



**OGGETTO:** **VVAS-2022\_04. Comune di Terracina (LT).** Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa alla "Variante Urbanistica ai sensi dell'art. 8 comma 1 DPR 160/2010, per la realizzazione di un complesso destinato a Residenza Sanitaria Assistenziale Integrata su lotto di terreno sito in Via delle Lestre/loc. Borgo Hermada", nel Comune di Terracina (LT). Proponente: BRER Srls.

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

### **PREMESSO che**

- Con nota prot. n. 848 del 07/01/2022, acquisita al protocollo regionale al n. 11986 del 07/01/2022, il Comune di Terracina (di seguito "Autorità Procedente") ha richiesto alla scrivente Area (di seguito "Autorità Competente") l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per la "Variante Urbanistica ai sensi dell'art. 8 comma 1 DPR 160/2010, per la realizzazione di un complesso destinato a Residenza Sanitaria Assistenziale Integrata su lotto di terreno sito in Via delle Lestre/loc. Borgo Hermada" (di seguito "Piano");
- Con nota prot. 552639 del 06/06/2022, l'Autorità Competente ha richiesto documentazione per la corretta attivazione dell'istanza.
- Con nota prot. 69557 del 07/10/2022, acquisita con prot. 982180 del 10/10/2022, l'Autorità Procedente ha provveduto ad attivare correttamente l'istanza in esame trasmettendo la documentazione richiesta.
- Con nota prot. 89275 del 25/01/2023, l'Autorità Competente ha richiesto chiarimenti ed integrazioni in merito al Rapporto Preliminare.
- Con note prott. 14476 del 27/02/2023 e 17558 del 10/03/2023, acquisite rispettivamente con prott. n. 222520 del 28/02/2023 e 275623 del 13/03/2023, l'Autorità Procedente ha dato riscontro alla nota suddetta, senza, però, inviare il Rapporto Preliminare integrato, che, pertanto, è stato nuovamente sollecitato dall'Autorità Competente con nota prot. 337918 del 27/03/2023.
- In data 26/04/2023 con nota prot. 28587, acquisita con prot. 455753 del 27/04/2023, l'Autorità Procedente ha trasmesso il Rapporto Preliminare integrato.
- Il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS allegato all'istanza contiene una proposta d'individuazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nella fase di consultazione;

**DATO ATTO che** l'Autorità Competente con nota prot. n. 511656 del 11/05/2023, ha comunicato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito riportati:

- **Regione Lazio**  
Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo
  - Area Tutela del Territorio
  - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche
- **Regione Lazio**  
Direzione Regionale Ambiente

- **Regione Lazio**  
Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti
- **Regione Lazio**  
Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica  
Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo
- **Regione Lazio**  
Direzione Regionale Infrastrutture e Mobilità  
Area Sostenibilità Energetica
- **Regione Lazio**  
Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste
  - Area Affari Generali e Usi Civici
  - Area Governo del territorio e Foreste
- **Regione Lazio**  
Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale
- **Ministero della Cultura**
  - Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Lazio
  - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina
- **Provincia di Latina**
  - Settore Ecologia e Tutela del Territorio
  - Settore Viabilità e Trasporti
- **ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente**
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale**
- **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 le seguenti note/pareri:

1. **ARPA Lazio** - nota prot. n. 40340 del 12/06/2023, acquisita in pari data al prot. n. 639218;
2. **Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali** – nota prot. 780089 del 14/07/2023

**PRESO ATTO** altresì che con nota prot. n. 528261 del 16/05/2023, l'**Area Attuazione Servizio idrico integrato e Risorse idriche** della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo ha comunicato di non essere competente ad esprimere alcun parere al riguardo.

**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:

La variante urbanistica in esame, ai sensi dell’art. 8 del D.P.R. 160/2010, è finalizzata alla realizzazione di un “*Complesso di Residenza Sanitaria Assistenziale integrata*”. Si riporta di seguito lo stralcio dell’ortofoto dell’area in esame:

