

OGGETTO: VVAS-2020_22. Comune di Itri (LT). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa al Piano denominato “*Piano di Lottizzazione convenzionata-ZONA D di P.R.G. in località Pagnano*” nel Comune di Itri (LT).

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che con nota prot. n.11165 del 3/8/2020, acquisita al protocollo regionale al n.692751 del 3/8/2020, il Comune di Itri (di seguito “Autorità Procedente”) ha trasmesso all’Area Valutazione Ambientale Strategica (di seguito “Autorità Competente”) la documentazione per l’avvio della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per il “Piano di Lottizzazione convenzionata-ZONA D di P.R.G. in località Pagnano” (di seguito “Piano”).

DATO ATTO che l’Autorità Competente, con nota n.751472 del 4/9/2020, ha richiesto integrazioni alla documentazione inviata, al fine di attivare correttamente la procedura;

PRESO ATTO che l’Autorità Procedente con nota prot. n.14584 del 6/10/2020, acquisita al prot. n.858954, del 7/10/2020, ha provveduto a trasmettere le integrazioni richieste;

DATO ATTO che con nota prot. n.194042 del 02/03/2021 l’Autorità Competente ha comunicato e integrato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente il Piano, in formato digitale:

- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Capitale Naturale, Parchi e Aree Protette
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Infrastrutture e Mobilità
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo:
 - 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 Rieti, Viterbo, Latina e Frosinone;
 - Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta
- **Regione Lazio** – Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti;
- **Provincia di Latina**
 - Settore Ecologia e Ambiente;
 - Settore Pianificazione Urbanistica Latina;
 - 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 Frosinone, Latina e Rieti

- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio – ARPA Lazio**
- **Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale**
- **Segreteria Tecnica Operativa ATO 4 – Latina**
- **Acqualatina S.p.a.**
- **ASL Latina -Dipartimento Prevenzione**

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

- **ARPA LAZIO** – nota prot. n. 348360 del 19/04/2021;
- Con nota prot. n. 196166 del 03/03/2021, l'Area Pianificazione paesaggistica e di Area vasta della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ha comunicato di non essere competente per quanto concerne il parere paesaggistico per il Piano in esame.

DATO ATTO che l'Autorità Competente, con nota prot. n. 162802 del 17/02/2022, ha chiesto riscontro dei pareri pervenuti 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;

PRESO ATTO che l'Autorità Procedente, con nota prot. n. 2869 del 21/02/2022, acquisita con prot. 193609 del 25/02/2022, ha fornito riscontro alla nota di cui sopra, confermando i pareri pervenuti e fornendo considerazioni relativamente ai pareri SCA pervenuti;

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

Il Rapporto Preliminare riguarda un piano di lottizzazione, in attuazione del P.R.G. vigente. Il Piano prevede n. 6 lotti edificabili, da realizzare in una zona D di PRG destinata ad attività produttive e artigianali, su di un'area di estensione superficiale pari a circa 87.253 mq "su cui già oggi insistono 10.600 mc edificati, per una SUL di cui 2.200 m.

(...) la normativa istitutiva del piano di lottizzazione è prioritariamente la legge n. 1150 del 17 agosto 1942 (Legge urbanistica) e la LR 36/1987, Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure. Il piano di lottizzazione, infatti, è stato redatto secondo i contenuti della Legge urbanistica e ss.mm.ii., mentre per le procedure di approvazione, saranno seguite le disposizioni previste nella LR 36/87, ai sensi dell'art. 1 bis. Risulta pertinente anche il DM 1444/1968 (Standard urbanistici), in relazione ai rapporti massimi tra gli spazi residenziali e quelli pubblici e alle quantità minime di spazi pubblici nelle singole zone territoriali omogenee.

(...) Il piano riguarda un comparto di zona produttiva con una superficie di 87.253 mq e propone una divisione in sub ambiti (lotti) attuabili autonomamente. I parametri rispettano quelli previsti dalla disciplina urbanistica vigente. Gli interventi edilizi sono previsti su una superficie complessiva di 40.150 mq, pari al 46% dell'intera area. Si segnala che oltre il 38% dell'intera superficie del comparto sarà composta da superfici permeabili (verde privato, verde pubblico e aree boscate). Complessivamente il 15% della superficie sarà destinato alla realizzazione di servizi pubblici a cui bisogna aggiungere l'8% di superfici da destinare a strade (adeguando esistente e ampliandone sezione) prevedendo quella di nuovo collegamento, anche in funzione di una sua futura connessione con le altre strade esistenti (parte settentrionale del comparto).

(...) La volumetria complessiva consentita, nell'intero piano, è di 103.700 mc, di cui 15.500 mc sono esistenti e di ristrutturazione del patrimonio esistente. La superficie territoriale del comparto è di 87.253 mq, ne consegue che la dotazione di standard, pari a 8.725 mq (secondo quanto previsto dall'art. 5 DM 1444/1968), e risulta ampiamente soddisfatta dalle previsioni di piano che ne prevede 13.430 mq. Gli standard da realizzare prevedono superfici a parcheggio per 5.000 mq, oltre 7.000 mq di verde pubblico e di circa 1.300 mq per attrezzature pubbliche e dove è prevista la realizzazione di un depuratore (per 1.300 mc), di servizio all'intero ambito di riferimento.

