



DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE
UFFICIO DI STAFF DEL DIRETTORE "VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA"

Oggetto: Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006

Codice Pratica: VER-2026_23

Denominazione Piano: attuazione del comparto FB7 ricadente nella variante al P.R.G. denominata "Ambito C2" e ubicato a Terracina in Via Badino vecchia (complanare S.S. Pontina).

Tipologia Piano: piano attuativo conforme alla variante generale al P.R.G.

Rif.Leg.Piano L. 1150/42

Autorità Procedente: Comune di TERRACINA (LT)

Proponente: G.M. Fortuna s.a.s.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con note prott. nn. 35733, 35768 e 35742 del 06/05/2026, acquisite rispettivamente in pari data al registro ufficiale con prott. n. 474538, 474394 e 474556, il Comune di Terracina, in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di Autorità Competente (di seguito AC), la documentazione ai fini dell'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'oggetto.
- Per la richiesta in oggetto era già stata attivata analoga istanza con nota prot. n. 25653 del 13/04/2023, acquisita in pari data al protocollo regionale al n. 409554, conclusasi con archiviazione comunicata dalla scrivente Area con nota prot. 1011427 del 08/08/2024, a seguito del riscontro pervenuto con nota prot. n. 55604 del 24/07/2024, nel quale l'Autorità Procedente riteneva che *"la proposta urbanistica presentata non rispondeva a quanto definito nell'art.5 co 1 lett.e) del Dlgs 152/2006"*.
- Con nota prot. 565400 del 29/05/2026 la scrivente AC ha richiesto chiarimenti sull'istanza;
- Con nota prot. 52045 del 02/07/2026, acquisita con prot. 680649 del 02/07/2026, l'AP ha fornito riscontro a quanto richiesto con nota prot. 565400 del 29/05/2026, comunicando che a seguito di un incontro svolto nell'Ottobre 2025 *"presso la sede della Regione Lazio, tra l'autorità procedente, nella persona del dirigente del Dipartimento "Audit del P.N.R.R., Pianificazione urbanistica, Condoni e Sviluppo economico" e i rappresentanti regionali in qualità di autorità competente... è emersa la necessità di sottoporre l'attuazione dei comparti compresi nella variante al P.R.G. "Ambito C2" alla previa verifica di assoggettabilità a V.A.S., ai sensi del d.lgs. 152/2006, art. 12 e seguenti"*;



DATO ATTO che con nota prot. n. 0737317 del 13/07/2026 l'Autorità Competente ha comunicato e integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito 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 Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica

- Area Pareri geologici e sismici, Suolo e Invasi
- Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato

Regione Lazio

Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale

- Area Protezione e Gestione della Biodiversità

Regione Lazio

Direzione Regionale Ambiente, Transizione energetica e Ciclo dei Rifiuti

- Area Qualità dell'Ambiente

Regione Lazio

Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare

- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Negoziata: Province laziali

Regione Lazio

Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste

- Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione

Regione Lazio

Direzione Regionale Salute e Integrazione Socio Sanitaria

- Area Promozione della Salute e Prevenzione

Regione Lazio

Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale

Regione Lazio

Agenzia regionale per lo sviluppo e l'innovazione dell'agricoltura del Lazio

Ministero della Cultura

- Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina

ARPA Lazio - Area Informazione e Reporting Ambientale

Provincia di Latina

- Ecologia e Tutela del Territorio
- Edilizia Scolastica e Pianificazione Territoriale

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale

Autorità ATO 4 Lazio Meridionale – Latina

segreteria tecnico operativa

Acqualatina S.p.A.**ASL Latina**

- Dipartimento di Prevenzione

Con la sopra richiamata nota la AC ha contestualmente richiesto alla AP, a seguito della conclusione della fase di consultazione, di fornire riscontro dell'elenco dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale acquisiti ai sensi dell'art.12, comma 2 del D.Lgs. n.152/2006, la trasmissione di eventuali pareri in possesso della stessa, ed eventuali ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria, incluse le modalità di recepimento delle indicazioni fornite e/o condizioni impartite da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006;

PRESO ATTO che da parte dei SCA sono pervenuti i seguenti pareri:

- **ARSIAL - Area regionale per lo sviluppo e l'innovazione dell'agricoltura del Lazio** – nota prot. n. 17115/2026 del 15/07/2026 acquisita in pari data con prot. n.0746505;
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura e Sovranità Alimentare, Caccia e Pesca, Foreste Area Governo del Territorio, Multifunzionalità e Forestazione** nota acquisita al prot. n. 0747012 del 15/07/2026;
- **ARPA Lazio:** nota prot. n. 0052037.U del 31/07/2026. acquisita in pari data con prot. n. 0803236.
- **Regione Lazio Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Negoziata: Province laziali** nota prot. n. 0841896 del 13/08/2026;

PRESO ATTO che la Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo - l'Area regionale Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche, nota acquisita al prot. n. 0801236 del 30/07/2026, ha comunicato che *“viste la natura e l'ubicazione del programma, la scrivente Area, non essendo interessato l'Ambito di Applicazione definito con D.G.R. n°445 del 16.06.2009 “Provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano, di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani, modifica alla Deliberazione di Giunta Regionale n° 1317 del 05 dicembre 2003”, non è competente a esprimere alcun parere al riguardo. Per le motivazioni di cui sopra, quest'Area provvederà ad archiviare la presente istanza senza ulteriori atti”*;

RILEVATO preliminarmente che l'art.12, comma 1 del decreto prevede che il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS comprenda una descrizione del Piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del decreto.

