

# Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 22 gennaio 2026, n. 22

**Comune di Terracina (Lt). Programma Integrato di Intervento, in variante al Piano Regolatore vigente, in località "Scafa di Ponte". Proponente Ulisse Investment S.r.l. L.R. 36/1987 - L.R. 22/1997. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 28.07.2020. Approvazione con modifiche, prescrizioni, condizioni e raccomandazioni.**

**OGGETTO:** Comune di Terracina (Lt).  
Programma Integrato di Intervento, in variante al Piano Regolatore vigente, in località “Scafa di Ponte”. Proponente Ulisse Investment S.r.l.  
L.R. 36/1987 - L.R. 22/1997.  
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 28.07.2020.  
Approvazione con modifiche, prescrizioni, condizioni e raccomandazioni.

### **LA GIUNTA REGIONALE**

**SU** proposta dell’Assessore Lavoro, Scuola, Formazione, Ricerca, Merito e Urbanistica;

**VISTO** lo Statuto della Regione Lazio;

**VISTA** la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

**VISTO** il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8 “Trasferimento alle Regioni a statuto ordinario delle funzioni amministrative statali in materia di urbanistica e di viabilità, acquedotti e lavori pubblici di interesse regionale e dei relativi personali ed uffici” e successive modificazioni;

**VISTA** la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 “Norme per l’esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio” e successive modificazioni;

**VISTA** la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 “Criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali” e successive modificazioni;

**VISTA** la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 “Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure” e successive modificazioni;

**VISTA** la legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 “Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione” e successive modificazioni;

**VISTA** la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 “Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale” e successive modificazioni;

**VISTO** il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;

**VISTO** il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BUR n. 56 – SO n. 2, del 10.06.2021;

**PREMESSO** che il Comune di Terracina è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R n. 873 del 28.11.1972;

**VISTA** la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 28.07.2020 con la quale il Comune di Terracina ha adottato il P.I.I in oggetto in variante al P.R.G. vigente;

**VISTA** la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 16.04.2024 con la quale l'Amministrazione comunale ha controdedotto alle n. 4 osservazioni presentate a seguito della pubblicazione degli atti avvenuta ai sensi e forme di legge;

**VISTA** la nota datata 13.01.2020, trasmessa dal Comune di Terracina alla competente Direzione Regionale Agricoltura in allegato a nota acquisita al protocollo regionale con n. 1234819 del 09.10.2024, con la quale il Dirigente del Dipartimento II – Area finanziaria – Settore Patrimonio ed Usi Civici del Comune di Terracina ha attestato *“che il terreno distinto in N.C.T. di questo Comune, al foglio 192:*

- *Particella 10 (seminativo) di Ha 11.74.50,*
- *Particella 11 (seminativo) di Ha 0.40.30,*
- *Particella 12 (seminativo) di Ha 3.24.10,*
- *Particella 14 (fabb rurale) di Ha 0.40.70,*
- *Particella 15 (seminativo) di Ha 0.20.20,*  
*risulta di proprietà privata e non gravato da diritti di uso civico”;*

**VISTA** la nota prot. n. 4728 del 06.07.2020 con la quale l'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino centrale – Settore di Roma Capitale e Sub – Distrettuale Lazio ha ritenuto che *“la proposta di Programma Integrato di Intervento di riqualificazione in località Scafa di Ponte è compatibile con la pianificazione di bacino a condizione che:*

- *La realizzazione delle nuove infrastrutture lineari o a rete non altrimenti localizzabili, compresi eventuali manufatti funzionalmente connessi, vengano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale e che non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio;*
- *L'area ricadente all'interno delle zone a tutela per pericolo di inondazione venga inserita da parte del Comune di Terracina nel proprio Piano di protezione civile per la difesa delle popolazioni;*
- *In sede di attuazione del Programma Integrato vengano richiesti i relativi pareri e autorizzazioni propedeutici alla realizzazione degli interventi secondo quanto previsto dalle N.T.A. del Piano di Assetto Idrogeologico redatto dalla Regione Lazio”;*

**VISTA** la determinazione n. G10065 del 23.07.2021, rettificata con determinazione n. G15641 del 22.11.2024, con la quale il Direttore della Direzione Regionale Lavori pubblici, Stazione unica appalti, Risorse idriche e Difesa del suolo ha espresso *“parere favorevole ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 2649/1999 al “Programma Integrato d'Intervento in variante al PRG vigente per la riqualificazione urbanistica di un'area sita in SP San Felice Circeo km 9,00 / loc. “Scafa di Ponte” – ULISSE INVESTMENTS” srl nel Comune di Terracina (LT), con il rispetto delle seguenti prescrizioni:*

- *Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella relazione geologica, che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato.*
- *Le nuove aree di edificazione dovranno essere realizzate ad invarianza idraulica come previsto nella DGR 117/2020 “Linee guida sulla invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali”.*
- *parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati ed essere eseguite prove geotecniche in situ, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e al di sotto di ogni singola edificazione. Le indagini geognostiche, che dovranno essere spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere*

*finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello della falda, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo.*

- *Qualora le perforazioni si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet [www.isprambiente.it](http://www.isprambiente.it), a trasmettere all'I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata ed Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge.*

- *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo la normativa vigente.*

- *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde.*

- *Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni.*

- *Siano osservate le indicazioni e gli interventi di mitigazione proposti dalla Dott.sa. For. Marina Cargnelutti nell'Indagine Vegetazionale;*

- *Nella sistemazione del verde siano messi a dimora esemplari di specie coerenti con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area, con i parametri ecologici stagionali e con la destinazione del sito di intervento;*

- *Per il Parco Urbano (tav. 8b) che ricade in area sottoposta a tutela per pericolo di inondazione, siano attentamente valutate le scelte progettuali privilegiando essenze idonee con apparato radicale in grado di assorbire l'umidità presente; siano adottati opportuni interventi di regimazione e raccolta delle acque meteoriche che dovranno essere opportunamente convogliate negli scoli naturali, per evitare fenomeni di erosione e/o ristagno d'acqua;*

- *Siano preferenzialmente utilizzate specie autoctone, reperendo in vivaio esemplari di provenienza locale. Non siano utilizzate specie alloctone invasive (cfr. "Inventario della flora vascolare alloctona d'Italia" in "Flora alloctona vascolare alloctona e invasiva delle Regioni di Italia" Celesti et all.2010 –consultabile on-line: <http://www.minambiente.it/pagina/pubblicazioni-e-banche-dati>;*

- *Al fine del mantenimento della potenzialità idraulica dei corsi d'acqua, siano effettuati interventi di contenimento della vegetazione ripetuti nel tempo ma selettivi e moderati, nel rispetto di quanto normato con L.R. n.53/98, artt. nn.31, 32 e dalla D.G.R. n.4340/1996;*

- *Siano preventivamente acquisite le autorizzazioni e i nulla osta, previsti dalle norme vigenti, per l'espianto dei singoli esemplari arborei;*

- *In fase di cantiere, sia posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo e, in attesa del riutilizzo, accumularlo in spessori modesti in maniera tale da evitare compattamenti eccessivi, mantenendolo con tecniche idonee umido e ben drenato;*

- *In fase attuativa sia redatto un piano colturale che recepisca quanto elencato nei punti precedenti, le specie da utilizzare per la sistemazione del verde, gli esemplari da espiantare e/o impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma legato alla stagione più favorevole per l'impianto e le cure colturali necessarie a garantire l'attecchimento e la manutenzione nel tempo";*

**VISTA** la determinazione n. G00932 del 31.01.2022 con la quale il Direttore della Direzione regionale per le Politiche abitative e la Pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica ha espresso ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006 "di escludere il Programma denominato

*“Programma Integrato d’Intervento ai sensi della Legge Regionale 22/1997 in Variante al PRG vigente (fascicolo prot. n. 18437 del 02.04.2014 e successive integrazioni), per la riqualificazione urbanistica di un’area sita in SP San Felice Circeo km 9,00 / loc. “Scafa di Ponte”, distinta in Catasto al foglio 192 mappali 10, 11, 12, 14, 15 “, dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18, secondo le risultanze e con le raccomandazioni di cui alla Relazione Istruttoria formulata dall’Area “Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica”, da considerarsi parte integrante della presente determinazione” e di seguito riportate:*

*- Venga garantita la contestuale realizzazione dell’intero collegamento viario tra la SP Badino e la SS Pontina, quale condizione di sostenibilità sia per l’accessibilità al Programma che per il decongestionamento del sistema viabilistico dell’ambito urbano di riferimento;*

*- Vengano inoltre previste misure atte a disincentivare l’uso del mezzo privato a favore del mezzo pubblico e della mobilità sostenibile, ed ulteriori misure aggiuntive nei periodi di maggiore affluenza turistica;*

*- Venga verificata la sostenibilità socio-economica nella definizione della convenienza pubblico-privata e nella quantificazione del contributo straordinario, assicurando che la stessa possa garantire la realizzazione del parco urbano, così come descritto e proposto nel Rapporto Preliminare, e la manutenzione dello stesso per almeno 4 anni, secondo quanto previsto nel regolamento comunale “Criteri e procedure per l’attuazione dei programmi complessi di iniziativa privata”;*

*- Vengano previste piantumazioni che partecipano in modo attivo al miglioramento della qualità dell’aria. Nelle aree destinate a verde, si richiama altresì la Legge 10/2013 “Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani”;*