(...) In sintesi il piano in esame persegue i seguenti obiettivi:

- *dimensionamento in attuazione delle quantità previste nel PRG;*
- *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 aree a standard funzionali al sistema urbanizzato presente, al fine di dotarlo di servizi oggi carenti;*
- *la previsione di realizzare un depuratore al servizio del comparto e delle aree contermini.*

(...) L'area di intervento è interessata dalla presenza del Fosso Pontone, corso d'acqua pubblica ai sensi della DGR 211 del 22.02.2002, vincolato paesaggisticamente; vi è la presenza di aree boscate ed è anche interessata dalla presenza e dalla relativa fascia di vincolo tipizzato da PTPR per la presenza della SS7 Appia.

(...) Nell'intorno sono presenti alcune essenziali opere di urbanizzazione primaria. Va segnalato, che è presente un edificato sparso e costituito prevalentemente da attività miste con relativi spazi pertinenziali. In particolare, adiacente all'area di intervento esiste una cava attiva per estrazione di calcari da inerti per costruzioni e/o malte cementizie (cod. PRAE ITRO01).

In merito all'accessibilità, si rileva, che l'area di intervento è adiacente alla SS 7 Appia ed è adiacente alla rete ferroviaria Roma-Napoli; la stazione di Itri dista poco meno di 700 m dall'area di intervento. La strada di accesso all'area avviene tramite uno stradello, oggi a sezione ridotta, che dall'Appia, conduce sia alla Cava Cardi, che al retro del centro Leonardo, centro di attività produttive/artigianali commerciali del Consorzio industriale sud pontino di Gaeta. Come detto, i sottoservizi esistenti sono presenti nelle zone adiacenti (Centro Leonardo), e l'intero ambito, risulta ad oggi carente di urbanizzazioni primarie.

(...) Le opere di urbanizzazione riguarderanno:

- *allargamento della sede stradale esistente sino a 10,00 m, comprensivo della carreggiata e dei marciapiedi;*
- *area a parcheggio e verde attrezzato;*
- *sottoservizi lungo la strada esistente con allaccio delle utenze sulla via Appia;*
- *realizzazione di un depuratore al servizio delle imprese da insediare e delle altre attività esistenti.*

(...) In merito agli standard, il piano ha previsto di incrementare le superfici di cessione, contemplando anche la presenza delle attività (oggi dismesse, ed esterne all'area di intervento della presente proposta) al fine di garantire spazi a parcheggio, a verde e ad attrezzature, funzionali al comprensorio. Tutte le aree pubbliche saranno naturalizzate prevedendo impianti di essenze autoctone e sistemazione del suolo con inerbimenti, come previsto dalla relazione agronomica.

Allo scopo di limitare gli sbancamenti, il progetto prevede un posizionamento dei fabbricati produttivi su lotti differenziati in altezza e, stante le caratteristiche paesaggistiche del luogo l'altezza massima viene limitata a metri dieci dal piano di sistemazione esterna.

L'area per la realizzazione del piano in esame risulta in particolare:

- *destinata dal PRG a zona omogenea D "Artigiana e Industriale";*
- *inclusa nel tessuto urbanizzato previsto dal PRG vigente e adiacente ad altre attività già insediate;*

- con caratteristiche geologiche e idrogeologiche compatibili con la trasformazione edilizia;
- funzionalmente connessa alle reti infrastrutturali e dei sottoservizi esistenti, adiacente alla stazione ferroviaria di Itri;
- destinata a dotare l'intorno con standard urbanistici a servizi di un comprensorio più ampio del comparto oggetto del piano stesso;
- sottoposta a vincoli di natura paesaggistica.

(...) Le attività insediabili nel piano sono quelle previste dal PRG vigente e comprenderanno:

- attività artigianali
- attività industriali
- conservazione, lavorazione e confezionamento per la vendita dei prodotti agroalimentari (soprattutto inerenti la produzione dei prodotti di oleicoltura), ecc.;
- servizi (bar, mense, ristoranti, ecc.) e uffici annessi e pertinenti alle attività produttive;
- spazi, interni ai manufatti, per la commercializzazione dei prodotti delle attività insediate".

CONSIDERATO che il Rapporto Preliminare presenta tutti i contenuti dell'Allegato I alla Parte II del Decreto, fornendo elementi sufficienti in merito ai criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS;

CONSIDERATO che il Rapporto Preliminare in particolare contiene un'analisi degli obiettivi di piano e delle relative azioni, analizzando la coerenza esterna ed interna, nonché le ricadute degli obiettivi e delle azioni di Piano sulle componenti ambientali;

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

Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) Ambito 14 Cassino-Gaeta-Ponza - non più vigente:

Per quanto riguarda l'area oggetto del piano in esame, il PTP/14, sulla tavola E1/5 - Vincoli ex lege 431/85, segnala la presenza di aree sottoposte a vincolo paesistico, di beni tutelati per legge, ed in particolare si fa riferimento alle fasce di protezione di corsi e delle acque pubbliche, a cui si applicano le disposizioni di cui al Capo II delle norme del PTP e in particolare a quanto previsto dall'art. 8.

(...) In merito agli obiettivi specifici posti dal PTP, la presente proposta di piano attuativa, pur prevedendo nuova edificazione, che potrebbe comportare impatti sull'ambito paesistico di riferimento, si conforma alle disposizioni sovraordinate e indica azioni compatibili alle indicazioni previste. La definizione della zonizzazione di piano attuativo ha tenuto conto della fascia di inedificabilità di 50 m, prevedendone una destinazione a verde privato, senza capacità edificatoria, compatibile con la norma paesaggistica. Le aree contigue, risultano edificate, per quanto evidenziato nello studio agronomico e negli elaborati relativi all'uso di suolo e dotate di alcune opere di urbanizzazione primaria; l'intervento, inoltre, prevede il completamento delle previsioni di piano regolatore nell'ambito di riferimento.

Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 (BURL 56 suppl.2 del 10/06/2021):

L'area interessata dal Piano, sulla base dei contenuti del Rapporto Preliminare, presenta i seguenti vincoli paesaggistici:

Tavola B

- un vincolo ricognitivo di legge (art. 9 NTA PTPR), beni paesaggistici art. 134 co1 lett. b del Codice, che riguarda i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna e che interessa il 64% della superficie di piano;
- un vincolo ricognitivo di legge (art. 9 NTA PTPR), beni paesaggistici art. 134 co1 lett. b del Codice, che riguarda i territori coperti da foreste e da boschi che interessa il 29% dell'area di intervento;

- un vincolo tipizzato (art. 10 NTA PTPR), beni paesaggistici art. 134 co1 lett. c del Codice, che fa riferimento alla fascia di rispetto di 100 m, per i territori contermini, di beni lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici, che interessa un'estensione di circa il 29% dell'intera area;

Tavola A

(...) In merito al Sistema dei paesaggi, indicati sulla tavola A del PTPR, si rileva che una parte dell'area rientra nel paesaggio naturale (art. 22), una gran parte nel paesaggio agrario di rilevante valore (art. 25) e la restante parte nel paesaggio agrario di continuità (art. 27).

Tavola C

Per quanto riguarda la tavola C Beni del patrimonio naturale e culturale, per l'area in oggetto, il PTPR individua tra i beni del Patrimonio Naturale, pascoli, rocce, aree nude (derivanti dalla CUS Regione Lazio); tra i beni del Patrimonio Culturale, la ferrovia (Roma Napoli) (di cui alla LR 27/2001), e l'Appia, come viabilità e infrastruttura storica (Art. 15 Lr 24/98 e art. 60 Lr 38/99); e negli Ambiti prioritari per i progetti di conservazione recupero e riqualificazione, sul tracciato della ferrovia viene indicato il percorso panoramico (art. 16 e 31 bis LR 24/1998) e tutta l'area ricade in un PAC (parco archeologico e culturale di cui all'art. 31 ter LR 24/1998).

Analisi di coerenza:

La previsione di interventi di nuova edificazione in aree vincolate dal punto di vista paesaggistico potrebbe, genericamente, costituire un potenziale impatto non congruente in un contesto come quello della città di Itri. Anche dal punto di vista localizzativo, l'area interessata da vincoli paesaggistici, determina possibili impatti. Va detto, però che l'attuazione del piano discende da quanto previsto dal PRG vigente.

(...) Fermo restando le indicazioni che giungeranno dal SIP (studio di inserimento paesaggistico)/Autorizzazione paesaggistica si ritiene che la presente proposta risulta compatibile e coerente con le previsioni del PTPR.

Piano di assetto idrogeologico dei bacini regionali (PAI):

L'area in oggetto non è interessata da particolari prescrizioni... Il piano proposto è compatibile e coerente con gli obiettivi del PAI.

Piani di gestione del distretto idrografico dell'Appennino Centrale (PGDAC e PGRAAC):

Nell'area di intervento non risultano insistere aree individuate dal PGDAC, oltre quelle presenti nel piano di tutela delle acque, cui si rimanda nei successivi paragrafi. Anche per quanto riguarda il PGRAAC, non sono indicate aree di rischio frana, oltre quelle indicate nel PAI, a cui si rimanda per la valutazione.

La presente proposta risulta compatibile e congruente con le previsioni dei piani di gestione del distretto idrografico dell'Appennino Centrale.

Piano Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA):

Con riferimento alla classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana, al Comune di Itri dal PRQA vigente al momento della redazione del Rapporto Preliminare è stata attribuita la Zona C (Cod. IT1213 - Zona litoranea nella nuova zonizzazione), che include tutti quei comuni per i quali si è già registrato un superamento degli standard della qualità dell'aria, per almeno un inquinante, oppure si è stimato un elevato rischio di superamento.

(...) **Analisi di coerenza:** La realizzazione di nuovi spazi per attività artigianali e industriali, come previsto dal presente progetto, e il conseguente aumento dei traffici indotti può costituire un potenziale impatto sugli obiettivi generali di mantenimento della qualità dell'aria...

(...) Per rispondere agli obiettivi stabiliti dal PRQA, il piano in esame ha comunque previsto una serie di misure finalizzate a disciplinare gli interventi edilizi favorendo la realizzazione di edifici ad alta efficienza energetica e ad elevati livelli di isolamento termico, nonché l'adozione di ulteriori aggiornamenti tecnologici (impianti solari e fotovoltaici nell'organismo architettonico), che riguarderanno la fase di attuazione.

Contribuisce, in maniera relativa, per il miglioramento del ciclo dell'anidride carbonica, aver previsto il trattamento delle aree a verde con vegetazione autoctona esistente e con una adeguata copertura vegetazionale arborea e arbustiva.

(...) La presente proposta risulta compatibile e congruente con le previsioni del PRQA.

Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR):

L'Area interessata dal Piano ricade all'interno del "Bacino n. 29 Fondi-Itri, per il quale ci sono due rappresentazioni esemplificative, la tavola E1-29 Tavola di piano: Tutela e la tavola E3-29 Tavola di piano: obiettivi di qualità. Nella tavola E1-29 Tavola di piano: Tutela, sono rappresentati i corpi idrici e gli elementi e le aree di tutela. La gran parte del comune di Itri ricade tra le aree vulnerabili e ad elevata infiltrazione, la classe di qualità del Bacino è complessivamente sufficiente (cfr. tav. E2.29). Per ciò che riguarda l'ambito del piano in esame, in merito ai tipi 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".

(...) La realizzazione di nuovi spazi produttivi e il conseguente aumento della pressione relativi carichi insediativi può costituire un potenziale impatto sugli obiettivi generali di qualità dei corpi idrici significativi, anche se in maniera irrilevante rispetto il complessivo dato comunale. Tenuto conto che il piano è inserito in un ambito territoriale in parte urbanizzato, che gli interventi da realizzare saranno effettuati in conformità alle disposizioni in materia di sostenibilità ambientale e che prevede specifiche misure in merito al recupero e riutilizzo delle acque piovane e sulla complessiva gestione dei reflui, fermo restando i dati sulla stima delle quantità idriche e del calcolo degli abitanti equivalenti l'influenza del piano in esame sul PRQA può essere valutata in misura non significativa.

Piano Stralcio per Assetto Idrogeologico (PSAI):

Nel RP viene evidenziato che "L'area in oggetto non è interessata da particolari prescrizioni".

Piano Regionale di gestione dei rifiuti:

Nel nuovo PRGR, il Comune di Itri è indicato tra quelli virtuosi che già dal 2016 aveva superato la raccolta differenziata con un valore superiore al 65% e con una linea tendenziale molto prossima a raggiungere in breve gli obiettivi di piano.

(...) Tenuto conto che il piano oggetto della presente valutazione è inserito in un ambito territoriale urbanizzato, nel quale è già attivo il servizio di raccolta differenziata di tipo porta a porta, e in considerazione della natura e degli interventi previsti, l'influenza del piano in esame sul PRGR può essere valutata in misura non significativa.

Piano regionale della mobilità dei trasporti e della logistica:

In merito al Comune di Itri, nel documento "Quadro conoscitivo", l'unica infrastruttura di una certa rilevanza segnalata è l'Appia. Si segnala che per gli scenari proposti, in riferimento all'area di progetto, prevedono l'adeguamento della SS7 Appia.

(...) Tenuto conto che il piano è inserito in un ambito territoriale urbanizzato e utilizza le infrastrutture esistenti, non potendo direttamente incidere su nuove proposte che interessano il livello della pianificazione generale di livello comunale, l'influenza del piano in esame sul PRMTL può essere valutata in misura non significativa.

Piano d'ambito ATO4 - Latina:

Il Comune di Itri rientra nell'area 4 sud comprendente 7 comuni.

(...) Complessivamente in termini di pressione, il carico previsto può determinare impatti potenzialmente negativi, come già rilevato sulla componente ambientale gestione della risorsa idrica e dei reflui. Tuttavia in termini di dimensionamento complessivo, si stima per l'area oggetto di intervento, un numero di addetti, in considerazione delle superfici in progetto, compreso tra le 400 e le 500 unità, con attribuzione di una SIp ad addetto compreso tra i 40 e i 50 mq (comprendendo anche gli spazi per i macchinari e i servizi in genere). In termini effettivi, gli addetti possono essere considerati alla stregua di popolazione fluttuante, a cui, sulla base della letteratura in materia, si sono attribuiti consumi compresi tra i 100 e i 150 l al giorno, in considerazione di 250 giorni annui. Ne consegue che una stima delle quantità idriche da prevedere è di circa 13.000 – 16.000 mc annui, per tutto il comparto edificatorio. In merito al dimensionamento, in termini di a.e., la presente proposta prevede l'insediabilità di ulteriori 200-250 a.e. è comunque pianificata, un'area di intervento, all'interno del piano, dove predisporre un depuratore a servizio delle imprese da insediare e per quelle già insediate. In questa fase, tuttavia, non è stato elaborato il progetto definitivo, che dovrà preventivamente essere autorizzato dall'Ato4.

PRG vigente:

Il piano regolatore vigente è stato definitivamente approvato data 16 maggio 1975 con Dgr n. 1695.

(...) L'area ricade nel vigente PRG nella zona artigiana e industriale, in località Pagnano. Come già detto in premessa e nel capitolo 5, il piano proposto si conforma alla disciplina del PRG vigente, essendone piano attuativo. L'intero ambito è attuabile tramite piani attuativi. Il contesto in cui è inserito l'intervento oggetto della presente verifica, è caratterizzato da una più vasta zona con funzioni prevalentemente e tipologie edilizie miste, includenti, attività produttive, commerciali e residenze. Nell'ambito di riferimento, sono diffusamente presenti principali opere di urbanizzazione primaria, in contiguità con i tessuti edificati del territorio comunale di Itri.

(...) Il presente piano risulta coerente e compatibile con le indicazioni previste dal PRG vigente, essendone un piano attuativo, di specificazione dei contenuti del piano generale. Sono rispettati sia gli aspetti di carichi da prevedere, che della localizzazione di intervento. La proposta di piano, oggetto della valutazione, risulta, quindi congruente alla pianificazione vigente ed anche col la delibera di indirizzi relativa alla variante generale al piano.

