



OGGETTO: **VVAS-2020_20. Comune di Terracina.** Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006 relativa al “Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione di un’area sita in Viale Europa con realizzazione di un complesso edilizio di strutture aventi pluralità di funzioni”. Richiedente: Alfredo de Gregoris - Nettuno Residence S.r.l.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che

- con nota prot.n. 37239 del 13/07/2020, acquisita al protocollo regionale n. 620403 del 13/07/2020, successivamente integrata con note del 12/10/2020 e del 16/07/2021, acquisite rispettivamente al protocollo regionale n.872675 del 12/10/2020, e prot. n.627039 del 20/07/2021, il Comune di Terracina (di seguito “*Autorità Procedente*”) ha trasmesso alla scrivente Area (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 Integrato di Intervento per la riqualificazione di un’area sita in Viale Europa con realizzazione di un complesso edilizio di strutture aventi pluralità di funzioni*” (di seguito “*Piano*”), allegando il Rapporto Preliminare e la documentazione inerente al Piano, in formato digitale;
- Il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS allegato all’istanza contiene una proposta d’individuazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nella fase di consultazione;

DATO ATTO che l’Autorità Competente con nota prot. n. 780505 del 30/09/2021, ha comunicato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito riportati:

- **Ministero della Cultura**
 - *Segretariato Regionale per il 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 - Roma;**
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:**
 - *Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo;*
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo:**
 - *Area Tutela del Territorio;*

- **Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente;**
- **Provincia di Latina;**
- **Segreteria Tecnica Operativa ATO n.4 Latina;**
- **Acqualatina S.p.A.;**
- **ASL Latina.**

PRESO ATTO che da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale sono pervenuti le seguenti note/pareri:

1. **ARPA Lazio** - nota prot. n. 71858 del 28/10/2021, acquisita in pari data al prot. n. 874357;
2. **Regione Lazio - Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo:** nota prot. n. 788579 del 10/08/2022;

PRESO ATTO che con nota prot. n. 826 del 07/01/2022, acquisita con prot. 12842 del 07/01/2022, l'Autorità procedente ha trasmesso le nota prot. n. 748373 del 03/09/2020 relativa alla determinazione n. G09886 del 27/08/2020 della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo - Area Tutela del Territorio;

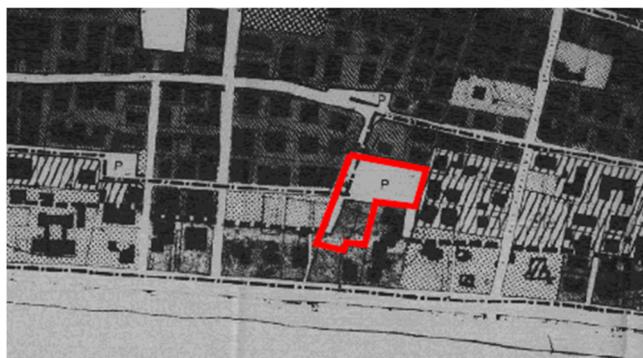
DATO ATTO che l'Autorità Competente, con nota prot. n. 254958 del 14/03/2022, ha chiesto riscontro dei pareri pervenuti a tale data da parte dei Soggetti Competenti In materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 2, del D.Lgs.n.152/2006 e, contestualmente, ha richiesto eventuali ulteriori considerazioni, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.lgs. n.152/2006, utili alla conclusione dell'istruttoria;

PRESO ATTO che l'Autorità Procedente ha fornito riscontro alla nota di cui sopra con nota prot. n. 30596 del 03/05/2022, acquisita al prot. n. 431996 del 04/05/2022, e nel particolare ha risposto in merito a quanto evidenziato da ARPA Lazio;

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

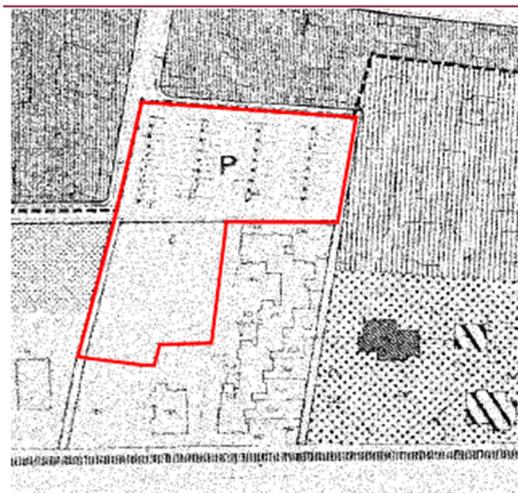
Sulla base dalla Legge n. 179/1992 e dell'art. 2 della L.R. n. 22/1997, la Soc. Nettuno Residence S.R.L. ha avanzato una proposta di PRINT accolta dal Comune con la Delibera di Giunta Comunale in base a quanto disposto dall'art. 5 comma 1 del vigente Regolamento Comunale

L'area oggetto del PRINT è individuata dal vigente PRG parzialmente in zona "F attrezzature pubbliche e di uso pubblico – sottozona F2 - Attrezzature turistico-balneari e servizi pubblici di uso pubblico" e parzialmente in zona a "Parcheggio pubblico", e rientra nel perimetro del PPE per la zona B approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 429 del 17.11.1983 dove è classificata come "sottozona B2 "Aree private per attrezzature turistico-balneari" e parte a "sedi viarie e parcheggi".



