

**Direzione:** POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

**Area:** AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

## DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G13557 del 10/10/2022

Proposta n. 40092 del 07/10/2022

**Oggetto:**

VVAS-2020\_17. Comune di Terracina (LT). Procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006 relativa al "Programma complesso di iniziativa privata in variante al P.P.E. zona C1 Lr 22/97", nel Comune di Terracina. Rinvio alla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006

**OGGETTO: VVAS-2020\_17. Comune di Terracina (LT).** Procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006 relativa al “Programma complesso di iniziativa privata in variante al P.P.E. zona C1 Lr 22/97”, nel Comune di Terracina.

**Rinvio alla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.**

Autorità Procedente: **Comune di Terracina**

**IL DIRETTORE**  
**DELLA DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA**  
**PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA**

Su proposta del Dirigente dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica;

**VISTA** la Legge n.241/1990 e smi “*Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*”;

**VISTO** il D.Lgs. n.152/2006 “*Norme in materia ambientale*” e ss.mm.ii;

**VISTO** il R.R. n.1/2002 “*Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale*”;

**VISTA** la L.R. n.6/2002 “*Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale*”;

**VISTA** la L.R. n.12/2011 “*Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011-2013*”;

**VISTA** la L.R. n.16/2011 “*Norme in materia ambientale e fonti rinnovabili*”;

**VISTA** la D.G.R. n.148/2013, con la quale è stato adottato il R.R. n.11/2013 recante la modifica all'art.20 del R.R. n.1/2002, nonché all'Allegato B del medesimo Regolamento Regionale, che, a seguito di dette modifiche, trasferisce la competenza in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) alla “*Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti*”;

**VISTA** la D.G.R. n.203/2018, con la quale è stato modificato il R.R. n.1/2002 con cui si è provveduto, tra l'altro, a effettuare una riorganizzazione generale dell'assetto amministrativo con decorrenza dall'1/6/2018, modificando la denominazione della Direzione competente in materia di VAS in “*Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica*”;

**VISTA** la D.G.R. n.270/2018, di “*Conferimento dell'incarico di Direttore della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ai sensi del combinato disposto dell'art. 162 e dell'allegato H del Regolamento di organizzazione 6 settembre 2002, n. 1*” all'arch. Manuela Manetti;

**VISTA** la Determinazione GR4100-000018 del 09/09/2021 avente ad oggetto “*Organizzazione delle strutture organizzative della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, denominate “Aree”, “Uffici” e Servizi*” con la quale è stata soppressa l'Area “*Valutazione Ambientale Strategica*” e sono state rimodulate le competenze e la denominazione dell'Area “*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*”;

**VISTO** l'Atto di Organizzazione del Direttore della “*Politiche Abitative e Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica*”, Determinazione n.G11269 del 21/09/2021, concernente: “*assegnazione del personale non dirigenziale e conferma incarichi di posizioni organizzative alle strutture della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica interessate dalla riorganizzazione di cui alla determinazione GR4100-000018 del 09/09/2021*”;

**VISTO** l'Atto di Organizzazione n. G11608 del 29/09/2021 della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica con il quale è stato conferito all'Ing. Ilaria Scarso l'incarico di Dirigente dell'Area “*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*”;

**VISTA** la nota prot. n. 38175 del 16/7/2020, acquisita al protocollo regionale n.634044 del 17/7/2020, con cui il Comune di Terracina, in qualità di Autorità Procedente, ha inviato la richiesta di attivazione della procedura di Verifica di VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per il Programma in oggetto;

**CONSIDERATO** che la competente Area “*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*” ha redatto la Relazione Istruttoria relativa al Programma indicato in oggetto, da considerarsi parte integrante della presente determinazione;

**RITENUTO** di dover procedere all'emissione del provvedimento di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, assoggettando il Piano suddetto alla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, sulla base dell'istruttoria tecnica sopracitata;

#### **DETERMINA**

ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006,

di assoggettare il “Programma complesso di iniziativa privata in variante al P.P.E. zona C1 Lr 22/97”, nel Comune di Terracina, alla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, secondo le risultanze di cui alla Relazione Istruttoria formulata dall'Area “*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*”, da considerarsi parte integrante della presente determinazione.

Il presente provvedimento sarà inoltrato all'Autorità Procedente.

Il presente provvedimento è emanato in conformità alla Parte II del D.Lgs.n.152/2006 e non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione richiesti dalle vigenti norme.

Il presente provvedimento sarà pubblicato integralmente, unitamente alla Relazione istruttoria, sul sito web istituzionale della Regione Lazio [www.regione.lazio.it](http://www.regione.lazio.it)

Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di 60 giorni dal ricevimento secondo modalità di cui al D.Lgs. n.104 del 2/7/2010, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di 120 giorni.

**il Direttore**

*Arch. Manuela Manetti*



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,  
PAESISTICA E URBANISTICA

AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**OGGETTO:** **VVAS-2020\_17. Comune di Terracina (LT).** Procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006 relativa al *“Programma complesso di iniziativa privata in variante al P.P.E. zona C1 Lr 22/97”*.

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### PREMESSO che

- Con nota prot. n.38175 del 16/7/2020, acquisita al protocollo regionale n.634044 del 17/7/2020, il Comune di Terracina (di seguito “Autorità Procedente”) ha trasmesso all’Area Valutazione Ambientale Strategica (di seguito “Autorità Competente”) la documentazione per l’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006 per il Programma complesso di iniziativa privata in variante al P.P.E. zona C1 Lr 22/97
- con nota prot. n.709507 del 9/8/2020 l’Autorità Competente ha richiesto integrazioni all’Autorità Procedente al fine di avviare correttamente la procedura di Verifica in oggetto;
- In riscontro alla suddetta comunicazione, l’Autorità Procedente, con note del 7/5/2021 e del 31/5/2021, acquisite rispettivamente al prot. n.411918 del 7/5/2021 e prot. n.485878 del 1/6/2021, ha trasmesso le integrazioni necessarie al corretto avvio della procedura in oggetto.

### DATO ATTO che

con nota prot. n.696322 del 02/09/2021 l’Autorità Competente ha comunicato il seguente elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento, rendendo disponibile, tramite un apposito *Link*, il Rapporto Preliminare e la documentazione inerente il Programma, in formato digitale:

- **Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo:**
  - *Area Tutela del Territorio;*
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Capitale Naturale, Parchi e Aree Protette**
- **Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:**
  - *Area Urbanistica, Copianificazione Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo;*
- **Ministero per i Beni e le Attività Culturali:**
  - *Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio;*
  - *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone, Latina e Rieti;*
- **Autorità di Bacino distrettuale dell’Appennino meridionale**



- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio - ARPA Lazio;**
- **Acqualatina S.p.a.**
  - Segreteria Tecnica Operativa Latina
- **ASL Latina Dipartimento Prevenzione**
- **Provincia di Latina**
  - Settore Pianificazione Territoriale

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

- **ARPA Lazio:** nota acquisita al prot. n.781527 del 01/10/2021;