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

“Il presente Rapporto Preliminare Ambientale è riferito all'istanza di verifica ad assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m. e i. per il progetto di “Richiesta Permesso di Costruire per realizzazione di un complesso turistico – ricettivo del tipo “case vacanza” da realizzare su un terreno ubicato nel Comune di Terracina, su Via Badino Vecchia, nel tratto ove la stessa funge da complanare alla S.S. Pontina. Il progetto, che viene proposto dalla proprietà del terreno Soc. G.M. Fortuna s.a.s. di Nicola Menale e C. prevede la costruzione di un complesso turistico-ricettivo in ambito territoriale C/2 ricadente all'interno della zona “C/2” del P.R.G. approvato con D.G.R. n. 247 del 01.06.2012 e tutt'ora vigente, ed

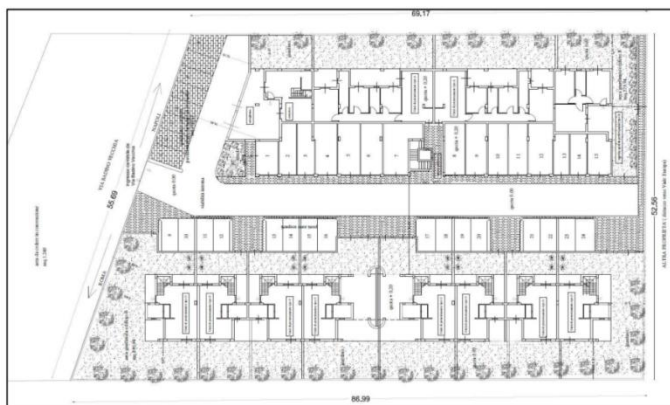
interessa un terreno di circa mq. 5.340 sito in Comune di Terracina e censito al Catasto Terreni al Foglio ...omissis... come piano di attuazione in conformità alle previsioni di PRG.

Il progetto di cui alla presente richiesta prevede la realizzazione di un complesso turistico ricettivo del tipo case/vacanza...Detta struttura, composta da n° 2 edifici, sarà realizzata in calcestruzzo armato. Parte del piano terra del fabbricato A sarà destinato a garages, per parcheggi da destinare alle unità di pernottamento, così come previsto nell'art. 9 della L. 122/89. La superficie da destinare a garages sarà pari a mq 377,79. Essendo la stessa inferiore a quanto previsto dall' art. 18 della L. 765/1967, ovvero il 20 % della volumetria di progetto ($1/20$ di mc 7.678,15,15 = mq 383,90 > di mq 377,79), saranno realizzati ulteriori posti auto scoperti

(...) L'edificio A sarà composto da n° 3 piani fuori terra, con copertura piana, in parte praticabile ed in parte utilizzata per l'alloggiamento degli impianti di energia da fonti rinnovabili

(...) L'edificio B sarà composto da n° 2 piani fuori terra, suddiviso verticalmente in n° 8 unità di pernottamento . La copertura sarà del tipo piana, in parte praticabile ed in parte

(...) L'approvvigionamento idrico avverrà tramite rete idrica cittadina. Lo smaltimento dei reflui avverrà tramite pubblica fognatura. Essendo, al momento, il terreno libero ed ineditato, il Nulla Osta allo scarico verrà richiesto all'ente gestore (Acqualatina) prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori praticabile ed in parte utilizzata per l'alloggiamento degli impianti di energia da fonti rinnovabili.



Planimetria di progetto

Superficie rappresentata dal comparto edificatorio	Mq. 5.340,00
Destinazione d'uso	Turistico-ricettiva
Indice di edificabilità fondiario	1,5 mc/mq
Volumetria massima consentita	Mc. 8.010,00
Abitanti insediabili	N. 106,80 (abitanti equivalenti)
Aree da cedere ai sensi del D.M.1444/68	Mq. 1.240,0
Altezza Massima dei villini all'estradosso del solaio piano di copertura	ML. 3,00
Numero Piani	Piano interrato + Piano terra +Piano primo
Distacco dai confini	ML. 5,00
Distacco dalle strade	ML. 5,00
Distacco tra fabbricati	ML. 10,00

Parametri urbanistici di progetto

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

ARSIAL - Area regionale per lo sviluppo e l'innovazione dell'agricoltura del Lazio – nota prot. n.17115/2026 del 15/07/2026 acquisita in pari data con prot.n.0746505;

(...) Si evidenzia che il Rapporto preliminare non reca, allo stato, informazioni specifiche in merito alla presenza o all'inesistenza di usi civici e domini collettivi nelle aree interessate dal piano. Al fine di consentire una corretta valutazione della significatività degli impatti ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, si ritiene necessario che l'Autorità procedente, già in questa fase, provveda ad integrare il quadro conoscitivo mediante:

- una analisi territoriale mirata alla verifica dell'eventuale presenza di terre gravate da uso civico o appartenenti al demanio civico;
- una attestazione comunale sulla presenza o inesistenza di usi civici nelle aree oggetto di piano, rilasciata ai sensi della normativa regionale vigente.

(...) ARSIAL rappresenta che, qualora dalle verifiche sopra indicate emergesse l'interferenza del piano con terre gravate da uso civico, demanio civico o domini collettivi, tale circostanza dovrà essere specificamente considerata dall'Autorità competente quale elemento di rilevanza ambientale, paesaggistica e territoriale ai fini della valutazione della significatività degli effetti del piano. In tale evenienza, la decisione in ordine all'eventuale assoggettabilità a VAS dovrà tenere conto della specifica disciplina di tutela propria dei beni collettivi e della necessità di non pregiudicare il relativo regime giuridico. Pertanto si ribadisce che ARSIAL non esprime valutazioni di merito urbanistico, ambientale o pianificatorio dell'attuazione del comparto, ma invita il Comune di Terracina a produrre l'attestazione, con riferimento puntuale alle particelle interessate, la presenza o assenza di usi civici, demanio civico o diritti collettivi, sulla base dell'Analisi del Territorio ex art. 3 L.R. 1/1986, ove approvata, o di altra documentazione demaniale idonea. Il presente contributo è rimesso all'Autorità competente per le determinazioni di competenza.

Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura e Sovranità Alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio, Multifunzionalità e Forestazione nota acquisita al prot. n. 0747012 del 15/07/2026;

(di seguito Agricoltura)

(...) In esito alle verifiche condotte si prende atto che il lotto in esame non ospita formazioni riconducibili agli ambiti oggetto di tutela così come identificabili ai sensi del combinato disposto degli art. 4 della LR 39/02 e art. 3 del Dlgs 34/18. Pertanto, per quanto attiene alla materia di competenza, non si rilevano allo stato pericoli o rischi di potenziali interferenze a carico di ambiti soggetti a tutela agli effetti della disciplina della normativa forestale vigente. A titolo di raccomandazione si evidenzia la necessità di salvaguardare elementi arborei eventualmente presenti, allo stato isolato o di nuclei e filari, riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 57 RR 7/05 e smi.

ARPA Lazio: nota prot. n. 0052037.U del 31/07/2026. acquisita in pari data con prot. n. 0803236.

(di seguito Arpa)

(...) L'Agenzia regionale fornisce le seguenti considerazioni in relazione alle diverse componenti ambientali: In premessa, si evidenzia, che nel territorio comunale di Terracina risultano in corso le seguenti pianificazioni urbanistiche:

- Determinazione G01057 del 31/01/2024 VAS-2022_02 Piano Urbano della Mobilità Sostenibile; Parere Motivato di VAS
- Determinazione n. G01731 del 10/02/2023 VVAS-2021_26 - Variante insediamento industriale; Esito: esclusione dalla procedura di VAS
- VER-2026_07 - Richiesta di attuazione del comparto "D8" ricadente nella variante al P.R.G. denominata "Ambito C2" e ubicato a Terracina in Via Pontina, Km. 106,80
- VER-2026_04 - Variante ampliamento officina metalmeccanica via Pantani da Basso snc; Esito: esclusione dalla procedura di VAS
- VAS-2023_06 - Programma di iniziativa privata in variante al P.P.E. Zona C1; Procedura di VAS
- VVAS-2022_04 - Variante Urbanistica Residenza Sanitaria Assistenziale Integrata via delle Lestre; Esito: esclusione dalla procedura di VAS

Si rimanda all'Autorità Competente ogni valutazione in merito alla necessità di non frazionare la Valutazione Ambientale Strategica di una pianificazione parcellizzandola in singole pianificazioni, non in linea con il dettato normativo. Infatti, come prescritta dall'art. 6 del D.lgs. 152/2006, la valutazione dei piani che determinano l'uso di "piccole aree a livello locale" e della produzione o meno di "impatti significativi sull'ambiente" dovrebbe essere condotta prendendo in considerazione tutte le varianti/pianificazioni che l'amministrazione intende approvare sull'area e non solo la variante singolarmente presa, al fine di valutarne gli impatti complessivi, come ad esempio il consumo di suolo. Secondo la giurisprudenza infatti, a fronte di una variante unitaria iniziale al PRGC, non può che essere unitaria anche la valutazione circa la necessità o meno di sottoporre le varianti, complessivamente

considerate, a Valutazione Ambientale Strategica: la valutazione delle conseguenze ambientali derivanti dalle varianti che l'amministrazione ha intenzione di approvare necessita di un'unica procedura con cui vengano valutati i complessivi effetti sull'ambiente.

1. ARIA (ATMOSFERA)

Con riferimento alla matrice aria, si evidenzia che la Regione Lazio con:

- D.G.R. 41 del 05/02/2026 ha riesaminato la zonizzazione del territorio regionale ed aggiornato la classificazione dei Comuni.
- D.C.R. n. 8 del 05/10/2022, ha approvato l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA);

Per gli effetti del combinato disposto dalle norme sopra specificate, al Comune di Terracina è stato confermato il codice IT1218 - ZONA LITORANEA – zonizzazione 2024 per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene, e gli è stata attribuita per la qualità dell'aria la classe complessiva 2 (Tabella 1).

Codice ISTAT	Comune	Codice zona	Area (km ²)	Popolazione	Classificazione in base al valore massimo delle celle sul Comune						Totale	
					C ₆ H ₆		NO ₂		PM			
					DGR 119/22	2025	DGR 119/22	2025	DGR 119/22	2025	DGR 119/22	2025
12059032	Terracina	IT1218	136.6	44792	4	4	4	4	2	2	2	2

Tabella 1 - Classificazione Qualità dell'Aria per il comune di Terracina – D.G.R. 41/2026

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.

(....)Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'aria nel comune di Terracina si riportano in Tabella 2 i dati di concentrazione dei principali inquinanti atmosferici, mediati sull'intero territorio comunale, riferiti al triennio 2023-2025. In corrispondenza di ciascun indicatore, sono indicati i valori limite degli inquinanti atmosferici normati dal D.lgs. 155/2010 per la protezione della salute umana. I valori degli indicatori di riferimento previsti dalla normativa, non mostrano criticità nel triennio considerato.