LEGENDA:

-  Limite area di intervento
-  Aree private per attrezzature turistico balneari
-  Sedi viarie e parcheggi



LEGENDA:

-  Limite area di intervento
-  Aree private per attrezzature turistico balneari
-  Sedi viarie e parcheggi

L'area di proprietà della Soc. Nettuno Residence S.R.L., distinta al NCT al foglio 203, particella 187 e 188 di, superficie complessiva pari a mq. 5.780, allo stato attuale si presenta come un vuoto urbano completamente circondato dai tessuti urbanizzati consolidati della città per lo più a carattere residenziale, che versa in stato di incuria; è localizzato a ridosso sia del lungomare che di due delle principali sedi viarie cittadine: Viale Circe e Viale Europa, è dotata delle principali utenze e urbanizzazioni di tipo primario.

Il Programma complesso proposto nasce dalla necessità di eliminare i vuoti urbani che ancora troppo insistentemente caratterizzano i quartieri centrali del Comune, di valorizzare un'area ad oggi inutilizzata, rendendola, in parte, ad uso residenziale privato e commerciale e, in parte, mettendola a disposizione del Comune e dei cittadini come parcheggio e aree a verde, essendo proprio tali funzioni pubbliche particolarmente carenti nell'ambito in cui il PRINT è proposto.

La scelta di diversificare le funzioni nasce dall'esigenza di rispondere alle prescrizioni dettate dal Regolamento comunale che all'art. 3 indica che le caratteristiche di approvazione del programma devono essere le seguenti:

- rilevante valenza urbanistica edilizia;
- pluralità di funzioni (abitativa, di servizio privato, infrastrutturali e commerciali);
- pluralità di tipologie edilizie (residenziali, commerciali e di servizio);
- pluralità di soggetti pubblici e privati;
- dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano.

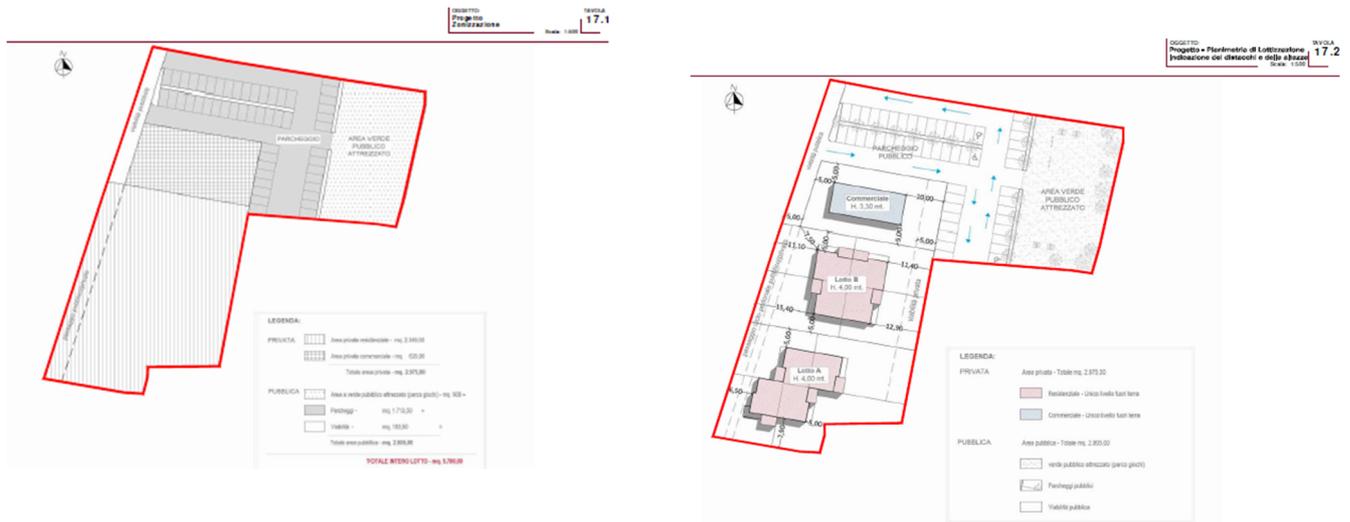
La proposta progettuale prevede la realizzazione di:

- ✓ n. 2 edifici quadrifamiliari a destinazione d'uso residenziale di superficie coperta complessiva pari a mq. 527,84 con giardino di pertinenza privato e posto auto interno;
- ✓ n. 1 edificio a destinazione d'uso commerciale al dettaglio di superficie coperta complessiva pari a mq. 152,00, suddiviso in n. 3 locali indipendenti;
- ✓ aree a standard cedute all'uso pubblico destinate a soddisfare la dotazione minima prevista dalla normativa: trattasi nello specifico di aree a parcheggio (di mq. complessivi 1.713,50) e di area a verde pubblico (di mq. complessivi 908,00).

Il parcheggio e l'area a verde pubblico, così come l'edificio commerciale, trovano la loro ubicazione sul fronte che si affaccia verso viale Europa, creando così una sorta di filtro con gli edifici residenziali che, invece, sono collocati nell'area rivolta più a sud verso il mare e viale Circe.



Gli edifici residenziali sono stati inseriti all'interno di lotti edificabili denominati "Lotto A" e "Lotto B" e sono composti ciascuno da n. 4 appartamenti che si sviluppano su un unico livello fuori terra con porticato esterno, dotati di locali seminterrati e terrazzo praticabile con giardino interno ad uso esclusivo, per un totale di n. 8 unità abitative indipendenti.



