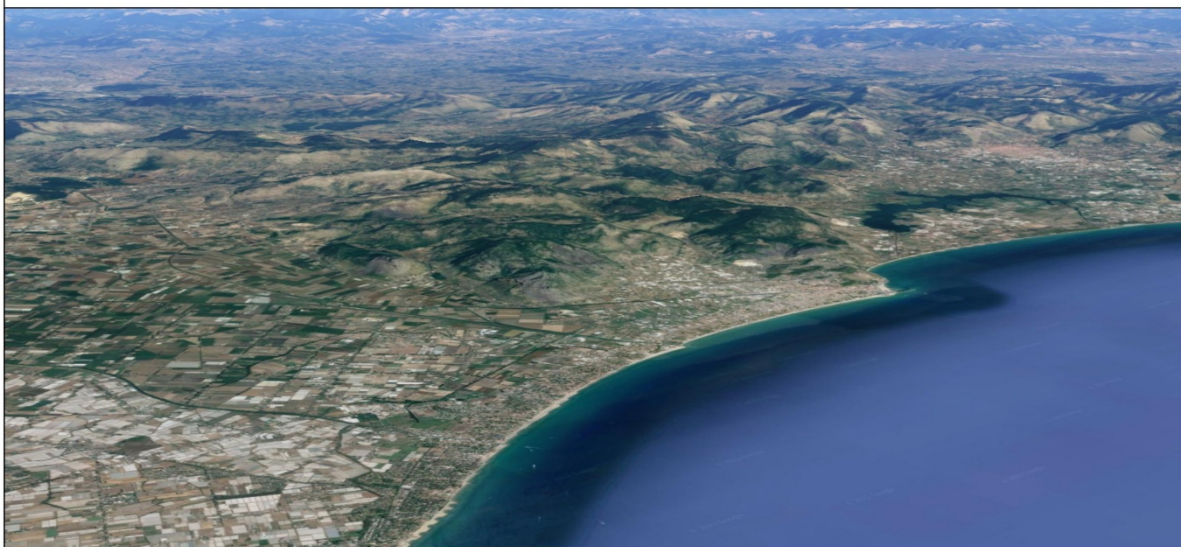




COMUNE DI TERRACINA

Provincia di Latina

PIANO DI UTILIZZAZIONE DEGLI ARENILI



Elaborati testuali

A1 -Relazione Generale

PROGETTAZIONE E COORDINAMENTO
arch. Alessandro Calabrò

GRUPPO DI PROGETTAZIONE
arch. Alessandro Calabrò
arch. Diana Giuliani



SINDACO
arch. Francesco Giannetti

ASSESSORE AL DEMANIO, ATTIVITA'
PRODUTTIVE, AGRICOLTURA, CACCIA E
PESCA, PASCOLI, SUAP
Gianluca Corradini

UNITÀ DI PROGETTO PATRIMONIO E DEMANIO
MARITTIMO SETTORE DEMANIO MARITTIMO
RUP arch. Maria Palombi
Dirigente dott. Michele Orlando

Oggetto	Edizione	Revisione	Data
Prima emissione	1		dicembre 2022
Revisione	3		07/2024 - 11/2025



Comune di Terracina

Provincia di Latina

Sindaco arch. Francesco Giannetti

Assessore al Demanio, Attività Produttive, Agricoltura, Caccia e Pesca, SUAP

Gianluca Corradini

Unità di Progetto Patrimonio e Demanio Marittimo - Settore Demanio Marittimo

RUP arch. Maria Palombi

Dirigente dott. Michele Orlando

A1 RELAZIONE GENERALE

DEL PIANO DI UTILIZZAZIONE DEGLI ARENILI

Gruppo di lavoro

Progettisti

arch. Alessandro Calabrò (capogruppo coordinatore)

arch. Diana Giuliani

Luglio 2024

Rev. novembre 2025

INDICE

1	PREMESSA	4
1.1	Il Piano di Utilizzazione degli Arenili del comune di Terracina	4
1.2	Documenti costitutivi del Piano di Utilizzazione degli Arenili del comune di Terracina	5
2	CONTESTO TERRITORIALE, VINCOLI E PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	6
2.1	Inquadramento territoriale	6
2.2	Il Piano di Utilizzazione degli Arenili Regionale (PUAR)	8
2.3	Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)	12
2.4	Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTAR)	19
2.5	Piano di Assetto Idrologico (PAI)	21
2.6	Il Piano Territoriale Provinciale Generale di Latina (PTPG)	23
2.7	Il Piano Regolatore Generale e i piani attuativi	25
2.8	Piano della Mobilità Sostenibile Comunale (PUMS)	26
2.9	Il Piano di Zonizzazione Acustica	29
3	LO STATO DI FATTO E IL PROGETTO DEL PUA	31
3.1	Principi guida del PUA	31
3.2	Lo stato di fatto e la verifica degli usi del fronte mare	31
3.3	Valutazione della quota di riserva degli arenili di pubblica fruizione	39
3.4	Valutazione dei varchi all'arenile	44
3.5	Verifica della salvaguardia della libera visuale a mare	45
3.6	Progetto: tipologie e modalità di uso dell'arenile	48
3.7	Caratteristiche e organizzazione delle strutture	53
3.7.1	Caratteri delle strutture	55
3.7.2	Prescrizioni per il riciclaggio dei rifiuti e sul risparmio idrico ed energetico	55
3.7.3	Salvaguardia habitat e biodiversità	56

N.B.

Il testo in VERDE evidenzia che tali parti sono state inserite o modificate in seguito agli esiti della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS di cui alla Determinazione n. G04747 del 15/04/2025 della Regione Lazio – Direzione urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare – Area Autorizzazioni paesaggistiche e valutazione ambientale strategica.

1 PREMESSA

La seguente relazione riguarda i contenuti del Piano di Utilizzazione degli Arenili del comune di Terracina.

1.1 Il Piano di Utilizzazione degli Arenili del comune di Terracina

Il Comune di Terracina è dotato di un Piano di Utilizzazione degli Arenili, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale Lazio n. 252 in data 30.06.2003, ormai decisamente superato e che oltretutto non rispetta quanto previsto dal RR 19/2016 e dal LR 8/2015.

Successivamente, nel 2012, il Comune ha adottato la proposta di adeguamento e revisione del proprio P.U.A., che è stato successivamente trasmesso alla Struttura regionale competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica ma mai approvato causa mancanza di conclusione del procedimento.

Nel 2021 la Regione Lazio ha approvato il Piano Regionale di Utilizzazione degli Arenili (PUAR) con la Deliberazione del Consiglio n. 9 del 26 maggio 2021. Il PUAR ha l'obiettivo di fornire un quadro di regole uniformi per contemperare lo sviluppo del turismo e delle attività economiche con la sostenibilità ambientale e la sicurezza delle spiagge. Il Piano è frutto di una serie di audizioni con le diverse rappresentanze, e recepisce e completa le disposizioni approvate dalla Legge Regionale n.8 del 2015 e dal suo Regolamento attuativo e definisce gli indirizzi cui si devono attenere i Comuni per regolamentare l'utilizzo delle loro spiagge nell'adottare o adeguare i vari PUA comunali. Il PUA regionale approvato è inoltre dotato di una Valutazione Ambientale Strategica (VAS), importante per snellire i tempi e semplificare le procedure per l'adozione o la modifica dei PUA comunali.

Nel PUA regionale approvato viene raccomandato alle Amministrazioni Comunali che dovranno adottare i singoli Piani, di considerare nei criteri di concessione delle aree demaniali costiere, le aree appartenenti alla Rete Natura 2000, oltre che le Aree Naturali Protette e i Beni archeologici e storici, quali porzioni di territorio ad elevata criticità, per le quali individuare eventualmente condizioni più restrittive e coerenti con la normativa di settore vigente.

Il Piano poi ribadisce che ogni Comune debba riservare alla "pubblica fruizione", ossia spiaggia libera o spiaggia libera con servizi, una quota pari ad almeno il 50% dell'arenile di propria competenza, ferma restando la facoltà per ciascun Comune di stabilire una percentuale superiore. In caso di mancato rispetto di tale previsione, i Comuni non potranno più rilasciare nuove concessioni e saranno tenuti a stabilire nel proprio PUA le modalità e i criteri attraverso i quali raggiungere la percentuale suddetta alla scadenza delle concessioni in essere.

1.2 Documenti costitutivi del Piano di Utilizzazione degli Arenili del comune di Terracina

Il PUA è così composto:

DOCUMENTI DI ANALISI

A) ELABORATI DI TESTO:

A1 Relazione generale

A2 Rapporto Ambientale Preliminare - Verifica di assoggettabilità a VAS

Allegato A al Rapporto Ambientale Preliminare - Valutazione Di Incidenza: Screening

A3 Analisi di inquadramento socio-economico del territorio

A4 Schede tecniche di rilevamento dati concessioni

A5 Schede della consistenza delle concessioni esistenti con allegati gli [schemi grafici di progetto](#)

B) ELABORATI GRAFICI DI ANALISI:

N. TAV.	NOME TAVOLA	SCALA
B1a	Inquadramento generale: P.T.P.R. Tavola A	1:5000
B1b	Inquadramento generale: P.T.P.R. Tavola B	1:5000
B1c	Inquadramento generale: P.T.P.R. Tavola C	1:5000
B2	Inquadramento generale: previsioni urbanistiche comunali	varie
B3	Stralcio aerofotogrammetrico con delimitazione area demaniale	1:5000
B4	Inquadramento generale: previsioni del Piano di Assetto idrogeologico	1:5000
B5	Stato di fatto	1:2000
B6	Ambiti omogenei	1:20.000
B7	Inquadramento fotografico	1:5000

PROGETTO DI PIANO

C) ELABORATI DI TESTO

C1 Norme Tecniche di Attuazione e disciplinare tecnico normativo delle strutture

C1A Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione

D) ELABORATI GRAFICI

N. TAV.	NOME TAVOLA	SCALA
D1	Verifica quota di riserva degli arenili e dei varchi per Ambito omogeneo e globale	1:5000
D2	Stato di progetto: previsioni del PUA	1:2000

2 CONTESTO TERRITORIALE, VINCOLI E PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

2.1 Inquadramento territoriale

Il comune di Terracina è situato in provincia di Latina e comprende una superficie di 136,59 kmq rispetto alla superficie complessiva della provincia di 2256,16 kmq. Si localizza nella porzione sud della superficie provinciale.

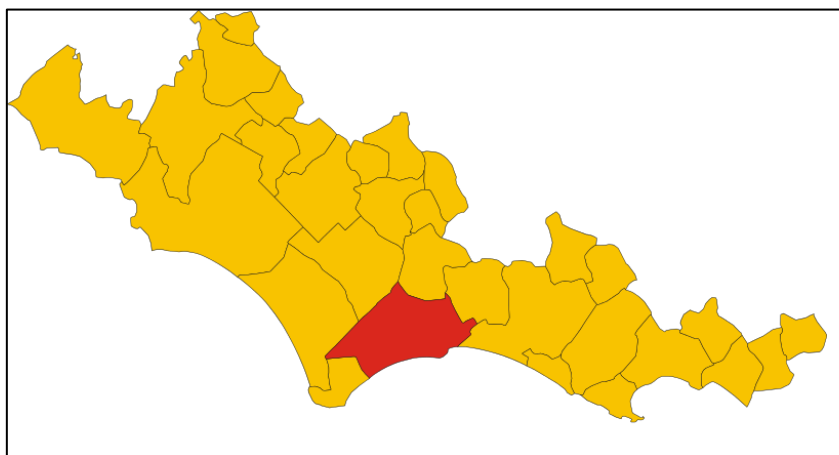


Figura 2-1 La provincia di Latina e il Comune di Terracina (in rosso)

Si affaccia a sud sul mare Tirreno ed è delimitato a est dai comuni di Fondi e Monte San Biagio, mentre a nord confina con Pontinia e Sonnino, e a ovest, è circondato dai comuni di Sabaudia e San Felice Circeo.

Terracina è situata nell'agro pontino al bordo meridionale della pianura stessa, a sud del promontorio del Circeo, in prossimità della foce del fiume Amaseno, sulla costa tirrenica (golfo di Gaeta).



Figura 2-2 Tavola di Inquadramento del comune di Terracina nella costa tirrenica

La città si sviluppa da una propaggine del Monte Sant'Angelo, dove giace il centro storico, fino al lungomare Circe. La rupe di Pisco Montano segna nettamente il confine meridionale del centro abitato; a sud si apre la pianura di Fondi, a nord l'urbanizzazione digrada progressivamente verso la campagna aperta e i borghi rurali.