**DATO ATTO** che

- Con nota acquisita al registro ufficiale prot. n. 128447 del 07/01/2022 l'Autorità procedente ha comunicato di aver ricevuto il parere dell'ARPA Lazio, e "*...successivamente al termine prefissato dalla norma, ha acquisito il parere ex art. 89 DPR380/2001, rilasciato dalla "REGIONE LAZIO - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa Del Suolo - Area Tutela del Territorio" con Determinazione n. G12448 del 12.10.2021 (inviata con nota regionale prot. 835361 del 18.10.2021)*".
- *l'Autorità Competente*, con nota prot. n.180527 del 22/02/2022, ha comunicato la conclusione della fase di consultazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, confermando che l'unico parere pervenuto risultava quello di ARPA Lazio e, contestualmente, ha richiesto eventuali considerazioni sulle criticità evidenziate nel suddetto parere utili alla conclusione dell'istruttoria;

**PRESO ATTO** che successivamente alla conclusione della fase di consultazione è pervenuto il seguente ulteriore contributo:

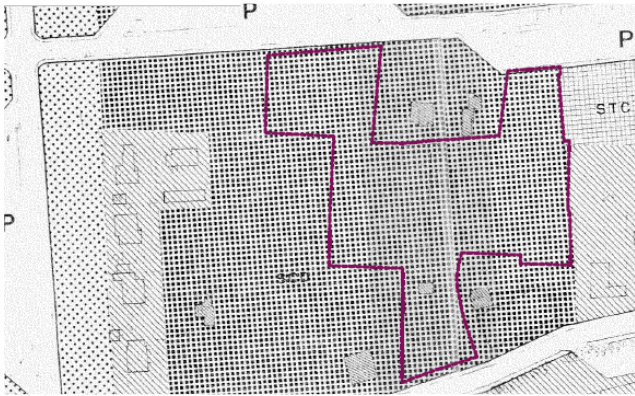
- **Regione Lazio** - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo: nota prot. n. 963440 del 4/10/2022;

**VERIFICATO** che la suddetta nota è stata indirizzata e ricevuta dall'Autorità Procedente;

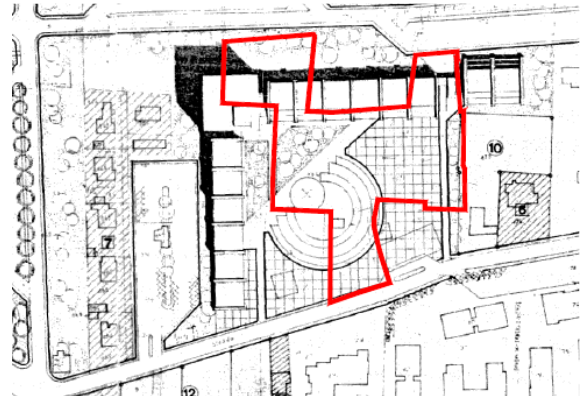
**VERIFICATO** che il Rapporto Preliminare trasmesso ha evidenziato quanto segue, specificando che dallo stesso sono stati estrapolati e riportati in corsivo i seguenti elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

Il piano consiste in un Programma Integrato d'Intervento (PrInt) in Variante al PPE "Zona C1" per la riqualificazione di un'area sita tra Via Badino e Via Brunelleschi, nel Comune di Terracina, distinta in Catasto al Foglio 207 mappali 164, 165, 166, 420, 574, 622, 906, 938, 939, 940 e 941.

*"L'area oggetto del PrInt ricade nella zona d'influenza di via Badino, di mq. 8.811 di superficie complessiva ed è localizzata nella zona centrale della città, è delimitata a nord-ovest dalla via Brunelleschi e a sud - ovest da via Badino, mentre sugli altri lati da lotti quasi del tutto edificati o oggetto di una ulteriore proposta di variante urbanistica ai sensi della L.R. 22/97. La zona è ricompresa nel perimetro del PPE – C1 ed è destinata a Servizi di Quartiere.*



*Stralcio– inquadramento area d'intervento su PPE C1-Tav3*



*Stralcio inquadramento area d'intervento su PPE C1 Tav4*

*Il programma proposto costituisce a tutti gli effetti una risposta alla necessità di riqualificazione urbanistica, in primis dell'ambito urbano sul quale va ad incidere, poiché sostanzialmente realizza il completamento del contesto insediativo circostante, soprattutto attraverso la realizzazione della nuova viabilità interna veicolare e pedonale all'oggi oramai imprescindibile; nonché attraverso la realizzazione di servizi parzialmente anche previsti dal PPE – C1, ma mai attuati. Si compone dei seguenti elementi di interesse pubblico:*

- *inserimento di una pluralità di funzioni residenziali e non, quali attività commerciali, direzionali e servizi pubblici in grado di incidere sul tessuto economico comunale e territoriale;*
- *integrazione di diverse tipologie di opere ivi comprese le opere di urbanizzazione, gli standard urbanistici e le opere infrastrutturali necessarie per assicurare la completezza e la piena accessibilità e funzionalità all'intervento;*
- *realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale di opere accessorie e complementari esterne in grado di assicurare il completamento e l'ottimizzazione funzionale dell'intero quadrante urbano, anche con valenza sovracomunale, compresa la cessione delle relative aree;*
- *realizzazione e cessione delle previsioni complessive della dotazione di standard urbanistici quali verde pubblico e parcheggi pubblici dell'intervento all'Amministrazione Comunale, anche oltre la dotazione minima di legge;*
- *realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale su una superficie fondiaria già destinata a standard e di proprietà pubblica, sita in prossimità dell'area oggetto della proposta sia della società Le Querce Immobiliare sia della ditta De Cesare per la creazione di un "Punto di pronto intervento medico e di accoglienza turistica" o ad altra funzione di interesse pubblico finalizzato allo sviluppo turistico, sociale, ed economico del territorio del Comune di Terracina;*
- *inserimento di nuove infrastrutture viarie e di parcheggio tali da incidere anche sulla riorganizzazione del sistema infrastrutturale preesistente comunale;*
- *incremento dell'offerta di lavoro nel quadrante urbano di circa 20 addetti in fase di realizzazione dell'intervento considerando una cantierizzazione di circa 4 anni e di circa 50/60 addetti per il servizio commerciale e direzionale previsto*

*Il progetto, riprendendo in parte l'indicazione del P.P.E. C1, è imperniato parzialmente sulla realizzazione delle previsioni di piano, in particolar modo delle destinazioni d'uso di carattere direzionale e commerciale espressamente previste tra le destinazioni d'uso del PPE – C1, tenendo però in debito conto lo stato di fatto ormai esistente. Per questo motivo si è deciso di non considerare il programmato edificio ad L che caratterizzava il planivolumetrico dell'area, in quanto buona parte della superficie di sedime è attualmente occupata da piccoli edifici sanati con le varie leggi riguardanti i condoni edilizi. Allo stato attuale, tale sedime, è ormai, in buona parte, occupato da abitazioni ed inoltre la stessa zona centrale libera da edificazione ha subito una crescita spontanea di edilizia residenziale.*

Tenendo quindi conto dell'attuale stato di fatto, delle previsioni del P.P.E. C1 e di quelli che sono gli obiettivi del programma, seguono le azioni e gli interventi previsti:

Viabilità, verde pubblico e parcheggi Tali opere consisteranno in: Cessione al Comune di varie aree verdi a servizio dell'intero ambito collocate al centro e sul confine sud-ovest dell'area, ricollegate tra di loro attraverso un sistema di connessione pedonale e ciclabile, in modo da creare così una ricucitura tra il nuovo intervento e l'area lungo via Badino e via Brunelleschi. Tale sistema può in futuro riconnettersi in maniera organica con il programmato intervento di recupero urbano nell'area adiacente della ditta De Cesare, come si può facilmente constatare con il piano redatto in pieno accordo tra le parti, a meno della sola strada di riconnessione veicolare che in futuro in collaborazione anche con l'Amministrazione comunale può essere ugualmente realizzata. Realizzazione con risorse private e cessione al Comune di tutte le aree a parcheggio pubblico. L'area a parcheggio di maggior consistenza è collocata tra l'innesto di via Brunelleschi e l'area centrale destinata a funzioni di interesse collettivo, mentre una seconda area è collocata ortogonalmente alla viabilità esistente di via Badino; entrambe queste aree però sono in stretta relazione alle zone di parcheggio pertinenziali delle attrezzature commerciali e direzionali previste.