I dati quantitativi del progetto sono i seguenti:

Area Residenziale - Totale mq. 2.349,00	
Superficie Coperta:	
Villino Lotto A = mq. 263,34	+
Villino Lotto B = mq. 264,50	=
<hr/>	
Tot. mq. 527,84	
Volume residenziale:	
Villino Lotto A + B = mq. 527,84 x h. 2,90 m = mc. 1.530,74	
*Indice di edificabilità fondiaria da P.I.I. = = 0,651 mc./mq.	
<hr/>	
Commerciale - Totale mq. 626,00	
Superficie Coperta:	
Commerciale = mq. 152,00	
Volume commerciale:	
Commerciale = mq. 152,00 x h. 3,00 m = mc. 456,00	
*Indice di edificabilità fondiaria da P.I.I. = = 0,728 mc./mq.	

Dalle superfici di progetto sopra riepilogate derivano le destinazioni urbanistiche, gli indici, le quantità ed i parametri urbanistico-edilizi oggetto del PRINT che, ove in difformità col vigente PRG, costituisce oggetto di variante allo stesso.

Di seguito si riporta la tabella comparativa di progetto con tutte le destinazioni, gli indici ed i parametri urbanistico-edilizi.



TABELLA COMPARATIVA sul lotto tra PPE (vigente) e PII (variante)		
	PPE "ZONA B" - Sottozona "B2" (vigente)	Programma Integrato d'Intervento (variante)
Destinazione Urbanistica	- Zona per Attrezzature Turistico - Balneari - Parcheggio Pubblico / Viabilità Pubblica - Percorso Pedonale (privato di uso pubblico)	- Zona Residenziale B2 - Zona per Attrezzature Turistico - Commerciali - Parcheggio Pubblico / Viabilità Pubblica - Verde Pubblico Attrezzato di Quartiere - Percorso Pedonale (privato di uso pubblico)
Superficie territoriale	mq 5.780,00	mq 5.780,00
Superficie fondiaria	mq 1.920,00	mq 2.975,00
Superficie a standard	mq 3.860,00	mq 2.805,00
IFF	mc / mq 0,20	mc / mq 0,65 (resid.) mc / mq 0,73 (comm.)

Altezza max fuori terra	mt 4,50	mt 3,80 (resid.) mt 3,30 (comm.)
Piani max fuori terra	n. 1	n. 1 (resid. / comm.)
Distanza min confini	-	mt 5,00 (resid. / comm.)
Distanza min fabbricati	-	mt 10,00 (resid. / comm.)
Distanza min strade	-	mt 7,50 (resid.) mt 5,00 (comm.)

Le dotazioni minime di standards urbanistici sono individuate secondo quanto previsto da D.M. n. 1444/1968, ai sensi degli artt. 3 e 5 punto 2).

Le aree pubbliche oggetto di cessione prevedono le seguenti dotazioni:

AREE PUBBLICHE IN PROGETTO	
Area a verde pubblico attrezzato (parco giochi)	mq 908,00
Parcheggi	mq 1.713,50
Viabilità	mq 183,50
TOTALE STANDARDS IN PROGETTO	mq 2.805,00

Di seguito il quadro riepilogativo:

Aree destinate a Standard Urbanistici		
Residenziale	$(1530,74 / 80) \times 24 =$	mq 460,00
Commerciale	$(152 \times 80) / 100 =$	mq 122,00
Totale		mq 582,00

Aree cedute totali	mq 2.805
---------------------------	-----------------

Si evidenzia quindi che la superficie complessiva delle aree pubbliche da cedere, prevista nel PRINT proposto, supera ampiamente la richiesta di dotazione minima di standard prevista per Legge: le aree extra-standard, come sopra determinate, concorrono alla formulazione del quadro economico dell'intervento e alla stima del contributo straordinario previsto dal citato Regolamento Comunale...

Nello specifico, il contributo straordinario di urbanizzazione del PRINT è pari ad € 243.290,05, corrispondente all'87,35% della plus-valenza generata dal PRINT.

Il Programma Complesso consiste quindi in un progetto operativo articolato e fortemente caratterizzato dai seguenti elementi di interesse pubblico:

- *inserimento di una pluralità di funzioni residenziali e commerciali, 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 delle previsioni complessive della dotazione di standard urbanistici quali verde pubblico e parcheggi pubblici dell'intervento all'Amministrazione Comunale, ben oltre la dotazione minima di legge;*
- *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 dovuta alla fase di realizzazione dell'intervento (comparto edile) e di circa 8/10 addetti per i servizi commerciali.*

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

- **Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)** ai sensi del P.T.P.R. approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/2021 pubblicata sul BURL n. 56 –S.O. n. 2 del 10/06/2021, l'area d'intervento è classificata:
 - Tav. A –Paesaggio degli insediamenti urbani, art.28 delle NTA di PTPR;
 - Tav. B – vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) del D.Lgs. n. 42/2004, apposto con D.M. del 22.05.1985 e art.134, comma 1, lettera b) del DLgs 42/2004 lett. a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battaglia, anche per i terreni elevati sul mare, art.33 delle NTA di PTPR;

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

L'eventuale presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, e rende cogenti le norme di tutela relative agli usi civici (art.40 delle NTA di PTPR) e del Paesaggio degli insediamenti urbani (art. 28 delle NTA di PTPR).

• **Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG)**

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.