Il sistema viabile di Terracina si definisce in ordine delle funzioni assolute ma essenzialmente è costituito dalla via Appia che svolge la funzione di collegamento con il territorio esterno e di penetrazione nel tratto urbano, dalla Mediana -Litoranea che appunto funge da direttrice costiera e le vie di collegamento urbano che uniscono i quartieri della città.

Ha una spiaggia lunga circa quattro chilometri ed è da sempre luogo di attrazione turistica. Il mare è cristallino tanto da avere già da molti anni la bandiera blu.

Il Comune di Terracina si localizza all'interno del Parco Naturale Regionale Monti Ausoni e Lago di Fondi; inoltre sempre a Terracina si trovano anche 2 Monumenti Naturali ossia il Monumento Naturale Camposoriano e il Monumento Naturale Monte Sant'Angelo e Tempio di Giove Anxur.

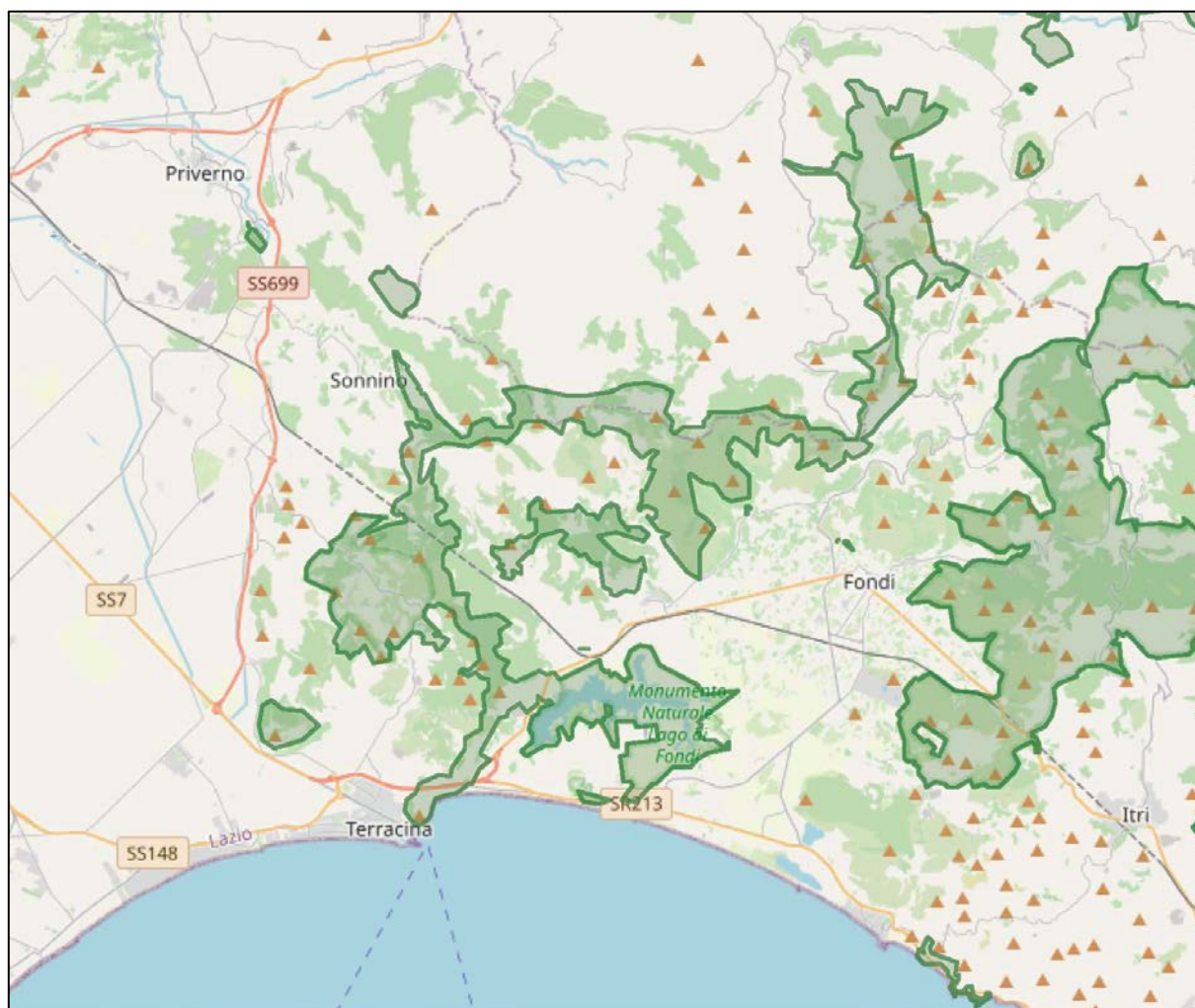


Figura 2-3 Terracina e i Parchi Regionali

2.2 Il Piano di Utilizzazione degli Arenili Regionale (PUAR)

Nel 2021 la Regione Lazio ha approvato il Piano Regionale di Utilizzazione degli Arenili (PUAR) con la Deliberazione del Consiglio n. 9 del 26 maggio 2021. Il PUAR ha l'obiettivo di fornire un quadro di regole uniformi per contemperare lo sviluppo del turismo e delle attività economiche con la sostenibilità ambientale e la sicurezza delle spiagge.

Il PUAR è articolato in quattro punti: l'Analisi del litorale, l'Identificazione degli ambiti territoriali, l'Albo delle concessioni destinate all'utilizzazione turistico-ricreativa e gli Indirizzi per l'elaborazione del Piano di Utilizzazione degli Arenili Comunale.

In particolare, il testo, riprendendo quanto disposto dalla Legge Regionale, tra le altre cose:

- classifica le tipologie di utilizzo del demanio marittimo come stabilimenti balneari e spiagge a “pubblica fruizione”, ossia spiagge libere e spiagge libere con servizi. Viene inoltre esplicitato il principio secondo cui sulle spiagge libere e sulle spiagge libere con servizi è vietato il pre-posizionamento di attrezzature balneari e l'organizzazione dei servizi alla balneazione non può precludere la libera fruizione dell'arenile;
- ribadisce che ogni Comune debba riservare alla “pubblica fruizione”, ossia spiaggia libera o spiaggia libera con servizi, una quota pari ad almeno il 50% dell'arenile di propria competenza, ferma restando la facoltà per ciascun Comune di stabilire una percentuale superiore. In caso di mancato rispetto di tale previsione, i Comuni non potranno più rilasciare nuove concessioni e saranno tenuti a stabilire nel proprio PUA le modalità e i criteri attraverso i quali raggiungere la percentuale suddetta alla scadenza delle concessioni in essere;
- chiarisce che i Comuni, nella pianificazione della quota del 50% da riservare a spiaggia a “pubblica fruizione”, sono tenuti a garantire, lungo l'arenile di propria competenza, un'equilibrata presenza di spiagge libere e di spiagge libere con servizi. A tal fine individuano ambiti omogenei nei quali devono essere previste quote di spiagge libere e libere con servizi pari almeno al 20%, fermo restando il rispetto della quota del 50% di cui sopra;
- stabilisce che, nel quadro dei vari ambiti omogenei individuati dai Comuni nei loro PUA, dovrà essere garantita la libera visuale del mare su una porzione di almeno il 50% del litorale e dovranno garantire la presenza di varchi d'accesso all'arenile ogni 300 metri;
- prevede poi disposizioni fondamentali in materia di trasparenza e legalità. I Comuni del litorale, infatti, saranno tenuti a pubblicare sui propri siti istituzionali tutte le informazioni identificative relative alle concessioni demaniali marittime con finalità turistico ricreative del proprio territorio, informazioni comprensive di canoni concessori e imposta regionale dovuta;
- introduce disposizioni per incentivare e regolamentare la destagionalizzazione delle attività legate all'utilizzo del demanio marittimo, nella direzione di una piena fruizione delle spiagge per tutto l'anno secondo regole certe, al fine di consentire un uso pubblico del mare e valorizzare economicamente anche nella stagione invernale il nostro litorale.

Il PUAR analizza il territorio di tutti i comuni del litorale. Relativamente al comune di Terracina analizza e definisce i seguenti caratteri:

ANALISI TERRITORIALE¹

Andamento geomorfologico: Il tratto di costa del Comune di Terracina, che confina nella zona settentrionale con il Comune di San Felice Circeo ed a sud con il Comune di Fondi si estende per 14.134 Km. Il litorale è tutto di tipo sabbioso, tranne che per il Porto e per la fascia di costa in località Torre Gregoriana.

Sono presenti la foce del fiume Portatore, l'ingresso del Porto Badino e la Foce del canale di navigazione.

Criticità legate alla fruibilità turistico/balneare: Tutta la fascia costiera ricadente nel Comune è liberamente fruibile per la balneazione, ad eccezione di un'area, tra cui l'ambito portuale la cui gestione amministrativa è transitata nelle competenze comunali a seguito della Circolare del Ministero dei Trasporti del 17 aprile 2008, n. 4520, destinata a scopi strettamente connessi agli interessi demaniali marittimi (cantieri navali, attività commerciali, industriali ed artigianali), ubicata nella fascia di litorale compresa tra il Camping "Costa Azzurra" e l'Albergo "L'Approdo".

Sono inoltre escluse la zona fociale del fiume Portatore in quanto detto fiume viene adibito Porto commerciale, nonché la zona fociale individuata a mt 100 a sx e a dx del Fiume Sisto e relativo Canale.

ACCESSIBILITA' E FRUIBILITA' DELLA RISORSA TURISTICA²

Viabilità di accesso: La viabilità principale è costituita dalla strada lungomare (Provinciale S. Felice-Badino-Terracina e Lungomare Circe).

Parcheggi: La fascia costiera comunale è estremamente carente di parcheggi, a causa della sostanziale mancanza di aree disponibili per tutto il tratto verso S. Felice ed alla presenza delle problematiche tipiche del centro urbano nell'altro tratto.

Accessi al mare: Nel tratto Lungomare Circe che costeggia l'arenile, non vi sono problemi per gli accessi al mare, mentre per tutta l'area tra il confine con il Comune di S. Felice Circeo ed il centro urbano le lottizzazioni presenti impediscono di fatto l'accesso.

QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE E DEI VINCOLI URBANISTICI VIGENTI³

Il Comune di Terracina è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 873 del 28.11.1972. In esso l'area demaniale è classificata come "arenile".

Il P.T.P.R., per la fascia costiera del Comune contiene le seguenti previsioni.

Tavola A:

¹ Cit. pag 17 del PUAR

² Cit. pag 29 del PUAR

³ Cit. pag. 47 del PUAR

Tutto il litorale è interessato dalla fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua; dall'ambito di recupero e valorizzazione paesistica;

Tutta la fascia costiera, tranne che per la zona del porto turistico, è classificata quale Paesaggio Naturale. La zona interessata dal porto è classificata come reti infrastrutture e servizi.

Tavola B:

L'area è interessata dai seguenti vincoli:

☐ *art. 136 Dlg 42/2004, lett. C) e D) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.*

Nella fascia dell'arenile sono presenti i seguenti vincoli:

☐ *art. 13 comma 3 lett. a) LR 24/1998, m) aree di interesse archeologico già individuate, beni lineari per il tratto interessato dalla sede della Via Appia (con fascia di rispetto), lato destro porto turistico*

☐ *art.7 LR 24/1998, corsi delle acque pubbliche c058_001, nei tratti interessati dai corsi del Canale Badino, del Linea e del Canneto.*

Tavola C:

Nella fascia dell'arenile sono presenti i seguenti vincoli:

☐ *L'ambito appartiene all'area a Parchi archeologici e culturali, pac_001 nel tratto che va dal porto al Canale Canneto;*

Tutta La fascia costiera è classificata Zone dc_001

☐ *Carta dell'uso del suolo (1999): pascoli, rocce, aree nude*

☐ *Parco Naturale Regionale Monti Ausoni e Lago di Fondi (L.R. 4 dicembre 2008, n. 21)*

Nella fascia di 500 mt. dalla linea di costa verso l'entroterra sono presenti le seguenti aree tutelate D.M. 03/04/2000: Elenco delle zone di protezione speciale designate ai sensi della direttiva 79/409/CEE e dei siti di importanza comunitaria proposti ai sensi della direttiva 92/43/CEE):

• *SIC IT6040009 Monte S. Angelo*

• *SIC/ZPS IT6040010 Lago di Fondi*

• *Sono inoltre presenti a mare prospicienti la costa i seguenti Siti di Interesse Comunitario*

• *SIC IT6000013 Fondali tra Capo Circeo e Terracina*

• *SIC IT6000014 Fondali tra Terracina e Lago Lungo*

☐ *L'ambito va_001 Viabilità antica con Fascia di rispetto di 50 mt, nel tratto interessato dalla sede della via Appia;*

☐ *L'ambito ca_001 Centri antichi, necropoli, abitati, nel tratto urbanizzato dalla città di Terracina a destra del porto.*

Una prima Variante al P.R.G. per la Zona Costiera è stata adottata dal Comune di Terracina con D.C.C. n. 73 del 23.07.1996, e successivamente contro dedotta con atto n. 21 dell'11.04.1997.