*- Preventivamente all’attuazione, venga verificato se l’acquedotto, la rete fognaria e i relativi depuratori siano opportunamente dimensionati per l’incremento insediativo generato dal Programma in esame, anche in relazione alle fluttuazioni della popolazione nei periodi di maggiore affluenza turistica ed alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani limitrofi, e conseguentemente venga acquisito il parere del Gestore del S.I.I. competente per territorio sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa nelle zone interessate dal Programma in esame;*

*- Ai fini della salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale si richiamano inoltre l’art. 4, co. 2 lett. a, b, c e l’art. 5 della L.R. 6/2008; in particolare in relazione all’impermeabilizzazione dei suoli, il Programma dovrà rispettare quanto previsto dall’art. 4 co. 2 lett. d) della L.R. 6/2008. La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti (art. 146 comma 1 lett. g del D. Lgs. 152/2006 e art. 25 co. 3 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque Regionali);*

*- Venga garantito un servizio di raccolta a domicilio e trasporto in discarica dei rifiuti solidi urbani e della raccolta differenziata, adeguato alle presenze turistiche nei periodi di maggiore affluenza;*

*- La realizzazione delle nuove infrastrutture lineari o a rete non altrimenti localizzabili, compresi eventuali manufatti funzionalmente connessi, vengano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell’intervento e al contesto territoriale e non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio;*

*- L’area ricadente all’interno delle zone a tutela per pericolo di inondazione venga inserita da parte del Comune di Terracina nel proprio Piano di protezione civile per la difesa delle popolazioni;*

*- In sede di attuazione del Programma integrato vengano acquisiti i relativi pareri e autorizzazioni propedeutici alla realizzazione degli interventi secondo quanto previsto dalle N.T.A. del Piano di Assetto Idrogeologico;*

*- In fase attuativa venga rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all’uso razionale dell’energia e all’uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell’inquinamento atmosferico vengano adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell’Aria*

quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);

- Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da eventuali elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;

- Nella fase di cantiere vengano rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione.

**VISTA** la nota prot. n. 42187 del 29.04.2022 con la quale la ASL Latina – Dipartimento di Prevenzione – UOC SISP Servizio Igiene e Sanità Pubblica – UOS SISP Comprensorio di Fondi e Terracina ha espresso, relativamente all'intervento in oggetto, “*parere favorevole per quanto di competenza*”;

**RILEVATO** che il Comune di Terracina ha trasmesso, in allegato alla nota acquisita al protocollo regionale con n. 514161 del 12.05.2025, la “Dichiarazione di ottemperanza” alle raccomandazioni di cui alla Determinazione di esclusione dalla procedura di VAS n. G00932 del 31.01.2022;

**CONSIDERATO CHE** gli atti relativi all'intervento in questione, sono stati sottoposti, ai sensi della legge regionale n. 36/87, all'esame dell'Area Urbanistica, Copianificazione e programmazione Negoziata: Province laziali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del mare;

**VISTA** la relazione prot. n. 882816 del 08.09.2025, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante, con la quale la Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del mare, Area Urbanistica, Copianificazione e programmazione Negoziata: Province laziali ha espresso *parere favorevole* al Programma Integrato d'Intervento, in Variante al Piano Regolatore Generale, loc. "Scafa di Ponte" adottato con Deliberazione di C.C. n. 55 del 28.07.2020 dal Comune di Terracina ai sensi dell'art. 4 della LR n. 22 del 26.06.1997 con le prescrizioni e le modifiche nella relazione stessa riportate;

**RITENUTO** di condividere e fare propria la relazione prot. n. 882816 del 08.09.2025 della sopra citata Area Urbanistica e Copianificazione che forma parte integrante della presente deliberazione alla quale si allega;

**DATO ATTO** che il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale;

### **DELIBERA**

per i motivi espressi in premessa, che si richiamano integralmente, di approvare il Programma Integrato di Intervento, in variante al Piano Regolatore vigente, in località “Scafa di Ponte” proponente Ulisse Investment S.r.l., adottato dal Comune di Terracina con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 28.07.2020 con le prescrizioni e le modifiche riportati nella relazione istruttoria prot. n. 882816 del 08.09.2025 dell'Area Urbanistica, Copianificazione e programmazione Negoziata: Province laziali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del mare, che costituisce

parte integrante della presente deliberazione e con le prescrizioni, raccomandazioni e condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Il Programma Integrato si compone dei seguenti elaborati firmati digitalmente dal Direttore della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del mare e conservati nella Sezione Fascicolo informatico della banca dati del sistema informativo degli atti amministrativi della Giunta Regionale (SICER):

- T1a - Relazione tecnico-illustrativa;
- T1b - Analisi economico-finanziaria del P.I.I., determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione e del valore delle cessioni all'Amministrazione;
- T02 - Inquadramento territoriale;
- T03 - Stato di fatto: rilievi e documentazione fotografica (area di intervento, fabbricati esistenti, sottoservizi presenti nell'area di intervento);
- T04 - Aree pubbliche da cedere ed aree private di P.I.I.;
- T05 - Zonizzazione (destinazione d'uso delle aree) e N.T.A. di P.R.G. vigente e zonizzazione (destinazione d'uso delle aree) e N.T.A. di P.I.I. in variante al P.R.G.;
- T06 - Planimetria prescrittiva di P.I.I.;
- T07 - Plano-volumetrico di P.I.I. (in scala 1:1.000);
- T07b - Plano-volumetrico di P.I.I. (in scala 1:500);
- T08a - Intervento pubblico di P.I.I. - il Parco Urbano;
- T8b - Computo Metrico Estimativo del Parco Urbano;
- T09 - Tipologie edilizie private del P.I.I.;
- T10 - Urbanizzazioni primarie del P.I.I. (strade pubbliche e private, illuminazione pubblica e privata, reti raccolta acque nere e bianche, adduzione idrica);
- T11 - Viste tridimensionali;
- T12 - Norme Tecniche di Attuazione;
- T13 - Impegnativa di Programma e Schema di Convenzione;

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nella relazione istruttoria prot. n. 882816 del 08.09.2025 allegata alla presente deliberazione.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE,  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE  
**Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata:**  
**Province laziali**

DB I8374  
Rif. Prot. I260849 del 15.10.2024

A:

**Regione Lazio**

Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative,  
Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare  
Ufficio di Staff del Direttore Coordinamento Urbanistico e  
Conferenze di Servizi  
Sede

**Oggetto:** Comune di Terracina (Lt)  
Programma Integrato di Intervento (PrInt) in variante al P.R.G. vigente ai sensi della L.R. 22/1997 in località Scafa di Ponte  
Proponente: Ulisse Investments S.r.l.  
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 28.07.2020.  
**Parere reso ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 22/1997 secondo le disposizioni dell'art. 5 della L.R. n. 36/1987**

Si invia per il prosieguo dell'iter approvativo ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 22/1997 e secondo le disposizioni di cui all'art. 5 della L.R. n. 36/1987 il parere reso dalla scrivente Area e gli elaborati di cui si compone il Programma Integrato digitalmente firmati.

Gli elaborati di cui sopra, unitamente alla documentazione amministrativa, sono contenuti nel link <https://app.box.com/s/1lbzk34ynlrut3132j685ib517vt662y>

**Il Funzionario**  
(arch. Domenico Messina)

MESSINA DOMENICO  
2025.09.08 12:24:09  
CN=MESSINA DOMENICO  
C=IT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VA111-80148490581  
RSA/2048 bits

**Per il Dirigente dell'Area**  
**Il Direttore**  
(ing. Emanuele Calcagni)

CALCAGNI EMANUELE  
2025.09.08 12:51:43  
CN=CALCAGNI EMANUELE  
C=IT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VA111-80148490581



DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE,  
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE  
**Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata:**  
**Province laziali**

DB 18374  
 Rif. Prot. 1260849 del 15.10.2024

**Oggetto:** Comune di Terracina (Lt)  
 Programma Integrato di Intervento (PrInt) in variante al P.R.G. vigente ai sensi della L.R. 22/1997 in località Scafa di Ponte  
 Proponente: Ulisse Investments S.r.l.  
 Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 28.07.2020.  
 Parere reso ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 22/1997 secondo le disposizioni dell'art. 5 della L.R. n. 36/1987

### Relazione istruttoria e parere

#### VISTI

- la Legge n. 1150 del 17.08.1942
- la L.R. n. 36 del 02.07.1987;
- la L.R. n. 22 del 26.06.1997
- la L.R. n. 24 del 06.07.1998;
- il D.Lgs n. 42 del 22.01.2004;
- il PTPR approvato con DCR n. 5/2021 pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021;
- la richiesta presentata dal Comune di Terracina prot. n. 65393 del 17.09.2024 acquisita in pari data al protocollo regionale al n. 1128232 per l'approvazione del Print in oggetto adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 28.07.2020;
- la richiesta di integrazione documentale inoltrata dall'Ufficio di Staff della Direzione con nota prot. n. 1162206 del 24.09.2024;
- il riscontro del Comune di Terracina acquisito con nota prot. n. 1234819 del 09.10.2024;
- la nota prot. n. 1260849 del 15.10.2024 con la quale l'Ufficio di Staff della Direzione ha trasmesso alla scrivente Area per il seguito di competenza la documentazione inoltrata dal Comune;
- la nota prot. n. 26127 del 10.01.2025 con la quale la scrivente Area ha chiesto al Comune di Terracina integrazioni documentali e chiarimenti;
- la nota di riscontro del Comune di Terracina prot. n. 35227 del 12.05.2025 acquisita in pari data al protocollo regionale al n. 514161;
- la documentazione amministrativa prodotta e di seguito elencata:
  - DCC n. 55 del 28.07.2020 di adozione del Print;
  - Avviso di deposito e pubblicazione prot. 61830 del 30.10.2020;
  - Attestato di avvenuta pubblicazione dell'Avviso di deposito e pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale
  - Osservazioni pervenute (n. 4)
  - DCC n. 16 del 16.04.2024 di esame delle osservazioni e relative controdeduzioni
  - Dichiarazione comunale di ottemperanza alle raccomandazioni contenute nella Determinazione G00932 del 31.01.2022 con la quale la Direzione Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ha disposto per il Print l'esclusione dalla procedura di VAS;



