), per la riqualificazione urbanistica di un'area sita i SP San Felice Circeo km 9,00/loc. Scafa di Ponte, distinta in Catasto al foglio 192 mappali 10, 11, 12, 14, 15".

• **ARPA LAZIO**

L'Agenzia, nel parere di competenza, evidenzia i seguenti aspetti critici relativi alle matrici ambientali interessate:

- **ARIA:** ... La situazione che ha caratterizzato il Comune di Terracina nel periodo preso a riferimento 2015-2019, non mostra criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla norma e mostrati nella tabella sovrastante. Atteso che Piano di Risanamento per la Qualità dell'Aria, attribuisce al Comune di Terracina la classe complessiva 2, e di conseguenza, il Comune è tenuto ad adottare i provvedimenti previsti dalle Norme di Attuazione del vigente Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, tra cui il Piano del Traffico previsto dal Codice della Strada e 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, incentivare l'applicazione di tutte le possibili soluzioni atte a ridurre le emissioni dai camini

(desolfurator, denitrificatori, abbattitori di polveri) etc.. Si evidenzia inoltre, che la realizzazione del "Programma Integrato d'Intervento in Variante al PRG vigente" in esame, dovrà rispettare quanto previsto dalle "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia - L.R. 27 maggio 2008, n. 6. Considerando quanto sopra riportato, si ritiene che gli interventi previsti dalla variante al PRG in esame, pur costituendo ulteriore carico emissivo, non abbiano un impatto significativo sullo stato della qualità dell'aria nel dominio di interesse.

- **RISORSE IDRICHE:**... i dati sul monitoraggio effettuati dalla scrivente Agenzia riferiti al triennio 2015-2017 sul tratto del corpo idrico superficiale Ninfa Sisto 3, rilevano per lo stato ecologico una classe di qualità "cattiva" e una classe di qualità "non Buona" per lo stato chimico; Attesa la criticità dello stato dei corpi idrici ricadenti nel Comune di Terracina, 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 dalla realizzazione del "Programma Integrato d'Intervento in Variante al PRG vigente" 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.).

- **RIFIUTI:** La percentuale di raccolta differenziata del 72,11 %, riferita all'anno 2018, è in linea con gli obiettivi normativi (art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. obiettivo quantitativo di raccolta differenziata del 65% al 31/12/2012) La gestione dei rifiuti del Comune di Terracina dovrà rispettare gli 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. Considerato che il Comune di Terracina, è dotato del servizio di raccolta a domicilio e trasporto in discarica dei rifiuti solidi urbani e della raccolta differenziata, si ritiene che gli interventi previsti dalla variante al PRG in esame, pur costituendo ulteriore carico quantitativo di rifiuti, non abbiano un impatto significativo.

- **SUOLO:** Si evidenzia che la variante al PRG 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) ... A tal fine si ritiene utile informare che il comune di Terracina (dato 2019) ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 12,46% (ISPRA).

• **Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Centrale**

L'Autorità, nell'esprimere il parere di competenza, afferma quanto segue:"Valutato quanto sopra e considerato che: l'edificazione non interessa aree sottoposte a tutela per pericolo di esondazione di tipo A e B e marginalmente zona di tipo C del Piano di Assetto Idrogeologico; nelle aree sottoposte a tutela sono previste esclusivamente destinazioni a verde, viabilità e parcheggi pubblici di uso pubblico; si ritiene che la proposta di Programma integrato di intervento di riqualificazione in località Scafa di Ponte è compatibile con la pianificazione di bacino a condizione che:

- la realizzazione delle nuove infrastrutture lineari o a rete non altrimenti localizzabili, compresi eventuali manufatti funzionalmente connessi, vengano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale e che non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio
- l'area ricadente all'interno delle zone a tutela per pericolo di inondazione venga inserita da parte del Comune di Terracina nel proprio Piano di protezione civile per la difesa delle popolazioni

- in sede di attuazione del Programma integrato vengano richiesti i relativi pareri e autorizzazioni propedeutici alla realizzazione degli interventi secondo quanto previsto dalle N.T.A. del Piano di Assetto Idrogeologico redatto dalla regione Lazio.