Per quanto riguarda l'elaborato S.I.02 – Disegno Programmatico Strutturale, l'area del PRINT ricade nel sistema insediativo, per il quale, al Titolo III delle Norme, il PTPG prevede (art.13.1):

- 1. Obiettivo del P.T.P.G. è il riordino e la qualificazione degli insediamenti alle diverse scale che costituiscono fattore di identità delle comunità locali ...*

Pertanto, il PRINT risulta essere conforme alle direttive e agli obiettivi specifici del PTPG.

• **Piano Regolatore Generale (PRG)**

La Città di Terracina è dotata di PRG, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 873 del 28/11/1972, il cui obiettivo generale è quello di Governare lo sviluppo urbanistico e l'attività edificatoria del territorio comunale.

L'area è collocata nel territorio del Comune di Terracina, in una zona avente, nell'attuale PRG e nello specifico nel Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) di Zona B, destinazione a parcheggio e per attrezzature turistico balneari. Tale area risulta vocata ad una più idonea destinazione polifunzionale, con aree a destinazione pubblica (parcheggi e area a verde pubblico attrezzato) e aree private plurifunzionali con insediamenti abitativi e commerciali, in ragione della sua collocazione su una delle principali e più frequentate vie cittadine

(viale Europa) ed in ragione della necessità di inserire tali destinazioni in un comparto ormai saturo e congestionato. In riferimento alla destinazione dell'area di intervento, nell'attuale P.R.G. comunale, ovvero il PPE della Zona B, essa si colloca parte in zona denominata "aree private per attrezzature turistico balneari" con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,20 mc/mq (art. 9 delle NTA del PPE Zona B) e parte in zona denominata "sedi viarie e parcheggi" (art. 4 delle NTA del PPE Zona B).

Il PRINT proposto tiene conto delle previsioni di piano cercando di adeguarle allo stato di fatto attuale e quindi alle modifiche subite da questa parte del territorio negli ultimi anni: le varianti apportate alla struttura complessiva del PPE Zona B, pur mantenendone parzialmente gli obiettivi sono state dettate dallo stato attuale dei luoghi e dalle condizioni socio-economiche rilevabili. L'intervento così come impostato, di fatto sostituisce la destinazione d'uso ad attrezzature turistico ricettive, con una destinazione d'uso residenziale e commerciale, risultando di fatto difficilmente attuabile, in termini d'impresa, la destinazione ad attrezzature turistico-balneari. Va menzionato al riguardo la difficoltà in cui molte strutture ricettive presenti sul territorio comunale operano e le numerose strutture che negli ultimi anni, a causa di una richiesta turistica orientata maggiormente verso soggiorni in abitazioni (di proprietà come seconde case o da affittare stagionalmente), hanno cessato l'attività. L'intervento, in tal senso, "aggiorna" le previsioni del PPE Zona B, tenendo conto dell'intorno esistente, cercando di creare relazioni fisiche e funzionali tra Viale Europa e Viale Circe, dando così vita così ad un nuovo sistema di relazioni e comunicazioni che coinvolgono l'intero ambito.

In conformità alle attuali previsioni delle direttive urbanistiche 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 addirittura inferiore al PPE Zona B, in piena conformità al 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.

Per quanto riguarda la pianificazione comunale, l'obiettivo rilevato consiste nel governare lo sviluppo urbanistico e l'attività edificatoria del territorio comunale, attuando le previsioni vigenti; per quanto riguarda il P.R.G. il PRINT risulta coerente e inserito alla pianificazione urbanistica generale, rappresentandone un necessario adeguamento in considerazione della ultratrentennale previsione pianificatoria previgente.

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

(...) si fa presente che il PRINT oggetto del presente studio, risulta esterno alle zone individuate a pericolosità idraulica e geomorfologica, perimetrate 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).

(...) Per quanto riguarda l'area di PRINT, essendo esterna alle aree di pericolosità idraulica e geomorfologica individuata dal P.A.I., non si segnalano particolari fattori di dissesto geologico, sia per quanto riguarda aree soggette a pericolo di frana, sia a pericolo di inondazione.

(...) Il PRINT non si pone quindi in contrasto con la pianificazione di settore.

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

(...) 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.

Il PRINT non si pone quindi 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, dopo l'assegnazione, per ogni inquinante, dei valori massimo e medio per ogni singolo comune.

Il PRINT proposto non produce particolare sovraccarico in termini di inquinanti atmosferici dovuti a particolari dispositivi installati e/o all'incremento di flussi di traffico, considerando che le rispettive esigue SUL aggiuntive di residenziale pari a mq 527,84 e commerciale pari a mq 152, per un totale di mq 679,84.

Il PRINT non si pone quindi in contrasto con la pianificazione di settore.

• **Piano Regionale delle Attività Estrattive (PRAE)**

Dall'analisi degli elementi testuali e cartografici forniti dal Piano, risulta che nell'area di PRINT non è presente alcun tipo di attività estrattiva in corso.

Il PRINT non si pone quindi in contrasto con la pianificazione di settore.

• **Piano Gestione Rifiuti (PGR)**

Per quanto riguarda la Città di Terracina, è in atto dal 2015 il sistema di raccolta differenziata porta a porta. Essendo le previsioni edificatorie delle aree oggetto dell'intervento molto contenute, con destinazione a funzioni residenziali per mq 527,84 a cui corrispondono nuovi 19 abitanti, e per mq 152 a funzioni commerciali a cui corrispondono circa 8/10 nuovi addetti, l'incremento dei rifiuti prodotti può essere considerato trascurabile e completamente assorbibile dall'attuale sistema di raccolta differenziata comunale; per quanto riguarda i rifiuti derivanti dalle attività di cantiere, lo smaltimento avverrà con le specifiche modalità previste dalla legge.