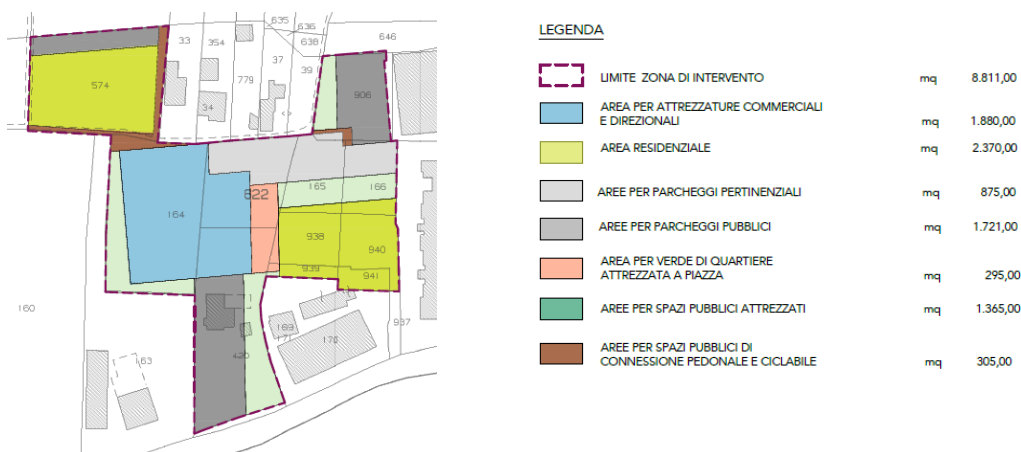
Impianti a rete. La rete degli impianti sarà costituita da: realizzazione, con risorse private delle opere di urbanizzazione primarie a rete: rete fognante, rete di adduzione acqua, illuminazione pubblica. È prevista inoltre la realizzazione dell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche di cui è sprovvista l'intera area.

Aree di interesse collettivo. Tale area, pur essendo sita esternamente a quella di intervento, potrà essere ugualmente realizzata, dopo la verifica sia dell'interesse dell'Amministrazione Comunale e degli oneri economici in essere, in una zona urbanistica prossima già di proprietà comunale posta lungo via Brunelleschi e collegata funzionalmente con percorsi pedonali con il nuovo insediamento previsto. L'edificio previsto nell'area sarà destinato a servizi medici di carattere turistico e comprenderà anche le relative sistemazioni esterne.

Interventi a destinazione privata. Da un punto di vista dell'edificazione a carattere privato il criterio di dimensionamento tiene conto principalmente dell'indice territoriale della zona urbanistica coinvolta dal P.I.I. Infatti in conformità alle attuali previsioni delle direttive urbanistiche che regolano l'attuazione di tale strumento e in relazione alle aree da cedere al Comune per la viabilità e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, è stato considerato un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,5 mc/mq come peraltro previsto dall'art. 7 delle N.T.A. del P.P.E. C1 ed anche dal Regolamento comunale riguardante i criteri e le procedure per l'attuazione di programmi complessi di iniziativa privata approvato con Delibera Commissariale assunta con i poteri del consiglio n.19 del 04/02/2016.

Inoltre sono previsti le realizzazioni di:

- un edificio di un piano ad uso commerciale;
- un edificio di un piano con un esercizio di vicinato commerciale e direzionale;
- due edifici variamente articolati di vari piani ad uso residenziale.




**SUPERFICIE TERRITORIALE**

Indice Territoriale di fabbricabilità 1,5 mc/mq

Cubatura massima complessiva: (8.811 mq x 1,5) = mc 13.216,50

Sup. di proprietà "Le Querce Immobiliare"	mq	7.911,00
Cubatura massima "Le Querce Immobiliare" (mq 7.911 x 1,5)	mc	11.866,50

Sup. altra proprietà	mq	900,00
Cubatura altra proprietà	mc	1.350,00

<b>Totale cubatura massima di progetto</b>	<b>mc</b>	<b>13.216,50</b>
--	-----------	------------------

**Area II**

Superficie commerciale edificio A e edificio B

mq 1.015,00+180,00

**Cubatura commerciale (L.Q.I.) (Edif. commer. mq 1.195 x m 4,0)**

Superficie direzionale edificio B

**Cubatura direzionale (Edif. direz. mq 105,00 x 3,20)**
**Cubatura di Area**
**MQ 8.811,00**

mq 1.195,00

**mc 4.780,00**

mq 105,00

**mc 336,00**
**mc 5.116,00**
**Area III**

Superficie residenziale

Cubatura residenziale

**Cubatura di Area**

mq 1.446,87

mc 4.630,00

**mc 4.630,00**
**Area I**

Superficie residenziale

Cubatura residenziale

**Cubatura di Area**

mq 1.081,25

mc 3.460,00

**mc 3.460,00**
**Totale cubatura di progetto**
**MQ 13.206,00**

**STANDARD PUBBLICI**

Standard residenziali		
Cubatura complessiva residenziale	mc	8.090,00

Abitanti virtuali n. 108		
Standard residenziali minimi L. 1444/68: (n. 81 x 24 mq /ab.)	mq	1.944,00

Standard Commerciali e Direzionali		
Standard L. 1444/68: (0,80 x 1.300,00 mq)	mq	1.040,00

<b>Totale Standard L. 1444/68</b>	<b>MQ</b>	<b>2.984,00</b>
-----------------------------------	-----------	-----------------

Parcheggi pertinenziali residenziali (L.17 agosto 1942, n. 1150, art. 41 sexies)		
1 mq /10 mc. residenziale => 1 mq / mc. 8.090,00	mq	809,00

Parcheggi pertinenziali commerciali (L.17 agosto 1942, n. 1150, art. 41 sexies)		
non considerati in quanto assorbiti dalla L.R. 33/98		

Parcheggi pertinenziali dell' area di vendita	mq	836,50
(si considera il 70% della superficie complessiva dell'edif. commerciale al netto di magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi)		

Parcheggi pertinenziali direzionale (1 mq /10 mc.)	mq	33,60
--	----	-------

<b>Totale Parcheggi pertinenziali</b>	<b>MQ</b>	<b>870,10</b>
---------------------------------------	-----------	---------------

**VERIFICA STANDARD**
**PROGETTO**

Aree per parcheggi	mq	1.721,00
Aree per spazi pubblici di relazione e di connessione pedonale e ciclabile	mq	305,00
Aree per spazi pubblici (parco pubblico)	mq	1.660,00

<b>Totale aree per standard</b>	<b>MQ</b>	<b>3.686,00</b>
mq. 686,00 > mq. 2.984,00		