Patto dei Sindaci e Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES):

(...) il presente piano prevede nelle norme una disciplina e misure volte al perseguimento degli obiettivi di risparmio energetico, soprattutto per ciò che riguarda la fase esecutiva della trasformazione edilizia. Va tuttavia segnalato, che l'obiettivo di realizzazione di un'area APEA è congruente alle finalità e agli obiettivi posti dal PAES... La proposta di piano, risulta, quindi congruente alla pianificazione del PAES.

Piano di zonizzazione acustica:

L'area di intervento, oggetto del presente rapporto, per quanto costruito nel Piano di zonizzazione acustica sulla base dei dati raccolti e sistematizzati, rientra in classe V... I valori di qualità stabiliti per la classe V sono di 67 dBA diurni e 57 dBA notturni. Il superamento del valore notturno, comporta adozione di piani di risanamento acustico, previsti da legge.

(...) La proposta di piano, in considerazione della tipologia di intervento, fermo restando il rispetto delle emissioni di rumore, come disciplinate dal piano e per effetto delle vigenti norme, risulta compatibile e congruente con gli obiettivi del piano di zonizzazione acustica.

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

ARPA LAZIO

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

"1- ARIA:

(...) L'aggiornamento dell'Allegato 4 alla D.G.R. 217/2012 attraverso la D.G.R. n. 536 del 15/09/2016, nella suddivisione del territorio regionale finalizzata all'adozione dei provvedimenti del Piano di Risanamento per la Qualità dell'Aria pone il Comune di Itri nella Zona Litoranea – IT1213 2 in classe complessiva 2. La classe "2" comprende i Comuni per i quali si osserva un elevato rischio di superamento dei valori limite per almeno un inquinante e per i quali sono previsti i piani di azione per il risanamento della qualità dell'aria.

In questa zona sono previsti i piani di azione per il risanamento della qualità dell'aria, ai sensi dell'art. 8 e 9 del d.lgs. 351/99, ovvero l'adozione dei provvedimenti previsti per il risanamento della Qualità dell'aria di cui agli artt. 12, bis 15, 15 bis, 25 e 28 di cui all'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) (DGR 539 4 agosto 2020), ai sensi dell'art. 9 e art. 10 del D.Lgs 155/2010.

(...) la localizzazione dell'intervento in aree esterne al centro urbano principalmente congestionato appare congruente a perseguire gli obiettivi di miglioramento dell'efficienza del sistema urbano con possibile contenimento del traffico automobilistico con impatti positivi sulla riduzione delle emissioni in atmosfera.

Relativamente agli effetti sui consumi di energia per usi non residenziali derivanti dalla realizzazione dell'intervento, l'impatto negativo atteso può essere tanto più ridotto quanto più ampio è il ricorso a interventi edilizi a elevata efficienza energetica. Il piano promuove, con specifiche azioni, tali interventi in coerenza con le politiche energetiche adottate ai diversi livelli istituzionali per la riduzione delle emissioni in atmosfera in particolare dei gas climalteranti in coerenza con i criteri e parametri definiti dal Dlgs 192/2005 recepiti dalla LR 6/2008.

2-RISORSE IDRICHE:

Con riferimento alla matrice acqua, in base all'Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018, n. 18, l'area del Piano in esame ricade:

BACINO AFFERENTE	Rio d'Itri	TRATTO AFF	Rio d'Itri 2
Stato Ecologico	Sufficiente	Stato Chimico	Buono

Si segnala che i dati sul monitoraggio dei corpi idrici superficiali effettuato dalla scrivente Agenzia riferito al triennio 2015-2017 nel tratto del Rio d'Itri 2, indicano un peggioramento dello stato ecologico a CATTIVO, come desumibile dal sito del SIRA (Sistema informativo Regionale Ambientale).

Lo stato chimico più recente disponibile (Triennio 2015-2017) rimane invece classificato come 'BUONO' ai sensi del DM 260/2010.

(...) Sulla base dei dati pubblicati dall'ente gestore (Acqualatina SRL) non si registrano condizioni di criticità relative alla disponibilità di risorse idriche. La quantità di acqua erogata per il 2018 è di 141 mc annui, pari a 386 l al giorno pro-capite. Il quantitativo annuo messo in rete per il Comune di Itri è di 1.548.451 mc.

Il proponente evidenzia che in merito alla depurazione dei reflui, nel territorio comunale è presente un depuratore Rio Torto con capacità di depurazione di 15.200 a.e. Il calcolo della capacità residua viene effettuato nel rapporto annuale come la differenza tra la capacità totale degli impianti di depurazione e gli abitanti equivalenti calcolati rispetto al carico organico depurato. Dai dati desumibili sempre dal Rapporto Informativo Acqualatina 2018, non appaiono esserci condizioni di criticità, ed anzi, il depuratore risulta avere una capacità depurativa di 12.966 a.e.

Tuttavia, la zona di intervento (rettangolo verde in figura 3), risulta localizzata esternamente rispetto all'area servita dal depuratore di Itri, e quindi necessita di un sistema di depurazione autonomo, o in alternativa di collettamento ai sistemi fognari di Formia/Gaeta.

La presente proposta prevede l'insediabilità di ulteriori 200-250 a.e. E' stata pianificata un'area, all'interno del piano, dove predisporre un depuratore a servizio delle imprese da insediare e per quelle già insediate. In questa fase, tuttavia, non è stato elaborato il progetto definitivo, che dovrà preventivamente essere autorizzato dall'Ato4.