Pertanto, il PRINT non produce alterazioni per quanto riguarda la componente rifiuti.

• **Piano di Zonizzazione Acustica**

L'area di PRINT è interessata da una limitata porzione meridionale ricadente in Classe II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale (valore limite di emissione: diurno 50 dB(A), notturno 40 dB(A)). Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare prevalentemente locale, con bassa densità di popolazione, limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali.

La destinazione d'uso prevista pertanto risulta compatibile con i valori esposti in tabella (...), in quanto le attività previste sono ricomprese all'interno della Classe III.

• **Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Zone a Protezione Speciale (ZPS)**

L'area di intervento non risulta compresa all'interno di Siti di Interesse Comunitario (SIC) e/o Zone a Protezione Speciale (ZPS) ai sensi della DGR n. 2146 del 19 marzo 1996 Direttiva 92/43/CEE /HABITAT all'interno dei confini inerente all'approvazione della lista dei siti con valori di importanza comunitaria del Lazio ai fini dell'inserimento nella rete ecologica europea "Natura 2000". Pertanto, la coerenza con il PRINT è piena.

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 3.3– "Correlazione obiettivi e azioni del PRINT" (pagina 28 del Rapporto Preliminare) che di seguito si riporta:

OBIETTIVI SPECIFICI DI PRINT (STRATEGIE)	AZIONI DI PRINT
Recupero di aree centrali non definite socialmente ed urbanisticamente	Completamento del contesto insediativo
Ricucitura delle diverse parti frammentarie dell'ambito	Creazione di relazioni fisiche e funzionali tra Viale Europa e Viale Circe
Eliminazione dei vuoti urbani	Completamento del contesto insediativo
Completamento ed ottimizzazione funzionale dell'intero quadrante urbano	
Sviluppo sociale ed economico del comune	Creazione di nuovi posti di lavoro
Presenza di pluralità di funzioni	Realizzazione di attività residenziali e commerciali
Rispetto dei tipi edilizi tipici della zona	Edifici integrati con il contesto
Realizzazione delle previsioni di PPE Zona B	Realizzazione di parcheggi pubblici previsti dal PPE Zona B, mai attuati
	Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria
Riordino e adeguamento della rete stradale	Adeguamento della rete viaria esistente
	Realizzazione della nuova viabilità interna veicolare e ciclo-pedonale
Reperimento di standard urbanistici	Dotazione di standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi pubblici)

Tabella 3.3: Correlazione obiettivi e azioni di PRINT

Obiettivi, strategie e azioni contenuti nella sintesi denominata "Tabella sintetica di: Obiettivi, Strategie, Azioni del PRINT" (pagina 28 del Rapporto Preliminare) di seguito riportata:



OBIETTIVI	
OB 1	Riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale
OB 2	Realizzazione di un progetto operativo complesso, di interesse pubblico con rilevante valenza urbanistica ed edilizia
OB 3	Presenza di pluralità di funzioni
OB 4	Integrazione di diverse tipologie
OB 5	Realizzazione di opere di urbanizzazione
OB 6	Realizzazione delle infrastrutture necessarie per assicurare completezza e piena funzionalità e di dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano
OB 7	Destinazione per opere di urbanizzazione e recupero degli standard urbanistici
STRATEGIE	
S 1	Recupero di aree centrali non definite socialmente ed urbanisticamente
S 2	Ricucitura delle diverse parti frammentarie dell'ambito
S 3	Eliminazione dei vuoti urbani
S 4	Completamento ed ottimizzazione funzionale dell'intero quadrante urbano
S 5	Sviluppo sociale ed economico del comune
S 6	Presenza di pluralità di funzioni
S 7	Rispetto dei tipi edilizi tipici della zona
S 8	Realizzazione delle previsioni di PPE Zona B
S 9	Riordino e adeguamento della rete stradale
S 10	Reperimento di standard urbanistici
AZIONI	
A 1	Completamento del contesto insediativo
A 2	Creazione di relazioni fisiche e funzionali tra la rete stradale esistente di margine all'area e una propria rete stradale interna
A 3	Creazione di nuovi posti di lavoro
A 4	Realizzazione di attività residenziali e commerciali
A 5	Edifici integrati con il contesto
A 6	Realizzazione di parcheggi pubblici previsti dal PPE Zona B, mai attuati
A 7	Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria
A 8	Adeguamento della rete viaria esistente
A 9	Realizzazione della nuova viabilità interna veicolare e ciclo-pedonale
A 10	Dotazione di standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi pubblici)

Tabella 3.4: Tabella riassuntiva degli obiettivi, delle strategie e delle azioni di PRINT

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

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

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

ARIA: (...) La situazione che ha caratterizzato il Comune di Terracina nel periodo preso a riferimento (2015-2019), non mostra criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla norma e mostrati nella tabella sovrastante.

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", (...) 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.

(...) 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: (...) l'attuazione del Progetto in esame, in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6. 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 le soluzioni, anche edilizie per evitare fenomeni di erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità.

Viste le dimensioni dell'area oggetto del PRINT in esame si può considerare l'impatto poco significativo.