## REGIONE LAZIO

- Titoli di proprietà e delega alla presentazione dell'istanza;
- Certificazione comunale del 13.01.2020 che attesta che le aree interessate risultano di proprietà privata e non gravate da diritti di uso civico;
- Gli elaborati del Print prodotti e di seguito elencati:
  - Tav. 1a - Relazione tecnico-illustrativa;
  - Tav. 1b - Analisi economico-finanziaria del P.I.I., determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione e del valore delle cessioni all'Amministrazione;
  - Tav. 2 - Inquadramento territoriale;
  - Tav. 3 - Stato di fatto: rilievi e documentazione fotografica (area di intervento, fabbricati esistenti, sottoservizi presenti nell'area di intervento);
  - Tav. 4 - Aree pubbliche da cedere ed aree private di P.I.I.;
  - Tav. 5 - Zonizzazione (destinazione d'uso delle aree) e N.T.A. di P.R.G. vigente e zonizzazione (destinazione d'uso delle aree) e N.T.A. di P.I.I. in variante al P.R.G.;
  - Tav. 6 - Planimetria prescrittiva di P.I.I.;
  - Tav. 7 - Plano-volumetrico di P.I.I.;
  - Tav. 7b - Plano-volumetrico di P.I.I. (in scala 1:500);
  - Tav. 8a - Intervento pubblico di P.I.I.: il Parco Urbano;
  - Tav. 8b - Computo Metrico Estimativo del Parco Urbano;
  - Tav. 9 - Tipologie edilizie private del P.I.I.;
  - Tav. 10 - Urbanizzazioni primarie del P.I.I. (strade pubbliche e private, illuminazione pubblica e privata, reti raccolta acque nere e bianche, adduzione idrica);
  - Tav. 11 - Viste tridimensionali;
  - Tav. 12 - Norme Tecniche di Attuazione;
  - Tav. 13 - Impegnativa di Programma e Schema di Convenzione;
  - Relazione geologica redatta ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001;
  - Carta dell'uso del suolo e coni di visuale fotografica;
  - Indagine vegetazionale redatta ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001;
  - Carta della classificazione agronomica dei terreni;
- I pareri rilasciati sul Print in esame e di seguito elencati:
  - Parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 3 comma 14 delle NTA del P.A.I. espresso con nota prot. 4728 del 06.07.2020 dalla Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale – Settore Roma Capitale e Sub – Distrettuale Lazio;
  - Parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della DGR n. 2649/1999 espresso con Determinazione G10065 del 23.07.2021 e successiva rettifica G15461 del 22.11.2024 dalla Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo – Area Tutela del Territorio;
  - Parere favorevole ai sensi dell'art. 20 comma 1 lettera f) della L. n. 833/1978 espresso con nota prot. 42187 del 29.04.2022 dalla ASL Latina – Dipartimento di Prevenzione – UOC SISP Servizio di Igiene e Sanità Pubblica – UOC SISP Comprensorio di Fondi e Terracina;
  - Determinazione G00932 del 31.01.2022 con la quale la Direzione Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ha disposto per il Print in esame l'esclusione dalla procedura di VAS con raccomandazioni.

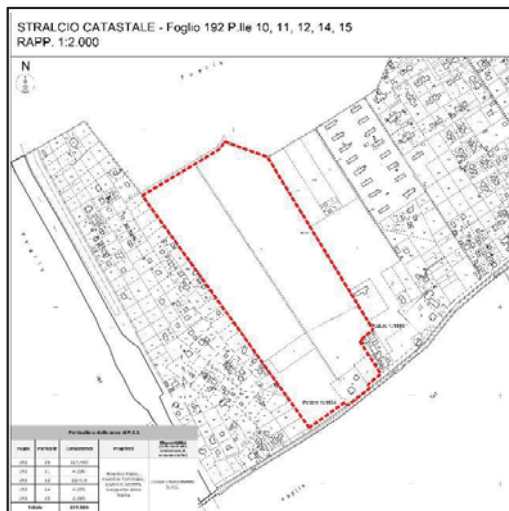
### PREMESSO

#### Localizzazione e caratteristiche area di intervento

L'area di intervento, di superficie pari a mq 159.980, è localizzata a circa 400 mt dal mare nel Comune di Terracina in Località "Scafa di Ponte" lungo la Via San Felice Circeo al km 9.000 ed è distinta al Catasto al Foglio 192 particelle n. 10-11-12-14-15; dalla documentazione prodotta in atti gli immobili sono di proprietà



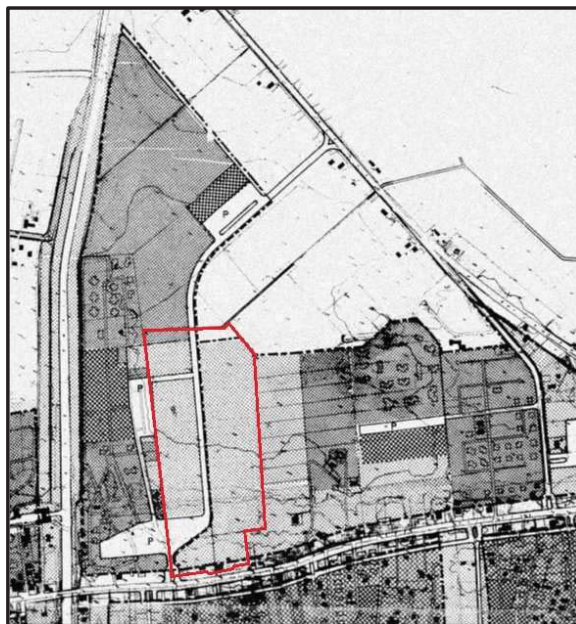
dei Sig.ri Anna Maria Scoppetta, Pietro Rivellini, Renata Rivellini, Tommaso Rivellini i quali hanno delegato la Società Ulisse Investments S.r.l., quale promittente acquirente degli stessi immobili, alla sottoscrizione e presentazione della istanza e delle relative documentazioni.



L'area risulta pianeggiante e, come risulta dalla Relazione Tecnica Illustrativa in atti, pressoché ineditata ad eccezione di un casale edificato negli anni '30 dall'Opera Nazionale Combattenti, attualmente ridotto a rudere per il quale il Print prevede un restauro conservativo, e di n. 2 ruderi individuati nella Tavola 3 per i quali è prevista la demolizione.

#### Previsione di PRG e stato di attuazione

La Città di Terracina è dotata di P.R.G., approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.873 del 28/11/1972; di seguito si riporta stralcio di PRG con evidenziata l'area di intervento desunta dalla Tavola n. 7 del PRG vigente resa disponibile dal Comune di Terracina nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale.





L'area di intervento ricade all'interno di n. 2 comprensori (con perimetrazione delimitata dal punto-linea) sottoposti a pianificazione attuativa (disciplinata dall'art. 2 delle NTA del PRG), come si desume dalla Tavola n. 8 contenente la Legenda del PRG; detti comparti, che attengono all'espansione residenziale nella Zona C5 del PRG, come specificato nella nota di chiarimento prot. n. 35227 del 12.05.2025 acquisita in pari data al protocollo regionale al n. 514161, sono "il primo tra il Fiume Sisto e metà delle interessate dal PrInt (in seguito il primo comparto, su cui erano previsti 880 abitanti), ed il secondo, tra l'altra metà delle aree interessate dal PrInt e lo svincolo della S.S. n. 148 Pontina (in seguito il secondo comparto, su cui erano previsti 637 abitanti)".

In particolare nell'area di intervento sono individuate dal PRG vigente le specifiche destinazioni di seguito elencate:

- Mq 134.216 sono destinati a Verde Pubblico disciplinata dall'art. 7 delle NTA nelle quali è prevista la possibilità di attrezzature per lo sport e l'utilizzazione parziale a parcheggi
- Mq 11.182 sono destinati a Strade
- Mq 5.830 sono destinati a Parcheggi
- Mq 5.057 sono destinati a Zona di rispetto stradale
- Mq 3.695 sono destinati a Zona C5 – Espansione, disciplinata dall'art. 6 delle NTA con attuazione tramite Piano Particolareggiato e IT pari a 0,22 mc/mq

Lo stato di attuazione del PRG, su specifica istanza contenuta nella citata richiesta di integrazioni prot. n. 26127 del 10.01.2025, è stato oggetto di una disamina ed analisi contenuta nella risposta comunale prot. n. 35227 del 12.05.2025 acquisita in pari data al protocollo regionale al n. 514161; di seguito si riporta quanto asserito dal Comune di Terracina.