TENUTO CONTO altresì che, seppur non acquisito nell'ambito del presente procedimento, la Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa Del Suolo - Area Tutela del Territorio con Determinazione G10065 del 23/07/2021 ha espresso parere favorevole con prescrizioni sul medesimo Programma Integrato in variante, a seguito di separato procedimento attivato ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/01;

PRESO ATTO che

L'Autorità procedente ha trasmesso ulteriori considerazioni rispetto ai pareri pervenuti dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, utili ai fini dell'istruttoria, e in particolare, con nota prot. 1035542 del 14/12/2021, rispetto alle indicazioni fornite dall'Area Urbanistica regionale, ha evidenziato quanto segue:

1) Venga fornito un quadro sinottico approfondito delle previsioni urbanistiche e territoriali intercorrenti tra il Programma integrato in Variante al P.R.G., proposto dalla soc. Ulisse, e lo stato di attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. In particolare, dovranno essere forniti elementi sulla capacità di espansione del PRG ed il suo stato di attuazione, con particolare riferimento ai piani di lottizzazione C3, C4 e C5

Il P.I.I. in esame ricade all'interno della zona omogenea C5; unitamente alla zona omogenea C4, queste costituiscono la cd. "città costiera" e possono essere considerate l'ambito di riferimento in cui ricade il P.I.I. in esame. Allo stato attuale, l'edificazione nelle zone omogenee C4 e C5 è regolata dalla Deliberazione Commissariale assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 16 del 04.02.2016 che, visto la condizione di ormai pressoché completa saturazione di tali ambiti, ha riconosciuto le condizioni giuridiche per poter intervenire con lo strumento del Permesso di Costruire convenzionato.

Sin dalla data della richiamata Delibera n. 16/2016, si rilevava infatti che l'ambito contraddistinto dalle zone omogenee C4 e C5 potesse considerarsi ormai saturo, ad eccezione dell'area oggetto del P.I.I. in esame e di una residua porzione in prossimità dell'intersezione della S.P. Badino (dal 2020 divenuta strada comunale) con la S.S. Pontina (allegato elaborato grafico n. 2).

L'area di P.I.I. è tuttavia l'ultima area libera ricompresa nella zona C5 che presenta una consistenza tale da poter incidere urbanisticamente nella riorganizzazione dell'ambito dando finalmente attuazione alle previsioni del P.R.G. del 1972; nella zona C4 risultano liberi solo un numero molto limitato di lotti, di una consistenza tale da non poter tuttavia incidere sulla riorganizzazione urbanistica dell'ambito.

Per quanto riguarda la zona omogenea C3, questa invece ricade all'interno del centro urbano e quindi distinto dalle zone omogenee C4 e C5 che invece si trovano in ambito periferico. Gran parte delle originarie previsioni di P.R.G. della zona C3 sono confluite all'interno dei perimetri della cd. "Variante C2". Allo stato attuale, pertanto, la zona omogenea C3, risulta residuale e praticamente saturata.

La capacità residuale delle zone omogenee C3, C4 e C5 è pertanto trascurabile.

2) L'area con destinazione C5 sia definita nella sua consistenza areale e, ove rientrante nella proposta di Piano, dovrà essere evidenziata negli elaborati grafici.

Allegato alla presente nota vi è l'elaborato grafico n. 1a e 1b in cui vi è la rappresentazione su C.T.R. (1a) e su foto aerea (1b) delle zone omogenee C4 e C5 di P.R.G. ed è altresì evidenziato il perimetro della proposta del P.I.I. in esame e l'involuppo delle lottizzazioni approvate adiacenti al P.I.I. in esame che di fatto completano la zona omogenea C5.

Da P.R.G., la zona C5 ha una consistenza di circa mq 801.840. Il P.I.I. ricade completamente all'interno della zona omogenea C5; con il P.I.I. in esame e le lottizzazioni approvate la zona C5 risulta pressoché completamente attuata.

ELABORATO n° 2 - Individuazione sistema infrastrutturale esistente e di programma - rapp. 1:10.000



3) In merito alla quantificazione del carico insediativo proposto, pari a 594 nuovi abitanti e in relazione alle scelte correlate in ordine all'aumento di volumetrie edificabili venga evidenziato un dettagliato quadro esigenziale scaturente da considerazioni effettuate a seguito della predisposizione di una analisi socioeconomica e demografica

Le previsioni di P.I.I. si integrano sinergicamente alle previsioni delle sistemazioni viarie dell'intero ambito in atto (si confronti il successivo punto n. 5); consentono inoltre di dotare l'intera zona C5 degli standard urbanistici necessari, fino ad oggi mai reperiti. In più, grazie al contributo straordinario di urbanizzazione, 9 ettari circa destinati a standard saranno attrezzati a cura e spese del soggetto proponente per la realizzazione del parco urbano, verde pubblico attrezzato previsto dal P.R.G. sin dal 1972. (...)