L'Amministrazione comunale ha successivamente adottato il proprio Piano di Utilizzazione dell'Arenile con D.C.C. n. 39 del 07.06.2002. Lo stesso è stato approvato con D.P.G.R. n. 252 del 30.06.2003.

Con D.C.C. n.79-XIII del 12.06.2012, il Comune ha adottato la proposta di adeguamento e revisione del proprio PUA, che è stato successivamente trasmesso alla Struttura regionale competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica.

Sulla base del lavoro di analisi svolto a livello comunale il PUAR ha identificato dei precisi ambiti costieri caratterizzati da diffusa omogeneità. Tali ambiti sono stati identificati partendo da quanto già individuato dalle Capitanerie di Porto come territorio di propria competenza, e come peraltro risultante nel Sistema Informativo del Demanio Marittimo (S.I.D.).

Successivamente, si è scelto di modificare tali delimitazioni, in considerazione della effettiva antropizzazione della costa e dell'attuale livello di sfruttamento della risorsa turistica, anche alla luce della distribuzione dei flussi turistici provenienti dal principale polo di attrazione del Lazio, l'area metropolitana di Roma.

Tenendo in considerazione i vari aspetti analizzati, ed in coerenza con le caratteristiche del territorio laziale, sono stati dunque individuati i seguenti quattro ambiti territoriali:

- Ambito Nord - Dal confine con la Regione Toscana al Comune di Cerveteri
- Ambito Centrale - Dal Comune di Ladispoli al Comune di Nettuno
- Ambito Sud - Dal Comune di Latina al confine con la Regione Campania
- Isole pontine - Comprende la costa delle isole di Ponza e Ventotene.

Il comune di Terracina appartiene all'Ambito Sud che è un ambito caratterizzato da un minore sfruttamento a fini turistici del litorale. Situazione determinata, in generale, dalla maggiore presenza di costa rocciosa, alternata a discontinui tratti sabbiosi che però risentono di diffusi fenomeni erosivi. A tali fenomeni si cerca ciclicamente di porre rimedio con estesi interventi di ripascimento.

Il Parco Nazionale del Circeo, più a sud, il Parco Regionale "Riviera di Ulisse" che comprende il promontorio villa di Tiberio, Monte Orlando, Gianola e Monte di Scauri, diciannove Siti di Interesse Comunitario e cinque Zone di Protezione Speciale contribuiscono a rendere suggestiva la cornice naturale.

Un diffuso inquinamento e diverse limitazioni alla balneazione risultano determinati dalla presenza di vari fossi sfocianti a mare, dei porti turistici di San Felice Circeo, di Terracina e di Sperlonga, del porto di Formia e della foce del Fiume Garigliano.

Le stesse strutture portuali costituiscono un notevole attrattore turistico, in generale supportato da un buon sistema viario che tuttavia necessiterebbe di un incremento delle aree destinate alla sosta. Il sistema degli accessi alla battigia risulta generalmente buono, ma a tratti è scarso per via della diffusa presenza di aree private poste nelle aree ad immediato ridosso del litorale, che ne limitano l'accesso.

2.3 Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) è stato adottato in data 25 luglio 2007 con D.G.R. n.556 e successivamente in data 21 dicembre 2007, con D.G.R n.1025; la Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 02 agosto 2019 ha completato il procedimento di approvazione del Piano. Il piano è stato definitivamente approvato nel 2021 tramite Deliberazione regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2. Con l'approvazione il PTPR sostituisce, sia nella parte normativa che nella parte cartografica, i piani territoriali paesistici vigenti (art. 7 comma 1 delle NTA).

Il PTPR prevede un insieme di elaborati che descrivono e definiscono i caratteri paesaggistici e storico-culturali delle aree da esaminare. Nello specifico verrà considerato l'arenile e le fasce circostanti e prospicienti sul litorale.

Nella Tavola A (Sistemi e ambito di paesaggio) l'area oggetto di studio, ossia l'arenile di Terracina, ricade prevalentemente nel paesaggio naturale (art. 22 delle NTA) del Sistema del paesaggio Naturale. La fascia immediatamente retrostante che in alcuni punti intacca anche l'arenile appartiene paesaggio naturale di continuità (art. 24 delle NTA), sempre del Sistema del paesaggio naturale, ma soprattutto al paesaggio degli insediamenti urbani (art. 101 delle NTA) del Sistema del paesaggio insediativo che peraltro buca anche il paesaggio naturale nel centro storico e nel porto di Terracina. In alcuni punti, soprattutto a ponente, si affaccia il Paesaggio agrario di continuità (art. 27 delle NTA) che caratterizza anche la maggior parte del territorio retrostante (agro pontino).



Figura 2-4 Stralcio della Tavola A del PTPR

1. Il paesaggio naturale è costituito dalle porzioni di territorio caratterizzate dal maggiore valore di naturalità per la presenza dei beni di interesse naturalistico nonché di specificità geomorfologiche e vegetazionali anche se interessati dal modo d'uso agricolo. Tale paesaggio comprende principalmente le aree nelle quali i beni conservano il carattere naturale o seminaturale in condizione di sostanziale integrità. 2. La tutela è volta alla conservazione dei beni anche mediante l'inibizione di iniziative di trasformazione territoriale pregiudizievoli alla salvaguardia, nonché alla loro valorizzazione nei limiti indicati nelle specifiche modalità di tutela⁴.

In tale fascia sono consentiti interventi di urbanizzazione primaria e secondaria solo per il recupero e l'adeguamento.

Relativamente agli interventi per strutture turistiche e ricettive è consentito: mantenimento e ampliamenti entro il 20% solo per adeguamento igienico sanitario e tecnologico (alberghi e insediamenti balneari) con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coperture, finiture; le nuove costruzioni sono consentite in caso di esistente manufatto (stessa sagoma).

Relativamente alle attrezzature balneari (ristoro e soccorso) che insistono sull'arenile oltre al mantenimento è possibile solo recupero e mantenimento con incremento del 20% solo per adeguamento igienico sanitario (massimo 50 mc); le nuove attrezzature balneari devono essere stagionali. Sono inoltre consentite installazioni esterne poste a corredo delle attività di ristoro e di soccorso esistenti, costituite da elementi facilmente amovibili quali pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o strutture stabilmente ancorate al suolo. Non sono consentite nuove strade e/o percorsi se non di tipo naturalistico e con materiali ad esso consoni; le piste ciclabili parimenti e previa relazione paesaggistica.

Relativamente ai campeggi è consentito esclusivamente il recupero e ferme restando la consistenza planimetrica e la capacità ricettiva, la realizzazione delle opere strettamente necessarie per l'adeguamento delle strutture alle leggi e regolamenti di settore nonché le opere necessarie per il miglioramento della classificazione fatto salvo quanto previsto dall'art. 10 comma 8 bis della L.R. 24/1998 e dall'art. 39, comma 10.

Relativamente al paesaggio naturale di continuità, quale porzione di territorio che presenta elevato valore di naturalità, anche se parzialmente edificato o infrastrutturato, in tali aree possono essere realizzati infrastrutture e/o servizi strettamente necessari a garantire la fruizione dei beni e delle aree di interesse naturalistico secondo le indicazioni specifiche e subordinatamente a valutazione di inserimento paesistico. Per gli interventi relativi ad attività balneari e ricettive valgono le norme precedenti a parte per i campeggi dove possono prevedersi anche nuovi elementi purché compatibili alla normativa di settore.

⁴ Cit. art. 22 commi 1 e 2 delle NTA

La tutela del paesaggio dei sistemi urbani è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in particolare a: in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi; alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti; alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione; al mantenimento di corridoi verdi interni ai tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui

La Tavola B (Beni paesaggistici) evidenzia la presenza di molteplici beni che elenchiamo di seguito:

1) Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 134 co. 1 lett. a) e art. 136 co. 1 D. Lgs 42/2004)

- lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 delle NTA);

2) aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D. Lgs 42/2004):

- a) protezione delle fasce costiere marittime (art. 34 delle NTA);
- c) protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 36 delle NTA);
- f) protezione dei parchi e delle riserve naturali (art. 38 delle NTA);
- g) protezione delle aree boscate (art. 39 delle NTA);
- m) protezione delle aree di interesse archeologico (art. 42 delle NTA);

3) Individuazione del patrimonio identitario regionale (art. 134 co. 1 lett. c) D. Lgs 42/2004):

- insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto (art. 44 delle NTA);
- beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto (art. 46 delle NTA);
- beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto (art. 46 delle NTA);

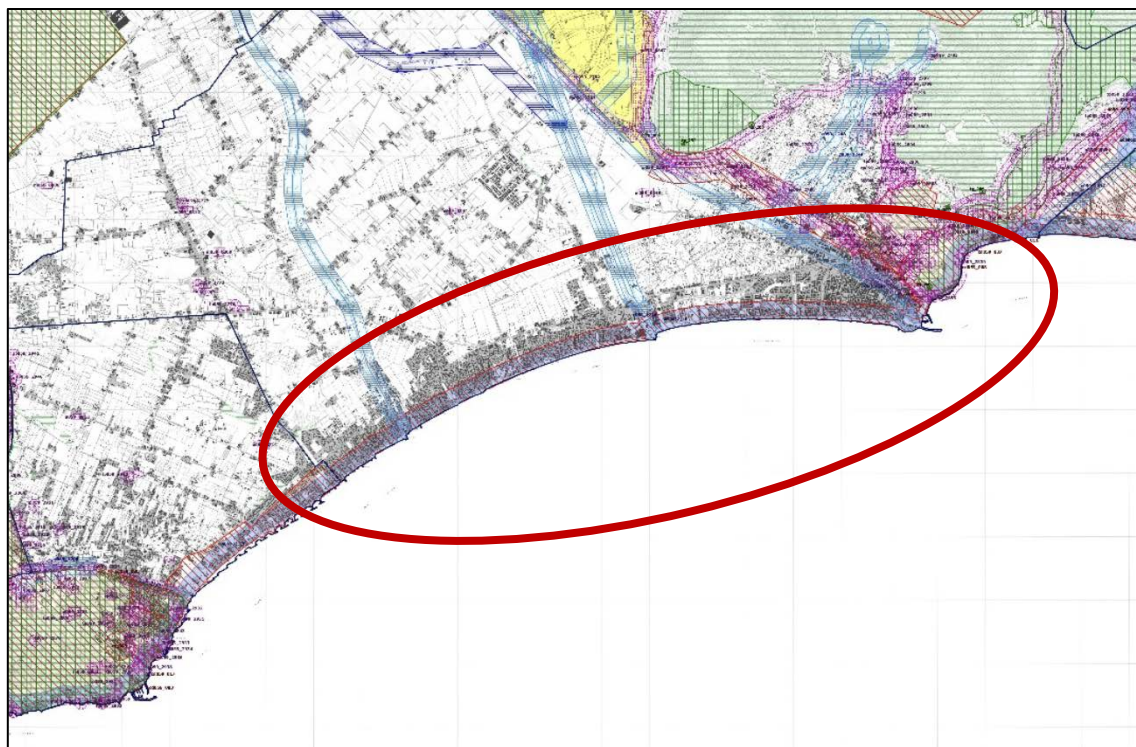


Figura 2-5 Stralcio della Tavola B del PTPR

Relativamente alla fascia di rispetto della costa, che occupa la maggior parte dell'area in questione, il PTPR consente, nei limiti di edificabilità territoriale di 0,001 mc/mq, esclusivamente le opere destinate a piccoli attracchi e a modeste strutture sanitarie e/o di soccorso nonché ai servizi strettamente indispensabili per la fruizione delle medesime e ribadisce il limite edificatorio per strutture balneari e ricettive (0,2 mc/mq) per ambiti circoscritti e autorizzazione paesaggistica, previa approvazione PUA, nei paesaggi naturali.

Le fasce di rispetto del reticolo idrografico devono essere mantenute integre e inedificate per 150 ml a parte che può scendere a 50 ml per canali o per deroghe specifiche di tipo urbanistico.