RADON: A seguito dell'emanazione del d.lgs. 31 luglio 2020, n. 101 sono state introdotte nella legislazione italiana le soglie di 300 Bq/m³, in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria. (...) 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: (...) Nella gestione dei rifiuti il Comune di Terracina dovrà rispettare il Dlgs 152/06 e smi, in particolare per i rifiuti derivanti dalle attività di cantiere. Dovranno essere considerati, inoltre, gli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 4 del 5 agosto 2020 (...) si ritiene che l'impatto del progetto in esame sulla matrice in esame sia poco significativo.

RUMORE: (...) non si evince se il Comune di Terracina abbia adottato il Piano di Zonizzazione Acustica previsto dalla normativa vigente (...) fatto salvo il rispetto dei limiti delle classi di zonizzazione acustica si ritiene che l'impatto acustico generato non sia significativo.

INQUINAMENTO ELETTRROMAGNETICO: (...) l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante di cui alla legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003, poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere. Pertanto, nel caso in cui, il 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.

● **Regione Lazio - Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo:**

- Sotto il profilo paesaggistico, dall'esame del Rapporto preliminare e della documentazione prodotta, emerge che il Progetto proposto non presenta criticità rispetto alle norme di tutela paesaggistica in riferimento alla presenza del vincolo dichiarativo, DM 22/5/1985 "Terracina Integrazione Vincolo", connesso alla presenza di Immobili e Aree di notevole interesse pubblico di cui all'134, comma 1 lett. a) e all' art.136 c.1 lett. c, d) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.lgs. n. 42/2004, tutelati ai sensi dell'art.8 delle NTA del PTPR e dell'art.28 dello stesso. Ciò, fermo restando le successive valutazioni che questo ufficio si riserva di svolgere nella fase di espressione del parere paesaggistico ex art 16 della L. 1150/42, di concerto con il MIC, secondo le modalità dell'art. 55 c.4. delle NTA del PTPR vigente
- Sotto il profilo urbanistico, nell'eventuale successivo iter approvativo del Programma in narrativa, appaiono necessari ulteriori approfondimenti e chiarimenti secondo quanto sopra evidenziato. In particolare, risulterà necessario in merito alle aree destinate a servizi dallo stesso PPE, accertare se l'area di Print sia soggetta a vincolo di natura conformativa o espropriativa ovvero se le aree siano

state oggetto di obbligazioni convenzionali ancora vigenti; inoltre risulterà necessario che il Comune proceda ad opportuni approfondimenti e conseguenti chiarimenti in merito alle caratteristiche e requisiti che lo strumento attuativo prescelto deve garantire secondo quanto disposto all'art. 2 della LR 22/97.

TENUTO CONTO altresì della determinazione n. G09886 del 27/08/2020 della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo - Area Tutela del Territorio, relativa al parere di competenza ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, di cui si riportano di seguito gli esiti:

L'Area Regionale esprime parere favorevole con il rispetto delle seguenti prescrizioni, che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello Strumento Urbanistico:

1. Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nell'Indagine geologico-tecnica (...) che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;

2. 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";

3. Dovrà essere realizzata un'idonea rete di drenaggio delle acque meteoriche che dovranno essere adeguatamente canalizzate, evitando fenomeni di erosione e impaludamento;

4. I 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 dell'eventuale livello della falda, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo e dovranno essere eseguite con i nuovi dati, per verificare quanto già prodotto, le analisi di stabilità dei versanti;

5. Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto su un terreno con caratteristiche geomeccaniche omogenee; in ogni caso è vietata l'utilizzazione di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;

6. Siano adottate opere di sostegno provvisorie, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano necessariamente realizzate adeguate opere di sostegno;

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

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

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

10. 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, 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;

11. Siano osservate le indicazioni e prescrizioni (...) riportate nell'Indagine vegetazionale;

12. Siano preservati per quanto possibile, previa verifica delle condizioni fitosanitarie e di stabilità, gli alberi autoctoni o alloctoni non invasivi presenti. Ne sia garantita, in fase di cantiere, con tecniche idonee l'integrità dell'apparato radicale e delle parti epigee (in particolare del colletto e del fusto);

13. 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 dei siti di intervento. 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 al. 2010 -consultabile on-line: <http://www.minambiente.it/pagina/pubblicazioni-e-banche-dati>);

14. 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, accumulandolo in spessori modesti in maniera tale da evitare compattamenti eccessivi e mantenendolo con tecniche idonee umido e ben drenato;

15. Non sia fatto uso di diserbanti e siano utilizzati fertilizzanti preferibilmente organici e ammendanti compostati conformi alla normativa vigente;

16. In fase attuativa sia redatto un piano operativo che definisca le specie da utilizzare per la sistemazione del verde, individui gli esemplari da espantare e/o impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora e le cure colturali necessarie.

TENUTO CONTO del riscontro fornito dall'AP con nota prot. n. 30596 del 03/05/2022, in relazione al parere di ARPA Lazio, che di seguito si riporta:

- il Programma Integrato in oggetto interviene su di una porzione molto limitata di territorio (mq 5.780) e prevede una edificabilità in riduzione rispetto alle previsioni del PPE "Zona B", per complessivi 1.986,74 mc;
- si tratta pertanto di una potenzialità edificatoria molto ridotta a fronte per il completamento di un vuoto inserito all'interno dei tessuti consolidati centrali del Comune, e pertanto completamente urbanizzato;
- il carico insediativo molto contenuto (ca. 19 nuovi abitanti) si ritiene compatibile con il servizio svolto dal depuratore comunale, atteso che ormai da anni non si sono mai presentate problematiche neanche in conseguenza dell'aumento del "carico estivo" che caratterizza l'ambito urbano (Zona B) oggetto d'intervento;
- la cessione dello standard urbanistico previsto nel Programma Integrato (verde e parcheggi) con la conseguente congiunzione di Viale Europa con Viale Circe, consente inoltre un miglioramento infrastrutturale ad un nodo urbano incompleto ed attualmente critico;
- in termini di consumo di suolo, essendo l'area di Programma Integrato completamente interclusa all'interno della città consolidata di Terracina, e configurandosi quale area priva di qualsivoglia valenza ambientale, si ritiene che non persistano fenomeni di erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità.