Inquinante	indicatore normativo	Valore 2023	Valore 2024	Valore 2025	Valore limite D.Lgs. 155/2010
PM ₁₀	Media annua (µg/m ³)	18	18	18	40
	Numero di superamenti giornalieri di 50 µg/m ³	0	4	3	35
PM _{2,5}	Media annua (µg/m ³) Max	12	12	11	25
	Media annua (µg/m ³) Max	15	16	12	40
NO ₂	Numero di superamenti orari di 200 µg/m ³	0	0	0	18
	Media annua (µg/m ³) Max	0,3	0,3	0	5
C ₆ H ₆	Media annua (µg/m ³) Max	0,3	0,3	0	5
CO	Numero di superamenti di 10 mg/m ³ della media mobile massima su 8 ore	0	0	0	0
SO ₂	Numero di superamenti giornalieri di 125 µg/m ³	0	0	0	3
O ₃	Numero di superamenti giornalieri di 120 µg/m ³ (media su 3 anni)	2	1	2	25

Tabella 2 – Caratterizzazione comunale dello stato della qualità dell'aria – triennio 2023-2025

In considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene che l'impatto dell'intervento in esame possa essere considerato non influente sullo stato della qualità dell'area se verranno attuati i provvedimenti previsti nel Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, sez. III, IV e VI, e se saranno intraprese da parte del

Comune di Terracina le azioni necessarie volte alla riduzione del traffico veicolare a trazione termica e alla realizzazione di opere infrastrutturali per l'incentivazione nell'uso dei mezzi di trasporto pubblici. Con riferimento al potenziale impatto sull'atmosfera dovuto all'aumento del traffico veicolare in conseguenza della realizzazione del complesso turistico-ricettivo nel RP a pag. 40 si afferma che "al contributo alle emissioni in atmosfera che può essere atteso in riferimento al traffico veicolare diretto ai fabbricati in progetto, si può considerare sicuramente non significativo in quanto limitato ai gas di scarico prodotti da autoveicoli e motoveicoli del traffico leggero meramente legato alla frequentazione del complesso turistico."

Per quanto riguarda gli interventi di nuova edificazione prevista per il comparto FB7 nell'area in esame, nel RP (pagine 42-43) si evidenzia che la progettazione esecutiva dei fabbricati sarà basata "sull'impiego di forme di contenimento dei consumi energetici negli edifici per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo, oltre alla produzione di energia da fonti rinnovabili attraverso l'impiego di pannelli fotovoltaici..."

A tal proposito si considerino misure idonee per il contenimento dei fabbisogni, quali ad esempio:

- *fabbisogno energetico degli edifici - installare di impianti fotovoltaico, dimensionato per fornire ed accumulare energia elettrica per soddisfare i relativi bisogni energetici;*
- *climatizzazione/riscaldamento degli edifici - adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (pompa di calore);*
- *produzione di acqua calda sanitaria - adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (solari termici e/o a pompa di calore).*

In particolare nella fase attuativa della variante in esame si invita il Comune a verificare il rispetto:

- *dell'art. 26 del D.lg. 199/2021 sull'utilizzo delle fonti rinnovabili negli edifici: Obbligo che alla richiesta del titolo edilizio i progetti includano l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di elettricità e di riscaldamento e raffrescamento. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e estiva.*
- *dell'art. 5 della L.R. 27/05, n. 6/2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia).*

2. RISORSE IDRICHE (IDROSFERA)

Con riferimento alla matrice risorse idriche, il quadro conoscitivo delineato nel capitolo 2.3 Inquadramento idrografico del RP (pag. 15 e seguenti) può essere arricchito con le informazioni desumibili dall'aggiornamento del Piano di Tutela Regionale delle Acque (PTAR), approvato con D.C.R. del 23 novembre 2018 n.18, e relative Norme Tecniche di Attuazione, tuttora vigente.

(...) 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 di intervento ricade all'interno del "BACINO 28 BADINO" e nel sottobacino afferente Fiume Portatore 1

(...) La relativa valutazione dello stato di qualità del corpo idrico superficiale in esame riporta i seguenti giudizi: "Buono" per lo stato ecologico e "Buono" per lo stato chimico.

Di conseguenza l'area in esame dal punto di vista dello stato ecologico non presenta criticità in quanto realizza l'obiettivo di qualità fissato dalla norma ovvero il raggiungimento dello stato ecologico di "Buono". A tal fine gli Enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per il mantenimento di tale stato in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque.

(...)Si evidenzia, infine, che l'Amministrazione regionale ha avviato l'iter di aggiornamento dello strumento di pianificazione per il ciclo successivo mediante l'adozione della D.G.R. 23 dicembre 2024, n. 1152. Pertanto, a seguito dell'approvazione del nuovo Piano di Tutela delle Acque, sarà obbligo del proponente garantire, in fase attuativa, la piena conformità del progetto alle sopravvenute disposizioni e, nello specifico, alle nuove Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico, si

segnala che la Regione Lazio per i centri urbani con popolazione superiore ai 2.000 A.E. (abitanti equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 ha approvato le delimitazioni e le perimetrazioni degli agglomerati urbani regionali di cui alla Direttiva n. 91/271/CEE "Concernente il trattamento delle acque reflue urbane", e alla parte terza del D.Lgs. n. 152/2006.

Il Comune di Terracina rientra nell'agglomerato "ARL04-033 Terracina", afferente al Servizio idrico integrato EGATO 4, la cui gestione del servizio è svolta dalla Acqua Latina spa, con una capacità depurativa complessiva di 55.000 AE, per 56.238 AETU serviti (Figura 6). Agglomerato in deficit depurativo tra 1.000 e 5.000 AETU.

Si prende atto di quanto riportato nel RP esaminato a pag. 43 "Le opere di mitigazione idraulica consisteranno nella realizzazione di una rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dall'area di intervento (coperture e altre superfici), di un sistema per l'invaso e l'infiltrazione delle acque meteoriche raccolta e di una superficie con pavimentazione drenante adibita a parcheggio" ed di quanto riportato a pag. 44 "L'insediamento produrrà unicamente reflui di origine domestica o ad essa assimilabile secondo le definizioni della normativa vigente D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.: non saranno prodotti scarichi di origine industriale che possano contenere sostanze inquinanti".

Si rimanda alle Autorità Competenti (Comune e Servizio Idrico Integrato Acqua Latina), la verifica in fase di attuazione della variante in esame, della fattibilità dell'allaccio fognario e della verifica della capacità ricettiva del sistema di depurazione e del sistema di raccolta delle acque meteoriche.

Infine si evidenzia che le acque di lavaggio e le acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06.