Per quanto riguarda gli interventi privati, questi si sostanziano nel completamento di un vuoto tra tessuti edificati. Le nuove previsioni edificatorie si ritiene possano efficacemente soddisfare la forte domanda di abitazioni presente nel territorio comunale.

I flussi demografici dei residenti risultano negli ultimi 20 anni in costante crescita. Dai circa 36.500 residenti del 2001, si è registrato un incremento di circa 8.000 unità negli ultimi 20 anni. A tale incremento, che genera una domanda abitativa cui le attuali previsioni di P.R.G., ormai pressoché attuato, hanno potuto solo in parte dare risposta, si somma una ulteriore domanda di seconde case dettata dal forte appeal che la città ha e che si riverbera anche al di fuori del Lazio. Le presenze turistiche ammontano, negli ultimi anni, a circa 70.000 presenze turistiche costanti nei mesi estivi, con una preferenza e prevalenza della residenzialità in seconde case (di proprietà o in affitto) piuttosto che di soggiorni in hotel.

4) Dovranno essere forniti elementi di valutazione che sostengono la domanda di nuove strutture commerciali, in considerazione delle strutture esistenti, previste e/o in corso di realizzazione nell'ambito territoriale di riferimento

Il P.I.I. prevede con destinazione commerciale mc 6.900 a cui corrisponde una SUL pari a mq 1.725. Si tratta pertanto di una consistenza piuttosto contenuta che intende colmare la carenza riscontrata nell'ambito territoriale di riferimento. Nell'intero ambito delle zone omogenee C4 e C5 risultano presenti, da rilevamento

diretto, circa n. 18 strutture commerciali di cui solo 3 medie strutture di vendita (1 alimentari, 1 negozio di arredamenti, 1 Mc Donald's); tutte le altre strutture sono esercizi di vicinato, quali bar, alimentari, tabacchi, commercio al dettaglio e ristorazione. Si rappresenta che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 129 del 24/06/2019 avente ad oggetto "Nuova Delimitazione del Centro Abitato e Variazione della Classificazione Strada Terracina-San Felice...", si è proceduto ad individuare la nuova delimitazione di Centro abitato lungo la strada Terracina-San Felice, con popolazione superiore a 10.000 abitanti ai sensi dell' art. 4 del D.lgs. 285/92 (N.C.D.S.) e ss.mm.ii., ricomprendendo nella stessa, un tratto della Strada Provinciale San Felice Circeo (Strada Badino), dall' incrocio con la Via Mediana Vecchia all' intersezione con la S.P. 148 Pontina; ciò ad indicare la pressione demografica cui è soggetta la zona, che nei mesi estivi, con circa 40.000 soggiornanti stagionali, raggiunge il suo massimo.

5) In relazione alle condizioni di mobilità di tutto il quadrante territoriale di riferimento, sia fornita evidenza delle scelte operate in relazione alle condizioni di accessibilità al Piano in esame.

Con il P.I.I. in esame si intende portare a termine l'adeguamento infrastrutturale dell'area di Scafa di Ponte che può essere sintetizzato nei seguenti interventi:

1) realizzazione del tratto viario di collegamento tra la SP Badino e la SS Pontina. In tal senso il P.I.I. in esame contribuisce significativamente all'attuazione di tale previsione in quanto il finanziamento di circa il 50% del nuovo tratto viario rientra all'interno delle opere di urbanizzazione nell'ambito dello stesso P.I.I.. Il restante tratto di collegamento è invece previsto quale opera di urbanizzazione nel P.d.L. approvato della ditta lottizzante "La Torre Immobiliare S.R.L.".