*"Con riferimento agli ambiti "C" di espansione residenziale, come definiti dal DM n. 1444/1968, sono previste cinque diverse zone (C1, C2, C3, C4 e C5): le Norme Tecniche di Attuazione del PRG stabiliscono che l'attuazione degli interventi edilizi ammissibili in tali zone è consentita previa approvazione di Piani Particolareggiati.*

*Finora l'unico PPE approvato, relativo alle zone "C", è quello della zona "C1", approvato con D.G.R. n. 431 del 17.11.1983, ad oggi quasi completamente attuato.*

*Per quanto riguarda invece le zone "C2" e "C3", queste sono state in larga parte incluse nella Variante al PRG denominata "Ambito Territoriale Zona C2" (cd. "Variante C2"), approvata con D.G.R. n. 247 del 01.06.2012, così come alcune residuali porzioni originariamente classificate come zona "C4".....*

*..... Con particolare riferimento invece alle zone di espansione "C4" e "C5" presenti sul litorale, richiamando la Deliberazione Commissariale assunta con i poteri di Consiglio Comunale n. 16 del 4 febbraio 2016 "Attuazione delle zone omogenee di P.R.G. di tipo C4 e C5 – Disposizioni attuative e semplificazione delle procedure. Atto di indirizzo. Determinazioni", si evince che in tali zone l'edificazione è avvenuta in parte sulla base di licenze edilizie rilasciate sulla scorta del Programma di Fabbricazione (con allegato Regolamento Edilizio Comunale), quindi antecedentemente all'approvazione del menzionato PRG, ed in parte per interventi di edilizia spontanea, successivamente regolarizzata con le procedure straordinarie di Condono ai sensi delle Leggi nn. 47/1985, 724/1994 e 326/2003 (poi integrata con Legge Regionale 12/2204).*

*Dopo l'approvazione del PRG l'edificazione in tali ambiti territoriali è stata in parte autorizzata, e realizzata, in linea generale, attraverso licenze puntuali a seguito di due Piani di Lottizzazione convenzionata ad iniziativa di privati, entrambi ricadenti all'interno della zona "C5", sebbene distanti tra loro.....*

*..... Detto processo di successiva aggregazione di ambiti di pianificazione esecutiva, associati ad interventi edilizi puntuali intervenuti per rilascio di licenze edilizie pur se omogeneo, unitamente al fenomeno dell'abusivismo edilizio, nonché all'istituzione di vari livelli di tutele che hanno iniziato ad operare sul territorio, nel tempo ha tuttavia comportato la sostanziale compromissione o saturazione della disponibilità di aree edificabili ricadenti nelle zone C4 e C5, compromettendo inoltre la realizzabilità delle opere di urbanizzazione primarie e la disponibilità di aree per la realizzazione di quelle secondarie.*

*Ulteriori due azioni di carattere urbanistico sono state intraprese dall'Amministrazione Comunale di Terracina negli ultimi anni, il cui iter ha trovato formale approvazione:*



- la Variante al PRG denominata "Riqualificazione Urbana del Settore Nord-Ovest" (cd. "Variante Nord-Ovest"), approvata con DGR n. 246 del 01/06/2012;□
- il PUOC "Le quattro stagioni", in attuazione alla variante puntuale al P.R.G. approvata con DGR n. 367 del 07/08/2010.

La "Variante Nord-Ovest" opera principalmente all'interno di tessuti già consolidati, ricomprendendo al suo interno, oltre che diverse zone C2, C3 e D, alcuni strumenti urbanistici quali ad esempio: P.P.E. "Appia – Delibera - Stazione - San Domenico", PdZ "Calcatore", PdZ "Appia – Stazione", PRU "Calcatore".

Le nuove potenzialità edificatorie della predetta variante, aggiuntive a quelle operanti, residenziali e ricettive, sono pari a mc 279.570 mc; deve tuttavia considerarsi che l'attuazione di detta potenzialità del tutto teorica e risulta fortemente inibita per l'obbligo di formazione di comparti edificatori, in un contesto in parte consolidato ed in parte ad elevato frazionamento fondiario (a tutt'oggi non vi è ancora alcun comparto approvato).

Il PUOC "Le quattro stagioni" prevede una potenzialità edificatoria pari a circa 173.387 mc; anche in questo caso, benché gli interventi siano ad attuazione diretta, l'enorme edificatoria risulta "frenata" a causa del complesso metodo di acquisizione delle superfici da destinare a standard urbanistici.

Oltre quanto sopra, previsioni residenziali sono state realizzate negli unici due PrInt finora approvati, l'uno con Provvedimento del Dipartimento Territorio della Regione Lazio n. 45791/03 del 29.05.2003 in ottemperanza dell'art. 28 della L. n. 1150/1942 (Piazza 4 Lampioni), l'altro con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. 7 del 09.01.2006 (Ex Desco); mentre il primo è stato attuato, il secondo ha interrotto il proprio iter ed è confluito nella cd. "Variante C2".

In ultimo si citano gli interventi di natura edilizia attuati ai sensi della non più vigente L.R. n. 21/2009 (c.d. Piano Casa) e della L.R. n. 7/2017 (Rigenerazione urbana e recupero edilizio) .....

..... Da tale quadro si può dedurre come le originarie previsioni di P.R.G. siano state fortemente compromesse, determinando una pressoché totale saturazione della residenziale del P.R.G. in molti ambiti comunali, residuando possibilità nella Variante Settore Nord-Ovest, che tuttavia come descritto presenta notevoli difficoltà in ordine alla sua attuazione ed in parte anche nel P.U.O.C. "Le quattro Stagioni" .....

..... Eseguita la precedente disamina d'insieme sulle previsioni insediative residenziali del P.R.G. del 1972, va rilevato che lo sviluppo urbanistico della città, segnata dalle problematiche prima menzionate (lottizzazioni effettuate secondo criteri legati alla proprietà e non urbanistici, abusivismo, vincoli sopraggiunti, mancata formazione di comparti di attuazione) è stato fortemente inibito rispetto alle previsioni del P.R.G. del 1972 che prevedevano, complessivamente, una città di circa 95.000 abitanti, contando oggi la poco meno di 45.000 residenti.

Da una stima di massima della potenzialità edificatoria residenziale residua esercitabile nel Comune di Terracina – escludendo interventi di rigenerazione urbana che operano in via edilizia nonché le zone A e B pressoché sature – si rileva l'inibizione della maggior parte dei carichi previsionali del P.R.G. del 1972....

..... Con riferimento a quanto sopra, si ritiene opportuno concentrare l'ambito di analisi al contesto territoriale in cui ricade il PrInt, ovvero all'interno della zona omogenea C5 che, unitamente alla zona omogenea C4, costituisce la cd. "città costiera".

Allo stato attuale, l'edificazione nelle zone omogenee C4 e C5 è regolata, come detto, dalla Deliberazione Commissariale assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 16 del 04.02.2016 che, visto la condizione di ormai pressoché completa saturazione di tali ambiti, ha riconosciuto le condizioni giuridiche per poter intervenire con lo strumento del Permesso di Costruire convenzionato.

Nella zona C4 risultano liberi solo un numero molto limitato di lotti, e di una consistenza tale da non poter tuttavia incidere sulla riorganizzazione urbanistica dell'ambito. La zona C5 è anch'essa satura ma conserva ancora 2 consistenti vuoti urbani, il primo relativo all'area oggetto del PrInt in esame ed il secondo in prossimità dell'intersezione della S.P. Badino (dal 2020 divenuta strada comunale) con la S.S. Pontina.

L'area di PrInt si configura quindi come un'area libera ricompresa nella zona C5 e presenta una consistenza tale da poter incidere urbanisticamente nella riorganizzazione dell'ambito, potendolo dotare di considerevoli spazi a standard urbanistici attrezzati, dando attuazione alle previsioni del P.R.G. del 1972, e sanando deficit progressivi. Al riguardo



risulta opportuno focalizzare l'attenzione sulla zona C5 ed in particolare sui 2 comparti su cui ricade l'area del PrInt in esame.

Nel P.R.G. del 1972, nell'intera zona C5, dalla lettura congiunta della tavola 14 di P.R.G. e delle N.T.A. erano previsti 2.706 abitanti insediabili. L'area di PrInt, come già detto, ricade all'interno di 2 comparti della zona C5, il primo tra il Fiume Sisto e metà delle interessate dal PrInt (in seguito il primo comparto, su cui erano previsti 880 abitanti), ed il secondo, tra l'altra metà delle aree interessate dal PrInt e lo svincolo della S.S. n. 148 Pontina (in seguito il secondo comparto, su cui erano previsti 637 abitanti).

Va rilevato che l'area di PrInt non è stata inserita in alcun Piano urbanistico attuativo (Piani di lottizzazione o altro), dall'approvazione del P.R.G. alla data odierna: si tratta di un'area dunque esterna e mai interessata dalle azioni urbanistiche messe in atto dall'Amministrazione Comunale e su cui pertanto è risultato possibile procedere alla formazione di un PrInt.

Va inoltre rilevato come la zona C5 sia stata solo in minima parte attuata nel corso del tempo, con 2 lottizzazioni approvate ed attuate:

- 1) Marigliani Antonio ed altri, approvato con D.C.C. n. 435 del 18/11/1983, tuttavia esterna ai 2 comparti in cui ricadono le aree di PrInt, e ricadente nel comparto C5 posto interamente ad ovest del Fiume Sisto fino ai confini comunali con San Felice Circeo;
- 2) Soc. Coop. Punta del Sole approvato con D.C.C. n. 434 del 18/11/1983, di modesta estensione territoriale (ca. 3,5 ha) e comunque, si ribadisce, esterna al perimetro di PrInt.

Vanno menzionati, in quanto di interesse urbanistico per il PrInt in esame anche i 3 Piani di Lottizzazione, approvati (ed in fase di convenzionamento) con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 10 del 25/01/2010, di Giunta Comunale nn. 18 e 19 del 13/01/2012 denominati rispettivamente: "La Torre Immobiliare S.R.L.", "Anxur S.R.L." e "D'Auria Salvatore e Maresca Daniela".

Di Tali lottizzazioni, particolare interesse riveste quella de "La Torre Immobiliare S.R.L.", ricadente nella zona C5 ed adiacente al PrInt in esame (a nord), in quanto ad esso funzionalmente connesso da un comune sistema viabilistico.