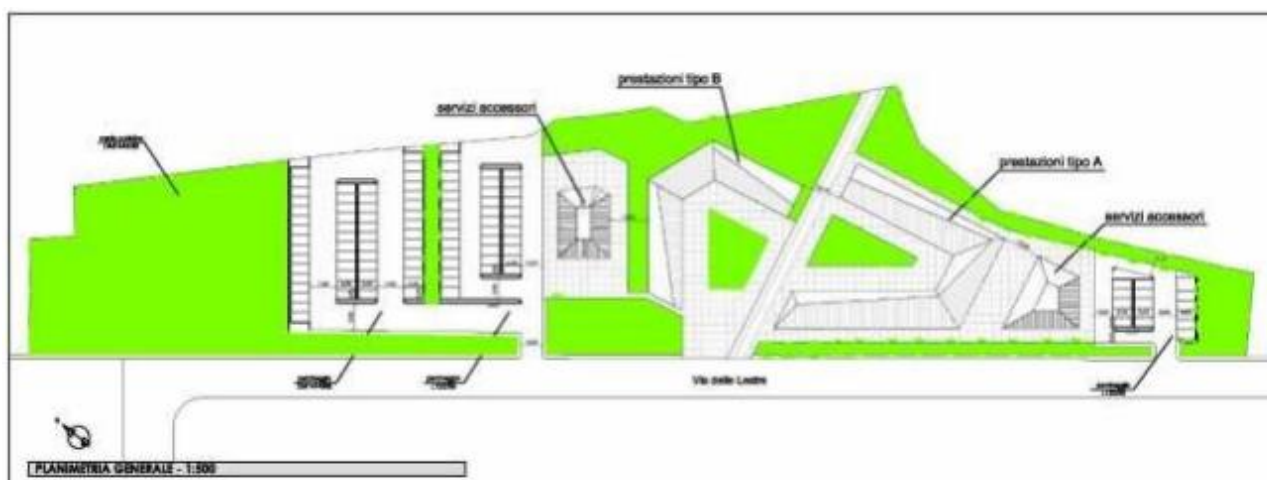


*(...) La realizzazione dell’intervento in progetto necessita di variante urbanistica per la trasformazione del lotto dall’attuale zona F2 – Verde pubblico e parco territoriale per la quale il PRG prevede la possibilità di realizzare attrezzature per lo sport e l’utilizzazione parziale a parcheggi, a nuova zona F2 \* Zona a servizio pubblico di quartiere – Residenza Sanitaria Assistenziale Integrata. La necessità di procedere alla variante urbanistica nasce dalla mancanza di aree allo stesso scopo destinate e/o di dimensioni insufficienti alla realizzazione dell’intervento proposto.*

*(...) Al fine di determinare i parametri urbanistici della variante, si fa riferimento alle indicazioni contenute nel PPE di Borgo Hermada e nel PRG del Comune di Terracina, previste per le zone F2 – Zone per attrezzature a servizio dei quartieri. L’art. 3 lett. c) delle NTA del PPE di B.go Hermada indica che “il piano particolareggiato determina la destinazione dei servizi di quartiere, dimensionati secondo gli indici stabiliti dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. approvato”. Le NTA di PRG all’art. 9 indicano che “Queste attrezzature ricadono in zone dimensionate in relazione negli standards di cui al DM 1444/68. La loro attuazione avverrà mediante P.P. L’indice di fabbricabilità fondiaria sarà di 1,5 mc/mq”. Le NTA della variante proposta faranno pertanto riferimento all’indice di fabbricabilità fondiaria innanzi indicato, mentre per gli altri parametri di cui agli artt. 8 e 9 del DM 1444/68 quali limiti di altezze degli edifici e limiti di distanze tra i fabbricati, in mancanza di indicazioni di PPE e di PRG, si fa riferimento alle indicazioni del Regolamento edilizio vigente ed alle tipologie edilizie presenti in zona.*

Di seguito si riporta lo stralcio relativo alla “Planimetria progetto intervento”:





Per quanto concerne le previsioni in merito alle consistenze edilizie da realizzare, si riporta lo schema di seguito:

### **Consistenza edilizia da realizzare**

#### **RSA tipo A:**

Piano terra mc. 3.700,44

Piano primo mc. 2.921,40

Piano secondo mc. 2.921,40

Per una consistenza globale di: mc. 9.543,24

Superficie produttiva totale mq. 2.293,10

#### **RSA tipo B:**

Piano terra mc. 1.906,69

Piano primo mc. 1.764,84

Per una consistenza globale di: mc. 3.671,53

Superficie produttiva totale mq. 985,97

#### **Servizi accessori 1:**

Piano terra mc. 981,96

Per una consistenza globale di: mc. 981,96

Superficie produttiva totale mq. 227,42

#### **Servizi accessori 2:**

Piano terra mc. 905,08

Per una consistenza globale di: mc. 905,08

Superficie produttiva totale mq. 208,31

**VOLUME COMPLESSIVO mc 15.101,81**

**SUPERFICIE PRODUTTIVA COMPLESSIVA mq 3.714,80**

**SUPERFICIE TERRITORIALE mq 14.963,00**

#### **Standards urbanistici**

Art. 5 DM 1444/68 comma 2)

Superficie lorda attività produttiva = 3.714,80 mq

Quantità minima  $3.714,80 * 80/100 = 2.971,84$  mq

Di cui:

minimo 50% parcheggio pubblico = 1.485,95 mq

minimo verde pubblico = 1.485,95 mq

#### **Previsioni di variante**

Distanza minima dai confini 5,00 ml

Distanza minima tra edifici > h edificio più alto (minimo 10,00 ml)

Numero di piani f.t. 3

Altezza massima edifici 10 ml

**parcheggio pubblico = 1.962,04 mq > 1.485,92 mq**

**verde pubblico = 2.496,76 mq > 1.485,92 mq**

Totale aree in cessione = 4.458,80 mq

Superficie fondiaria =  $14.963,00 - 4.458,0 = 10.504,20$  mq

**Indice di fabbricabilità fondiaria i.f.f. =  $15.101,81/10.504,20 = 1,438$  mc/mq < 1,5 mc/mq**

Si riporta di seguito il quadro relativo a Obiettivi, Strategie e Azioni:

<b>OBIETTIVI</b>	
<b>OB1</b>	<i>Riqualificazione ambientale, urbanistica e edilizia</i>
<b>OB2</b>	<i>Realizzazione di un progetto operativo complesso, a forte interesse pubblico con rilevanza urbanistica in quanto a incremento della dotazione dei servizi sanitari</i>
<b>OB3</b>	<i>Presenza di pluralità di funzioni</i>
<b>OB4</b>	<i>Integrazione con il tessuto urbano del Borgo Hermada</i>
<b>OB5</b>	<i>Realizzazione di opere di urbanizzazione</i>
<b>OB6</b>	<i>Realizzazione di una infrastruttura necessaria ad assicurare piena funzionalità e tale da incidere sulla qualità del tessuto urbano del Borgo</i>
<b>OB7</b>	<i>Destinazione per opere di urbanizzazione e recupero degli standard urbanistici</i>