Parcheggi pertinenziali commerciale e direzionale		
mq 875,00 => 870,10		
I parcheggi pertinenziali per la cubatura residenziale sono da reperire nelle aree fondiarie di competenza per complessivi	mq	809,00

Tabella standard urbanistici



*L'intervento, nel progetto della viabilità e nella localizzazione dei servizi, ha tenuto conto dell'intorno esistente, abusivo e non, cercando di creare relazioni fisiche e funzionali tra la rete stradale esistente di margine all'area e una propria rete stradale interna dando vita così ad un soddisfacente sistema di relazioni e comunicazioni che coinvolgono l'intero ambito. Particolare considerazione è stata rivolta al reperimento delle aree da destinare a standard urbanistici come previsto dall'art.3 del D.M. 1444/68, la cui quantità complessiva supera significativamente i minimi necessari.*

*Il programma complesso proposto ricade in un'area nevralgica del P.P.E. C1, area baricentrica che vede confermata una parte delle dotazioni previste a servizi del piano con la riproposizione delle attrezzature commerciali e direzionali e si completa con le funzioni residenziali esistenti e di progetto.*

*Occorre anche notare che sull'area oggetto del programma complesso, il piano non prevede alcun incremento di volumetria complessiva rispetto a quella indicata dal PPE – C1, ma solo la parziale modifica delle destinazioni d'uso con l'inserimento delle funzioni residenziali capaci inoltre di permettere una vita sociale all'area anche nella fase di chiusura temporale delle attività commerciali e direzionali.*

*Si è cercato quindi di articolare una proposta di intervento urbanistico che preveda, oltre a quelle direzionali e commerciali previste, anche attività di carattere residenziale, nel rispetto di quella pluralità di funzioni richieste dalla L.R. 22/97 e in relazione alla corretta valutazione delle difformità urbanistiche rispetto alle previsioni del PPE Zona C1 e dei parametri economici e finanziari al fine del rispetto dell'art. 16 lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e del relativo corretto calcolo della valutazione della percentuale dovuta.*

#### **CONSIDERATO che**

- i contenuti del Rapporto Preliminare non rispondono in modo del tutto esaustivo a quelli indicati nell'Allegato I - Parte Seconda del D.Lgs. n.152/2006 "Criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS, di Piani o Programmi" utili ai fini della redazione del medesimo documento;
- Nel Rapporto preliminare non risulta analizzata la coerenza con le Linee di indirizzo e le Proposte di interventi contenuti nella SRSvS del Lazio (D.G.R. n.170 del 2021), né fornita evidenza del contributo del Programma al raggiungimento dei GOAL della Agenda 2030;

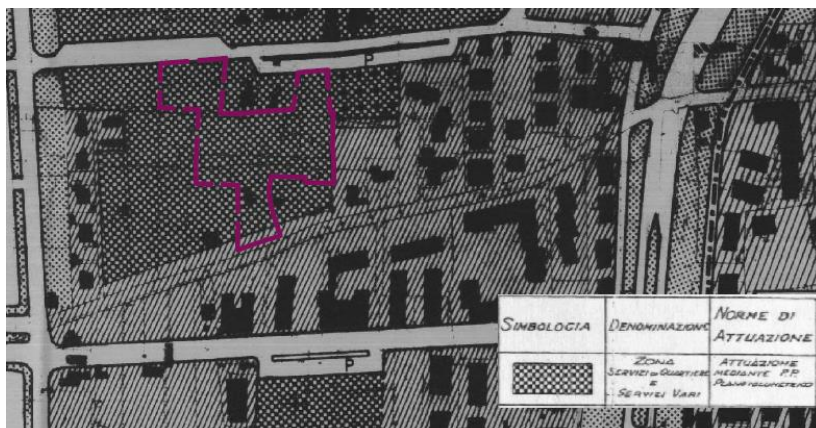
#### **CONSIDERATO che**

- nel Rapporto Preliminare è stata esaminata e valutata la coerenza esterna del Piano rispetto ai vari livelli di pianificazione e programmazione, che di seguito si riportano:
  - **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.):** ai sensi del P.T.P.R. approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/2021 pubblicata sul BURL n. 56 –S.O. n. 2 del 10/06/2021, l'area d'intervento è classificata:
    - Tav. A – parte Paesaggio naturale di continuità e parte Paesaggio degli insediamenti urbani
    - Tav. B - Assenza aree vincolate;
 Non vengono riportate informazioni sui vincoli di uso civico presenti sull'area interessata. L'eventuale presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, e rende cogenti le norme di tutela relative agli usi civici (art.40 delle NTA di PTPR) ed al Paesaggio naturale di continuità e Paesaggio degli insediamenti urbani (rispettivamente art.23 e art. 28 delle NTA di PTPR).
  - **Piano di Assetto Idrogeologico (PAI):** "Per quanto riguarda il Piano di Assetto Idrogeologico, si fa presente che il PrInt oggetto del presente studio, risulta esterno alle zone individuate a pericolosità



*idraulica e geomorfologica, perimetrata nel Piano Stralcio dell’Autorità dei Bacini Regionali del Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.17 del 4/4/2012 (BUR n.21 del 7/6/2012, S.O. n.35)”. Pertanto “non si segnalano particolari fattori di dissesto geologico, sia per quanto riguarda aree soggette a pericolo di frana, sia a pericolo di inondazione”.*