A pag. 72 il proponente evidenzia che in considerazione dell'aumento dei carichi urbanistici derivanti dall'attuazione del piano, l'impatto atteso sulla gestione della risorsa idrica per usi non residenziali può essere

valutato come trascurabile e poco significativo in relazione alla dimensione comunale per l'aumento sia dei consumi di acqua potabile che del carico depurativo, sia della produzione dei rifiuti. Le azioni presenti nel piano, relativamente al recupero delle acque piovane, determinano anche un minor impatto sui consumi di acqua per utilizzi diversi da quelli d'uso umano.

Considerato che la depurazione delle acque rappresenta un fattore di pressione importante sull'ambiente, e che le condizioni critiche dello stato ecologico del Rio d'Itri impongono una attività di contenimento dell'emissione di carico organico, è necessario verificare che il nuovo depuratore previsto copra le necessità depurative sia dei nuovi AETU derivanti dall'intervento, sia degli insediamenti preesistenti, e adotti le migliori tecnologie disponibili in relazione alle dimensioni del refluo da depurare. In alternativa, stante la distanza di 3,5 km dalla rete fognante di Formia, è possibile prendere in considerazione il collettamento del refluo a quest'ultima.

Infine sempre con riferimento alla sostenibilità idrica, i vari interventi edilizi previsti dalla Variante dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6.

3- SUOLO:

(...) Si evidenzia che l'attuazione del Progetto 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.

3.1-RADON:

(...) si ritiene opportuno che nei futuri interventi esecutivi della variante urbanistica in esame siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento sopra specificati.

4- RIFIUTI:

(...) La gestione dei rifiuti del Comune di Itri dovrà rispettare gli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione, si ritiene che gli interventi previsti dalla Variante in esame, pur costituendo ulteriore carico quantitativo di rifiuti, non abbiano un impatto significativo.

5- RUMORE

Il Comune di Itri si è dotato del Piano di Classificazione acustica comunale.

Il Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS (R.P.) (nel capitolo 6.2.2 Salute umana pag. 49) evidenzia che non sono da escludersi variazioni della rumorosità ambientale (connesse soprattutto all'aumento del traffico veicolare) ma si può ipotizzare che queste non andranno a superare i limiti imposti dalla normativa per le classi di pertinenza.

Per l'esatta quantificazione dell'incremento di rumorosità che potrà verificarsi ad insediamento compiuto e quando le attività saranno operative, sarà preventivamente necessario eseguire una valutazione di impatto acustico ai sensi della L.R. 18/01 art. 18 preventivamente alla autorizzazione comunale.

Fatto salvo il rispetto dei limiti delle classi di zonizzazione acustica, si evidenzia che bisognerà porre particolare attenzione a tale fase e mettere in campo le adeguate misure di mitigazione.

6- INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

si segnala 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.

CONSIDERATO che:

- l'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- I pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale formano parte integrante del presente provvedimento;
- l'Autorità Procedente, a seguito dell'acquisizione dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ha fornito ulteriori considerazioni e chiarimenti utili alla conclusione dell'istruttoria, con particolare riferimento al contributo fornito da ARPA Lazio;
- I suddetti chiarimenti evidenziano che, per quanto riguarda il depuratore previsto nel Rapporto Preliminare, tale ipotesi *"è stata considerata proprio al fine di non incidere con le condizioni critiche dello stato ecologico del Rio d'Itri. Tale indagine, comunque dovrà necessariamente essere verificata in fase progettuale e attuativa e comunque resta sempre possibile, come suggerito, di poter collettare i reflui nella rete fognante del Comune di Formia. Saranno attivate le richieste e i relativi nulla osta al soggetto gestore della risorsa idrica. In merito alla l.r. 6/2008, nelle NTA del piano/programma sono specificamente già riportate una serie di disposizioni da seguire in fase realizzativa delle opere edilizie"*;
- l'Autorità procedente ha anche precisato che non sono previsti *"impatti cumulabili significativi per interventi (piani/programma o progetti) contigui o limitrofi tali da determinare rischi per le componenti ambientali analizzate"* e che per quanto riguarda la componente RADON *"saranno aggiornate le disposizioni delle NTA del piano/programma indicando, per le fasi realizzative degli interventi edilizi l'obbligo del rispetto del Dlgs 101/2020"* mentre per il RUMORE *"(...) si è fatto riferimento anche al piano di zonizzazione acustica vigente, come indicato al paragrafo 7.12. Comunque in fase post realizzativa, andranno verificate e aggiornate le informazioni, e oltre le misure di mitigazione già previste (piantumazioni di alberature e dotazione di alberature nelle parti pertinenziali private) verrà eventualmente svolto apposito approfondimento"*;
- il Piano risulta conforme alla destinazione urbanistica ed agli obiettivi del PRG vigente, collocandosi all'interno di una zona D "Artigiana Industriale", avente un'estensione complessiva di circa 104 ettari ed ubicata esternamente al centro urbano di Itri;
- il Piano è ubicato in continuità con l'area industriale del Comune di Gaeta ed in adiacenza ad un'area estrattiva;
- le superfici assimilabili ad aree boscate ai sensi dell'art. 4 della L.R. 39/2002 (vedi ad es. lotto n. 2 e 3c), ricadenti nell'area di Piano, come riportato nel Rapporto Preliminare e nell'elaborato "Indagine vegetazionale" allegato allo stesso, risultano avere una superficie complessiva di circa 8.980 mq e sono state individuate sulla base della "Carta forestale su base tipologica" disponibile sul portale Open Data della Regione Lazio, utilizzata quale idoneo strumento conoscitivo, che individua per tali settori la tipologia "Lecceta costiera termofila";
- La definizione della zonizzazione di piano attuativo garantisce l'inedificabilità assoluta della fascia di rispetto di ampiezza pari a 50 metri dalla sponda del Fosso Pontone, e l'inedificabilità delle aree boscate, per le quali nel Rapporto Preliminare si dichiara che *"rimarranno nella condizione naturalistica di bosco"*;
- il Piano prevede interventi di piantumazione di 1 albero ogni 100 mq di superficie ineditata nelle aree a verde pubblico e privato *"con vegetazione autoctona e con adeguata copertura arborea e arbustiva"* come evidenziato nel Rapporto Preliminare;
- il Piano prevede una specifica azione (Azione 3.E) per l'attuazione delle misure previste per la realizzazione di aree APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) in attuazione della DGR 349/2015, come evidenziato nel Rapporto Preliminare;
- nel Rapporto Preliminare in merito al dimensionamento del Piano è stimato un numero di addetti oscillante tra 400-500 unità *"considerati alla stregua di popolazione fluttuante"*, per i quali viene previsto un consumo idrico pari a circa 13.000 – 16.000 mc annui, e di ulteriori 200-250 a.e. in termini di smaltimento acque reflue;
- il presente provvedimento non costituisce sanatoria per eventuali strutture presenti nell'area di intervento realizzate in difformità e/o senza titolo abilitativo, e che non sostituisce eventuali ulteriori pareri e/o nulla osta previsti dalla normativa vigente;