<b>STRATEGIE</b>	
S1	<i>Recupero di un'area a margine non definita socialmente ed urbanisticamente</i>
S2	<i>Ricucitura di un'area a margine del nucleo storico del Borgo</i>
S3	<i>Completamento e ottimizzazione dell'intero nucleo storico del borgo</i>
S4	<i>Integrazione con il tessuto urbano del Borgo Hermada</i>
S5	<i>sviluppo sociale ed economico del comune e del Borgo Hermada</i>
S6	<i>presenza di pluralità di funzioni di servizio di quartiere</i>
S7	<i>Rispetto della architettura storica di fondazione</i>
S8	<i>Reperimento standar urbanistici</i>
S9	<i>Realizzazione parziale del previsto parco pubblico</i>
S10	<i>Realizzazione di previsioni di PPE</i>

<b>AZIONI</b>	
A1	<i>Completamento del contesto urbano</i>
A2	<i>Creazione di relazioni fisiche e funzionali fra il tessuto urbano e l'area a margine oggetto di intervento con il sistema delle acque superficiali</i>
A3	<i>Realizzazione di nuove attività di servizio sanitario e commerciali</i>
A4	<i>Creazione di nuovi posti di lavoro</i>
A5	<i>Realizzazione di parcheggi e verde pubblico previsti ma mai realizzati</i>
A6	<i>Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria</i>
A7	<i>Rispetto della architettura storica di fondazione</i>
A8	<i>Realizzazione di viabilità interna veicolare e pedonale</i>
A9	<i>Dotazione di standard urbanistici - verde pubblico e parcheggi pubblici</i>
A10	<i>Realizzazione parziale delle previsioni di PPE</i>

**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 Regionale (PTPR)**

Ai sensi del P.T.P.R. approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/2021 pubblicata sul BURL n. 56 –S.O. n. 2 del 10/06/2021, l'area d'intervento è classificata:

- Tav. A –Paesaggio agrario di continuità, art.27 delle NTA di PTPR;
- Tav. B – nessun vincolo, in adiacenza è presente una fascia "Protezione delle aree boscate" art. 39 delle NTA di PTPR;

Non vengono riportate informazioni sui vincoli di uso civico presenti sull'area interessata.

L'eventuale presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, e rende cogenti le norme di tutela relative agli usi civici (art.40 delle NTA di PTPR) e del Paesaggio agrario di continuità (art. 27 delle NTA di PTPR).

• **Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)**

Nel RP viene riportato che "L'area di intervento non ricade all'interno del vincolo idrogeologico. In relazione al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) si rileva che l'area non risulta ricadere in alcuna delle zone caratterizzate da vincoli, come risulta dallo stralcio della tavola 2.09 sud PAI...".

• **Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTAR)**

In base al parere fornito da ARPA Lazio risulta che "In base all'Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018, n. 18, l'area oggetto della Variante in esame, ricade all'interno del Bacino n. 28 BADINO - tratto Fosso spaccasassi 2" e che

*“specificatamente il PTAR assegna al tratto Fiume Ninfa - Sisto 3” uno stato ecologico “cattivo” ed uno stato chimico “buono”.*

● **Piano regionale di Risanamento della Qualità dell’Aria (PRQA)**

In base al parere fornito da ARPA Lazio risulta che in base al Piano di Risanamento della Qualità dell’Aria, aggiornato con la D.G.R. 28 maggio 2021, n. 305 e con DGR 15 marzo 2022, n. 119 al Comune di Terracina è stata attribuita la classe complessiva 2.

● **Piano Gestione Rifiuti (PGR)**

Nel RP viene riportato che *“il nuovo piano è in linea con quanto previsto in merito alla gestione dei rifiuti da parte del comune di Terracina che ha recepito le previsioni del piano rifiuti regionale e risulta avere una percentuale di Raccolta Differenziata dei R.U. pari al 72.95%”.*

● **Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)**

Nel RP viene riportato che *“in Relazione al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni PGRA approvato con DPCM del 01/12/2022, G.U. n.32 del 08/02/2023 dal quale si rileva che l’area NON risulta essere interessata da nessuna delle zone caratterizzate né da elementi di rischio né di pericolo individuate negli elaborati di cui alle tavole n. 41P e 41R – relative al territorio interessato all’intervento”.*

● **Piano Regolatore Generale (PRG)**

Secondo quanto riportato nel RP *“Il Comune di Terracina è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. Lazio n. 873 del 28.11.1972 e per il comparto di Borgo Hermada è stato approvato apposito PPE con D.C.C. n.166 del 27.02.1978.*

*Il perimetro dell’insediamento urbano di Borgo Hermada è stato in seguito ulteriormente ampliato in base ai seguenti strumenti urbanistici:*

- Piano di Zona L.167/62 “Calcatore-Borgo Hermada – Arene 3” - D.C.C n. 134 del 28.06.1985;
- Piano di Zona L.167/62 “Calcatore – Borgo Hermada – La Fiora” – D.C.C. n. 68-IX del 17.10.2005;
- Piano di Zona L.167/62 “Borgo Hermada” – D.C.C. n. 18 del 03.02.2011;