- **Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTAR)**: *“Il P.T.A.R. attualmente vigente, è stato adottato con Deliberazione di Giunta Regionale n.266 del 2 maggio 2006 e approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.42 del 27 settembre 2007 (Supplemento ordinario al “Bollettino Ufficiale” n.34 del 10 dicembre 2007); successivamente, con Deliberazione di Consiglio n.18 del 23/11/2018 (pubblicata sul BURL n.103 del 20/12/2018, suppl. n.3), si è provveduto al suo aggiornamento. (...) Consultando la Tav.2.8 del PTAR, risulta che l’area in studio rientra nelle aree con elevato indice di vulnerabilità intrinseca; mentre in Tav. 2.10 - Tutela del PTAR l’area non ricade alcuna classificazione di Tutela... Analizzando la Carta dello stato di qualità, si osserva che l’area ricade tra quelle con obiettivo di miglioramento al 2027 (Tav.6.1 del PTAR), in quanto il Fiume Ninfa Sisto (bacino n.27 Rio Martino) è fortemente critico nella parte terminale... Pertanto, il PrInt non si pone in contrasto con la pianificazione di settore.*
- **Piano Regionale di Risanamento della Qualità dell’aria (PRQA)**: *“Nella nuova classificazione complessiva il comune di Terracina appare in Classe 2...”*
- **Piano di Gestione dei Rifiuti del Lazio**: *“Per quanto riguarda la Città di Terracina, è in atto dal 2015 il sistema di raccolta differenziata porta a porta. Essendo le aree oggetto dell’intervento destinate a funzioni residenziali, commerciali e direzionali, per circa 3.828,12 m2, i rifiuti prodotti saranno “rifiuti speciali”, pertanto lo smaltimento dei rifiuti avverrà con le specifiche modalità previste dalla legge per ciascuna tipologia generata dall’attività stessa. Pertanto, in sede di approvazione, l’Amministrazione Comunale ne verificherà la coerenza con la pianificazione provinciale”;*
- **Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.) di Latina**: *è stato adottato con Deliberazione di Consiglio n.25 del 27/09/2017 ed è tuttora in attesa di approvazione. “Per quanto riguarda il territorio comunale di Terracina, il PTPG lo individua in due differenti ambiti territoriali, di cui l’area oggetto di PrInt risulta ricadere nel secondo soprannominato “sistemi dunari antichi e recenti”: non sono presenti particolari indicazioni per l’area di interesse nell’elaborato S.I.01 – Rete Ecologica e Ambiti di Paesaggio... il PrInt risulta essere conforme alle direttive e agli obiettivi specifici del P.T.P.G.”.*
- **Piano comunale di Zonizzazione Acustica (PZA)**: *la norma di riferimento è la Legge Regionale n.18 del 3/8/2001 pubblicata sul Supplemento Ordinario n.5 al Bollettino Ufficiale n.22 del 10/8/2001. “L’area di PrInt è interessata da una limitata porzione meridionale ricadente in Classe III – Aree di tipo misto (valore limite di emissione: diurno 55 dB(A), notturno 45 dB(A)”.*
- **PRG vigente**: *approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.873 del 28/11/1972. “L’area del PrInt è classificata come “zona per servizi di quartiere e servizi vari” in attuazione mediante piano particolareggiato; essa infatti è ricompresa all’interno del P.P.E. Zona C1 e viene individuata quale “zona a servizi di quartiere Commerciale / Direzionale”. La normativa è dettata all’articolo 7 delle Norme dello stesso P.P.E.: “Le attrezzature previste nel PPE sono organizzate in più centri di servizi nell’area individuata nella Tav. 4 con destinazioni d’uso commerciale, direzionale, ricreativo, per servizi di interesse comune, per uffici pubblici. In ottemperanza a quanto stabilito nelle norme di attuazione del PRG per le zone F, il PPE definisce soluzioni plano-volumetriche dei corpi di fabbrica, variamente articolati, indicandone la posizione, gli allineamenti, i distacchi. - Volume edificabile totale mc. 38.193 - Numero dei piani fuori terra totali n. 6 - Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,5.*



Tali attrezzature possono essere realizzate anche da privati mediante convenzioni da stipularsi con l'Amministrazione Comunale.

**CONSIDERATO che**

nel Rapporto Preliminare sono stati individuati gli obiettivi derivanti dalle norme di riferimento, gli obiettivi specifici del PrInt (strategie) posti in relazione con le azioni previste, rappresentate dalla Tabella 3 – “Correlazione obiettivi e azioni del PRINT” (pagina 23 del Rapporto Preliminare, paragrafo 2.2.5. Le Azioni del PrInt) che di seguito si riporta :

<i>OBIETTIVI SPECIFICI DI PRINT (STRATEGIE)</i>	<i>AZIONI DI PRINT</i>
<i>Recupero di aree centrali non definite socialmente ed urbanisticamente</i>	<i>Completamento del contesto insediativo</i>
<i>Ricucitura delle diverse parti frammentarie dell'ambito</i>	<i>Creazione di relazioni fisiche e funzionali tra la rete stradale esistente di margine all'area e una propria rete stradale interna</i>
<i>Eliminazione dei vuoti urbani</i>	<i>Completamento del contesto insediativo</i>
<i>Completamento ed ottimizzazione funzionale dell'intero quadrante urbano</i>	
<i>Sviluppo sociale, turistico ed economico del comune</i>	<i>Creazione di un “punto di pronto intervento medico e di accoglienza turistica” o ad altra funzione di interesse pubblico</i>
<i>Presenza di pluralità di funzioni</i>	<i>Realizzazione di attività residenziali, commerciali, direzionali e servizi pubblici in edifici a tipologia diversa</i>
<i>Integrazione di diverse tipologie</i>	<i>Realizzazione di attività residenziali, commerciali, direzionali e servizi pubblici in edifici a tipologia diversa</i>
<i>Realizzazione delle previsioni di PPE C1</i>	<i>Realizzazione di attrezzature di interesse pubblico e di servizi di interesse generale previsti dal PPE – C1, mai attuati</i>
	<i>Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria</i>
<i>Riordino e adeguamento della rete stradale</i>	<i>Adeguamento della rete esistente</i>
	<i>Realizzazione della nuova viabilità interna veicolare e ciclo-pedonale</i>
<i>Reperimento di standard urbanistici</i>	<i>Dotazione di standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi pubblici)</i>

Tabella 3: Correlazione obiettivi e azioni del PRINT

**CONSIDERATO** che nel Rapporto Preliminare è stata effettuata l'analisi della coerenza interna (*Matrice 5 Verifica di coerenza interna: obiettivi-strategie e azioni del PrInt*) incrociando gli obiettivi e le strategie del PrInt con le azioni che ha definito un bilancio sostanzialmente positivo.

**CONSIDERATO** che nel Rapporto Preliminare è stata effettuata l'analisi delle azioni di piano che possono avere impatti sui diversi aspetti ambientali, che si riassume nella tabella (pagina 47 del RP) che si riporta:

Azioni di Piano	COMPONENTI AMBIENTALI					
	ATMOSFERA	IDROSFERA	GEOSFERA	BIOSFERA	PAESAGGIO E BENI CULTURALI	POPOLAZIONE E SALUTE UMANA
A 1	NP	NP	NP	NP	PC	C
A 2	NP	NP	NP	NP	PC	C
A 3	NP	NP	NP	NP	PC	C
A 4	NP	NP	NP	NP	NP	C
A 5	NP	NP	NP	NP	NP	C
A 6	NP	NP	NP	NP	NP	C
A 7	NP	NP	NP	NP	NP	C
A 8	NP	NP	NP	NP	PC	C
A 9	NP	NP	NP	PC	PC	C

Matrice 2 Ambito di influenza Ambientale: AZIONI di PrInt – Componenti Ambientali

Legenda tabella	
Valutazione	Indicazione
Coerente	C
Parzialmente Coerente	PC
Non Coerente	NC
Non Pertinente	NP

## TENUTO CONTO

dei pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, risultando pervenuto esclusivamente il parere dell'Arpa Lazio il quale ha evidenziato quanto segue:

- **ARPA Lazio**

L'Agenzia regionale, con riferimento alle componenti Ambientali, evidenzia:

“ARIA:

*In riferimento alla matrice aria si evidenzia quanto segue:*

*la Regione Lazio con DGR. n. 539 del 04/08/2020 ha adottato l'Aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria che ha attribuito al Comune di Terracina la classe complessiva 2. Nella classe 2 ricadono 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. L'analisi*

effettuata sul comune nel periodo 2015-2019 non mostra criticità per gli inquinanti presi a riferimento dalla norma...Si evidenzia che nella fase di esecuzione del Piano in esame, le opere dovranno rispettare quanto previsto dalle "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia -L.R. 27/05/2008, n. 6

**RISORSE IDRICHE:**

...L'area oggetto di intervento rientra all'interno dell'ambito fognario del Comune di Terracina, risulta collegata al depuratore di "Borgo Hermada", avente la capacità di progetto di 55.000 abitanti equivalenti. In base ai dati in possesso di Arpa il depuratore risulta attualmente sufficiente per coprire il numero di cittadini residenti (43.378 al 31/12/2019), ma secondo le stime presumibilmente insufficiente nel periodo estivo. Atteso che i vari interventi previsti dal progetto in esame con particolare attenzione

alle acque meteoriche dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6, e dall'art. 30 delle NTA del PTAR, si ritiene che l'impatto del progetto sulla matrice Risorse Idriche sia poco significativa.