Nei territori boscati sono ammissibili solo interventi di mantenimento e salvaguardia salvo deroga previa autorizzazione paesaggistica,

Per quanto riguarda i beni identitari o tipizzati :*(art. 42 comma 8) In tutti i “paesaggi” individuati dal PTPR, nelle aree tutelate per legge di cui al presente articolo nonché per i beni paesaggistici tipizzati come beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici, sono ammissibili, previo parere archeologico della Soprintendenza competente, interventi volti alla salvaguardia, valorizzazione e fruizione dei beni archeologici esistenti o ritrovati, isolati e d'insieme; tali interventi effettuati esclusivamente d'iniziativa ovvero sotto la sorveglianza della competente Soprintendenza riguardano in particolare attività di:*

- *protezione: con la realizzazione di staccionate in legno, recinzioni, coperture dirette e indirette, sia provvisorie che definitive, con strutture indipendenti dai manufatti archeologici, eliminazione di alberi, arbusti e siepi, movimenti di terra, realizzazione di schermature arboree;*
- *recupero: con interventi di cui all'articolo 3, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001, fino alla demolizione ed eventuale ricostruzione, eliminazione di superfetazioni;*
- *accessibilità: con realizzazione di percorsi pedonali e carrabili strettamente funzionali alla fruizione ed alle opere provvisionali, e di reti per l'urbanizzazione primaria ed i necessari attraversamenti per gli allacci;*
- *ricerca e sistemazione: con interventi di esplorazione, scavo, saggi e perforazione, nonché di rimodellamento del terreno e realizzazione di terrazzamenti funzionali ai beni;*
- *valorizzazione: con realizzazione di manufatti adibiti a servizi igienici e logistici di prima necessità, nonché dei parcheggi strettamente necessari alla fruizione del bene.*

La Tavola C (Beni del Patrimonio Naturale e Culturale e azioni strategiche del PTPR) ed il relativo repertorio contengono la descrizione del quadro conoscitivo dei beni che, pur non appartenendo a termine di legge ai beni paesaggistici, costituiscono la loro organica e sostanziale integrazione. La disciplina dei beni del patrimonio culturale e naturale discende dalle proprie leggi, direttive o atti costitutivi ed è applicata, in prevalenza, tramite autonomi procedimenti amministrativi diversi da quelli paesaggistici. Le Tavole C hanno natura descrittiva, propositiva e di indirizzo nonché di supporto alla redazione della relazione paesaggistica. Le Tavole C contengono anche l'individuazione di punti di vista e dei percorsi panoramici esterni ai provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico, nonché di aree con caratteristiche specifiche in cui realizzare progetti mirati per la conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione e la gestione del paesaggio di cui all'articolo 143 del Codice con riferimento agli strumenti di attuazione del PTPR.

Nella Tavola C si rappresentano i beni e le azioni individuati tramite molteplici cartografie e studi settoriali del territorio. La fascia dell'arenile non presenta particolari indicazioni tranne l'essere indicata come bene naturale "Pascoli, rocce, aree nude" (Carta di uso del suolo) ma in continuità con le aree adiacenti e successive che si relazionano fortemente con l'arenile si evidenziano i seguenti elementi:

1) Beni del Patrimonio Naturale:

- Schema del piano regionale dei Parchi (nella parte est dell'arenile dalla Spiaggia di levante al confine comunale);
- Reticolo idrografico (sempre nella fascia costiera est);

2) Beni del Patrimonio Culturale ossia Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali):

- Beni del patrimonio archeologico e relativa fascia di rispetto di 100 ml (Sistema dell'insediamento archeologico);

- Centri antichi, necropoli, abitati (Sistema dell'insediamento archeologico) che coincide con il centro storico di Terracina;
 - Viabilità antica e relativa fascia di rispetto di 50 ml (Sistema dell'insediamento storico);
 - Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico e relativa fascia di rispetto di 100 ml (Sistema dell'insediamento storico): Torre Badini e Torre Gregoriana;
 - Viabilità ed infrastrutture storiche (Sistema dell'insediamento storico);
 - Tessuto urbano (Sistema dell'insediamento contemporaneo) nella fascia retrostante, nel porto e centro storico e in alcuni agglomerati a levante);
 - Aree ricreative interne al tessuto urbano (Sistema dell'insediamento contemporaneo) nelle fasce retrostanti all'arenile;
- 3) Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale:
- Punti di vista (Visuali);
 - Percorsi panoramici (Visuali);
 - Parchi archeologici e culturali (Aree a connotazione specifica);
 - Sistema agrario a carattere permanente (Aree a connotazione specifica);
 - Aree con fenomeni di frazionamento fondiario e processi insediativi diffusi (Aree a rischio paesaggistico).

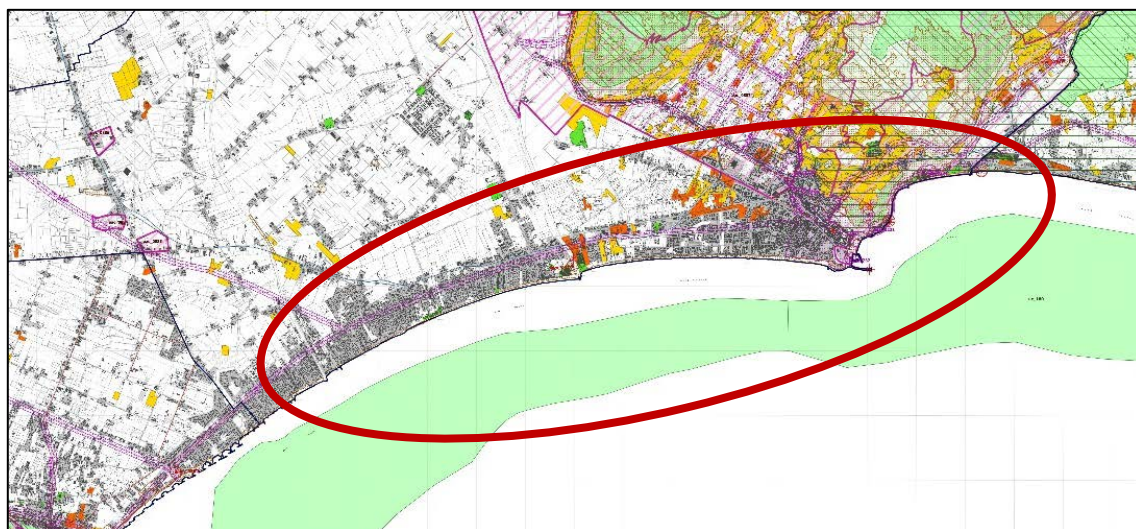


Figura 2-6 Stralcio della Tavola C del PTPR

Buona parte della fascia costiera, assieme al territorio retrostante che include il centro storico di Terracina, appartiene al Parco archeologico culturale la cui attuazione viene definita da programmi collaborativi tra enti pubblici e privati che definiscono le strategie di valorizzazione paesaggistica, le azioni ammissibili, le categorie di intervento i risultati e gli impatti previsti, le procedure di gestione delle risorse pubbliche e private, le forme di concertazione tra i soggetti pubblici e privati (art. 56 delle NTA). I parchi possono comprendere anche zone esterne alle aree vincolate ed essere pertinenti sia a beni architettonici, monumentali, paesaggistici e naturali, sia ad aspetti della letteratura e

della tradizione religiosa e popolare; i programmi di intervento definiscono, in conformità alla disciplina del PTPR e sulla base delle linee guida allegate alle presenti norme, nel rispetto della normativa statale vigente in materia di beni culturali e paesaggistici, la disciplina d'uso del parco culturale ed archeologico, con particolare riguardo agli aspetti di fruizione, promozione e valorizzazione. I programmi individuano altresì gli interventi prioritari da realizzare ed eventuali misure incentivanti o finanziamenti pubblici e privati (art. 59 delle NTA).

Tali indicazioni si collegano alle Linee guida per la valorizzazione del paesaggio allegate alle NTA che nascono per determinare l'applicabilità di un'azione di valorizzazione (azione attiva) sui beni paesaggistici in aggiunta alle azioni di prevenzione, indirizzo e interdizione delle azioni non compatibili o potenzialmente dannose nei confronti del valore paesaggistico del bene definite dalla tutela. Per questo motivo nel PTPR sono stati previsti una serie di strumenti volti a promuovere i valori paesaggistici di un territorio e nel contempo in grado di gestirne anche le conflittualità presenti e orientarne lo sviluppo sostenibile, anche per i paesaggi degradati. Si tratta in sostanza di una nuova forma di "tutela attiva e partecipata", che si affianca a quella tradizionale di carattere conservativo, con l'obiettivo di sviluppare e gestire il territorio attraverso la partecipazione diretta di altri enti locali, ma anche di privati, di università associazioni culturali, camere di commercio, imprese e organizzazioni delle categorie produttive.

Inoltre, tali interventi possono prevedere misure incentivanti e finanziamenti pubblici, anche comunitari, e privati, e possono essere attuati attraverso la concertazione istituzionale e forme di pubblicità e la partecipazione dei soggetti privati interessati.

Gli strumenti così delineati sono quelli previsti nella legge regionale sul paesaggio la 24/98 e inseriti quali strumenti "tipici" nelle norme del PTPR, e in particolare i programmi d'intervento per il paesaggio (sovracomunali), i parchi archeologici e culturali e i piani attuativi con valenza paesaggistica (comunali). A ciascun Programma corrisponde uno specifico ambito prioritario: l'elaborato E) individua una serie di ambiti prioritari reperiti e più idonei per l'attivazione dei programmi di intervento che possono corrispondere a uno o più Programmi di intervento per il Paesaggio.



Figura 2-7 Stralcio della Tavola E Valorizzazione del paesaggio Ambiti prioritari (E12 - Terracina)

Sull'area oggetto di studio sono evidenziati:

- Ambito prioritario per la realizzazione di Programma di intervento per il paesaggio costiero marino, lacuale e fluviale (CM47) relativo alla costa di Terracina (art. 57 delle NTA);
- Ambito prioritario di Parco archeologico e culturale (AR50) sul territorio est del comune (art. 59 delle NTA);
- Ambito prioritario di programma di intervento per il paesaggio agrario di valore (AV57 Bonifica Pontina) in prevalenza a nord est (art. 58 delle NTA);
- Ambito prioritario di programma di intervento per il paesaggio agrario di prossimità agli insediamenti di carattere urbano (AC68) nella fascia sovrastante alla costa di levante (art. 58 delle NTA).

In conclusione è necessario evidenziare che, poiché le zone costiere sono generalmente considerate aree a vincolo paesaggistico, resta comunque evidente che qualsiasi attività che modifichi o alteri lo stato dei luoghi deve seguire l'iter dell'autorizzazione paesaggistica.

2.4 Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTAR)

Il Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR) della Regione Lazio è stato approvato con deliberazione del Consiglio regionale 27 settembre 2007, n. 42. L'aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque, approvato con 6 D.C.R. del 23 novembre 2018 n. 18 e pubblicato sul BURL n. 103 supplemento 3 del 20/12/2018, è lo strumento di pianificazione con cui in base alla direttiva quadro 2000/60 CE (Direttiva Quadro sulle Acque – DQA) e al D.lgs. 152/06, si procede ad una riqualificazione degli obiettivi e del quadro delle misure di intervento allo scopo di orientare e aggiornare i programmi dedicati alla tutela delle acque superficiali e sotterranee.

Relativamente ai corsi idrici superficiali l'ambito del PUA ricade nei Bacini Idrografici n. 27 Rio Martino, n. 28 Badino e n. 29 Fondi-Itri e nei sottobacini afferenti ai corpi idrici Fiume Ninfa Sisto 3 e Fiume Portatore 1.

Secondo i dati sui monitoraggi effettuati da Arpa Lazio lo stato ecologico dei corpi idrici fluviale nel triennio 2021-2023 nell'ambito di studio nel comune di Terracina risulta:

- “Non monitorato” (in grigio) relativamente al sottobacino del Portatore;
- “Cattivo” (in rosso) relativamente al sottobacino Ninfa Sisto 3.