3. SUOLO

Il consumo di suolo è un fenomeno associato alla perdita di una risorsa ambientale fondamentale, dovuta all'occupazione di superficie originariamente agricola, naturale o semi-naturale. Il fenomeno si riferisce, quindi, a un incremento della copertura artificiale di terreno, e quindi del grado di impermeabilizzazione che è strettamente legato alle dinamiche insediative e infrastrutturali.

(...) Per l'annualità 2024 il comune di Terracina ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 12,29%, corrispondente a 1.673,7 ha (Figura 7), e nel 2024 rispetto al 2023, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 12,61 ettari (Figura 8)

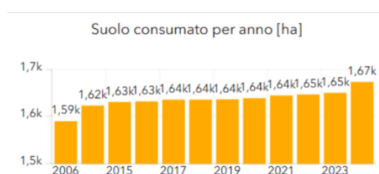


Figura 7 - Andamento temporale del consumo di suolo fino al 2024 nel comune di Terracina



Figura 8 - Incremento di suolo consumato netto rispetto all'anno precedente nel comune di Terracina

In relazione agli interventi previsti dalla variante, il tema del consumo di suolo è trattato nel RP a pag. 41 "Per quanto riguarda il consumo di suolo, si tratta di un progetto che si svilupperà su area già individuate come destinata all'edificazione dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale approvati. Compatibilmente con le esigenze delle funzioni da insediare, si cercherà di limitare al massimo l'impermeabilizzazione delle aree di pertinenza."

Si raccomanda pertanto di prevedere opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione, e di rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettera d) della LR 27 maggio 2008, n.6.

4. RIFIUTI

Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si evidenzia che la Regione Lazio ha approvato il Piano di Gestione dei Rifiuti (D.C.R. n. 4 del 05/08/2020 e s.m.i.). Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione si evidenzia che il Comune di Terracina ha raggiunto nel 2024 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 72%.... Tale percentuale raggiunge l'obiettivo normativo quantitativo del 65% di raccolta differenziata comunale, fissato già al 31/12/2012 dall'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i

(...) In considerazione del quadro sopra esposto si ritiene che non vi siano criticità legate all'attuazione degli interventi previsti dalla variante, osservando la corretta gestione per i rifiuti, in conformità con le normative vigenti e attuando modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti ed azioni che favoriscano il recupero e il riciclo.

5. INQUINAMENTO ACUSTICO

Per gli aspetti legati all'inquinamento acustico in base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, risulta che il Comune di Terracina abbia approvato il Piano di Classificazione Acustica Comunale con D.C.C. n. 152/XX del 10/12/2009.

Si segnala che il RP a pag. 45 cap. 4.7 IMPATTO ACUSTICO riporta quanto segue: "Trattandosi della realizzazione di un complesso turistico – ricettivo del tipo "case vacanza", non si prevede l'installazione di macchinari in grado di generare emissioni sonore di rilievo da un punto di vista di impatto sul territorio circostante. Tuttavia, eventuali compressori e/o condizionatori a servizio delle abitazioni dovranno essere macchine particolarmente prestazionali dal punto di vista delle emissioni sonore e dovranno essere messi in atto tutti gli accorgimenti necessari affinché il nuovo insediamento non costituisca fonte di aggravio del clima acustico della zona né conseguentemente elemento di disturbo per la popolazione residente. I progetti dei fabbricati contempleranno sia nella tipologia sia nella scelta dei materiali i requisiti di protezione acustica imposti dalla normativa. Relativamente alla componente rumorosa derivante dal traffico veicolare, in virtù di quanto esposto nel paragrafo precedente, si ritiene il possibile impatto acustico trascurabile".

Il RP non riporta alcuna informazione sulla classificazione acustica dell'area in esame. In considerazione di quanto sopra esposto si rimanda al comune di Terracina la verifica della congruità della classificazione acustica dell'area in esame e in caso di difformità si rammentano gli obblighi sensi dalla Legge 447/95 e della L.R.18/2001 o procedere all'aggiornamento del Piano di Classificazione Acustica Comunale, qualora possibile.

In ogni caso le sorgenti acustiche comprese nella progettazione, dovranno assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite sopra riportati, in fase di attuazione della variante in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/2001 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee).

Si rammenta inoltre che gli edifici dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997.

6. INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Nel caso in cui il Piano 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 giornaliere.

7. RADON

A seguito dell'emanazione del d.lgs. 31 luglio 2020, n. 101, che recepisce la Direttiva 2013/59/Euratom, sono state introdotte nella legislazione italiana le soglie di 300 Bq/m³, 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/m³ per le abitazioni costruite dopo il 2024.

In considerazione di quanto sopra riportato, si evidenzia che nei futuri interventi esecutivi, in attuazione del Piano in esame, si dovranno prevedere idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento sopra specificati per il gas radon.

In considerazione di quanto sopra riportato si ritiene opportuno che siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento sopra specificati

Regione Lazio Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Negoziata: Province laziali nota prot. n. 0841896.13/08/2026;

*(...)*CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Dalla lettura del Rapporto Preliminare si rilevano discordanze in merito alla superficie del comparto (mq. 5.340 e mq. 5.114) ed alla volumetria realizzabile (mc. 7.671 e 8.010). Tali discordanze trovano giustificazione solamente dalla visione dell'elaborato grafico trasmesso, da cui si evince che il perimetro del comparto oggetto dell'istanza in esame è stato ridotto a seguito dello stralcio di un'area denominata "area stralciata per vincolo paesaggistico" avente una superficie di mq. 226 ed in cui sono riportate, nello stato ante e post operam, due diverse versioni della tabella denominata "ALLEGATO 2 – CUBATURA DA PIANO E CESSIONI"



Elaborazione con software QGIS con sovrapposizione satellite/catastro/vincolo paesaggistico

A tal riguardo si ritiene necessario che nell'eventuale prosieguo dell'iter approvativo il Comune di Terracina fornisca i relativi chiarimenti, sia per verificare la conformità della proposta in esame con la



Variante al PRG vigente denominata "Ambito C2", che per definire il riferimento normativo in base al quale si intende apportare eventualmente tale modifica. Sarà inoltre necessario definire la destinazione di zona e la sistemazione superficiale dell'area che si intende eventualmente stralciare.