CONSIDERATO che:

- l'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- i pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale formano parte integrante del presente provvedimento;
- come descritto nel Rapporto Preliminare "Il Programma complesso proposto nasce (...) dalla necessità di eliminare i vuoti urbani che ancora troppo insistentemente caratterizzano i quartieri centrali del comune (...) 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 dei parcheggi pubblici e del verde pubblico attrezzato, nonché crea un importante passaggio per il raggiungimento dell'arenile";

- L'area del PRINT in variante al PRG e al PPE delle zone B, di estensione complessiva pari a circa 5780 mq propone la modifica della destinazione d'uso da *Aree private per attrezzature Turistico – Balneari in Zona Residenziale B2, e la modifica di parte della zona a parcheggio in e Zona per Attrezzature Turistico – Commerciali e verde pubblico attrezzato di quartiere;*
- il parcheggio pubblico previsto dal PRG e dal PPE vigenti non ha avuto attuazione nel corso degli anni pur essendo l'area carente di tali spazi, pertanto la proposta in esame consentirebbe di dare attuazione a tale previsione senza oneri a carico dell'amministrazione comunale;
- gli strumenti pianificatori attualmente vigenti già includono previsioni edificatorie per l'area in esame, pertanto la variazione proposta comporta esclusivamente una modifica degli indici e dell'attuale destinazione turistico-ricettiva in residenziale;
- come descritto nel Rapporto Preliminare *"Il PRINT proposto tiene conto delle previsioni di piano cercando di adeguarle allo stato di fatto attuale pur mantenendone parzialmente gli obiettivi sono state dettate dallo stato attuale dei luoghi e dalle condizioni socio-economiche rilevabili. L'intervento così come impostato, di fatto sostituisce la destinazione d'uso ad attrezzature turistico ricettive, con una destinazione d'uso residenziale e commerciale, risultando di fatto difficilmente attuabile, in termini d'impresa, la destinazione ad attrezzature turistico-balneari. Va menzionato al riguardo la difficoltà in cui molte strutture ricettive presenti sul territorio comunale operano e le numerose strutture che negli ultimi anni, a causa di una richiesta turistica orientata maggiormente verso soggiorni in abitazioni (di proprietà come seconde case o da affittare stagionalmente), hanno cessato l'attività";*
- rispetto al numero di abitanti complessivo del comune di Terracina pari a 44.504 al 2022 (fonte ISTAT), l'incremento del carico insediativo proposto pari a 19 abitanti rappresenta una variazione minimale;
- che nelle zone limitrofe è in fase di attuazione il Print "Variante C2" con *"destinazioni d'uso per lo più produttivo-commerciali e turistico-ricettive"*, e sporadici interventi di rigenerazione urbana; tuttavia al paragrafo 4.6.2 *Carattere cumulativo e natura transfrontaliera degli impatti* del Rapporto Preliminare si riporta che *"non si rilevano impatti di tipo cumulativo e non si riscontrano impatti di natura transfrontaliera"*;
- nella tabella 3.4 del Rapporto Preliminare ai punti A2, A9 sono indicate azioni sulla viabilità, quali adeguamenti nel collegamento dell'area in esame con la viabilità principale rappresentata da viale Europa e viale Circe e nuova realizzazione di viabilità interna al lotto, che dovranno essere oggetto di successivi approfondimenti progettuali;
- Sebbene Arpa Lazio abbia 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*), l'Autorità Procedente ha precisato che *il carico insediativo molto contenuto (ca. 19 nuovi abitanti) si ritiene compatibile con il servizio svolto dal depuratore comunale, atteso che ormai da anni non si sono mai presentate problematiche neanche in conseguenza dell'aumento del "carico estivo" che caratterizza l'ambito urbano (Zona B) oggetto d'intervento;*
- La proposta in esame risulta coerente con il PTPG, sia pur non ancora approvato, e che l'area in esame risulta inserita in un contesto urbanizzato senza particolari valenze naturalistiche;