**SUOLO:**

...Al fine di limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo dovranno essere previste opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione (ad esempio le aree destinate a parcheggio potrebbero essere realizzate utilizzando tecniche costruttive che permettano un'adeguata permeabilità del suolo) e soluzioni, anche edilizie per evitare fenomeni di erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità.. "

**RADON:**

A seguito dell'emanazione del d.lgs. 31 luglio 2020, n. 101 sono state introdotte nella legislazione italiana le soglie di 300 Bq/m<sup>3</sup>, in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria nei luoghi di lavoro e nelle abitazioni esistenti, con una ulteriore restrizione a 200 Bq/m<sup>3</sup> per le abitazioni costruite dopo il 2024. In considerazione di quanto sopra riportato il progetto in esame in fase di esecuzione dovrà prevedere idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento sopra specificati.

**RIFIUTI:**

....

Considerato il carico antropico previsto dall'attuazione del PrInt, l'attuale gestione comunale della raccolta differenziata, il quadro della dotazione impiantistica per la gestione dei rifiuti, si ritiene che l'impatto del progetto in esame sulla matrice in esame sia poco significativo.

**RUMORE:**

...

Atteso che il PrInt in esame è localizzato in Classe III -Aree di tipo misto (aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici) fatto salvo il rispetto dei limiti delle classi di zonizzazione acustica si ritiene che l'impatto acustico generato non sia significativo

**INQUADRAMENTO ELETTROMAGNETICO:**

...

Pertanto nel caso in cui, il PrInt in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorre considerare che i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico potrebbero essere tali da influenzare i confini e le dimensioni degli ambiti stessi. Cordiali saluti.

- **Regione Lazio - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo**

La struttura regionale evidenzia i seguenti aspetti: *“...si ritiene che il “Programma Integrato d’Intervento in Variante al PRG vigente (fascicolo prot. n.36819 del 17.07.2017 e successive integrazioni), per la riqualificazione urbanistica di un’area sita tra via Badino e via Brunelleschi, distinta in Catasto al foglio 207 mappali 164, 165, 166, 420, 574, 622, 906, 938, 939, 940 e 941 Ditta: “Agricola Immobiliare Le Querce srl” + 13 sud”, non determini particolari significativi impatti ambientali sotto il profilo della competenza paesaggistica della scrivente Area, ma presenti rilevanti criticità come già in premessa evidenziate.*

*... dovranno essere condotti adeguati approfondimenti e forniti opportuni chiarimenti sugli aspetti di natura urbanistica sopra richiamati e secondo quanto di seguito riepilogato.*

*... Per quanto concerne la quantificazione del fabbisogno minimo ed il reperimento in progetto di aree a standard ex DM 1444/1968 si evidenzia la necessità di fornire chiarimenti/adeguamenti progettuali in relazione a quanto di seguito esposto.*

*In progetto sono stati calcolati gli abitanti virtuali attribuendo una dotazione di 100 mc/ab. Il PRG vigente, per quanto in atti, ai fini del Calcolo degli abitanti e delle attrezzature di servizio ha adottato il parametro di calcolo 80 mc per abitante. Applicando tale parametro la quantificazione del fabbisogno minimo di aree a standard per la cubatura residenziale di progetto ammonterebbe a 2.427,00 mq [8.090 mc : 80mc/ab x 24 mq/ab], superiore a quella prevista in progetto, pari a 1.994,00 mq.*

*Nelle diverse tabelle ed elaborati di progetto sono stati riscontrati dati non omogenei relativi alla Sul commerciale (dichiarata a volte pari a 1.455,00 mq, a volte 1.195,00) e alla Sul direzionale (dichiarata a volte pari a 105,00 mq, a volte pari a 110,00) per i quali occorrerà fornire chiarimenti definendoli univocamente, anche ai fini del calcolo del fabbisogno di standard ex DM 1444/1968.*

*In merito alle aree reperite in progetto si evidenzia che l’art. 3 del DM 1444 1968 esplicita la non inclusione tra le aree pubbliche a standard degli “spazi destinati alle sedi viarie” e precisa che le aree per gli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (cosiddetti verde pubblico) devono essere “effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di face verdi lungo le strade”.*

*Per quanto sopra esposto, ai fini della corretta applicazione della normativa vigente in materia di aree da destinare agli spazi pubblici per attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, e tenendo altresì conto di quanto eventualmente più restrittivamente disposto nelle NTA del PRG- quale norma regolamentare vigente- si ritiene che debba essere chiarita la modalità di calcolo del fabbisogno minimo di aree a standard ex DM 1444/1968 e, conseguentemente dimostrato il rispetto/superamento dello stesso, attraverso il reperimento di aree idonee alle specifiche destinazioni per un effettivo uso pubblico collettivo.*

*Si rileva inoltre che tra gli elaborati prodotti non risulta allegato il progetto delle aree pubbliche previste nel PrInt. Ai fini della valutazione delle ricadute – sia in termini di impatti, sia in termini di benefici- che la realizzazione del progetto potrà comportare sulla riorganizzazione del tessuto urbano esistente e dell’ambito più vasto in cui è inserito, si ritiene che debba essere prodotta specifica progettazione delle aree a standard, con evidenziazione della loro idoneità agli usi di Verde pubblico attrezzato, parcheggio pubblico e nella quale dovrà essere posta particolare attenzione alla funzione di centri di aggregazione che tali spazi devono assolvere.*

✓ *Riguardo alla dotazione di parcheggi pertinenziali previsti in progetto per le strutture commerciali si richiama la necessità di verificare l’applicazione di quanto disposto nel Regolamento Regionale 11 agosto 2022, n. 10 Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n. 22 (Testo unico del commercio) concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. In particolare, in progetto si dovrà conto di quanto ivi disposto all’art. 3 - Caratteristiche della viabilità di accesso e deflusso e delle reti infrastrutturali, all’art. 4 - Caratteristiche degli accessi e dei raccordi tra aree di parcheggio e viabilità per l’insediamento delle attività commerciali e all’art. 5 - Caratteristiche e quantità dei parcheggi pertinenziali per l’insediamento delle attività commerciali.*

✓ *Per quanto desumibile dagli elaborati Tav. 05 – Zonizzazione, Tav. 06 Lotti di edificazione, e Tav. 07 – Aree pubbliche e definizione degli standard – progetto delle aree verdi si rileva che i “lotti di attuazione”*



come individuati in progetto, non appaiono tutti dotati di “autonomia funzionale”, sia in termini di accessibilità da viabilità pubblica (in particolare il lotto identificato come Area I), sia in termini di dotazione di aree pubbliche a standard (in particolare il lotto identificato come Area III). Dovrà essere pertanto dimostrato che per ciascuno dei lotti edificabili sia garantito l’accesso da viabilità pubblica e che per ciascuno sia garantita la relativa dotazione di aree pubbliche a standard, fruibili da area pubblica senza soluzione di continuità, in quantità tale da soddisfare il fabbisogno di cui al DM 1444/68 generato dalle cubature previste nel lotto stesso.