A tal proposito si richiama in ogni caso anche quanto riportato nella Delibera di G.R. n. 247 del 01/06/2012 di approvazione della Variante al PRG denominata "Ambito Territoriale C2" e più specificatamente nell'Allegato B relativo al Parere del Comitato Regionale per il Territorio del 25/03/2010:

MODIFICHE PAESAGGISTICHE

Con il Voto n. 144/3 del 24.07.2008 il Comitato, mentre ha ritenuto la proposta di Variante sostenibile ed accettabile dal punto di vista urbanistico, pur con le modifiche richieste, ha invece riscontrato una sua non compatibilità con la normativa di tutela definita sia dal PTP n.13 che dal vigente PTPR, nonché con i pareri rilasciati dagli Enti preposti.

Tali incompatibilità hanno ulteriormente determinato le seguenti modifiche alle previsioni urbanistiche della Variante:

- a) Lo stralcio delle aree comprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua che confluiscono nel porto canale di Badino in quanto tali corsi d'acqua risultano classificati come acque pubbliche;
- b) Lo stralcio delle aree comprese nella fascia di 300 ml dalla costa del mare classificate nel PTPR come paesaggio naturale e paesaggio naturale di continuità;

OSSERVAZIONI AL RAPPORTO PRELIMINARE connesse agli aspetti di competenza della scrivente Area.

Sotto l'aspetto paesaggistico.

Preliminarmente si evidenzia che nel Rapporto Preliminare si fa ancora riferimento al PTP n. 13, non più vigente a seguito dell'approvazione del PTPR e si precisa che l'analisi del PTPR vigente è stata effettuata sull'area del comparto FB7 riportata graficamente nel Rapporto Preliminare e nell'Elaborato grafico trasmesso, nel riquadro "post operam".

L'analisi della Tav. B40 "Beni paesaggistici", conferma l'assenza di vincoli paesaggistici interessanti l'area di intervento.

Le norme di tutela sul paesaggio, individuate nella Tav. A40 del PTPR "Sistemi e Ambiti del Paesaggio" individuano l'area in esame nel contesto del Paesaggio naturale di continuità, la cui tutela è normata dall' art. 24 delle NTA del PTPR, tuttavia l'assenza di vincoli dichiarativi che interessino l'area, non rendono prescrittive tali norme.

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 di Terracina dovrà produrre attestazione rilasciata ai sensi dell'art. 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia infatti che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. h) del Codice che renderebbe cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti soprarichiamate.

Con riferimento alla suddetta attestazione si richiama anche la nota recentemente inviata a tutti i Comuni del Lazio dall'ARSIAL, avente quale oggetto: "L.R. 3 gennaio 1986, n. 1, artt. 2 e 3 - indicazioni in materia di attestazioni comunali relative alla presenza/assenza di usi civici e domini collettivi sui terreni interessati da procedimenti urbanistici, edilizi, ambientali, energetici e di trasformazione del territorio".

Si conferma altresì che la porzione di area a sud dell'area di intervento, denominata "area stralciata per vincolo paesaggistico", dall'analisi della suddetta Tav. B40 del PTPR, risulta interessata dai seguenti vincoli paesaggistici:

- Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. a) e art. 136 lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004, DM 22/05/1985, cod. cd059_037, Terracina: integrazione vincolo, normate dall'art. 8 delle NTA del PTPR;

- Ricognizione delle aree tutelate per legge, ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. a): protezione delle fasce costiere marittime, normate dall'art. 34 delle NTA del PTPR.

Le norme di tutela sul paesaggio, individuate nella Tav. A40 del PTPR "Sistemi e Ambiti del Paesaggio" individuano anche la suddetta porzione di area nel Paesaggio naturale di continuità, la cui tutela è normata dall'art. 24 del PTPR.

Per cui, relativamente alla area a sud dell'area di intervento, denominata "area stralciata per vincolo paesaggistico", si evidenziano le seguenti criticità derivanti dai sottoriportati stralci degli articoli delle NTA del PTPR interessati:

Art. 8 co. 8: Ai beni paesaggistici di cui al comma 1 si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle presenti norme ...;

Art. 24 5. Uso turistico sportivo e culturale 5. insediamenti turistici e alberghieri 5.1.2 nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%: Consentita esclusivamente mediante il recupero di edifici esistenti senza ampliamenti al di fuori della sagoma con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali coperture e finiture

... Sono altresì consentite installazioni esterne poste a corredo delle attività turistico alberghiere esistenti o consentite, costituite da elementi facilmente amovibili ...

Art. 34 co. 3: Nella fascia di rispetto di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto ai commi successivi, sono consentite, nei limiti di edificabilità territoriale di 0,001 mc/mq, esclusivamente le opere destinate a piccoli attracchi e a modeste strutture sanitarie e/o di soccorso nonché ai servizi strettamente indispensabili per la fruizione delle medesime...

Sotto l'aspetto urbanistico.

In relazione ai profili urbanistici della proposta di attuazione in esame, si forniscono di seguito talune osservazioni preliminari, le quali anticipano, ma non esauriscono, le valutazioni urbanistiche di competenza che saranno effettuate nel corso dell'eventuale successivo svolgimento dell'iter urbanistico di approvazione della proposta e che si invita l'Amministrazione Comunale fin da ora a prendere in considerazione.

- Preliminarmente si richiama quanto già espresso nelle Considerazioni preliminari.