VALUTATO che:

- l'area interessata dal Piano non risulta compresa entro il perimetro di siti della Rete Natura 2000: Zone di Protezione Speciale (ZPS) o Siti di Importanza Comunitaria (SIC/ZSC) di cui alle Direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE, recepite con Legge n.157/1992, e D.P.R. n.357/1997 o di aree naturali protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997);
- la proposta di piano interferisce con i seguenti beni paesaggistici: art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 d.lgs. 42/2004 (corso d'acqua e area boscata), art. 134 co. 1 lett. c) d.lgs. 42/2004 beni lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici;
- non vi sono state variazioni vincolistiche a seguito dell'approvazione del P.T.P.R. rispetto a quello adottato e preso in considerazione nel Rapporto Preliminare;
- dal punto di vista paesaggistico, la proposta zonizzativa di Piano tiene conto del quadro vincolistico presente nella zona, con azioni atte a garantire la tutela degli ambiti ripariali del Fosso Pontone e delle superfici boscate interne al perimetro di piano, così come individuate dal PTPR tavola B e riconosciute nell'elaborato "Indagine vegetazionale", destinandole a verde privato privo di capacità edificatoria;
- la proposta di Piano interessa una zona D industriale in continuità con aree aventi la medesima destinazione e caratterizzate dalla presenza di insediamenti produttivi esistenti, sia pur ubicate nel confinante Comune di Gaeta;
- la proposta di piano costituisce attuazione delle previsioni di PRG cui si conforma per parametri edilizi ed urbanistici, pertanto obiettivi ed azioni risultano condizionati dalle scelte della pianificazione sovraordinata da cui discendono;
- la zona in esame è servita da viabilità esistente ad elevato scorrimento (SS Appia), e tenuto conto delle attività già esistenti nel contesto ambientale di riferimento, nel Rapporto Preliminare viene dichiarato che *"Dai dati desunti dalle analisi trasportistiche, ad oggi non esistono particolari condizioni di criticità relative ai trasporti"*;
- Le previsioni di insediamento, pur determinando un aumento di carichi di traffico con ricadute negative sulla qualità dell'aria, sono mitigate dalla presenza di grandi aree a verde (pubblico e privato) con elevato indice di piantumazione arborea e arbustiva e dalle misure predisposte per la realizzazione di aree APEA, in particolare quelle volte a favorire le economie circolari e ridurre i traffici degli spostamenti per l'approvvigionamento delle materie prime;
- La proposta di piano prevede un indice di permeabilità elevata per l'area in oggetto, di cui circa il 75% risulterà permeabile alle piogge, e solo il 26% sarà completamente impermeabile;
- Al fine di conseguire un effetto migliorativo sulle condizioni ambientali, la normativa di piano introduce raccomandazioni per l'edificazione relative all'utilizzo di energie rinnovabili e a modalità tecniche dell'architettura sostenibile e della bioedilizia secondo quanto previsto nella LR 06/2008 e nel PAES;
- per la componente Acqua, l'approvvigionamento idrico non risulta determinare criticità significative sulla disponibilità delle risorse idriche nel contesto territoriale di riferimento, tenuto conto anche che il Piano prevede azioni di recupero delle acque piovane;
- per lo smaltimento delle acque reflue, sebbene sia comunque presente nel contesto ambientale di riferimento un impianto di depurazione in grado di assolvere in misura soddisfacente lo smaltimento delle acque reflue, nel Piano è prevista una zona da destinare ad un nuovo impianto di depurazione, il cui progetto definitivo dovrà comunque essere autorizzato dall'ATO 4, la cui realizzazione costituisce una misura aggiuntiva per non incidere negativamente sullo stato ecologico del Rio d'Itri;
- Per quanto concerne la componente Rumore, la localizzazione e le misure mitigative previste sono idonee a ridurre effetti negativi derivanti dall'attuazione del Piano, e l'Autorità Procedente provvederà comunque a monitorare l'inquinamento acustico ed adottare eventuali provvedimenti in fase di esercizio;
- Per la componente Aria, la localizzazione di insediamenti produttivi in aree esterne al centro urbano risulta positiva al fine di decongestionare il traffico automobilistico e limitare l'inquinamento atmosferico, inoltre il Piano prevede azioni di riduzione dei gas climalteranti;