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 risulta interessata da vincoli paesaggistici per i quali si applica la tutela di cui all'art. 28 del PTPR paesaggio *degli insediamenti urbani* e all'art. 34 del PTPR *protezione delle fasce costiere marittime*, che non vietano gli interventi proposti e per i quali non sono state evidenziate criticità dallo SCA competente;
- il Print risulta interessare un'area di limitata estensione mq. 5.780, pari allo 0,004% dell'estensione comunale (136 kmq);
- pur mantenendo gli obiettivi delle attuali previsioni urbanistiche in termini edificatori, il Print propone un incremento della superficie fondiaria pari al 18% rispetto a quella territoriale; in termini di consumo di suolo, essendo l'area completamente interclusa all'interno di tessuti consolidati e di dimensioni modeste, l'impatto su tale componente può ritenersi poco significativo, come anche rilevato da Arpa Lazio;
- la variante proposta dal PRINT da zona turistico-balneare in residenziale di fatto non altera in modo significativo le previsioni edificatorie dell'area considerata, introducendo un modesto incremento del carico insediativo pari a 19 abitanti;
- la modifica proposta da zona turistico-balneare in residenziale deriva dalle modifiche socioeconomiche intervenute negli anni che hanno reso difficilmente attuabile, in termini d'impresa, la destinazione turistico-balneare e determinato la cessazione delle attività presenti, e dall'esigenza di rispondere ad una richiesta turistica orientata maggiormente verso soggiorni in abitazioni (di proprietà come seconde case o da affittare stagionalmente);
- la variante proposta consente di dare attuazione agli standard previsti (parcheggio pubblico e verde) senza oneri a carico dell'amministrazione comunale;
- la previsione di attività economiche determina un modesto tasso occupazionale per la destinazione commerciale di vicinato stimato in circa 9/10 addetti;
- ARPA LAZIO non ha rilevato impatti significativi derivanti dall'attuazione del programma sulle componenti ambientali che non possano essere mitigati da opportune misure;
- il depuratore risulta attualmente sufficiente per coprire il numero di cittadini residenti, con una presumibile insufficienza del servizio periodo estivo, come riportato da ARPA Lazio, riscontrata dall'Autorità Procedente che ha dichiarato che negli anni non sono emerse problematiche durante il periodo estivo;
- in riferimento agli aspetti geomorfologici e vegetazionali è stato acquisito parere favorevole con condizioni ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2011 (G09886 del 27/08/2020);

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

- ai fini della definizione della situazione vincolistica a livello paesaggistico, dovrà essere accertata la presenza di usi civici o di diritto collettivo con attestazione da parte dell'Amministrazione comunale, specificando al riguardo che la eventuale presenza di usi civici, determina la necessità di acquisire i necessari provvedimenti e nulla osta previsti dalla vigente normativa;
- in merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, dovranno essere rispettate tutte le condizioni contenute nel parere ex art. 89 del DPR. N. 380/2001 reso dall'Area regionale Tutela del Territorio con G09886 del 27/08/2020;
- preventivamente all'attuazione degli interventi sia adeguatamente verificata l'effettiva capacità dell'acquedotto e dello smaltimento delle acque reflue in relazione alle utenze previste e sia garantita



la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale nel rispetto degli obiettivi del PTAR, richiamando inoltre l'art.4, co.2 lett. a, b, c e l'art.5 della L.R. n.6/2008;

- nel proseguimento dell'iter di approvazione urbanistica, risulterà necessario in merito alle aree destinate a servizi dallo stesso PPE, accertare se l'area di Print sia soggetta a vincolo di natura conformativa o espropriativa ovvero se le aree siano state oggetto di obbligazioni convenzionali ancora vigenti; inoltre risulterà necessario che il Comune proceda ad opportuni approfondimenti e conseguenti chiarimenti in merito alle caratteristiche e requisiti che lo strumento attuativo prescelto deve garantire secondo quanto disposto all'art. 2 della LR 22/97;
- sia assicurato il soddisfacimento della dotazione di superfici da destinare a standard urbanistici; a tal fine venga verificato dall'AP che: a) la quota di aree a standard sottratta a favore della destinazione d'uso commerciale non incida sugli equilibri zonizzativi e di sostenibilità propri del PPE vigente; b) la dotazione dei parcheggi rispetti le disposizioni dettate dalla specifica norma di settore LR 33/99 e Regolamento Regionale 11 agosto 2022, n. 10 *Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n. 22*, in base alle caratteristiche ed alla tipologia della struttura commerciale prevista;
- al fine di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi anche nel rispetto di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica, venga garantita la sostenibilità economica della variante, anche in applicazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001;
- le azioni previste sulla viabilità siano mirate a ridurre il traffico veicolare, favorendo la mobilità sostenibile, prendendo in considerazione soprattutto il periodo estivo di maggior affluenza di turisti e villeggianti;
- vengano mantenuti e garantiti i collegamenti pedonali tra il parcheggio pubblico ed il lungomare, così come previsti nel PPE (tav. 4 Lottizzazione di Piano);
- 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.);
- in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 ed adottare idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree di parcheggio;
- la produzione dei rifiuti urbani venga gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente, tenendo conto degli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n.4 del 5/8/2020 e pubblicato sul Suppl. n.1 al BURL 22/9/2020, n.116;
- vengano rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici", ponendo particolare attenzione durante la fase di costruzione alle misure di mitigazione in fase di cantiere;
- 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; in caso



di installazione di sistemi ed impianti radioelettrici, per telefonia mobile, radiodiffusione, ecc., si dovrà fare riferimento alle seguenti normative: Legge n. 36 del 2001 e D.Lgs. n. 259 del 2003;

- vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon, in riferimento alle disposizioni di cui al D. Lgs. n. 101/2020;
- nella fase di cantiere vengano rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria relative alla riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;
- siano adottate tutte le misure di mitigazione in fase esecutiva e di esercizio contenute nel Rapporto Preliminare, relative ai possibili impatti, seppure limitati, sulle componenti ambientali ed indicati nei contributi SCA acquisiti.

**TUTTO CIÒ PREMESSO
SI RITIENE**

che il Programma in oggetto non 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
f.to digitalmente*

il Responsabile del Procedimento

*Dott. Simone Proietti
f.to digitalmente*

il Dirigente

*ing. Ilaria Scarso
f.to digitalmente*