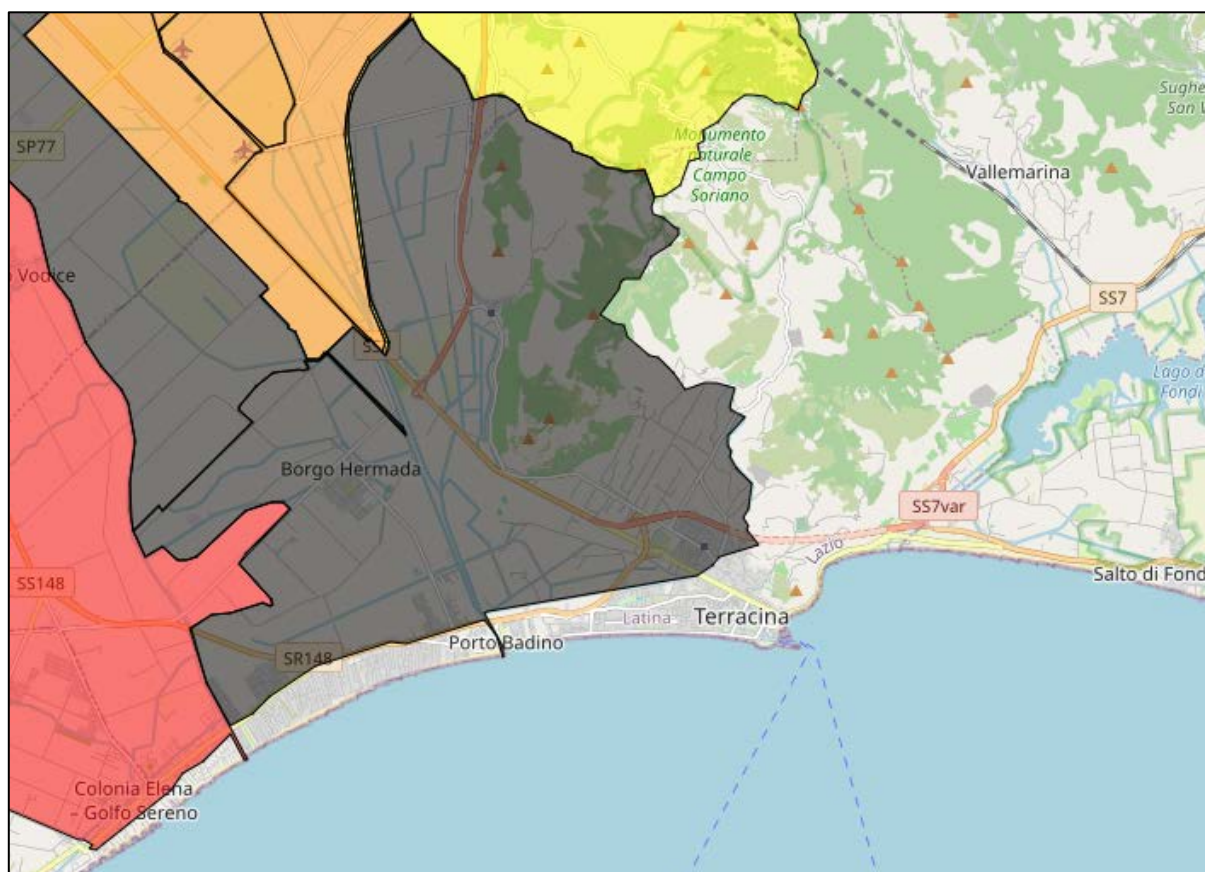


Figura 2-8 Stato ecologico dei corpi idrici fluviale (Fonte: Arpa Lazio)

Relativamente alle acque di balneazione gli obiettivi di tutela della componente marina-costiera sono naturalmente strettamente correlati con quelli relativi ai bacini drenanti che determinano il trasporto di nutrienti, sedimenti, e inquinanti e in buona misura condizionano lo stato di qualità delle acque. Secondo i dati sui monitoraggi effettuati da Arpa Lazio la classificazione dello stato di qualità delle aree di balneazione per l'anno 2025 nel comune di Terracina risulta:

- “eccellente” (in blu) per 5 stazioni di monitoraggio (Scafa di Ponte, Viale Europa, Depuratore Terracina Torre Gregoriana, Fosso Acque Alte Della Valle e Foce Canneto);
- buona” (in verde) per 2 stazioni di monitoraggio (Fiume Sisto e 250 mt sx Foce Fiume Portatore);
- “scarsa” (in arancio) per una stazione di monitoraggio (500 mt dx Canale Portatore);
- “sufficiente” (in gialla) per 1 stazioni di monitoraggio (Spiaggetta antistante Agostino a mare).

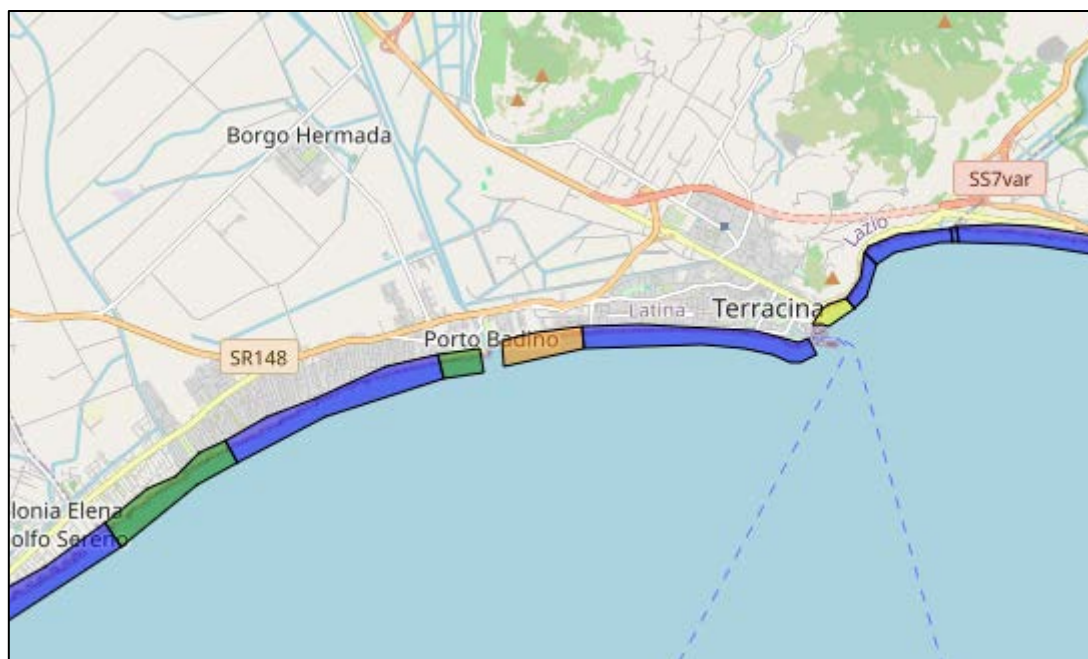


Figura 2-9 classificazione delle acque di balneazione (Fonte: Arpa Lazio)

2.5 Piano di Assetto Idrologico (PAI)

Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), ai sensi dell'art. 17 comma 6–ter Legge n. 183 del 1989, degli art. 11 e 12 L.R. 39/1996 dell'art. 1 L. 267/1998 e dell'art. 1-bis della L. 365/2000, ha valore di Piano Territoriale di settore e rappresenta lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale (ABDAC) all'interno del territorio di sua competenza, pianifica e programma le azioni e le norme d'uso finalizzate alla tutela e alla difesa delle popolazioni, degli insediamenti, delle infrastrutture, del suolo e del sottosuolo. In particolare il PAI riguarda sia l'assetto geomorfologico, relativo alla dinamica dei versanti e al pericolo d'erosione e di frana, sia l'assetto idraulico, relativo alla dinamica dei corsi d'acqua e al pericolo d'inondazione.

Agli effetti del comma 5, art.17, L.183/89, dalla data di adozione del PAI (ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera c della stessa Legge) le prescrizioni hanno carattere immediatamente vincolante per i Comuni e tutti gli altri soggetti pubblici e privati interessati, limitatamente alle aree individuate dall'ABDAC come Aree sottoposte a Tutela per pericolo di frana e di inondazione e Aree di Attenzione. (artt. 1-3 Norme Tecniche di Attuazione).

A tal proposito il PAI riporta le diverse situazioni di pericolo connesse alla presenza di frane e di inondazioni e le relative discipline di utilizzo del territorio in relazione ai due fenomeni:

- all'art. 6 delle NTA vengono riportate le situazioni di pericolo connesse alla presenza di frane e Sulla base delle caratteristiche d'intensità dei fenomeni rilevati (volumi e velocità), il Piano disciplina l'uso del territorio nelle aree in frana in relazione a tre classi di pericolo.

- all'art. 7 il PAI riporta le situazioni di pericolo d'inondazione stimate (ai sensi del DPCM 29/09/98) e sulla base delle caratteristiche dei fenomeni rilevati o attesi il Piano disciplina l'uso del territorio in funzione di tre classi di pericolosità:
- all'art. 9 delle NTA vengono definite aree di attenzione quelle porzioni del territorio in cui i dati disponibili indicano la possibilità di potenziali condizioni di pericolo, la cui effettiva sussistenza e gravità potrà essere quantificata a seguito di studi, rilievi e indagini di dettaglio.

Nello specifico si evidenzia che è presente un'area a rischio R4 da frana sull'arenile adiacente all'incrocio tra via Matteotti e via Guglielmo Marconi.

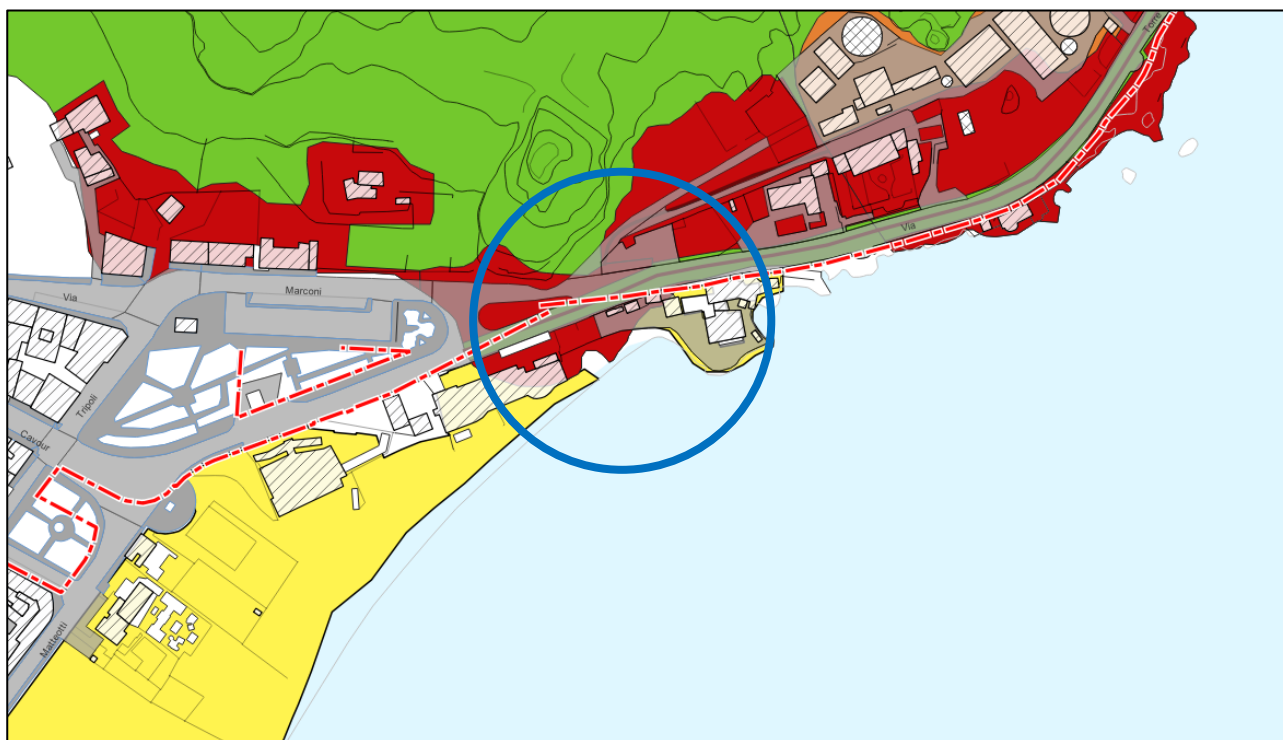


Figura 2-10 Stralcio del PAI con evidenziato il rischio R4 sull'arenile

Risulta inoltre un'area di attenzione e rischio R3 sull'arenile nel tratto ovest a circa 650 ml dal confine con il comune di San Felice Circeo.



Figura 2-11 Stralcio del PAI con evidenziato il rischio R3 sull'arenile

2.6 Il Piano Territoriale Provinciale Generale di Latina (PTPG)

Lo schema di Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG), elaborato ai sensi dell'art. 20 della L.R. n° 38/99, è stato approvato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n° 25 del 27 settembre 2016.

Il primo dato che emerge dalle analisi effettuate e dal vasto materiale di studio prodotto è la ricchezza e, al tempo stesso, la fragilità del patrimonio ambientale e naturale del territorio provinciale.

Oltre al Parco Nazionale del Circeo ed a quello Regionale dei Monti Aurunci occorre ricordare il notevole numero di siti di interesse comunitario oltre alle Zone di Protezione Speciale (direttiva 79/40/CEE del 2 aprile 1979 e 92/43/CEE del 21 maggio 1992).