*Il terreno oggetto di intervento è interessato dalla vigente strumentazione urbanistica Generale, P.R.G. a destinazione di “Verde Pubblico” di cui alle relative norme di Attuazione, mentre la strumentazione urbanistica attuativa, P.P.E. di B.go Hermada specifica la destinazione a “Parco Libero” di cui all’art. n.4 lett b) punto 3) delle relative n.t.a.*

*(...) L’intervento in oggetto è previsto in deroga alle vigenti norme urbanistiche previste nel P.R.G, e del vigente P.P.E. Borgo Hermada, in base alle procedure di cui all’art. 8 del capo IV del D.P.R. 07/09/2010 n°160 e successive modifiche e integrazioni”.*

● **Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS)**

In riferimento al PUMS, non approvato in quanto tuttora con istruttoria di procedura di VAS in corso, viene riportato nel RP che *“L’area interessata dall’intervento posta sulla Via delle Lestre in Borgo Hermada, Comune di Terracina, risulta ben collegata al restante territorio provinciale ed alla grande viabilità vicina (ss.7 Appia e SS.148 Pontina)”.*

● **Piano di Zonizzazione Acustica**

Nel RP viene riportato che *“il Comune di Terracina ha approvato il Piano di Zonizzazione Acustico Comunale con D.G.C. n°152 del 10.12.2009. In base a tale zonizzazione, nel territorio sono state individuate quattro classi Acustiche, differenziate per i diversi Leq diurni e notturni:*

*L’area oggetto Variante urbanistica in località Borgo Hermada rientra nella classe III – Aree di tipo miste – colore arancio – con limite diurno di 60 Db(A) e notturno con 50 Db(A)...”.*



**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 - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio:**

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

**ARIA:** (...) *La situazione che ha caratterizzato il Comune di Terracina nel quadriennio sopra riportato, non mostra particolari criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla normativa.*

*Si evidenzia che nella fase di esecuzione del Piano in esame, occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione degli impatti delle emissioni e sia nella fase di cantierizzazione (dispersione delle polveri, movimentazione di terra, trasporto di materiale, nonché al funzionamento dei veicoli e macchinari di cantiere).*

**RISORSE IDRICHE:** (...) *Per quanto attiene lo stato della depurazione si evidenzia che come riportato nel R.P. e a quanto risulta dalle informazioni e dalle cartografie in possesso di Arpa Lazio, di seguito riportata, l'area oggetto della variante urbanistica in esame risulta servita dalla rete fognaria che recapita nel depuratore Borgo Hermada con capacità depurativa pari a 55.000 A.E.*

*(...) Si rimanda alle Autorità Competenti (Comune e Acqua Latina), la verifica in fase di attuazione della Variante in esame, delle modalità di allaccio delle previste opere di urbanizzazione alla rete fognaria, e sia della verifica della potenzialità residua dell'impianto di depurazione e della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto. In considerazione di quanto sopra esposto, per la matrice acqua, si ritiene che l'attuazione della Piano Particolareggiato in esame non sia tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità delle risorse idriche. Infine gli interventi edilizi in esecuzione della Variante in esame dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6. Per le finalità di risparmio idrico inoltre si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.).*

**RIFIUTI:** *Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si ritiene utile segnalare che la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani del Comune di Terracina nel 2021 è stata pari al 72,95 %. Tale percentuale è in linea con gli obiettivi normativi di raccolta differenziata.*

*(...) Considerato la tipologia di intervento, l'estensione dell'area, il carico antropico e il livello della raccolta dei rifiuti urbani, si ritiene, pertanto che sulla base delle informazioni contenute nel R.P. l'impatto dovuto al Piano non sia significativo nel dominio di interesse.*

**RUMORE:** (...) *In considerazione che la struttura Residenziale Sanitaria Assistenziale Integrata rientra per l'ISTAT nella classificazione acustica comunale secondo la destinazione d'uso nella fattispecie di - ricettore sensibile di classe I – il comune dovrà procedere all'eventuale aggiornamento della classificazione acustica del territorio comunale ai sensi della Legge 447/95 e della L.R.18/2001, in coerenza con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati. Fatto salvo il rispetto dei limiti di cui al DPCM 14 novembre 1997 e dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997, nella fase di esecuzione del piano in esame dovranno essere adottate adeguate misure di mitigazione, in particolar modo nella fase di cantiere.*

**SUOLO:** (...) *Considerato quanto riportato alla pag 43 del R.P.: "circa il 25% della superficie andrà a costituire l'effettivo consumo di suolo sia in riferimento alla sottrazione di aree vegetate che alla permeabilità dello stesso" e alla luce di quanto sopra detto nella fase di attuazione della variante in esame, sarebbe opportuno prevedere misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti, prevedendo opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione (ad esempio le aree destinate a parcheggio potrebbero essere realizzate utilizzando tecniche costruttive che permettano un'adeguata permeabilità del suolo contenendo il rischio idraulico). In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.*

**INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO:** *Nel caso in cui, la variante in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante*



(Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore.