- In merito alla verifica ai fini del D.M. 1444/68 (art. 17 delle N.T.A. di piano) effettuata ai sensi del punto 1 dell'art. 5 dello stesso DM relativo agli insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D), si ritiene maggiormente attinente il punto 2 del suddetto articolo riguardante gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, come del resto fatto dal Comune di Terracina e riportato nel già richiamato Allegato B alla Del. di G.R. n. 247/2012 relativo al Parere del Comitato Regionale per il Territorio del 25/03/2010:


VERIFICA STANDARD URBANISTICI

In merito alla presunta carenza di standard, il Comune ha evidenziato che la Variante è supportata da una apposita verifica circa il rispetto degli standard, dalla quale si può desumere che anche escludendo le aree non ritenute idonee, quali quelle contenute nella viabilità e nelle sue fasce di rispetto e le aree compromesse da edificabilità, il surplus previsto garantisce comunque il rispetto della dotazione minima inderogabile di spazi pubblici definita dall'art. 3 del DM 2.04.1968. Inoltre tale rapporto, per tutte le aree di tipo turistico ricettivo, risulta calcolato ai sensi dell'art. 5 punto 2) determinato per le aree commerciali e direzionali (a 100mq di sup. lorda di edifici deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici).

Si ritiene necessaria una revisione anche della verifica dei parcheggi pertinenziali effettuata sulla base di 1 mq. / 20 mc. anziché 1 mq. / 10 mc., come previsto dall'art. 41 sexies della L. 1150/1942 e ss. mm. e ii.

- Non risulta chiara la quantificazione degli abitanti virtuali che appare essere stata effettuata sull'assunto di mc. 75 ad abitante, dato non corrispondente a quanto indicato dall'art. 3 del DM 1444/1968.

- Si evidenzia infine che l'unica planimetria di progetto riportata nella documentazione trasmessa è relativa all'area dell'intero comparto FB7, come riportato sullo stralcio della Variante al PRG denominata "Ambito Territoriale C2" vigente.

CONCLUSIONI

Nell'eventuale prosieguo dell'iter procedurale, dovranno essere condotti adeguati approfondimenti e forniti opportuni chiarimenti in merito alle osservazioni sopra riportate e che qui si intendono integralmente richiamate.

DATO ATTO che l'AP non ha fornito riscontro alle osservazioni degli SCA ai sensi dell'art.12, comma 4 del decreto.

DATO ATTO che sulla base delle informazioni fornite dal Rapporto Preliminare, il Piano oggetto di procedura secondo la pianificazione sovraordinata, non riscontrata dai SCA, risulta inquadrato come segue:

Piano di Assetto Idrogeologico	Rapporto Preliminare <i>"Paragrafo 3.5</i> <i>L'area in esame ricade nel territorio della Autorità di bacino distrettuale dell' Appennino Centrale, istituita con il decreto 294/2016 del Ministero dell'Ambiente che dà avvio alle Autorità di Bacino Distrettuali.</i> <i>Classificazione del territorio ai sensi del PAI</i> <i>Il comune di Terracina, ai sensi L. 183/1989, è stato ricompreso per la totalità del territorio all'interno dei Bacini Idrografici del Lazio (ABR) istituito con D.G.R. n. 3734/91. L'ABR comprende tutte le aree della Regione Lazio che non ricadono né nei Bacini Nazionali, né in quelli Interregionali.</i> <i>Il progetto non ricade in aree classificate a pericolosità d'inondazione o di frana. La fascia a pericolosità idraulica più vicina è ubicata a circa 400 m di distanza".</i>
---	---

Piano Regolatore Comunale (PRG)	Rapporto Preliminare <i>“Il Comune di Terracina, per la zona in esame, è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. Lazio n. 247 del 01.06.2012 (Variante al P.R.G. denominata ambito C2). In base al PRG vigente, l’area sulla quale si intende intervenire risulta così classificata: “Aree per strutture turistico ricettive di tipo FB”, normata dall’art. 11 delle Norme Tecniche d’Attuazione”</i>
--	--

RICHIAMATO l'allegato I del D.Lgs. 152/06 il quale, nello stabilire i criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS, fornisce, al comma 2, gli elementi di cui il Rapporto Preliminare deve fornire riscontro ai fini della valutazione degli impatti;

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;
- l'area interessata dal piano non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria/Zone Speciali di Conservazione di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- I SCA non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- I SCA hanno evidenziato delle criticità ambientali che non comportano impatti significativi;
- Le criticità ambientali evidenziate dai SCA sono mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure dagli stessi indicate;
- Il piano proposto incide su di una superficie territoriale pari a mq. 5.340 per la realizzazione di un complesso turistico ricettivo del tipo case/vacanza, composto dall'edificio A e dall'edificio B;
- ARPA Lazio per la matrice "Aria", pur evidenziando potenziali criticità sulla qualità dell'aria legate all'aumento veicolare come conseguenza della realizzazione del complesso turistico-ricettivo, ritiene che sia possibile evitare impatti significativi se verranno attuati provvedimenti per il risanamento previsti nel Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria , sez. III, IV e VI;
- Per la matrice "Risorse idriche", ARPA Lazio, non rileva criticità sullo stato ecologico e chimico delle acque ma rimanda alle Autorità Competenti *“la verifica in fase di attuazione della variante in esame, della fattibilità dell'allaccio fognario e della verifica della capacità ricettiva del sistema di depurazione e del sistema di raccolta delle acque meteoriche”*;
- Nel RP non vi sono riferimenti in merito all'accertamento dell'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, e che l'eventuale presenza degli stessi costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. h) del Codice, rendendo cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti relative ai paesaggi individuati;
- L'Area regionale competente in materia urbanistica e paesaggistica ha indicato specifiche raccomandazioni in merito ad aspetti di conformità urbanistica ed evidenziando per la conformità paesaggistica, l'assenza di interferenze con i vincoli di cui al Dlgs 42/04 artt. 134 co. 1 lett. a),b),c), fermo restando la necessità di acquisire l'attestazione in materia di Usi Civici;
- ARSIAL esclude interferenze significative del piano a condizione che non vi sia la presenza di *“usi civici, demanio civico o diritti collettivi”* per i quali viene richiesto al Comune di Terracina di produrre specifica attestazione *“con riferimento puntuale alle particelle interessate”*;
- Nel RP, riguardo i flussi di traffico a seguito della realizzazione degli interventi proposti dal piano, viene riportato che *“la realizzazione del complesso turistico-ricettivo genererà un lieve aumento del traffico*

veicolare leggero dovuto alle autovetture di proprietà degli utenti, che però risulta trascurabile rispetto alle attuali intensità di traffico, soprattutto sul vicino asse viario della S.R. 148 Pontina”;