Il paesaggio è caratterizzato dalla contrapposizione e dall'alternanza tra le pianure, di estensione anche notevole (circa 20 km a partire dalla linea costiera), piatte e facilmente soggette ad impaludamento e quella struttura geomorfologica che i geologi chiamano "antiappennino", che supera in più punti i 1000 m e che si presenta molto ricca ed articolata.

Il paesaggio è, inoltre, caratterizzato e qualificato dall'ecosistema dunale costiero che andrebbe maggiormente protetto e valorizzato.

Le caratteristiche pedologiche dei terreni sono molto varie e si presentano buone soprattutto nei depositi alluvionali delle pianure.

Eccezionale valenza strutturante hanno, come visto, i tracciati storici, come pure eccezionale è la valenza testimoniale ed artistica degli insediamenti storici collinari e litoranei (da Gaeta all'Abbazia

di Fossanova, da Norma al Tempio Jovis, da Sermoneta a San Felice Circeo, da Sezze a Ventotene).

Le falde acquifere, ancorché soggette a sempre maggiore emungimento, sono ancora abbondanti e caratterizzate da buone qualità e molteplici possibilità di utilizzazione, come pure sono da valorizzare le risorse termali di Suio e la straordinaria qualità paesaggistica delle isole pontine.

Questi sono solo alcuni degli elementi più rilevanti che fanno del "sistema ambientale" della Provincia di Latina un luogo particolarmente dotato di valori e di qualità, sia naturali, sia storiche, dalle quali partire per promuovere uno sviluppo più sostenibile ed un turismo meno basato sulla quantità e più incentrato sulla qualità.

Il sistema delle aree naturali

La notevole presenza di aree di interesse ambientale e naturalistico ne impone una rivisitazione in termini sistemici e di relazione ipotizzando una reale rete di corridoi ecologici per ricondurre a sistema molte aree di interesse o protette trattate finora come elementi solo puntuali nel contesto provinciale.

Il Turismo

Occorre tenere conto che la Provincia di Latina è al centro di un bacino di mobilità che comprende, all'interno di una isocrona di 90 primi, una popolazione di circa 8 milioni di abitanti e due delle tre maggiori città italiane, Roma e Napoli.

Questo, che potrebbe apparire a prima vista un vantaggio, potrebbe invece costituire un rischio proprio per questi valori e queste qualità se il territorio è reso del tutto disponibile ad accogliere una domanda turistica potenziale di notevolissime dimensioni.

Gli effetti negativi di questa pressione, sia per il patrimonio ambientale, sia per il tessuto sociale, sono, peraltro, già evidenti in tutti quei luoghi dove, con più facilità, si è reso il territorio disponibile per qualsiasi tipo di domanda, ritenendo che risorse quali il paesaggio, il patrimonio boschivo e la vegetazione naturale, l'acqua e le zone d'acqua, i beni storici, monumentali e culturali, ecc. fossero risorse non esauribili e quindi utilizzabili senza alcuna preoccupazione. Di qui la compromissione del paesaggio, la perdita dei connotati dei centri storici, l'ampiezza dell'abusivismo edilizio, l'impoverimento dei terreni agricoli, la degradazione delle dune, ma anche l'accentuarsi dei dissesti idrogeologici, la compromissione delle falde acquifere, minacciate dall'eccesso di prodotti chimici nell'agricoltura, dalle infiltrazioni della salinità marina, dall'emungimento incontrollato, ecc.

Viceversa quelle stesse qualità e quegli stessi valori possono essere le basi su cui fondare un'offerta sostenibile e di qualità, in una parola per creare le condizioni di uno sviluppo sostenibile.

Inoltre, appare essenziale procedere pure, in modo mirato, ad un recupero delle porzioni di territorio degradate, anche con forme di cooperazione pubblico-privato, coinvolgendo, in primo luogo, proprio

quelli che potrebbero ricevere un vantaggio dalla registrazione, da parte del piano, della situazione di fatto.

2.7 Il Piano Regolatore Generale e i piani attuativi

Il Piano Regolatore Generale di Terracina è stato approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 873 del 28/11/1972; con Deliberazione di Giunta Comunale n. 331 del 10/07/2007 è stato scansionato e passato in formato digitale.

Il piano di Terracina risente degli indirizzi programmatici regionali e interregionali che rivestono l'area di Terracina di funzioni importanti sia per la posizione baricentrica tra le aree metropolitane di Roma e Napoli sia per la localizzazione nella fascia marittima e nell'agro pontino con relativi flussi.

Il PRG definisce una partizione funzionale del territorio comunale urbanizzato articolato in:

- centro storico collinare;
- centro storico costiero;
- settore costiero compreso tra il Porto, il Canale Linea ed il grande viale Monte-Mare di P.R.;
- settore costiero dal viale Monte-Mare di P.R. a Porto Badino;
- fascia balneare urbana dal Porto a Porto Badino;
- fascia balneare esterna da Porto Badino al confine di S. Felice Circeo;
- settore di espansione residenziale-turistica della Valle;
- zone residenziali di La Fiora e di Borgo Hermada;
- Borgata di Piazza Palatina.



Figura 2-12 Stralcio dell'inquadratura del PRG di Terracina

Relativamente alla fascia costiera, oggetto della presente relazione, il PRG non prevede delle destinazioni specifiche salvo quella generica di arenile sia nell'area a ovest di Porto Badino sia nell'area propriamente urbana tranne nell'area portuale e quella adiacente che è anche soggetta al Piano

Particolareggiato Esecutivo Centro Storico in declivio e pianura approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 448/73 del 26/06/1980.

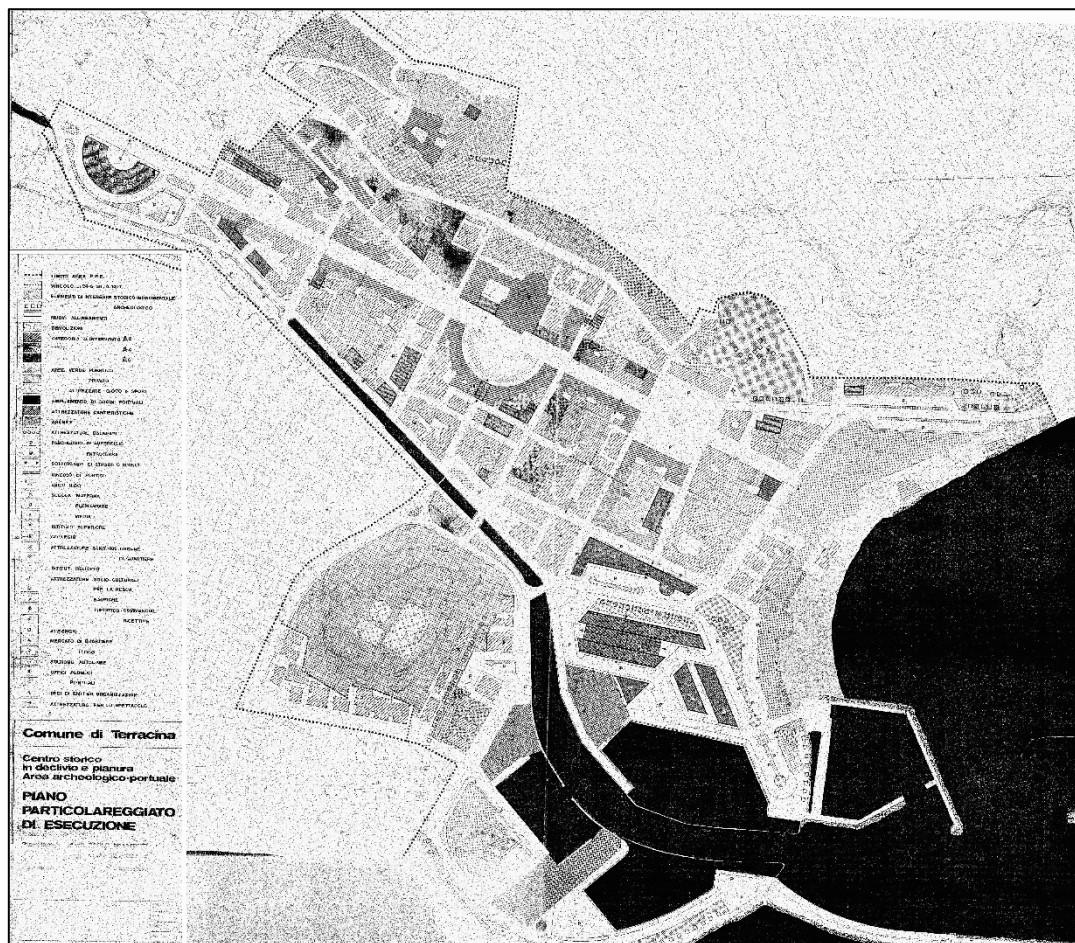


Figura 2-13 Stralcio del PPE del centro storico

In tale tratto, che coincide con la spiaggia storica di Terracina, si localizzano le strutture ricettive all'interno della fascia degli arenili con alle spalle aree a verde pubblico, a parcheggio, attrezzature sanitarie e portuali e alberghiere.

2.8 Piano della Mobilità Sostenibile Comunale (PUMS)

Il PUMS è stato adottato con Deliberazione Commissariale, assunta con i poteri della Giunta Comunale, n. 42 del 18/04/2023. Il PUMS è uno strumento di carattere strategico che si propone di soddisfare le esigenze di mobilità delle persone e delle imprese nelle aree urbane e periurbane al fine di conseguire una superiore qualità della vita nelle città. Il PUMS si integra con gli altri strumenti di pianificazione territoriale e si basa su principi di integrazione, partecipazione e valutazione.

Le linee guida per la redazione dei PUMS prodotte dall'Unione Europea (ELTIS) e dal governo nazionale (MIT) sono caratterizzate dall'indicazione di cinque e quattro macro-obiettivi rispettivamente a quali si riferiscono gli obiettivi del PUMS di Terracina.

- recuperare ed adeguare l'uso delle strade e delle piazze, tenendo conto delle esigenze dei diversi utenti (pedoni, ciclisti e utilizzatori del TPL), in particolare negli ambiti ad elevata densità di residenza o di servizi (come le scuole);
- ottimizzare l'offerta e l'integrazione dei differenti sistemi di trasporto pubblico e/o privato per garantire l'accessibilità alla città;
- ridurre le barriere di accesso ai servizi di mobilità e alla fruizione dello spazio pubblico;
- ridurre l'inquinamento dell'aria e l'inquinamento acustico ponendo particolare attenzione alle aree più sensibili;
- intraprendere politiche di incentivazione all'uso della mobilità elettrica;
- razionalizzare l'utilizzo delle risorse di mobilità, mettendo in risalto forme di condivisione dell'uso dell'auto/bici, di promozione dell'innovazione tecnologica e gestionale nell'ambito del settore.

Relativamente all'ambito del PUA, il PUMS innanzitutto prevede delle isole ambientali (nel centro storico, a Viale Circe e tra Viale Circe e Via Badino) nelle aree più congestionate del litorale dove attuare misure di *traffic calming* o comunque attuare delle riduzioni di circolazione (è anche prevista velocità carrabile di 10 k/h). Inoltre prevede il completamento della pista ciclabile già presente mediante adeguamenti di alcuni punti e previsioni di nuovi tratti a creare un circuito di collegamento tra gli arenili, e non solo quello di Viale Circe, e il centro storico: infatti la pista parte da Fiume Sisto a ovest e arriva al confine con il comune di Fondi, collegandosi con il centro storico. In tale intervento rientrano anche dei tratti di pista ciclabile già programmati da altri strumenti pianificatori definiti all'interno di uno scenario di riferimento.

Oltre alla pista ciclabile sono previsti molteplici punti per gli stalli delle biciclette e per il bike-sharing e/o il monopattino-sharing a sostegno di una mobilità più sostenibile. Il PUMS introduce le velostazioni, ossia strutture per il parcheggio delle biciclette, molto diffuse nel nord Europa, dotate di servizi, gratuiti o a pagamento, che vanno dall'attività di piccole/grandi riparazioni e rivendita di ricambi al noleggio, e ancora dal punto ristoro con distributori automatici o addirittura con docce e servizi igienici. Non sono previste comunque delle velostazioni lungo il litorale ma solo nel centro storico. Sono previsti inoltre anche dei parcheggi di scambio con il trasporto pubblico soprattutto nel centro storico e vicino all'incrocio tra Via Badino e Via Europa a ridosso dell'estremità ovest di Viale Circe.