Il resto dell'edificazione della zona C5 è avvenuto per la maggior parte con le sopra descritte, in forza di singole licenze/concessioni edilizie rilevando altresì la forte incidenza dell'abusivismo edilizio.....

..... Dalla data di promulgazione della L.R. n. 22/1997 alla data attuale (2025) sono stati adottati nel Comune di Terracina complessivamente n. 6 PrInt, di cui, come già detto, 2 hanno completato il loro iter di approvazione rispettivamente con Provvedimento del Dipartimento Territorio della Regione Lazio n. 45791/03 del 29.05.2003 in ottemperanza dell'art. 28 della L. n. 1150/1942 (Piazza 4 Lampioni) e con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. 7 del 09.01.2006 (Ex Desco); gli altri 4 PrInt, sono quelli adottati in data 28.07.2020.

Dei 4 richiamati PrInt adottati in data 28.07.2020, 2 interessano la zona di Scafa di Ponte - quello in esame oggetto di D.C.C. n. 55 ed un altro adiacente oggetto di D.C.C. n. 57 per il quale nessun parere/atto d'assenso è stato ottenuto dopo l'adozione e che ha subito l'archiviazione durante la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS; un altro ancora oggetto di D.C.C. n. 56 interessa un'area di piccole dimensioni sul Lungomare Circe di mq 5.780 e prevede una potenzialità edificatoria residenziale di mc 1.531 e commerciale di mc 456; l'ultimo, oggetto di D.C.C. n. 58 interessa un'area di mq 8.811 in Via Brunelleschi, all'interno dei tessuti consolidati prossimi al centro cittadino, per complessivi mc 13.216,50."

### **Procedura adottata**

Con istanza acquisita al protocollo comunale in data 02.04.2014 al n. 18437/1 i sig.ri Anna Maria Scoppetta, Pietro Rivellini, Renata Rivellini, Tommaso Rivellini, proprietari di un'area di circa 16 ha situata il località "Scafa di Ponte", presentavano una manifestazione di interesse alla formazione di un Programma Integrato di Intervento sull'area di loro proprietà; successivamente si è svolta una concertazione che ha portato alla presentazione di una proposta rimodulata.

La nuova proposta rimodulata è stata oggetto della Deliberazione Commissariale assunta con i Poteri del Consiglio Comunale n. 59 del 10.05.2016 con la quale è stata disposta la Presa d'Atto della proposta di



P.I.I. (la proposta rimodulata) in località Scafa di Ponte nel Comune di Terracina ed è stato espresso formale assenso di procedibilità alla stessa proposta.

Successivamente alla presa d'atto è subentrata, in qualità di promissaria acquirente, la Società Ulisse Investments delegata dalla proprietà a sottoscrivere e trasmettere tutta la documentazione relativa al Programma Integrato; la Società ha quindi proceduto ad una rielaborazione della proposta già presentata.

Preso atto della documentazione finale prodotta il Comune di Terracina con Deliberazione di C.C. n. 55 del 28.07.2020 avente ad oggetto *“Proposta di deliberazione N. DCC-72-2020 avente ad oggetto Legge Regionale 22/1997 - Programma Integrato d'Intervento in Variante al Piano Regolatore Generale, per la riqualificazione urbanistica di un'area sita in SP San Felice Circeo km 9,00 / loc. "Scafa di Ponte" - Ditta: Srl "Ulisse Investments", Anna Maria Scoppetta, Pietro Rivellini, Renata Rivellini e Tommaso Rivellini - Adozione Variante –“* ha proceduto a:

- adottare ai dell'art. 4 commi 2 e 3 della L.R. n. 22/1997 in Programma Integrato in esame;
- di approvare l'analisi territoriale redatta dal Perito Demaniale in data 12.12.2019 da cui si evince l'inesistenza di gravami di uso civico.

La Deliberazione di C.C. n. 55/2020, giusto avviso prot. 61830 del 30.10.2020 in atti, è stata pubblicata unitamente alle documentazioni progettuali allegate dal giorno 02.11.2020 sino al 31.12.2020; sono pervenute n. 4 osservazioni che di seguito si elencano:

- Osservazione prot. 78000 del 30.12.2020
- Osservazione prot. 78174 del 30.12.2020
- Osservazione prot. 78317 del 31.12.2020
- Osservazione prot. 674 del 05.01.2021

In relazione alla osservazione protocollata al n. 674 del 05.01.2021 il Comune di Terracina, su specifica richiesta di chiarimenti presente nella nota prot. n. 26127 del 10.01.2025 inviata dalla scrivente Area, nel riscontro prot. n. 35227 del 12.05.2025 acquisito in pari data al protocollo regionale al n. 514161 ha specificato che l'osservazione, sia pure protocollata il 05.01.2021, risultava pervenuta al Comune il 31.12.2020.

il Comune di Terracina con Deliberazione di C.C. n. 16 del 16.04.2024 avente ad oggetto *“Legge Regionale 22/1997 - Programma Integrato d'Intervento in Variante al Piano Regolatore Generale, per la riqualificazione urbanistica di un'area sita in SP San Felice Circeo km 9,00 / loc. “Scafa di Ponte” - Ditta: Srl “Ulisse Investments”, Anna Maria Scoppetta, Pietro Rivellini, Renata Rivellini e Tommaso Rivellini - ESAME OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI –“* ha controdedotto con il non accoglimento alle osservazioni pervenute.

## Pareri

Risultano presenti agli atti:

- Parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 3 comma 14 delle NTA del P.A.I. espresso con nota prot. 4728 del 06.07.2020 dalla Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale – Settore Roma Capitale e Sub – Distrettuale Lazio.
- Parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della DGR n. 2649/1999 espresso con Determinazione G10065 del 23.07.2021 e successiva rettifica G15641 del 22.11.2024 dalla Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo – Area Tutela del Territorio.
- Parere favorevole ai sensi dell'art. 20 comma 1 lettera f) della L. n. 833/1978 espresso con nota prot. 42187 del 29.04.2022 dalla ASL Latina – Dipartimento di Prevenzione – UOC SISP Servizio di Igiene e Sanità Pubblica – UOC SISP Comprensorio di Fondi e Terracina
- Determinazione G00932 del 31.01.2022 con la quale la Direzione Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ha disposto per il PrInt in esame l'esclusione dalla procedura di VAS con raccomandazioni.
- Attestazione del 13.01.2020 con la quale il Dirigente del Dipartimento II – Area Finanziaria – Settore Patrimonio e Usi Civici del Comune di Terracina, preso atto della Analisi Territoriale redatta in data



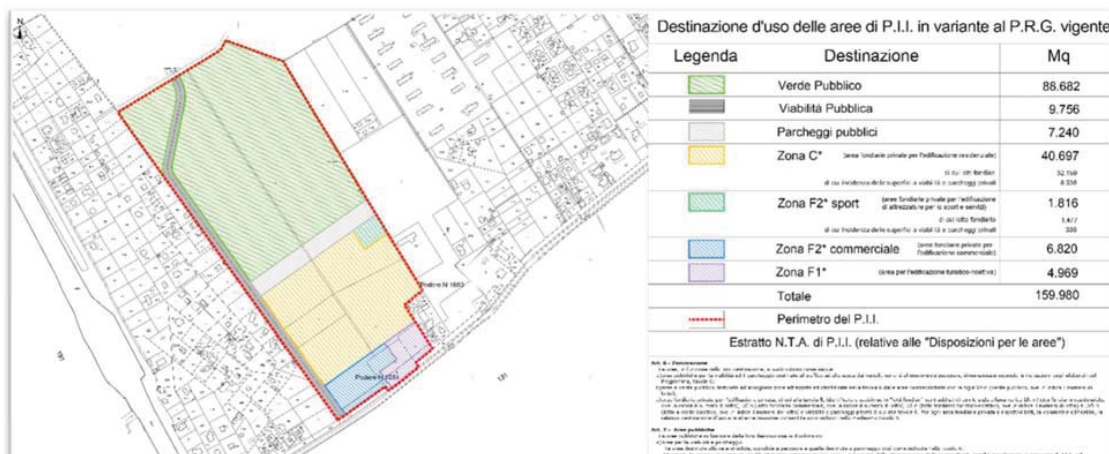
12.12.2019 dal Perito Demaniale, certifica che i terreni interessati dall'intervento e distinti in Catasto al Foglio 192 particelle 10-11-12-14-15 risultano di proprietà privata e non gravati da diritti di uso civico; l'Analisi Territoriale risulta approvata contestualmente alla adozione del PrInt con la citata Delibera di C.C. n. 55 del 28.07.2020.

### Dati generali dello strumento attuativo

La scelta progettuale alla base del Programma Integrato proposto, come specificato nella Relazione Tecnico Illustrativa in atti, è stata quella di applicare un Indice Territoriale analogo alla adiacente Zona C4; sulla base di tale riferimento sono state individuate le cubature massime realizzabili quantificate in mc 57.093 secondo le destinazioni che di seguito si specificano.