- ✓ Si ritiene necessario che siano forniti chiarimenti in merito alla realizzazione della opera definita in progetto relativa alle Aree di interesse collettivo che, se realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione ordinari e/o straordinari dell’intervento, dovrà essere inserita con idonea progettazione nello stesso Programma Integrato, fermo restando che preliminarmente dovrà essere formalmente dichiarato “l’interesse dell’Amministrazione Comunale”, trattandosi, per quanto riportato nel RPA, di opera da realizzare su area di proprietà comunale. Conseguentemente dovranno essere definite e concordate con l’Amministrazione Comunale le obbligazioni da regolare tramite convenzione. Altresì dovrà essere chiarito se la realizzazione di tale opera si pone in conformità o in variante agli strumenti urbanistici vigenti e chiarite le destinazioni d’uso previste per essa, atteso che la ipotizzata destinazione “a servizi medici di carattere turistico” è solitamente legata ad un utilizzo stagionale.
- ✓ In relazione alla dichiarata presenza all’interno dell’area di intervento di “alcuni piccoli fabbricati del tutto fatiscenti e pericolanti con una cubatura totale molto modesta ed insignificante che verranno demoliti”, si richiama la necessità che, preliminarmente, sia verificato lo stato di legittimità dei luoghi e, nel caso fossero rilevati manufatti privi dei necessari titoli abilitativi, si proceda alla rimessa in pristino dei luoghi.
- ✓ dovrà essere prodotto lo schema di impegnativa di programma di cui all’art. 3 comma 1, lett. c della LR 22/1997, per il quale dovrà essere verificata la coerenza con quanto disposto nello Schema di Convenzione. si ritiene necessario un approfondimento dei contenuti della Convenzione, nella quale, oltre alla necessità di definire la titolarità delle aree interne al perimetro del PrInt, dovranno essere precisate le obbligazioni in merito ai Tempi e modalità di realizzazione, atteso che quanto riportato nello Schema di convenzione trasmesso (Allegato D), non appare coerente con quanto riportato nel Cronoprogramma delle fasi attuative (Allegato I) e nelle stesse NTA del PrInt riguardo alla possibilità di attuazione per stralci funzionali. Altresì, in coerenza con quanto sopra richiesto in merito alla necessità di definizione delle aree/opere a standard ed alla realizzazione dell’opera “di interesse collettivo” sopra richiamata dovranno essere definite le obbligazioni inerenti agli oneri concessori ordinari e straordinari.

**TENUTO CONTO** altresì del parere favorevole con prescrizioni al Programma Integrato in Variante al PRG vigente, reso ai sensi dell’art. 89 del DPR 380/2001 dalla Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa Del Suolo - Area Tutela del Territorio” con Determinazione n. G12448 del 12.10.2021.

**PRESO ATTO** che l’Autorità Procedente con la nota prot. 23437 del 01/04/2022 richiamata in premessa, ha precisato alcuni aspetti relativamente al parere espresso da ARPA Lazio, con particolare riferimento ai seguenti punti:

- Quanto all’osservazione relativa all’area tematica **RISORSE IDRICHE**, secondo cui il depuratore offerente l’area di **PIANO** risulterebbe presumibilmente insufficiente nel periodo estivo a coprire le esigenze dei cittadini residenti, si precisa che da notizie assunte presso il gestore del sistema di depurazione **Acqualatina S.p.A. – Settore Acque Reflue** (per le quali non risultano disponibili documenti), lo stesso ufficio ha dichiarato che non vi siano problemi in merito al carico estivo che viene gestito consuetudinariamente da diversi anni senza che si sia presentata alcuna criticità negli anni. Ha dichiarato altresì che sono programmati interventi di potenziamento del sistema di depurazione sia con

*adeguamento delle vasche sia negli impianti meccanici. Si rappresenta, ad ogni buon fine, che il PIANO prevede 81 abitanti virtuali, i quali, rappresentando lo 0,15% della capacità stimata, costituisce in ogni caso un dato ininfluenza ai fini della presente analisi*

- *Infine, per quanto all'osservazione relativa all'area tematica SUOLO, come suggerito, "al fine di limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo" saranno previste*
- *opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione (tra queste, saranno impiegati masselli autobloccanti drenanti e carrabili per le aree destinate a parcheggio e per le zone pavimentate come ad esempio i marciapiedi), nonché soluzioni, anche edilizie ai sensi della LR 27/05/2008, n.6.*

**CONSIDERATO** tuttavia che Acqualatina S.p.A., individuata come SCA, non si è espressa nell'ambito della presente procedura e che non sono state fornite informazioni sui *programmati interventi di potenziamento del sistema di depurazione* sia in relazione alle tempistiche di realizzazione sia al relativo dimensionamento;

**CONSIDERATO che:**

- l'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- L'area del PRINT proposto in variante al PRG, di estensione complessiva pari a circa 8.800 mq, è ricompresa nel perimetro del PPE – C1 ed è destinata a Servizi di Quartiere e se ne propone la trasformazione per la realizzazione di un edificio di un piano ad uso commerciale; un edificio di un piano con un esercizio di vicinato commerciale e direzionale; due edifici variamente articolati di vari piani ad uso residenziale;
- Sulla proposta di PRINT sono state evidenziate rilevanti criticità di carattere urbanistico relative ai calcoli sul dimensionamento, al soddisfacimento degli standard ed agli obblighi convenzionali;
- non sono stati esaminati gli effetti complessivi derivanti dall'attuazione dell'intero Piano particolareggiato, né gli impatti cumulativi dovuti all'attuazione di altri piani/programmi nel contesto di riferimento, sebbene nel Rapporto Preliminare sia stato menzionato un Piano di recupero della zona limitrofa;

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

- l'area interessata dal Programma non ricade nel perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria e Zone Speciali di Conservazione di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- l'area del Programma non risulta interessata da vincoli paesaggistici; nel Rapporto Preliminare non è fornita evidenza della assenza -o della presenza- di eventuali gravami di usi civici, tuttavia, nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 58/2020, di adozione del PrInt è riportato: "*il Dirigente del Dipartimento II – Finanziario - Settore Patrimonio e Usi Civici - del Comune di Terracina in data 20/02/2020 ha rilasciato il certificato nel quale si attesta che i terreni oggetto d'intervento risultano di proprietà privata e non gravati da diritti di uso civico a seguito di istruttoria dell'Analisi Territoriale redatta dal Perito Demaniale, geom. Remo Iacovacci, in data 19/12/2019, allegata alla nota acquisita con prot. n.5069 del 24/01/2020*";