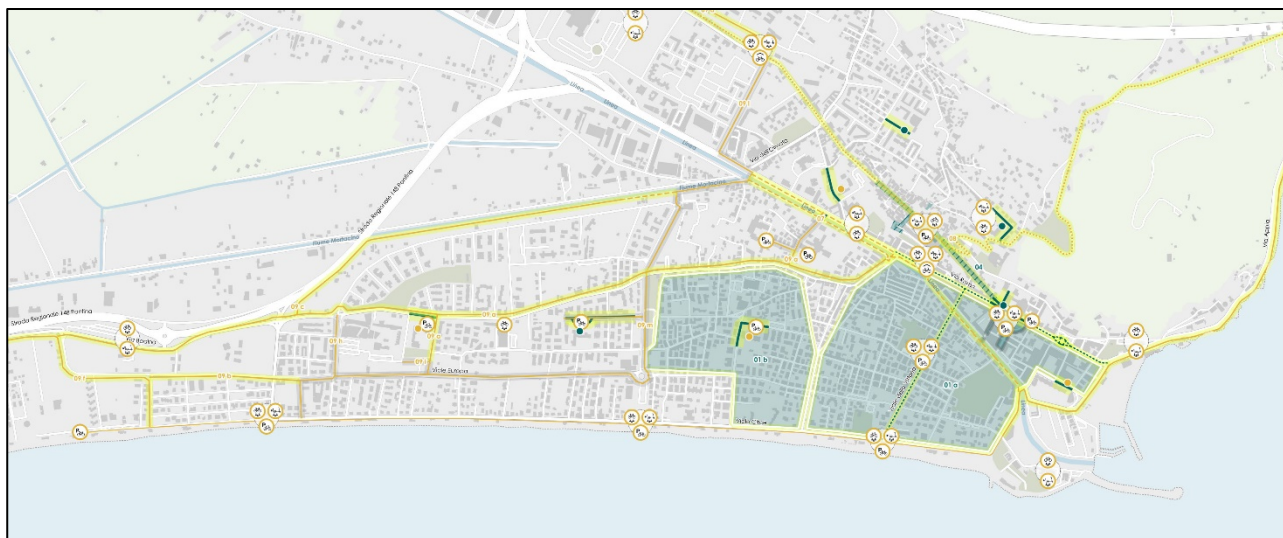


Figura 2-15 Stralcio dello Scenario di piano – Mobilità lenta del PUMS

Chiaramente il PUMS prevede anche delle modifiche di alcuni snodi infrastrutturali ma questi non rientrano nell'ambito di studio.

2.9 Il Piano di Zonizzazione Acustica

Il Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale di Terracina è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale (D.G.C.) n. 152 del 10 dicembre 2009 e si occupa di classificare il territorio comunale con mappatura e zonizzazione acustica secondo il D.P.C.M. 1° marzo 1991 ma con le nuove tabelle dei limiti massimi di emissione fissati dal D.P.C.M. 14 novembre 1997.

La realizzazione di mappe tematiche della zonizzazione acustica del territorio comunale in zone di tipo I, II, III, IV, V, VI è stata elaborata mediante opportuna rappresentazione grafico – cromatica, secondo quanto previsto dalla L.R. 3 agosto 2001, n. 18 e riportato nella seguente tabella:

Il PZA di Terracina individua le classi acustiche con diversi limiti di rumore (L_{eq}) per il giorno e per la notte.

			Classe acustica	Leq diurni-notturni	
			Classe I: Aree particolarmente protette	50 - 40 dBA	
			Classe II: Preval. residenziali	55 - 45 dBA	
			Classe III: di tipo misto	60 - 50 dBA	
			Classe IV: Intensa attività umana	65 - 55 dBA	
			Classe V: Preval. industriale	70 - 60 dBA	
			Classe VI: Industriale	70 - 70 dBA	
Classe	Tipologia	Colore			
I	Protetta	Verde			
II	Prevalentemente residenziale	Giallo			
III	Di tipo misto	Arancione			
IV	Intensa attività umana	Rosso			
V	Prevalentemente industriale	Viola			
VI	Industriale	Blu			

Figura 2-16 Classi acustiche e limiti di rumore

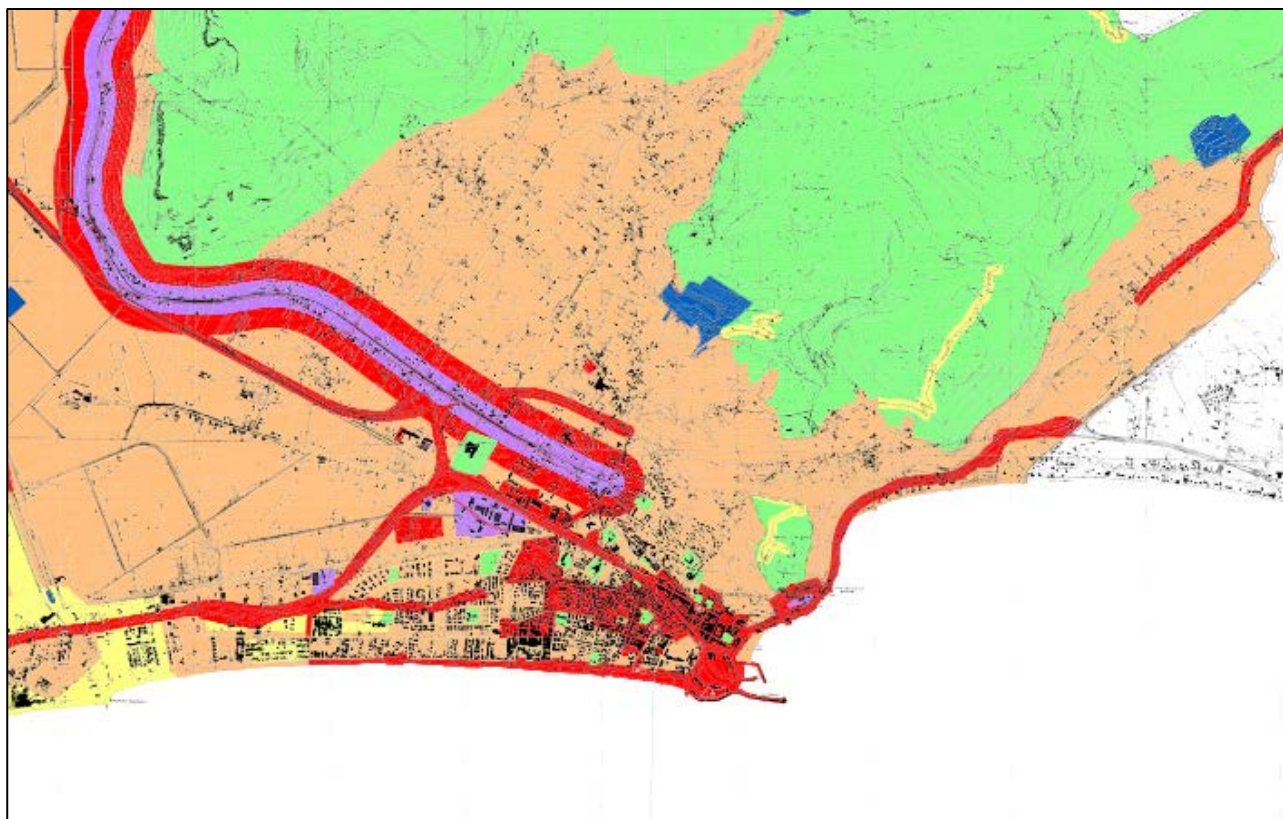


Figura 2-17 Mappatura delle classi acustiche sull'ambito oggetto di studio

L'ambito oggetto di studio rientra per lo più in zone II Prevalentemente residenziale (dal confine con il Comune di San Felice Circeo a Viale circe), in zone IV di Intensa Attività Umana (centro storico e litorale urbano) e in zone III di Tipo misto.

3 LO STATO DI FATTO E IL PROGETTO DEL PUA

3.1 Principi guida del PUA

Il PUA persegue i seguenti obiettivi:

- garantire la conservazione e la tutela degli ecosistemi locali costieri in armonia con lo sviluppo delle attività turistiche e la libera fruizione di tratti di costa definiti con l'obiettivo primario di salvaguardare il litorale che per la sua peculiarità costituisce risorsa indispensabile e strategica per lo sviluppo complessivo del turismo costiero del Comune di Terracina;
- armonizzare le azioni sul territorio per uno sviluppo sostenibile attraverso uno specifico quadro normativo di riferimento che definisca principi, criteri e modalità per la concessione dei beni del demanio marittimo; finalizzato alla valorizzazione del territorio dal punto di vista economico, ambientale e paesaggistico;
- la individuazione, secondo criteri di sostenibilità, delle più corrette forme di accessibilità e di utilizzo delle aree tenendo conto delle caratteristiche ambientali e paesistiche specifiche meritevoli di tutela;
- la promozione della fruibilità sociale delle risorse in maniera compatibile con i valori presenti;
- la promozione di attività economiche e turistiche sostenibili;
- la possibilità di garantire agli operatori turistici l'ottimizzazione degli investimenti nelle strutture complementari dell'attività d'impresa;
- l'offerta di strutture e servizi di qualità per il turismo balneare e ricettivo nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale;
- la tutela dell'uso delle aree demaniali con prestazioni di servizi essenziali alle fasce sociali deboli.

3.2 Lo stato di fatto e la verifica degli usi del fronte mare

La prima fase della redazione del PUA coincide con una fase di analisi e verifica dei caratteri del territorio e delle caratteristiche specifiche del litorale entro la dividente demaniale.

Come prima compito sono state analizzate le concessioni demaniale attualmente esistenti. Di seguito è riportata la tabella delle singole concessioni dove viene riportato il codice identificativo, la località, la denominazione, la tipologia concessoria e il fronte mare occupato in metri lineari.

N	CONCESSIONE	Località	Denominazione	Tipologia concessione	Fronte mare m. lineari
1	TE-010	ACQUA MAGNESIACA	RISTORANTE" L'OSTRICARO"	ER	120,00
2	TE-011	PORTO SALVO	RISTORANTE" PORTO SALVO"	ER	65,00
3	TE-015	SPIAGGIA DI LE-VANTE	RISTORANTE" LA CAPAN-NINA"	ER	70,00
4	TE-017	RIVIERA DI LEVANTE - LUNGOMARE MAT-TEOTTI,1	RISTORANTE "IL GRAPPOLO D'UVA"	ER	25,00

N	CONCESSIONE	Località	Denominazione	Tipologia concessione	Fronte mare m. lineari
5	TE-019	SPIAGGIA DI LE-VANTE - LUNGOMARE MATTEOTTI,2	GRAND HOTEL PALACE	SR	47,00
6	TE-020	SPIAGGIA DI LE-VANTE - LUNGOMARE MATTEOTTI snc	CHIOSCO/STABILIMENTO BALNEARE LA ROTONDA	SB	51,37
7	TE-021	SPIAGGIA DI LE-VANTE - LUNGOMARE MATTEOTTI	CHIOSCO BAR RIVE DI TRAIANO/STABILIMENTO BALNEARE	SB	37,00
8	TE-026BIS	SPONDA DESTRA DEL PORTO CANALE VIA DEL MOLO,10	RISTORANTE "LA DARSENA"	ER	0
9	TE-028	PORTO (SPONDA DESTRA DEL PORTO CANALE)	CHIOSCO BAR "LE PALME"	ER	0
10	TE-043	PORTO (SPONDA DESTRA DEL PORTO CANALE)	CENTRO SPORTIVO "IL MOLO"	ARS	0
11	TE-053	PORTO SPONDA DX DEL PORTO CANALE VIA C. COLOMBO	CHIOSCO-BAR "LA PINETA"	ER	0
12	TE-055	SPONDA DESTRA DEL PORTO CANALE	CHIOSCO-BAR "IL MOLO"	ER	0
13	TE-056	SPONDA DESTRA DEL PORTO CANALE VIA DEL MOLO,40	BOCCIOFILO	ARS	0
14	TE-063	VIA DELLA BATTERIA	SCOGLIERA ASSERVITA ALL'ALBERGO "L'APPRODO"	SR	0
15	TE-064	VIA DELLA BATTERIA	ALBERGO "L'APPRODO"	SR	47,00
16	TE-065	VIALE CIRCE n. 1	STABILIMENTO BALNEARE "SIRENELLA"	SB	131,00
17	TE-066	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA DANTE ALIGHIERI	STABILIMENTO BALNEARE "ALBERTO A MARE"	SB	50,00
18	TE-067	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA DANTE ALIGHIERI	STABILIMENTO BALNEARE "IL SOMBRERO"	SB	50,00
19	TE-069	SPIAGGIA DI PONENTE VIALE CIRCE	STABILIMENTO BALNEARE "ORSA MAGGIORE"	SB	50,00
20	TE-070	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA EINAUDI	STABILIMENTO BALNEARE "SIRENA DEL MARE"	SB	50,00
21	Ex TE-071	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA DEL PIEGARELLO	EX CHIOSCO "LA ROTONDA"		38,00
22	Ex TE-072	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA DEL PIEGARELLO	EX STABILIMENTO BALNEARE COMUNALE		64,15
23	TE-073	SPIAGGIA DI PONENTE VIALE CIRCE	STABILIMENTO BALNEARE "IL GABBIANO"	SB	43,40
24	TE-073BIS	SPIAGGIA DI PONENTE VIALE CIRCE	STABILIMENTO BALNEARE "SUN BEACH"	SB	25,60
25	TE-074	SPIAGGIA DI PONENTE VIALE CIRCE	STABILIMENTO BALNEARE "LA PLAYA"	SB	50,00
26	Ex TE-078	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA SICILIA	EX STABILIMENTO BALNEARE COMUNALE		100,00
27	TE-079	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA SICILIA	STABILIMENTO BALNEARE "AMERIGO"	SB	50,00
28	TE-080	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA CALABRIA	STABILIMENTO BALNEARE "KURSAAL"	SB	51,70
29	TE-081	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA CALABRIA	STABILIMENTO BALNEARE DELFINO BLU "DOPOLAVORO FERROVIARIO"	SB	41,60
30	TE-083	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA BASILICATA	STABILIMENTO BALNEARE "AURORA"	SB	50,00
31	TE-084	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA BASILICATA	STABILIMENTO BALNEARE "LIDO CIRCE"	SB	100,00
32	Ex TE-085	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA CAMPANIA	EX STABILIMENTO BALNEARE COMUNALE		140,00