*RADON: A seguito dell'emanazione del d.lgs. 31 luglio 2020, n. 101 sono state introdotte nella legislazione italiana le soglie di 300 Bq/m<sup>3</sup>, in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria nei luoghi di lavoro e nelle abitazioni esistenti, con una ulteriore restrizione a 200 Bq/m<sup>3</sup> per le abitazioni costruite dopo il 2024. In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che in fase di esecuzione della variante in esame si introducano idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020.*

**• Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali**

La struttura regionale ha evidenziato quanto segue:

*"(...) Sotto l'aspetto paesaggistico*

*L'analisi del PTPR, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021 pubblicata sul BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n.2, Tav. B "Beni Paesaggistici" conferma l'assenza di vincoli sull'area interessata dal Progetto.*

*(...) Le norme di tutela sul paesaggio, individuate nella Tav. A del PTPR "Sistemi e Ambiti del Paesaggio" individuano l'area in esame nel contesto del "Paesaggio agrario di continuità", la cui tutela è normata dall'art. 27 delle NTA del PTPR approvato, tuttavia l'assenza di vincoli dichiarativi che interessino l'area non rende prescrittiva tale norma.*

*Ciò, fermo restando che venga accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, per i quali il Comune dovrà produrre idonea attestazione ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86.*

*(...) Sotto l'aspetto urbanistico*

*Dalla lettura del Rapporto Preliminare Ambientale si evidenzia l'apparente discordanza circa l'attuale destinazione d'uso individuata per l'area in esame dal PRG, tra quanto riportato a pag. 10 (zona F2 – Verde pubblico e parco territoriale per la quale il PRG prevede la possibilità di realizzare attrezzature per lo sport e l'utilizzazione parziale a parcheggi) e a pag. 19 ("Verde pubblico") senza peraltro fare riferimento all'attuale destinazione prevista dal P.P.E. di B.go Hermada vigente "Parco libero".*

*Analogamente si evidenzia un'apparente discordanza circa la nuova destinazione d'uso proposta per l'area di intervento tra quanto riportato a pag. 10 (nuova zona F2\* Zona a servizio pubblico di quartiere – Residenza Sanitaria Assistenziale Integrata) e a pag. 19 (nuova zona di tipo F3 per attività sanitarie – assistenziali).*

*Per quanto attiene alle valutazioni degli aspetti urbanistici e, più in particolare, della procedura amministrativa cui si intende fare ricorso per l'approvazione del progetto in variante (art. 8 del D.P.R. 160/2010) preliminarmente si evidenzia che la nuova zona proposta, seppure non indicata quale nuova zona "D" risulta essere assimilabile ad un'attività produttiva. Si evidenzia tuttavia che la nuova zona "F2\* Zona a servizio pubblico di quartiere", risulterebbe in contrasto con quanto indicato dallo stesso Comune di Terracina nella sua nota prot. 17412 del 02/03/2021, acquisita nella stessa data al prot. n. 191260, in riscontro alle criticità evidenziate in sede di Conferenza di Servizi dalla scrivente Area, per cui la nuova destinazione d'uso proposta sarebbe stata: nuova "Zona F2\*: Servizi Privati - RSA Integrata".*

*In ogni caso poi si evidenzia che la variante semplificata disposta all'art. 8 del DPR 160/2010 deve intendersi riferita all'area di intervento che acquisisce gli indici, parametri destinazioni d'uso e standard specifici del progetto, e non produce gli effetti di una classificazione urbanistica autonoma dell'area di intervento*

*indeterminata nel tempo ovvero che nel caso in cui il progetto proposto non venga autorizzato l'area di intervento mantiene l'attuale destinazione urbanistica.*

*In merito alla verifica preliminare sull'esistenza e/o sull'insufficienza delle aree per attività produttiva, presupposto per il riconoscimento del carattere di eccezionalità e straordinarietà per la procedura di variante urbanistica per progetti relativi ad attività produttive previsto dall'art. 8 del D.P.R. 160/2010, si prende atto di quanto affermato dal Comune di Terracina... evidenziando comunque quanto segue:*

- considerato che, come affermato nel Rapporto Preliminare Ambientale, il PPE "Borgo Hermada" prevede un'unica area (seppure con vincolo preordinato all'esproprio decaduto) di mq 4.582 circa per le strutture di tipo sanitario (cui è riconducibile la RSA Integrata prevista in progetto) e applicando l'IFF di PRG (ossia 1,50 mc/mq) cui rimanda l'art. 4 lett. c) delle NTA del PPE "Borgo Hermada", l'eventuale volumetria da destinare a "Centro Sanitario" sarebbe di mc 6.873 circa, la proposta in esame, che prevede 10.498,07 mq e una volumetria da insediare pari a 15.101,81 mc, appare sovrastimata anche considerando gli attuali 10.000 abitanti censiti;*
- l'affermazione: "considerato altresì che la frazione "Borgo Hermada"... è urbanisticamente interessata anche dai PdZ ex Legge 167/1962 denominati "Calcatore - Borgo Hermada - Arene 3" e "Calcatore - Borgo Hermada - La Fiora", e che anche in questo caso, in entrambi i Piani di Zona, le zone destinate ad attrezzature di tipo sanitario nei servizi di quartiere ivi previsti, sono insufficienti rispetto alla proposta progettuale presentata, sia in termini di aree che di insediamento volumetrico" non risulta suffragata da dati quantitativi riportati;*
- non risulta essere stato trasmesso l'atto di indirizzo citato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 80-XIV del 04.08.2014, così come modificato con la Delibera Consiliare n. 41 del 25.06.2019, in base al quale la proposta risulta ritenuta condivisibile, "attesa l'insufficienza di aree esclusivamente destinate a strutture di tipo sanitario per Residenze Sanitarie Assistenziali Integrate";*
- l'ulteriore parametro preso a riferimento (6,5 mq/ab rispetto a 2,00 mq/ab stabiliti dal DM 1444/1968) si riferisce in generale ai "servizi pubblici di quartiere" e non specificatamente al servizio privato di tipo sanitario proposto (rapportato tra l'altro al numero di abitanti insediati anziché a quello dei potenziali pazienti stimati).*