Il Programma Integrato in Variante al PRG propone le destinazioni urbanistiche che di seguito si riportano:

- Mq 88.682 sono destinati a Verde Pubblico;
- Mq 9.756 sono destinati a Viabilità Pubblica;
- Mq 7.240 sono destinati a Parcheggi Pubblici;
- Mq 40.697 sono destinati a Zona C\* (area fondiaria private per l'edificazione residenziale) di cui i 14 lotti fondiari hanno complessivamente una consistenza pari a mq 32.159 mentre mq 8.538 sono destinati a viabilità e parcheggi privati; in tale zona sono previsti mc 47.493 a destinazione residenziale con la possibilità di prevedere sino al massimo del 20% della cubatura per destinazioni non residenziali ad essa complementari (uffici, studi professionali, laboratori);
- Mq 1.816 sono destinati a Zona F2 sport (aree fondiaria private per l'edificazione di attrezzature per lo sport e i servizi) di cui il lotto fondiario è pari a mq 1.477 e mq 339 sono destinati a viabilità e parcheggi privati; in tale zona sono previsti mc 200 per una SUL di 50 mq;
- Mq 6.820 sono destinati a Zona F2 commerciale (aree fondiaria private per l'edificazione commerciale); in tale zona sono previsti esercizi di vicinato e medie strutture di vendita con una cubatura pari a mc 6.700 per una SUL di 1.675 mq;
- Mq 4.969 sono destinati a Zona F1\* (area per l'edificazione turistico-ricettiva); in tale zona, articolata in n. 2 lotti, sono previsti mc 2.700 per una SUL di 850 mq



### Zonizzazione PRINT

La verifica degli standard ha tenuto conto del numero degli abitanti insediabili, calcolato dividendo la cubatura massima residenziale, pari a mc 47.493, per il parametro di 80 mc/ab e ottenendo il tal modo il valore pari a 594 abitanti; applicando al numero degli abitanti insediabili lo standard minimo di 24 mq/abitante imposto dal PRG vigente si ottiene il valore minimo di standard residenziali pari a mq 14.256.



**REGIONE  
LAZIO**

La verifica degli standard ha altresì interessato anche le volumetrie sportive, commerciali e turistico recettive per le quali il D.M. n. 1444/1968 prevede una dotazione minima pari all'80% della SUL; applicando tale parametro alla SUL massima di progetto pari a mq 2.575 (erroneamente è indicato il valore di mq 2.500) relativamente alle citate destinazioni sportive, commerciali e turistico recettive si ottiene il valore minimo di standard pari a mq 2.060 (erroneamente è indicato il valore di mq 2.000).

Ciò premesso a fronte di una dotazione minima di standard pari a mq 16.316 la soluzione progettuale proposta prevede standard per complessivi mq 95.922 di cui mq 88.682 destinati a verde pubblico attrezzato a parco e mq 7.240 destinati a parcheggi pubblici; in conseguenza di ciò la soluzione proposta rispetto alla dotazione minima di standard prevede una ulteriore dotazione extra di standard pari a mq 79.606.

Potenzialità edificatoria del P.I.I.					
Lotti fondiari privati per l'edificazione residenziale, commerciale e turistico-ricettiva					
	Superficie	Volumetrie max ammissibile	SUL max ammissibile	H max**	N. piani abitabili
Lotti fondiari per l'edificazione residenziale	mq 32.159	mc 47.493	mq 14.842	m 6,40	2
LR1	mq 1.897	mc 1.575	mq 492,19	m 6,40	2
LR2	mq 2.570	mc 5.200	mq 1.625,00	m 6,40	2
LR3	mq 2.414	mc 3.360	mq 1.050,00	m 6,40	2
LR4	mq 2.390	mc 2.570	mq 803,12	m 6,40	2
LR5	mq 1.570	mc 1.820	mq 571,88	m 6,40	2
LR6	mq 2.464	mc 3.360	mq 1.050,00	m 6,40	2
LR7	mq 3.351	mc 7.353	mq 2.297,81	m 6,40	2
LR8	mq 2.378	mc 4.760	mq 1.487,50	m 6,40	2
LR9	mq 2.639	mc 3.360	mq 1.050,00	m 6,40	2
LR10	mq 1.923	mc 1.820	mq 571,88	m 6,40	2
LR11	mq 2.602	mc 2.570	mq 803,12	m 6,40	2
LR12	mq 2.174	mc 4.320	mq 1.353,13	m 6,40	2
LR13	mq 2.655	mc 4.320	mq 1.353,13	m 6,40	2
LR14	mq 1.122	mc 1.065	mq 332,81	m 6,40	2
Lotti fondiari per l'edificazione commerciale	mq 6.820	mc 6.700	mq 1.675	m 5,00	1
LC1 - medie strutture di vendita ed esercizi di vicinato	mq 6.820	mc 6.700	mq 1.675	m 5,00	1
Lotti fondiari per l'edificazione turistico-ricettiva	mq 4.969	mc 2.700	mq 850	m 6,40	2
LT1	mq 3.769	mc 1.660	mq 500	m 6,40	2
LT2** - recupero casale D.M.C.	mq 1.200	mc 1.160	mq 350	m sagoma esist.	-
Verde sportivo privato (con vol. per punto ristoro e servizio)	mq 1.477	mc 200	mq 50	m 4,00	1
VPR1	mq 1.477	mc 200	mq 50	m 4,00	1
Viabilità e parcheggi privati e di uso pubblico	mq 8.877	mc -	mq -	m -	-
<b>Totale aree per l'edificazione privata</b>	<b>mq 54.302</b>	<b>mc 57.093</b>	<b>mq 17.417</b>	-	-

\* All'interno del lotto LT2 1.100 mc sono esistenti e costituiscono un casale dell'ON.C. per tale edificio è previsto il recupero nel rispetto della sagoma esistente

\*\* Altezza alla linea di gronda escludendo i volumi non computabili nel calcolo della cubatura quali sotto-tetti volumi tecnici, lavatoi, spazi per impianti

Standard urbanistici		
<b>Art. 3 D.M. 1444/68 + N.T.A. P.R.G. vigente</b>		
S.U.L. residenziale (LR)	mq	14.842
Volumetrie residenziale	mc	47.493
Abitanti insediabili (Vol./80)	n.	594
Standard minimo (24 mq/ab.)	mq	14.256
<b>Art. 5 D.M. 1444/68</b>		
S.U.L. commerciale, turistico-ricettiva, annessa al verde sportivo	mq	2.500
Volumetrie commerciale, turistico-ricettiva, annessa al verde sportivo	mc	9.600
Standard minimo (80% della S.U.L.)	mq	2.000
<b>Standard minimo di P.I.I.</b>	<b>mq</b>	<b>16.256</b>
<b>Standard ordinari di P.I.I.</b>	<b>mq</b>	<b>16.256</b>
di cui verde pubblico	mq	14.800
di cui parcheggi pubblici	mq	1.485
<b>Standard extra di P.I.I.</b>	<b>mq</b>	<b>79.666</b>
di cui verde pubblico	mq	73.882
di cui parcheggi pubblici	mq	5.755
<b>Totale standard di P.I.I. (ordinari+extra)</b>	<b>mq</b>	<b>95.922</b>
di cui verde pubblico	mq	88.682
di cui parcheggi pubblici	mq	7.240

Risulta in atti la verifica dei parcheggi pertinentziali, effettuata secondo le diverse destinazioni di progetto, secondo lo schema di seguito riportato e presente nella Tavola n. 7.

Verifica Dimensionamento Parcheggi Pertinentziali in Aree Private		
<b>Aree fondiari per l'edificazione residenziale</b>		
Aree Fondiari Residenziali (da LR1 a LR14)	mc	47.493
Volumetrie max ammissibile		
L.122/1989, art.2 - Superficie minima Parcheggio 1/10 del Volume (mc. 47.493:10)	mq	4.793
Superficie a Parcheggio di Progetto	mq	4.814
Superficie di Progetto 4.814 mq > Superficie minima 4.793 mq		
<b>Aree fondiari per l'edificazione commerciale</b>		
Aree Commerciali (LC1) - Superficie area di Vendita	mq	994
Aree Commerciali (LC1) - Superficie spazi utili coperti aperti al pubblico	mq	216
L.33/1999 Art.19 co.1, punto G (Medie Strutture) Superficie minima Parcheggio 1 mq / 1 mq di Superficie di Vendita (1 * 984 mq)	mq	984
L.33/1999 Art.19 co.1, punto G (Medie Strutture) Superficie minima Parcheggio 0,50 mq / 1 mq di Spazi utili coperti aperti al pubblico (0,50*216 mq)	mq	108
Totale Superficie minima parcheggi L.33/1999 (sup. vendita + Spazi utili coperti aperti al pubblico)	mq	1.092
Superficie a Parcheggio di Progetto	mq	2.760
Superficie di Progetto 2.760 > Superficie minima 1.092 mq		
<b>Aree fondiari per l'edificazione turistico-ricettiva</b>		
Aree Turistico ricettive (LT1, LT2)	mc	2.700
Volumetrie max ammissibile		
Superficie minima Parcheggio 1/10 del Volume (mc. 2.700:10)	mq	270
Superficie a Parcheggio di Progetto	mq	1.263
Superficie di Progetto 1.263 mq > Superficie minima 270 mq		





## CONSIDERATO

### Aspetti Urbanistici

Il PrInt in variante al vigente PRG, come risulta dalla Relazione in atti, è stato presentato al Comune di Terracina nell'anno 2014 ed è stato oggetto di una procedura di concertazione che ha portato ad una rivisitazione della soluzione progettuale originariamente proposta tenuto conto altresì del parere rilasciato dalla Autorità di Bacino che ha condizionato la progettazione dello stesso.