- l'analisi di coerenza esterna con la pianificazione sovraordinata presente nel RP non ha tenuto conto delle Linee di indirizzo e le Proposte di interventi contenuti nella SRSvS del Lazio (D.G.R. n.170 del 30/03/2021).
- Dal punto di vista urbanistico la proposta di Programma Integrato presenta solo parzialmente le caratteristiche previste dalla legge istitutiva (art. 2 LR 22/1997 *"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"*), in quanto investe un'area di modesta estensione (mq. 8.811) attualmente destinata nel vigente PPE – C1 a Servizi di Quartiere;
- Nel Rapporto Preliminare non emergono elementi che chiariscano in modo esaustivo l'interesse pubblico sotteso alla variante urbanistica né gli obiettivi che si prefigge di raggiungere, nel perseguimento del principio di sviluppo sostenibile; il PRInt, infatti, propone la trasformazione urbanistica dell'area oggetto d'intervento, destinata dal vigente PPE a zona a *Servizi di quartiere, a zona ad uso residenziale, con la finalità di riqualificazione dell'area*, motivando tale scelta sulla base dello stato attuale dell'area occupata in parte da edifici residenziali sorti spontaneamente, per i quali non è stata però fornita un'analisi delle consistenze eventualmente legittimate;
- non è stato chiarito se la parte di servizi di quartiere sottratti all'area a favore della destinazione d'uso residenziale sia stata ricollocata o riconsiderata dall'amministrazione comunale a fronte degli equilibri zonizzativi propri dal PPE vigente; inoltre al dichiarato mancato incremento di volumetria complessiva rispetto a quella indicata dal PPE -C1 non è stata fatta corrispondere una analisi complessiva comprensiva degli insediamenti esistenti, legittimi o legittimati, nel perimetro di PPE e della residua capacità insediativa nell'area di intervento del PRINT;
- Nel Rapporto Preliminare viene annovera tra gli elementi di interesse pubblico la *"realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale su una superficie fondiaria già destinata a standard e di proprietà pubblica, sita in prossimità dell'area oggetto della proposta sia della società Le Querce Immobiliare sia della ditta De Cesare per la creazione di un "Punto di pronto intervento medico e di accoglienza turistica"* senza chiarire le destinazioni d'uso previste per essa, atteso che la ipotizzata destinazione *"a servizi medici di carattere turistico"* è solitamente legata ad un utilizzo stagionale, le obbligazioni inerenti agli oneri concessori ordinari e straordinari dell'intervento, se la realizzazione di tale opera si pone in conformità o in variante agli strumenti urbanistici vigenti;
- lo stato di legittimità dei luoghi non è stato sufficientemente analizzato e chiarito, in quanto viene dichiarata la presenza all'interno dell'area di intervento di *"alcuni piccoli fabbricati del tutto fatiscenti e pericolanti con una cubatura totale molto modesta ed insignificante che verranno demoliti"* e che *"l'intervento, nel progetto della viabilità e nella localizzazione dei servizi, ha tenuto conto dell'intorno esistente, abusivo e non"*;
- in merito alla sostenibilità socio-economica del programma, l'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo ha evidenziato rilevanti criticità nel calcolo del dimensionamento del Programma da cui discendono delle quantità di aree a standard inferiori a quelle minime di legge; inoltre è stato evidenziato che le aree a standard previste non presentano caratteristiche tali da garantire la conformità alle previsioni di legge ed un'adeguata fruibilità (art. 3 DM 1444/68 *aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade*);



- Ai fini della valutazione delle ricadute – sia in termini di impatti, sia in termini di benefici che l’attuazione del PRINT potrà comportare sulla riorganizzazione del tessuto urbano esistente e dell’ambito più vasto in cui è inserito, non è stata sufficientemente chiarita la definizione delle aree a standard, con evidenziazione della loro idoneità agli usi di Verde pubblico attrezzato, ponendo particolare attenzione al loro ruolo centrale nel mantenimento della permeabilità del suolo ed alla funzione di centri di aggregazione che tali spazi devono assolvere;
- nella tabella di Verifica degli standard viene indicato quale “Aree per spazi pubblici” un parco pubblico, di cui non vengono fornite informazioni ubicative e dimensionali, come accade, anche, per le componenti di interesse pubblico, ovvero, le *opere accessorie e complementari esterne a completamento e ottimizzazione funzionale del nuovo quadrante urbano da cedere all’Amministrazione Comunale*, delle quali non sono state descritte le caratteristiche, la localizzazione, il valore economico e gli eventuali oneri a carico dei privati;
- riguardo alle destinazioni d’uso commerciale e commerciale-direzionale, non sono state indicate le caratteristiche e la tipologia, pertanto non è possibile verificare se siano state rispettate le disposizioni dettate dalla specifica norma di settore (Regolamento Regionale 11 agosto 2022, n. 10 Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n. 22 “Testo unico del commercio”: art. 3 - *Caratteristiche della viabilità di accesso e deflusso e delle reti infrastrutturali*, art. 4 - *Caratteristiche degli accessi e dei raccordi tra aree di parcheggio e viabilità per l’insediamento delle attività commerciali*, art. 5 - *Caratteristiche e quantità dei parcheggi pertinenziali per l’insediamento delle attività commerciali di parcheggi pertinenziali previsti in progetto per le strutture commerciali*) né è stato esaminato il potenziale incremento di traffico indotto;
- i “lotti di attuazione” come individuati in progetto, non appaiono tutti dotati di “autonomia funzionale” sia in termini di accessibilità da viabilità pubblica (in particolare il lotto identificato come Area I) sia in termini di dotazione di aree pubbliche a standard (in particolare il lotto identificato come Area III), come evidenziato dall’Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo;
- al punto 5.5 delle *Strategie* del Programma viene menzionato lo *Sviluppo sociale, turistico ed economico del comune*, ma non è stato indicato come si intende raggiungere, in particolare lo sviluppo turistico, e quali siano gli interventi previsti e le relative ricadute;
- Sebbene venga stimato un incremento occupazionale nel quadrante urbano di circa 20 addetti in fase di realizzazione dell’intervento (tempo di cantierizzazione di circa 4 anni) e di circa 50/60 addetti per le attività commerciali e direzionali previste, tali stime non presentano dati a supporto che consentano di verificare se l’attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, anche in termini di equa distribuzione dei vantaggi connessi all’attività economica, come previsto dall’art. 4 co. 3 del d.lgs. 152/2006;
- Arpa Lazio ha evidenziato che il depuratore di Terracina, pur supportando la popolazione residente, diminuisce la sua capacità nel periodo estivo (*secondo le stime presumibilmente insufficiente nel periodo estivo*); nel Rapporto Preliminare tale aspetto non è stato considerato e nonostante l’Autorità Procedente abbia successivamente dichiarato “*che da notizie assunte presso il gestore del sistema di depurazione Acqualatina S.p.A. – Settore Acque Reflue (per le quali non risultano disponibili documenti), lo stesso ufficio ha dichiarato che non vi siano problemi in merito al carico estivo. Ha dichiarato altresì che sono programmati interventi di potenziamento del sistema di depurazione sia con adeguamento delle vasche sia negli impianti meccanici*”, Acqualatina S.p.A., individuata come SCA, non si è espressa nell’ambito della presente procedura e che non sono state fornite informazioni sui



*programmati interventi di potenziamento del sistema di depurazione sia in relazione alle tempistiche di realizzazione sia al relativo dimensionamento, che pertanto necessitano di approfondimenti;*

**RICHIAMATO** l'art. 3 ter del d.lgs. 152/2006 e valutato che, sulla base dei criteri di cui all'Allegato I del decreto, nonché della descrizione non completa del piano e delle informazioni e dati forniti dal Rapporto Preliminare, tenuto conto dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, non risulta possibile escludere possibili effetti significativi derivanti dalle previsioni dell'intero programma;

**TUTTO CIÒ PREMESSO**

**si ritiene che il Programma in oggetto sia da assoggettare alla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006.**

**L'Istruttore**

*Arch. Barbara Conti*

*(Firma autografa sostituita a mezzo stampa  
ai sensi dell'art.3,co.2 del D.Lgs. n.39/1993)*

**il Responsabile del Procedimento**

*Dott. Simone Proietti*

**il Dirigente**

*Ing. Ilaria Scarso*