*In merito alla sottrazione di mq 14.963,00 mq originariamente destinati a verde, da destinarsi a zona per un Complesso Sanitario Assistenziale integrato, oltre a quanto sopra richiamato e desunto dal Rapporto Preliminare Ambientale, anche considerando l'attuale popolazione anagrafica pari a circa 10.000 abitanti si avrebbe:*

*Superficie in detrazione mq 14.963 + mq 18.000 = mq 32.963*

*Superficie residua destinata a verde mq 190.000 – 32.963 = mq 157.037 mq*

*Mq di Verde residuo per abitante pari a mq 157.037/10.000 mq 15,70 mq/ab. > dei minimi di standard stabiliti in mq 9,00 mq /ab, con una eccedenza di mq 6,7 mq/ab.*

*Aggiungendo l'area destinata a Verde Pubblico da cedere quali standard urbanistici prevista dalla Variante connessa all'intervento (mq 2.496,76) rimangono mq 159.533,76 di aree verdi a disposizione del piano pari a 15,95 mq/ab. > dei minimi di standard stabiliti in mq 9,00 mq /ab, con una eccedenza di mq 6,95 mq/ab.*

*Relativamente alla valutazione del fabbisogno dei parcheggi con particolare riferimento ai parcheggi privati (peraltro non quantificati nel Rapporto Preliminare Ambientale), si evidenzia che nella nota del Comune di Terracina acquisita con prot. n. 275623 del 13/03/2023 di riscontro alla richiesta di chiarimenti e integrazioni dell'Area Autorizzazioni paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica prot. n. 89275 del 25/01/2023, si fa riferimento anche alla lettera f) dell'art.19, comma 1 della Legge Regionale 33/1999, legge in realtà abrogata e sostituita dalla L.R. 22/2019 e dal Regolamento regionale 11 agosto 2022 n. 10.*

*Per quanto riguarda infine le "analisi più dettagliate sul flusso del traffico previsto, che nel Rapporto Preliminare risulta riconducibile solo agli addetti della struttura, non quantificati, mentre è prevedibile che vi sarà un flusso di visitatori collegato ai pazienti nella struttura..." ed alle "ricadute sulla viabilità nelle aree*

*circostanti” si evidenzia che nel Rapporto Preliminare Ambientale integrato, che fa riferimento al PUMS del Comune di Terracina, tuttora in fase di verifica di assoggettabilità a VAS, non risultano stimati i flussi (in particolare, come richiesto, quello relativo ai visitatori ai pazienti della struttura).*

#### *Conclusioni*

*L’area di progetto, fermo restando i dovuti accertamenti e dichiarazioni in merito alla assenza di usi civici, non risulta gravata da vincoli di natura paesaggistica ai sensi del PTP approvato, con LR 24/98, e del PTPR adottato dalla Giunta Regionale con Delibere n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21/12/2007.*

*Tutto ciò premesso e considerato, quest’Area regionale ritiene che allo stato attuale la Variante urbanistica puntuale al PRG per la realizzazione di una struttura sanitaria assistenziale integrata nel Comune di Terracina, sotto il profilo degli impatti di natura paesaggistica non presenti elementi che possano pregiudicarne l’ulteriore iter procedurale volto alla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.*

*Sotto il profilo urbanistico si riassumono di seguito i seguenti aspetti che si ritengono necessari di un approfondimento:*

- attuale e futura destinazione d’uso della zona di intervento anche alla luce della procedura amministrativa cui si intende fare ricorso;*
- rapporto domanda/offerta di attrezzature di tipo sanitario pubbliche e private esistenti e previste nell’ambito di intervento;*
- parcheggi di standard;*
- dati relativi ai flussi di traffico previsti.*

**TENUTO CONTO** altresì del parere favorevole ai sensi dell’art. 89 del DPR 380/2011 (prot. 255656 del 23/03/2021), seppur reso al di fuori della presente procedura dall’Area regionale Tutela del Territorio in riferimento agli aspetti geomorfologici e vegetazionali;

#### **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, non ha fornito considerazioni e chiarimenti utili alla conclusione dell’istruttoria;
- La variante in esame è inerente alla realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale, per la quale nel RP al paragrafo 3.1.3 vengono forniti elementi in merito alla verifica preliminare sull’esistenza e/o sull’insufficienza delle aree per attività produttiva ai sensi dell’art. 8 del D.P.R. 160/2010;
- Nel RP vi sono previsioni non chiare in riferimento all’attuale zona di PRG ed a quella prevista per il lotto in esame, per i seguenti motivi:
  - A pag. 19 viene riportato che l’area attualmente ricade in zona destinata a “Verde pubblico” ed in un secondo momento in “zona F2 – Verde pubblico e parco territoriale per la quale il PRG prevede la possibilità di realizzare attrezzature per lo sport e l’utilizzazione parziale a parcheggi”;