Ciò premesso si riporta l'art. 2 della L.R. n. 22/1997 che disciplina i caratteri del programma integrato: "Art. 2 (Caratteri del programma integrato)

1. *Il programma integrato consiste in un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, con rilevante valenza urbanistica ed edilizia, ed è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso, e da dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano.*
2. *Il programma integrato può essere localizzato soltanto sul territorio di comuni provvisti di strumento urbanistico generale approvato e può interessare immobili pubblici e/o privati. La sua realizzazione può avvenire anche attraverso la compartecipazione di soggetti pubblici e/o privati, con rispettivi apporti di risorse finanziarie.*
3. *Fermo restando quanto indicato al comma 1, il programma integrato riguarda essenzialmente:*
  - a) *aree interne e contigue ai perimetri urbani come definiti dagli strumenti urbanistici al cui interno siano presenti aree degradate in tutto o in parte edificate e si riscontrino carenze di strutture e di servizi;*
  - b) *centri minori oggetto di sensibili sviluppi insediativi con servizi inadeguati;*
  - c) *nuclei di urbanizzazione rada e diffusa, privi di servizi ed elementi infrastrutturali, nonché di una specifica identità urbanistica;*
  - d) *parti di centri urbani con forti fenomeni di congestionamento;*
  - e) *aree con destinazioni produttive o terziarie dismesse, parzialmente utilizzate o degradate, ma con forte capacità di polarizzazione urbana.*
4. *Il programma integrato può comprendere anche zone agricole contigue ai perimetri urbani come definiti dagli strumenti urbanistici, escluse quelle di pregio ambientale"*

Nel caso di specie l'Amministrazione comunale, come riportato nella Deliberazione Commissariale assunta con i Poteri del Consiglio Comunale n. 59 del 10.05.2016 di presa d'atto della proposta e nella successiva DCC n. 55 del 28.07.2020 di adozione del Print, ha ritenuto che la proposta avesse un "interesse pubblico tale da incidere in maniera significativa sul recupero e riqualificazione e riorganizzazione del tessuto urbano periferico della città, con particolare riguardo alla costituzione di aree estese di servizio pubblico di raccordo con le esistenti aree urbane"; risulta infatti di rilievo il fatto che le aree urbane esistenti classificate C5 ed anche C4 ed adiacenti all'ambito in esame, come specificato nella Relazione e nella nota di chiarimento prot. n. 35227 del 12.05.2025 acquisita in pari data al protocollo regionale al n. 514161, siano caratterizzate da una edificazione diffusa avvenuta precedentemente al PRG vigente in esecuzione del precedente Programma di Fabbricazione oppure in maniera spontanea ed oggetto di Condoni Edilizi.

Tale situazione ha determinato di fatto la parziale saturazione delle zone C5 in assenza della attuazione delle aree a standard previste dal PRG; in particolare il Comune ha attestato che l'ambito di intervento non è stato oggetto di pianificazione attuativa e gli ambiti adiacenti risultano essere caratterizzati dalla presenza di una edificazione avvenuta con le modalità sopra specificate.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto che la proposta di Print in esame potesse essere classificata come di interesse pubblico in quanto consentiva, a fronte di una ulteriore edificazione prevista nel Print, di attuare, sia pure in misura parziale, le previsioni di standard previste dal PRG vigente andando quindi a servire indirettamente anche le altre zone C5 previste dal PRG; la proposta infatti, a fronte di una edificazione pari a mc 57.093 di cui mc 47.493 a destinazione residenziale, prevede una dotazione di standard urbanistici pari a mq 95.922, di cui mq 79.606 costituiscono extra standard rispetto al fabbisogno delle cubature previste, rispetto ai mq 140.046 previsti dalla zonizzazione del PRG vigente.



Pertanto l'attuazione di tale proposta va ad incidere, sia pure a prezzo di una diminuzione degli standard di PRG, anche sulle dotazioni di standard a servizio delle cubature esistenti nel contesto urbano sopponendo quindi ad una mancata attuazione delle previsioni di PRG in termini di dotazione degli standard.

Il Print è altresì localizzato all'interno del nucleo urbano, in un ambito degradato da un punto di vista urbanistico costituendo elemento di ricucitura del contesto esistente; inoltre le previsioni rispettano il principio della pluralità di funzioni necessario essendo in esso previste diverse destinazioni (residenziale, commerciale, sportiva e turistico-recettiva).

Ciò premesso si ritiene quindi che in linea generale il Print in esame risulti provvisto dei caratteri previsti all'art. 2 della L.R. n. 22/1997 rendendone quindi legittimo il ricorso allo stesso strumento urbanistico.

In merito al dimensionamento del Print si evidenzia che la sua attuazione comporta l'insediamento di ulteriori 594 abitanti rispetto alle previsioni di PRG; l'Amministrazione comunale ha giustificato tale incremento con la considerazione che l'attuale conformazione del Comune di Terracina non consente l'intera attuazione delle previsioni di PRG in termini di popolazione insediabile in quanto molte aree risultano compromesse e caratterizzate da una situazione di saturazione soprattutto nelle Zone C4 e C5 pertanto la necessità di ampliare le dotazioni di standard esistenti può essere giustificata dall'intervento in esame.

Il numero di abitanti insediabili risulta correttamente individuato in quanto viene rapportato al parametro di 80 mc/ab; tale scelta risulta corretta in quanto le destinazioni non residenziali ma connesse alle stesse nei limiti del 20% della cubatura residenziale rappresentano da NTA una possibilità, pertanto il valore di abitanti calcolato risulta effettivamente il massimo insediabile.

Gli standard urbanistici previsti risultano correttamente dimensionati sia in riferimento a quelli attinenti l'edificazione a destinazione residenziale che in riferimento alle altre destinazioni previste dal Print (commerciale, sportiva e turistico-recettiva).

La soluzione proposta comporta la diminuzione degli standard previsti dal PRG nelle zone C5 che passano, nell'ambito in esame, da mq 140.046 a mq 95.922 con una diminuzione pari a mq 44.124; si rende quindi necessario valutare l'impatto che tale diminuzione comporta sulla intera dotazione di standard da PRG.

Nella Relazione del PRG vigente l'ambito oggetto del Print in esame appartiene ad un contesto più ampio denominato "Espansioni Litoranee lungo la Strada Provinciale Mediana Zone agricole retrostanti" che comprende le zone C3, C4, C5, Zone alberghiere e Zone agricole; in tali zone è prevista una popolazione complessiva insediabile pari 32.955 abitanti con una previsione di standard pari a mq 2.299.410 a cui corrisponde una dotazione di standard previsti dal PRG pari a 69,77 mq/ab.

Il PRG individua come standard minimo da rispettare il parametro di 24 mq/ab pertanto la previsione di PRG risulta essere sovrabbondante rispetto al minimo individuato.

Con il Print in esame si ha un aumento della popolazione che passa da 32.955 abitanti a 33.549 abitanti a fronte di una diminuzione delle aree a standard che passa da mq 2.299.410 a mq 2.255.286; ciò comporta una diminuzione della dotazione di standard per abitante insediabile che passa da 69,77 mq/ab a 67,22 mq/ab.

Tale analisi mostra la sostenibilità in termini di impatto sugli standard urbanistici di PRG della soluzione proposta in quanto la dotazione finale risultante dalla attuazione dell'intervento pari a 67,22 mq/ab risulta di molto superiore al parametro minimo di 24 mq/ab stabilito dal PRG.

In relazione all'impatto sulle zone C5, cui l'ambito del Print appartiene, non è dato sapere dalla Relazione di PRG vigente l'entità degli standard di previsione ad esse afferenti; l'unico dato presente è relativo agli abitanti previsti nelle Zone C5 quantificati in 2.706 abitanti.

L'attuazione del Print comporterà l'aumento della popolazione insediabile nelle Zone C5 che passerà al nuovo valore di 3.300 abitanti; applicando a tale valore lo standard minimo di PRG di 24 mq/ab si potranno calcolare gli standard minimi nelle zone C5 che saranno pari a 79.200 mq.

L'attuazione del Print, con la previsione di mq 95.922 di standard urbanistici, basta da sola a soddisfare la dotazione minima di standard individuata dal PRG rendendo quindi sostenibile la proposta presentata anche in relazione alle Zone C5.



Gli standard previsti prevedono unicamente la destinazione a Verde e Parcheggi Pubblici e non sono previste le Aree per l'istruzione e le Aree per l'interesse comune di cui all'art. 3 del D.M. n. 1444/1968; l'Amministrazione Comunale ha giustificato tale scelta chiarendo che le previsioni di PRG per dette destinazioni previste nel contesto denominato "Espansioni Litoranee lungo la Strada Provinciale Mediana Zone agricole retrostanti" bastano a soddisfare l'insediamento dei nuovi abitanti previsti nel Print tenuto conto che già il PRG prevedeva nell'ambito in esame le sole destinazione a verde e parcheggi pubblici.

Sono state verificate le dotazioni di parcheggi pertinenziali per le diverse destinazioni; al riguardo sarà necessario che le dotazioni dei parcheggi pertinenziali delle strutture commerciali tengano conto delle normative attualmente vigenti, con particolare riferimento alla L.R. n. 22/2019 e al Regolamento regionale n. 10/2022.

La proposta progettuale prevede la modifica del tracciato della viabilità di PRG, da realizzarsi a carico della proponente, mantenendo inalterati gli innesti rispetto alle aree esterne; l'Amministrazione Comunale dovrà garantire l'attuazione di detta viabilità per le parti esterne al Print in esame al fine di dare piena attuazione alle previsioni di PRG.

È prevista la corresponsione del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. n. 380/2001 quantificato in € 2.207.388; rimangono di competenza dell'Amministrazione comunale la verifica di tale quantificazione e la corretta imputazione dello stesso.