- L'Autorità Procedente ha specificato che per la componente RADON il Piano sarà aggiornato nel rispetto del Dlgs 101/2020;
- L'attuazione delle misure previste per la realizzazione di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate rappresenta un'azione in grado di contribuire in maniera significativa a ridurre il carico di rifiuti derivante dagli insediamenti previsti dal Piano ed a promuovere l'economia circolare;
- il Piano in oggetto risulta coerente con le Linee di indirizzo e le Proposte di interventi contenuti nella SRSvS del Lazio (D.G.R. n.170 del 2021), seppure non analizzata nel Rapporto preliminare, contribuendo, al raggiungimento dei seguenti GOAL dell'Agenda 2030:
 - ✓ GOAL 6: ACQUA PULITA E SERVIZI IGIENICO-SANITARI (...) Introduzione di sistemi e pratiche per ridurre il consumo di acqua e sostenere modalità per il recupero e il riuso della risorsa idrica (invasi)
 - ✓ GOAL 12: CONSUMO E PRODUZIONE RESPONSABILI (...) Promuovere la sostenibilità sociale nell'attività economica... Promuovere la simbiosi industriale, anche attraverso l'uso in cascata e la valorizzazione dei sottoprodotti... Prevenire, ridurre, differenziare, riciclare e utilizzare nuove tecnologie di trattamento in tema di rifiuti;
- La sostenibilità socio-economica è perseguita attraverso:
 - ✓ il contenimento degli impegni finanziari del Comune nell'attuazione del piano tramite convenzionamento, e conseguente cessione di aree all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di standard (parcheggi pubblici, superfici a verde e aree per attrezzature di interesse generale dove sarà localizzato un nuovo depuratore a servizio delle imprese da insediare);
 - ✓ benefici occupazionali con incremento degli addetti impiegati (a livello comunale) derivanti dall'insediamento di strutture produttive e artigianali legati anche alla vendita;

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

1. Sia favorita e adeguatamente promossa l'integrazione delle diverse modalità di trasporto nell'area in esame, potenziando le connessioni con la stazione di Itri e l'area portuale di Gaeta;
2. Sia rimodulata la viabilità interna, garantendo una circolarità dei flussi di traffico veicolare nell'area in esame senza il ricorso a "cul de sac";
3. Sia verificata la legittimità della volumetria esistente all'interno del perimetro dell'area in esame, anche in relazione al dimensionamento del piano;
4. Al fine di garantire la sostenibilità socio-economica, in sede di convenzionamento venga definita la ripartizione degli oneri realizzativi tra pubblico e privato, oltre alla cessione delle aree per la realizzazione degli standard (parcheggi, aree a verde, aree per attrezzature di interesse generale);
5. Sia garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale, anche secondo quanto disciplinato dall'art.4, co.2 lett. a, b, c e dall'art.5 della L.R. n.6/2008;
6. Preventivamente all'attuazione degli interventi sia puntualmente valutata l'interferenza con i vincoli paesaggistici presenti;
7. Le aree a verde prevedano la conservazione della composizione e struttura delle fisionomie vegetazionali naturali potenziali, evitando nelle operazioni di piantumazione l'introduzione di specie alloctone ed invasive;
8. In fase progettuale sia verificata con il gestore la soluzione depurativa più efficace, sia in termini di sostenibilità ambientale che economico-sociale, a garantire uno smaltimento delle acque reflue calibrato con l'effettivo dimensionamento del Piano, evitando qualsiasi fenomeno di alterazione della qualità delle acque dei corpi idrici superficiali e sotterranei;
9. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, il Progetto dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 ed adottare idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree di parcheggio;

10. La produzione dei rifiuti urbani venga gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente, tenendo conto degli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n.4 del 5/8/2020 e pubblicato sul Suppl. n.1 al BURL 22/9/2020, n.116;
11. Per l'esatta quantificazione dell'incremento di rumorosità che potrà verificarsi ad insediamento compiuto e quando le attività saranno operative, sarà necessario eseguire una valutazione di impatto acustico ai sensi della L.R. 18/01 art. 18 preventivamente alla autorizzazione comunale, e fatto salvo il rispetto dei limiti delle classi di zonizzazione acustica, occorrerà attuare adeguate misure di mitigazione;
12. Vengano attuate le misure previste per la realizzazione di APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate), anche al fine di garantire l'attuazione dei principi dell'economia circolare;
13. In merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, sia acquisito preliminarmente all'approvazione del Piano il parere sugli strumenti urbanistici previsto dall'art.89 del D.P.R. n.380/2001 di competenza dell'Area regionale Tutela del Territorio;
14. In fase di cantiere vengano adottate opportune azioni al fine di mitigare gli ulteriori possibili impatti per rumori, polveri e traffico di mezzi pesanti;
15. Vengano attuate tutte le misure e tutti gli accorgimenti previsti nel Rapporto Preliminare ed indicati nei contributi SCA acquisiti;

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.

L'Istruttore
Arch. Barbara Conti
f.to digitalmente

il Responsabile del Procedimento
Dott. Simone Proietti
f.to digitalmente

il Dirigente
Ing. Ilaria Scarso
f.to digitalmente