- A pag. 10 viene riportato che per la realizzazione degli interventi l'area sarà trasformata in *“nuova zona F2\* Zona a servizio pubblico di quartiere – Residenza Sanitaria Assistenziale Integrata”*, mentre a pag. 19 la destinazione prevista viene ricondotta a *“nuova zona di tipo F3 per attività sanitarie – assistenziali”*;
- La struttura regionale competente in materia urbanistica ha evidenziato delle incongruenze tra la procedura di variante ai sensi dell'art.8 del DPR 160/10 e la destinazione di zona proposta, sottolineando la necessità di approfondimenti anche sulla verifica della necessità di attrezzature di tipo sanitario pubbliche e private, la dotazione di parcheggi di standard e i flussi di traffico previsti;
- Non sono state rilevate criticità dal punto di vista paesaggistico;
- Nel RP viene stimata una permanenza di aree vegetate pari al 51,61%, mentre non è chiara l'entità dell'impermeabilizzazione di suolo, indicata al paragrafo 4.4 in un primo momento come pari al 25,1 % dell'area in esame, corrispondente alle sole proiezioni al suolo dei fabbricati, per poi specificare che *“l'impermeabilizzazione del suolo sarà limitata all'ingombro dei singoli immobili, delle strade e delle aree a parcheggio”*;
- Il Piano prevede la realizzazione di 4 corpi di fabbrica determinando sottrazione di superfici vegetate per un totale di 3755,88 mq, a cui si aggiungono 3485,24 mq di superfici destinate a parcheggi pubblici e privati, per i quali è tuttavia previsto l'impiego di pavimentazioni drenanti come riportato nel RP;
- ARPA Lazio in merito al consumo di suolo non evidenzia particolari criticità, proponendo misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti, tra cui l'utilizzo per le aree destinate a parcheggio di *“tecniche costruttive che permettano un'adeguata permeabilità del suolo contenendo il rischio idraulico”*;
- Nel RP è presente un paragrafo di analisi di coerenza con il PPE di Borgo Hermada vigente, entro cui ricade l'area in esame, riportando che la destinazione attuale è *“Parco libero”*, consistente in un'area verde pubblica con presenza di essenze arboree;
- Nel RP viene fornita una stima degli addetti previsti, per un numero di circa 38, e dei pazienti, circa 80, e che nel RP viene riportato che *“sia il personale operante che gli eventuali visitatori potranno facilmente raggiungere il sito servendosi del locale servizio di trasporto urbano e/o delle linee extraurbane che attraversano Borgo Hermada”*;
- L'area in esame, come descritto nel RP, è localizzata in adiacenza ad una zona urbana caratterizzata da reti ed infrastrutture esistenti, tra cui la rete viaria, e che il piano non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione, come riportato nel RP;
- Per la componente *“Aria”* l'analisi delle ricadute nel RP riporta che *“l'esecuzione del progetto in discorso non determinerà ripercussioni apprezzabili sul traffico urbano del Borgo né sull'asse viario tra il borgo ed il centro di Terracina, costituito dalla SS 148 Pontina, alla luce degli approfondimenti svolti”* e che *“Per quanto concerne gli aspetti viabilistici non appare preventivabile il superamento dei livelli o valori previsti dalla vigente normativa in materia”*;
- ARPA Lazio per la componente *“Aria”* non rileva impatti significativi derivanti dall'attuazione dell'intervento, purché nel rispetto delle condizioni imposte dalla normativa di settore;
- Per la componente *“Risorse idriche”* nel RP viene riportato che sono già esistenti le reti di adduzione idrica e di smaltimento dei reflui, specificando che l'impianto di depurazione ha una capacità di 55.000 a.e. che soddisfa l'incremento di abitanti derivante dalle previsioni di piano;
- ARPA Lazio per la componente *“Risorse idriche”* esclude ricadute significative derivanti dall'attuazione degli interventi previsti, previa verifica degli allacci fognari e della capacità del depuratore esistente;
- L'area in esame non è caratterizzata né si trova nelle vicinanze di zone a rischio idrogeologico;
- Nel RP viene analizzata la coerenza con la Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile, riportando che la variante prevista è coerente con il GOAL 11 *“Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri,*



duraturi e sostenibili”, determinando un miglioramento della “*condizione socio-economica del Borgo e del territorio agricolo intorno e creazione di presidi sanitari a servizio della comunità e delle persone fragili*”;