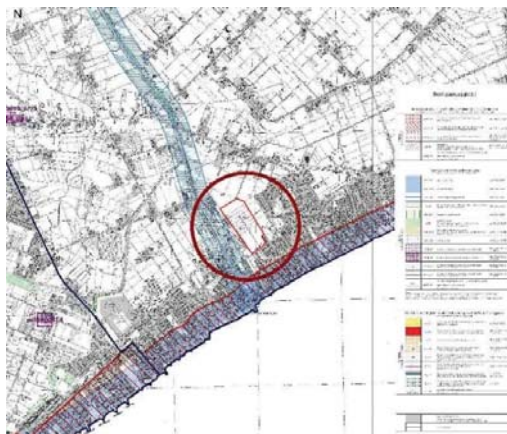
È presente l'impegnativa di programma con allegato schema di convenzione regolante i rapporti tra le parti; al riguardo si evince, chiarito anche dalle note comunali, che la proponente realizzerà le opere di urbanizzazione afferenti il Print a proprio carico a scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 2 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 mentre la parte di parco pubblico che costituisce extra standard verrà realizzato, direttamente dal Comune oppure dalla proponente, utilizzando parte del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. n. 380/2001.

In relazione alle NTA si evidenzia la necessità di modificare l'art. 9 eliminando il periodo "Al fine di consentire l'areazione dei locali sottotetti, oltre la falda del tetto, saranno consentiti gli abbaini strettamente necessari a contenere le aperture dimensionate in misura non superiore ad 1/15 della superficie del locale da aerare".

Per quanto sopra considerato, l'impostazione dello strumento attuativo in questione nel suo complesso si presenta conforme ai dettami normativi e pertanto ammissibile dal punto di vista urbanistico ai sensi della L. n. 1150/1942, della L.R. n. 22/1997 e della L.R. n. 36/1987 con le prescrizioni e modifiche che verranno riportate nelle conclusioni.

### Aspetti Paesaggistici

L'analisi della Tavola B del PTPR approvato evidenzia che le aree interessate dal Print in esame non sono interessate da beni paesaggistici (vincoli dichiarativi, ricognitivi, identitari)





L'analisi della Tavola A del PTPR approvato evidenzia che le aree del Print ricadono nel Paesaggio Agrario di Continuità; l'assenza di beni paesaggistici rende non cogenti le discipline di tutela dei Paesaggi ai sensi dell'art. 8 delle NTA del PTPR.

### **Aspetti Ambientali - VAS**

Il Print in esame è stato oggetto di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 152/2006; la procedura, a seguito di valutazione degli SCA competenti, ha avuto esito con Determinazione G00932 del 31.01.2022 con la quale la Direzione Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica – Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica ha disposto l'esclusione dalla procedura di VAS con raccomandazioni.

Al riguardo il Comune di Terracina ha prodotto in allegato alla nota prot. n. 35227 del 12.05.2025 acquisita in pari data al protocollo regionale al n. 514161 dichiarazione di ottemperanza alle raccomandazioni contenute nella Determinazione G00932 del 31.01.2022

### **Disponibilità delle aree – Usi civici**

Le aree interessate dal Print sono nella disponibilità del proponente e sono presenti agli atti i titoli di proprietà; gli elaborati sono stati firmati dalla promissaria acquirente giusta delega presente in atti.

Le aree risultano libere da gravami di uso civico come risulta dall'analisi del territorio approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 28.07.2020.

È presente agli atti Attestazione del 13.01.2020 con la quale il Dirigente del Dipartimento II – Area Finanziaria – Settore Patrimonio e Usi Civici del Comune di Terracina, preso atto della Analisi Territoriale redatta in data 12.12.2019 dal Perito Demaniale, certifica che i terreni interessati dall'intervento e distinti in Catasto al Foglio 192 particelle 10-11-12-14-15 risultano di proprietà privata e non gravati da diritti di uso civico; tale attestazione è stata inoltrata per conoscenza alla autorità regionale competente in materia in allegato alla nota prot. 70701 del 08.10.2024 acquisita in pari data al protocollo regionale al n. 1234819.

### **Aspetto geomorfologici**

Il Print è stato oggetto di studio geomorfologico e vegetazionale e sottoposto alla valutazione della autorità regionale competente in materia di difesa del suolo ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001.

La Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo – Area Tutela del Territorio con Determinazione G10065 del 23.07.2021 e successiva rettifica G15641 del 22.11.2024 ha espresso parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della DGR n. 2649/1999

### **Tutela Idrogeologica – P.A.I.**

L'ambito di intervento ricade secondo il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) in parte all'interno delle "Aree sottoposte a tutela per pericolo di inondazione" e in particolare in parte in "Aree a pericolo A2", in parte in "Aree a pericolo B2" e in parte in "Aree a pericolo C".

L'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale – Settore Roma Capitale e Sub-Distrettuale Lazio con nota prot. 4728 del 06.07.2020 in atti ha riscontrato che nel Print in esame le zone edificabili ricadono in zona non vincolata e marginalmente in "Aree a pericolo C" mentre le zone destinate a verde, viabilità e parcheggi ricadono parte in "Aree a pericolo A2" e in parte in "Aree a pericolo B2"; ciò premesso ha ritenuto che il Print in esame sia compatibile con la pianificazione di Bacino con alcune condizioni esplicitate nella stessa nota.



### Aspetti igienico sanitari

Il Print ha ottenuto Parere favorevole ai sensi dell'art. 20 comma 1 lettera f) della L. n. 833/1978 espresso con nota prot. 42187 del 29.04.2022 dalla ASL Latina – Dipartimento di Prevenzione – UOC SISP Servizio di Igiene e Sanità Pubblica – UOC SISP Comprensorio di Fondi e Terracina.

### Osservazioni alla D.C.C. n. 55 del 28.07.2020.

In relazione alle osservazioni presentate al Print ed alle controdeduzioni espresse con D.C.C. n. 16 del 16.04.2024 si condividono le controdeduzioni espresse dall'Amministrazione Comunale.

### CONCLUSIONI

Il Programma Integrato d'Intervento in Variante al Piano Regolatore Generale, per la riqualificazione urbanistica di un'area sita nel Comune di Terracina, distinta al Catasto al Foglio 192 particelle n. 10-11-12-14-15 localizzata sulla SP San Felice Circeo km 9,00 / loc. "Scafa di Ponte" e proposto dai Sig.ri Anna Maria Scoppetta, Pietro Rivellini, Renata Rivellini, Tommaso Rivellini e Soc. Ulisse Investments Srl, adottato con Deliberazione di C.C. n. 55 del 28.07.2020 dal Comune di Terracina ai sensi dell'art. 4 della LR n. 22 del 26.06.1997 si presenta meritevole di essere assentito dal punto di vista urbanistico ai sensi e con gli effetti dell'art. 5 della LR 36/1987 con le modifiche e prescrizioni di seguito riportate:

- Tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico dovranno garantire l'accessibilità alle persone con ridotte o impedite capacità motorie e sensoriali;
- Tutti gli spazi e la viabilità pubblica dovranno essere illuminati adottando tecnologie a basso consumo e a basso inquinamento luminoso
- i parcheggi pertinenziali delle strutture commerciali dovranno essere dimensionati tenendo conto delle normative attualmente vigenti, con particolare riferimento alla L.R. n. 22/2019 e al Regolamento regionale n. 10/2022;
- Ai sensi della L.R. n. 6/2008 siano attuati interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
- il Comune dovrà garantire l'attuazione della viabilità pubblica per le parti esterne al in esame al fine di dare piena attuazione alle previsioni di PRG;
- nell'art. 9 delle NTA dovrà essere eliminato il periodo "Al fine di consentire l'areazione dei locali sottotetti oltre la falda del tetto, saranno consentiti gli abbaini strettamente necessari a contenere le aperture dimensionate in misura non superiore ad 1/15 della superficie del locale da aerare";
- Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni contenute nei pareri rilasciati sul Print e presenti in atti.

### PARERE DELLA DIREZIONE

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente Direzione Regionale ritiene di poter esprimere ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 22/1997 e dell'art. 5 della L.R. n. 36/1987

#### PARERE FAVOREVOLE

Al progetto di Programma Integrato d'Intervento in Variante al Piano Regolatore Generale, per la riqualificazione urbanistica di un'area sita nel Comune di Terracina, distinta al Catasto al Foglio 192 particelle n. 10-11-12-14-15 localizzata sulla SP San Felice Circeo km 9,00 / loc. "Scafa di Ponte" e proposto dai Sig.ri Anna Maria Scoppetta, Pietro Rivellini, Renata Rivellini, Tommaso Rivellini e Soc. Ulisse Investments Srl, adottato con Deliberazione di C.C. n. 55 del 28.07.2020 dal Comune di Terracina ai sensi dell'art. 4 della LR n. 22 del 26.06.1997 con le prescrizioni e modifiche sopra riportate.



Sono fatti salvi gli accertamenti sulle preesistenze edilizie precisando che il presente parere non può in alcun modo riferirsi a sanatoria di interventi preesistenti carenti o difformi ai titoli abilitativi o alle autorizzazioni previste dalla vigente normativa urbanistica edilizia e paesaggistica.

Nella fase di realizzazione degli interventi non potranno essere apportate modifiche dei progetti esecutivi che eccedano quanto disposto dall'art. 6 della L.R. n. 22/1997.

**Il Funzionario**  
(arch. Domenico Messina)

MESSINA DOMENICO  
2025.09.08 12:04:11  
CN=MESSINA DOMENICO  
O=IT  
OU=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97-VATTI-80143490881  
RSA/2048 bits

**Per il Dirigente dell'Area**  
**Il Direttore**  
(ing. Emanuele Calcagni)

CALCAGNI EMANUELE  
2025.09.08 12:51:50  
CN=CALCAGNI EMANUELE  
O=IT  
OU=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97-VATTI-80143490881  
RSA/2048 bits