2) Rifacimento del tratto di SP Badino da Foce Sisto all'innesto con la SS Pontina, comprensivo del rifacimento del ponte di attraversamento di Foce Sisto; al riguardo tale tratto, assunto nelle competenze comunali dal 2020, giova di un finanziamento di circa € 2.500.000 nelle disponibilità dell'Amministrazione Comunale. L'area di P.I.I. risulta così inserita all'interno di un sistema infrastrutturale viario che risulta accessibile sia dalla S.S. Pontina al km 100 circa, per tramite della nuova viabilità di collegamento di connessione tra la S.P. Badino e la S.S. Pontina (intervento di cui al precedente punto 1), sia dalla S.P. Badino. L'accessibilità al parco urbano avviene direttamente per tramite della nuova viabilità di collegamento di connessione tra la S.P. Badino e la S.S. Pontina.

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 chiamati ad esprimersi sotto l'aspetto paesaggistico (Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica – Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata prov di FR, LT, RI e VT) fanno riferimento al P.T.P.R. adottato nel 2007, tuttavia il P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio con DCR n.5 del 21/4/2021, ad oggi vigente, non ha introdotto modifiche alla vincolistica esistente nell'area;

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

- l'area interessata dal Programma non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- l'area interessata dal Programma non risulta interessata da vincoli paesaggistici;
- il Programma di iniziativa privata in oggetto, redatto ai sensi della L.R. n. 22/1997 in Variante al P.R.G., si propone il raggiungimento di dichiarati obiettivi pubblici, importanti e strategici, relativi alla riqualificazione di una cruciale porzione di territorio dell'ambito urbano di Scafa di Ponte,

prevedendone una più razionale utilizzazione e riorganizzazione, in sinergia ed a completamento dei Piani Urbanistici Attuativi già approvati, e inoltre il medesimo PII risulta essere elaborato, nel rispetto della normativa vigente, del Regolamento comunale relativo ai P.I.I. e in coerenza con la strumentazione urbanistico-territoriale sovraordinata vigente;

- il Programma interessa una superficie complessiva di 15,99 ha, la maggior parte della quale (circa 9 ha) è destinata a Parco urbano pubblico a servizio dell'intero quadrante urbano a nord del territorio comunale, che sarà ceduto alla A.C. e realizzato attraverso il contributo straordinario, parte come controvalore delle aree in cessione extra standard, parte come contributo monetario, a carico del proponente;
- il medesimo Programma si prefigge l'obiettivo di interconnettere la Strada Provinciale Terracina-Circeo alla S.R. Pontina attraverso l'asse viario già previsto nel P.R.G. vigente, al fine di decongestionare il tratto di 4 km su cui poggia la cd. città costiera di Terracina verso San Felice Circeo, attraverso la realizzazione del collegamento tra la SP Badino e la SS Pontina, incluso nelle opere di urbanizzazione a carico del proponente per il 50%, a completamento del tratto ricompreso nel P.d.L. approvato a carico della ditta lottizzante "La Torre Immobiliare S.R.L.";
- Il dimensionamento del Programma (n. 594 Abitanti insediabili (Vol./80), S.U.L. residenziale mq 14.842, e Volumetria residenziale mc 47.493) deriva da un quadro esigenziale determinato da flussi demografici e presenze turistiche in costante crescita, con conseguente incremento sia di domanda abitativa stabile, che di residenzialità stagionale in seconde case;
- Le tipologie edilizie proposte (villini residenziali bi, tri, e quadrifamiliari su 2 piani, strutture commerciali di 1 piano) si inseriscono nel contesto urbano limitrofo con un impatto limitato, garantendo il reperimento degli standard (residenziali pari a mq 14.256; non pari a mq 2.000 standard extra pari a 79.666mq per verde pubblico e parcheggi), carenti nell'ambito urbano circostante;
- come osservato dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale, nel Programma l'edificazione non interessa aree sottoposte a tutela per pericolo di esondazione di tipo A e B, ma soltanto marginalmente zone di tipo C del Piano di Assetto Idrogeologico PAI; in ogni caso nelle aree sottoposte a tutela sono previste esclusivamente destinazioni a verde, viabilità, e parcheggi pubblici di uso pubblico;
- Il Programma in oggetto, quale strumento di riqualificazione di un'area urbana, mediante la realizzazione di un'ampia Area di verde pubblico, e di aree residenziali, turistico ricettive, e commerciali private, risulta coerente con le Linee di indirizzo e le Proposte di interventi contenuti nella SRSvS del Lazio, contribuendo in particolare al raggiungimento dei seguenti GOAL della Agenda 2030:

GOAL 11 - CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI

- *Promuovere il coordinamento tra gli attori, (amministratori, cittadini, imprese, associazioni di categoria, Università, Terzo settore, ecc.); e tra le politiche del territorio (cfr. pianificazione di settore e strategica)*
- *Presidiare il territorio, accrescendo la legalità e sicurezza dei luoghi*
- *Valorizzare e incrementare il verde urbano e il ruolo dei Parchi urbani e periurbani per migliorare la mobilità e mitigare le temperature grazie all'assorbimento di inquinanti e l'aumento della produzione di ossigeno.*
- Nel RP viene effettuata un'analisi di coerenza esterna con la pianificazione sovraordinata e un'analisi di coerenza interna tra obiettivi e azioni del piano, individuando una sostanziale coerenza dell'intervento proposto con gli obiettivi di sostenibilità ambientale posti dalla normativa;
- I Soggetti Competenti in materia Ambientale coinvolti e il Rapporto Preliminare non hanno rilevato impatti significativi derivanti dall'attuazione del Piano sulle componenti ambientali interessate;

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

- Venga garantita la contestuale realizzazione dell'intero collegamento viario tra la SP Badino e la SS Pontina, quale condizione di sostenibilità sia per l'accessibilità al Programma che per il decongestionamento del sistema viabilistico dell'ambito urbano di riferimento;
- Vengano inoltre previste misure atte a disincentivare l'uso del mezzo privato a favore del mezzo pubblico e della mobilità sostenibile, ed ulteriori misure aggiuntive nei periodi di maggiore affluenza turistica;
- Venga verificata la sostenibilità socio-economica nella definizione della convenienza pubblico-privata e nella quantificazione del contributo straordinario, assicurando che la stessa possa garantire la realizzazione del parco urbano, così come descritto e proposto nel Rapporto Preliminare, e la manutenzione dello stesso per almeno 4 anni, secondo quanto previsto nel regolamento comunale "Criteri e procedure per l'attuazione dei programmi complessi di iniziativa privata";
- Vengano previste piantumazioni che partecipino in modo attivo al miglioramento della qualità dell'aria. Nelle aree destinate a verde, si richiama altresì la Legge 10/2013 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani";
- Preventivamente all'attuazione, venga verificato se l'acquedotto, la rete fognaria e i relativi depuratori siano opportunamente dimensionati per l'incremento insediativo generato dal Programma in esame, anche in relazione alle fluttuazioni della popolazione nei periodi di maggiore affluenza turistica ed alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani limitrofi, e conseguentemente venga acquisito il parere del Gestore del S.I.I. competente per territorio sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa nelle zone interessate dal Programma in esame;
- Ai fini della salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale si richiamano inoltre l'art. 4, co. 2 lett. a, b, c e l'art. 5 della L.R. 6/2008; in particolare in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, il Programma dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 4 co. 2 lett. d) della L.R. 6/2008. La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti (art. 146 comma 1 lett. g del D. Lgs. 152/2006 e art. 25 co. 3 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque Regionali);
- Venga garantito un servizio di raccolta a domicilio e trasporto in discarica dei rifiuti solidi urbani e della raccolta differenziata, adeguato alle presenze turistiche nei periodi di maggiore affluenza;
- la realizzazione delle nuove infrastrutture lineari o a rete non altrimenti localizzabili, compresi eventuali manufatti funzionalmente connessi, vengano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale e non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio;
- l'area ricadente all'interno delle zone a tutela per pericolo di inondazione venga inserita da parte del Comune di Terracina nel proprio Piano di protezione civile per la difesa delle popolazioni;
- in sede di attuazione del Programma integrato vengano acquisiti i relativi pareri e autorizzazioni propedeutici alla realizzazione degli interventi secondo quanto previsto dalle N.T.A. del Piano di Assetto Idrogeologico;
- in fase attuativa venga rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico vengano adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);

- Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da eventuali elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;
- Nella fase di cantiere vengano rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione.

TUTTO CIO' PREMESSO

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

il Responsabile del procedimento

dott. Marco Caporioni

f.to digitalmente

il Dirigente

ing. Ilaria Scarso

f.to digitalmente