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

- l'area interessata dal Piano non ricade nel 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 e Zone Speciali di Conservazione di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- L'area interessata dal Piano non risulta interessata da vincoli paesaggistici, ma qualora venisse accertata, da parte del Comune di Terracina, la presenza di diritti collettivi derivanti da diritti di uso civico o di demanio collettivo che costituiscono vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, si renderebbero cogenti le norme di tutela paesaggistica ovvero si applicherebbe la tutela paesaggistica disposta con il *Paesaggio agrario di continuità*, come individuato sulla tavola A del PTPR approvato e normato dall’art.40 delle NTA di PTPR;
- Dal punto di vista urbanistico, come evidenziato dalla struttura regionale competente, il RP contiene informazioni contraddittorie in riferimento alla destinazione d’uso dell’area conseguente alla variante al PRG, alla dotazione degli standard come disposta dal DM 14444/68;
- L’incremento di traffico veicolare stimato, tenuto conto dell’ambito territoriale di riferimento e delle infrastrutture stradali già esistenti anche ad elevato scorrimento, può non determinare ricadute significative sulla qualità dell’aria, purché vengano rispettate le indicazioni e condizioni espresse da ARPA Lazio;
- Per la componente ambientale “RISORSE IDRICHE”, con particolare riferimento all’analisi delle ricadute in termini di smaltimento delle acque reflue, l’eventuale assenza di allacci fognari a depuratori esistenti a servizio del nuovo fabbricato da realizzare può influire negativamente sulla qualità delle acque del bacino di riferimento già caratterizzato da cattivo stato ecologico;
- Il consumo di suolo sarà limitato da soluzioni che garantiscono la permeabilità per quanto concerne le aree pertinenziali ai fabbricati, e che nell’area in esame il mantenimento di aree verdi e la conservazione della fascia arborea lungo il confine meridionale, possa contribuire a mitigare gli effetti di sottrazione permanente delle superfici vegetate per la realizzazione degli edifici;
- Il depuratore risulta attualmente sufficiente per coprire il numero di cittadini residenti e l’incremento previsto derivante dall’attuazione del piano;
- L’attuale classificazione acustica non risulta compatibile con la destinazione proposta;
- ARPA LAZIO non ha rilevato impatti significativi derivanti dall’attuazione del programma sulle componenti ambientali che non possano essere mitigati da opportune misure;

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

- Ai fini della definizione della situazione vincolistica a livello paesaggistico, dovrà essere accertata la presenza di usi civici o di diritto collettivo attraverso idonea attestazione da parte dell’Amministrazione comunale, specificando al riguardo che la eventuale presenza di usi civici costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, determina la necessità di acquisire i necessari provvedimenti e nulla osta previsti dalla vigente normativa;

- In merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, dovranno essere rispettate tutte le condizioni contenute nel parere ex art. 89 del DPR. N. 380/2001 reso dall'Area regionale Tutela del Territorio con prot. 255656 del 23/03/2021;
- Preventivamente all'attuazione degli interventi sia adeguatamente verificata l'effettiva capacità dell'acquedotto e dello smaltimento delle acque reflue in relazione alle utenze previste e sia garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale nel rispetto degli obiettivi del PTAR, richiamando inoltre l'art.4, co.2 lett. a, b, c e l'art.5 della L.R. n.6/2008;
- Nel proseguimento dell'iter di approvazione urbanistica, risulterà necessario fornire i chiarimenti richiesti dalla struttura regionale competente, in ordine alla destinazione d'uso dell'area attuale e futura, in particolare chiarendo se la nuova destinazione proposta ricada o meno nella dotazione di standard urbanistici; nel caso in cui si riferisca a servizi di natura privata dovranno essere verificate le condizioni per l'applicabilità della procedura di cui all'art.8 del DPR 160/10, ed il bilanciamento generale degli standard a seguito della sottrazione delle aree in esame;
- In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 adottando idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree di manovra e parcheggio;
- Per le aree verdi interne al lotto in esame dovrà essere evitata la rimozione di esemplari arborei ed in particolare dovrà essere adeguatamente conservata la vegetazione arborea lungo il confine meridionale del lotto, garantendo il mantenimento di un'idonea fascia vegetata di rispetto;
- 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;
- Nelle successive fasi progettuali e realizzative venga rispettato tutto quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6 (co 2), ed attuati gli adempimenti in materia di risparmio idrico previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.);
- Vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon;
- Nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
- In caso di approvazione della variante proposta, dovrà essere aggiornata la classificazione acustica, prevedendo la classe acustica I per l'area in esame;
- Vengano rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici", ponendo particolare attenzione durante la fase di costruzione alle misure di mitigazione in fase di cantiere;
- 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 alla riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;
- In fase di esercizio siano attuate soluzioni mirate a ridurre il traffico veicolare privato, favorendo la mobilità sostenibile, i collegamenti pedonali e l'utilizzo del trasporto pubblico;
- Siano adottate tutte le misure di mitigazione in fase esecutiva e di esercizio contenute nel Rapporto Preliminare, relative ai possibili impatti, seppure limitati, sulle componenti ambientali ed indicati nei contributi SCA acquisiti;
- Al fine di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi anche nel rispetto di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica, venga garantita la sostenibilità economica della variante, anche in applicazione dell'eventuale contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001;
- In considerazione delle funzioni socio-assistenziali proposte con la variante in esame, qualora esse siano di natura privata, l'Autorità Procedente valuti l'opportunità di stipulare accordi o convenzioni finalizzati a garantire l'accoglienza e/o l'assistenza ad una percentuale della popolazione anziana non autosufficiente o in condizioni economiche disagiate, residente nel territorio comunale (per es. n. posti letto riservati, soggiorni a prezzi calmierati, ecc.);
- Si raccomanda particolare attenzione, nella progettazione del disegno urbano dell'intervento, alle relazioni dei margini e delle quinte edilizie proposte con il tessuto preesistente, al mantenimento e rafforzamento del verde ed all'integrazione degli spazi da destinare a parcheggi.

**TUTTO CIÒ PREMESSO  
SI RITIENE**

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

**L'Istruttore**

*Arch. Barbara Conti  
f.to digitalmente*

**il Responsabile del Procedimento**

*Dott. Simone Proietti  
f.to digitalmente*

**il Dirigente**

*ing. Ilaria Scarso  
f.to digitalmente*