- L'Area regionale competente in materia urbanistica e paesaggistica ha precisato che la zona a Sud denominata *“area stralciata per vincolo paesaggistico”* risulta invece interessata dai vincoli *“ai sensi dell’art. 134 co. 1 lett. a) e art. 136 lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004, DM 22/05/1985 Terracina, cod. cd059_037 e soggetta alla tutela del Paesaggio naturale di continuità delle NTA di PTPR”*, per i quali possono emergere criticità;

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

- Le modificazioni apportate dal piano sono limitate in ordine all'entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta del piano non presenta particolari elementi di valore e/o vulnerabilità;
- Le modificazioni apportate dal piano non determinano significativi incrementi dei carichi sulle componenti ambientali interessate;
- Quanto detto al punto precedente anche tenuto conto delle sensibilità/criticità rilevate nel contesto ambientale di riferimento;
- I limitati impatti derivanti dal piano risultano mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure indicate dai SCA;
- Le limitate ricadute del piano, in ordine all'interessamento delle componenti ambientali interessate, non risulta essere significativo anche tenuto conto dei possibili cumuli con i carichi incidenti presenti e previsti dal quadro pianificatorio vigente;
- Gli elementi di valenza presenti nell'ambito di ricaduta del piano sono sottoposti alla acquisizione di pareri di competenza finalizzati alla tutela dei suddetti;
- L'adeguamento del piano alla pianificazione e norme sovraordinate, mediante acquisizione dei rispettivi pareri di competenza, nel rispetto delle indicazioni fornite dai SCA competenti, consente di escludere possibili impatti sulle componenti stesse;
- 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, le norme di tutela paesaggistica sarebbero cogenti;
- L'entità delle ricadute sulla componente *“Risorse idriche”*, sia in termini di idroesigenze che di quantitativi di acque reflue prodotte, possa essere mitigata significativamente dall'adozione di misure in fase progettuale che siano ritenute idonee dal soggetto gestore del servizio idrico integrato e dagli altri enti competenti, come indicato da ARPA Lazio;
- Gli adeguamenti della viabilità della zona già realizzati e finalizzati a migliorare il traffico veicolare, in abbinamento al potenziamento della mobilità sostenibile, possano contribuire a rendere non significative le ricadute dei flussi di traffico generati in fase di esercizio dal piano in esame;
- L'introduzione di vegetazione arboreo-arbustiva e la creazione di corridoi verdi può contribuire a mitigare le ricadute ambientali ed a favorire le connessioni ecologiche;
- Il presente provvedimento non costituisce sanatoria per eventuali opere realizzate in difformità e/o senza titolo abilitativo e non sostituisce eventuali ulteriori pareri e/o nulla osta previsti dalla normativa vigente;

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:

1. in merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, sia acquisito preliminarmente all'approvazione del Piano il parere previsto dall'art.89 del D.P.R. n.380/2001 di competenza dell'Area regionale Tutela del Territorio;

2. Dovrà essere accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, attraverso idonea attestazione comunale ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice; pertanto, in tal caso si raccomanda di verificare la conformità e compatibilità dell'intervento alle norme di tutela paesaggistica relative agli usi civici contenute nel PTPR;
3. Preventivamente all'attuazione, si dovrà rispettare quanto indicato da ARPA Lazio, verificando con gli enti competenti se la rete idrica, la rete fognaria e di depurazione siano opportunamente dimensionate per le previsioni insediative generate dal piano, 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;
4. L'impermeabilizzazione dei terreni non dovrà interferire con la portata dei corpi idrici superficiali;
5. Dovranno essere realizzati i provvedimenti previsti dalle Norme di Attuazione del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) e le condizioni indicate nel parere di ARPA Lazio;
6. 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;
7. 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.);
8. 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;
9. I rifiuti che saranno prodotti in fase di realizzazione e di esercizio dovranno essere gestiti in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente e rispettando gli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 05/08/2020 e pubblicato sul Suppl. n. 1 al BURL 22/09/2020, n. 116.
10. In sede di concessioni edilizie, dovrà essere predisposta la documentazione di impatto acustico ai sensi dell'art. 18 della L.R. 18/01; le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno;
11. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite sopra riportati, in fase di realizzazione del Piano in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee);
12. Dovranno essere 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;
13. 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;
14. Per le aree verdi interne al lotto in esame dovranno essere preservate quanto più possibile le alberature esistenti e l'introduzione di ulteriori esemplari arborei e arbustivi dovrà prevedere l'impiego di specie autoctone, mentre la distribuzione delle superfici vegetate dovrà avvenire favorendo le connessioni ecologiche con le aree circostanti;

15. Nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
16. 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;
17. 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.

TUTTO CIO' PREMESSO

si ritiene che il piano in oggetto sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, 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
(firmato digitalmente)

Il Responsabile del Procedimento
Dott. Simone Proietti
(firmato digitalmente)

Il Direttore *ad interim*
Dott. Luca Fegatelli
(firmato digitalmente)