N	CONCESSIONE	Località	Denominazione	Tipologia concessione	Fronte mare m. lineari
33	TE-086	SPIAGGIA DI PONENTE VIALE CIRCE	STABILIMENTO BALNEARE "IL CORALLO"	SB	50,00
34	TE-087	SPIAGGIA DI PONENTE VIALE CIRCE	STABILIMENTO BALNEARE "JOLLY BEACH"	SB	84,00
35	TE-088	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA SARDEGNA	STABILIMENTO BALNEARE "LA LANTERNA"	SB	80,00
36	TE-089	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA MOLISE	STABILIMENTO BALNEARE "CLIPPER"	SB	50,00
37	TE-090	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA UMBRIA	STABILIMENTO BALNEARE "ULISSE"	SB	80,00
38	TE-109	VIA PROVINCIALE PER SAN FELICE CIRCEO KM. 7,200	CIRCOLO VELICO PALINURO	ARS	80,00
39	TE-114	VIA PROVINCIALE PER SAN FELICE CIRCEO KM. 8,600	PENSIONE ANNA	SB	150,00
40	Ex TE-125	VIALE CIRCE ALTEZZA PIAZZALE LIDO	EX STABILIMENTO BALNEARE COMUNALE		350,50
41	Ex TE-125BIS	VIALE CIRCE ALTEZZA PIAZZALE LIDO	EX CHIOSCO BAR		40,38
42	TE-127	VIALE CIRCE ALTEZZA XXIV° TRAVERSA	STABILIMENTO BALNEARE "PICCOLA OASI"	SB	70,00
43	TE-128	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA COIRA	STABILIMENTO BALNEARE "IL DELFINO"	SB	70,00
44	TE-129	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA COIRA	STABILIMENTO BALNEARE "LA VELA"	SB	70,00
45	TE-130	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA LOMBARDA	STABILIMENTO BALNEARE "LIDO TAMOA"	SB	71,50
46	TE-131	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA PIEMONTE	STABILIMENTO BALNEARE "LA CONCHIGLIA"	SB	70,00
47	TE-134	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA BAD HOMBURG	STABILIMENTO BALNEARE "PICCOLO LIDO"	SB	70,00
48	TE-135	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA VALLE D'AOSTA	STABILIMENTO BALNEARE "LA PERLA"	SB	65,00
49	TE-136	VIA BADINO VECCHIA, 1ª TRAV. SX	"STELLA MARINA"	SB	130,00
50	TE-137/226	LOCALITA' FOCE Fiume Canneto Sponda DX	"IL ROMANTICO"	SB	105,00
51	TE-138	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA TRENTO	STABILIMENTO BALNEARE "RIVA DEL MARE"	SB	70,00
52	TE-139	ML. 340,00 A PONENTE DELLA FOCE DI BADINO	STABILIMENTO BALNEARE "IL RIFUGIO"	SB	70,00
53	TE-140	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA BAD HOMBURG	STABILIMENTO BALNEARE "IL RIVA AZZURRA"	SB	70,00
54	TE-141	LOCALITA' PONENTE DELLA FOCE DEL Fiume Sisto	STABILIMENTO BALNEARE "SPORTING BEACH"	SB	100,00
55	TE-142	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA CABOURG	STABILIMENTO BALNEARE "ONDA MARINA"	SB	70,00
56	TE-143	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA BAD HOMBURG	STABILIMENTO BALNEARE "JAMAICA"	SB	70,00
57	TE-144	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA BAD HOMBURG	STABILIMENTO BALNEARE "LIDO DEL SOLE"	SB	70,00
58	TE-145	VIA SAN FELICE CIRCEO KM. 8,100	STABILIMENTO BALNEARE "BAIA VERDE"	SB	94,00
59	TE-149	KM. 30,350 PROVINCIALE MEDIANA	STABILIMENTO BALNEARE "L'ARAGOSTA"	SB	118,15
60	TE-150	VIA PONTINA KM. 104,00	STABILIMENTO BALNEARE "IPPOCAMPO"	SB	150,00
61	TE-151	VIA BADINO VECCHIA KM. 5,200 ALT.RESID. LIDO D'ULISSE	STABILIMENTO BALNEARE "IL CAMPANILE"	SB	170,00

N	CONCESSIONE	Località	Denominazione	Tipologia concessione	Fronte mare m. lineari
62	TE-152	VIA MEDIANA ALTEZZA RESID. LIDO DI VENERE	STABILIMENTO BALNEARE "LIDO DI VENERE"	SB	118,15
63	TE-153	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA TOSCANA	STABILIMENTO BALNEARE "BEACH POINT"	SB	70,00
64	TE-155	VIA SAN FELICE CIRCEO KM. 8,200	STABILIMENTO BALNEARE "BAIA VERDE"	SB	120,00
65	TE-156	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA ROMAGNA	STABILIMENTO BALNEARE "BAHIA"	SB	70,00
66		VIA BADINO KM. 5,800	CHIOSCO BAR	SB	0
67	TE-160	VIA PROVINCIALE SAN FELICE CIRCEO KM. 7,800	STABILIMENTO BALNEARE "ITALCANADA"	SB	150,00
68	TE-161	VIA PROVINCIALE SAN FELICE CIRCEO KM. 6,200	"LIDO D'ENEA"	ARS	240,00
69	TE-163	PORTO BADINO SPONDA DESTRA	NAUTICA DA DIPORTO	PO	0
70	TE-168	VIA PROVINCIALE SAN FELICE CIRCEO KM. 7,500	STABILIMENTO BALNEARE "SABBIA D'ORO"	SB	150,00
71	TE-171	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA MARCHE	"1° CIRCOLO REMIERO VELICO C. CUSINATO"	ARS	60,00
72	TE-173	VIA PROVINCIALE SAN FELICE CIRCEO KM. 7,800	STABILIMENTO BALNEARE "LA SIESTA"	SB	150,00
73	TE-176	VIA BADINO VECCHIA KM. 5,00	STABILIMENTO BALNEARE "SHANGRILL-LA' "	SB	140,00
74	TE-181	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA FRIULI VENEZIA GIULIA	STABILIMENTO BALNEARE "LA STIVA"	SB	40,00
75	TE-183	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA TOSCANA	STABILIMENTO BALNEARE "IL PICCOLO FARO"	SB	60,00
76	TE-186	VIA BADINO KM. 3,600 - LOCALITA' VIGNA LUISA	STABILIMENTO BALNEARE "ALOHA"	SB	140,00
77	TE-189	LOCALITA' BADINO	STABILIMENTO BALNEARE "CALYPSO"	SB	70,00
78	TE-190	VIALE CIRCE ALTEZZA VIA DEI LUCANI	STABILIMENTO BALNEARE "IL GALEONE"	SB	64,00
79	TE-202	VIA PONTINA KM. 106,00 - LOCALITA' BADINO	STABILIMENTO BALNEARE "PUNTO BRAZIL"	SB	50,00
80	TE-211	VIA PONTINA KM. 106,500	STABILIMENTO BALNEARE "LIDO DEL SOLE"	SB	42,00
81	TE-235	VIA BADINO VECCHIA - ALT. RESIDENCE RIVA AZZURRA	CIRCOLO VELICO RIVA AZZURRA	ARS	100,00
82	TE-240	VIA APPIA KM. 104,00	CAMPING "COSTAZZURRA"	SB	220,00
83	TE-241	VIA C. COLOMBO n. 32	COOPERATIVA PESCATORI	ER	0
84	TE-242	VIA APPIA KM. 104,200	CAMPING VILLAGE LE PALME	SB	220,00

Tabella 3-1 Elenco delle concessioni in essere

Le concessioni di attività del litorale di Terracina sono pari a 84 comprese le ex concessioni.

Una parte di tali concessioni (con sfondo bianco nella tabella precedente) non affacciano direttamente sullo specchio d'acqua in quanto nello stato di fatto non si è tenuto conto dell'art. 9 comma 6 del Regolamento Regionale n. 19 del 2016 relativamente gli esercizi di ristorazione: per cui il numero con fronte mare è pari a 74.

Le 74 concessioni, comprese le ex concessioni, occupano un totale di fronte mare pari a 6.560,5 ml ossia il 54,2% dell'arenile complessivo (12.098 ml).

È necessario evidenziare che i manufatti non rimovibili di alcune concessioni, riportati nella tabella successiva, sono stati acquisiti dal patrimonio dello Stato con idoneo procedimento incamerandoli tra le pertinenze demaniali marittime.

TIPOLOGIA CONCESSIONE	NOME	NUMERO CONCESSIONE
ER	L'Ostricarò	TE 010
ER	Porto Salvo	TE 011
ER	Il grappolo d'uva	TE 017
SB	Sirenella	TE 065
SB	Alberto a mare	TE 066
SB	Il sombrero	TE 067
SB	Orsa Maggiore	TE 069
SB	Sirena del mare	TE 070
SB	Il gabbiano	TE 073
SB	Amerigo	TE 079
SB	Kursaal	TE 080
SB	Aurora	TE 083
SB	Lido Circe	TE 084
SB	Il corallo	TE 086
SB	La lanterna	TE 088
SB	Ulisse	TE 90
SB	Il Riva Azzurra	TE 140
SB	Beach Point	TE 153

Tabella 3-2 Elenco delle concessioni dei manufatti acquisiti dal Patrimonio dello Stato

Sono state analizzate le tipologie di uso dell'arenile in relazione al fronte mare occupato come evidenziato nella successiva tabella.

TIPO	NUMERO ZONE	LUNGHEZZA FRONTE MARE (ml)
Stabilimento balneare (SB)	58	4.973,47
Aree ricreative e sportive (ARS)	4	480
Strutture ricettive (SR)	2	94
Esercizi di ristorazione (ER)	6	210
Ex stabilimento balneare comunale	4	654,65
Spiaggia libera (SL)	47	5.685,88
TOTALE	121	12.098

Tabella 3-3 Tipologie di uso del litorale

La tipologia di uso prevalente è quella della spiaggia libera che occupa complessivamente 5.685,88 metri del fronte mare. La seconda tipologia è rappresentata dallo stabilimento balneare per complessivi 4.973,47 metri. Seguono gli ex stabilimenti balneari comunali con fronte mare pari a 654,65, le aree per attrezzature ricreative sportive pari a 480 ml e gli esercizi di ristorazione con un fronte pari a 210. Le strutture ricettive sono quelle che occupano minore fronte mare.

Con i dati sopra esposti si è provveduto a verificare l'effettiva percentuale di utilizzo del fronte mare suddiviso secondo le diverse tipologie di uso presenti: il 47% è rappresentato dalle spiagge libere, il 41,1% dagli stabilimenti balneari, mentre il 5% dagli ex stabilimenti balneari comunali e il 4% per area ricreative e sportive; infine le concessioni per esercizi di ristorazione occupano l'1,7% mentre quelle per strutture ricettive lo 0,8% del fronte mare.

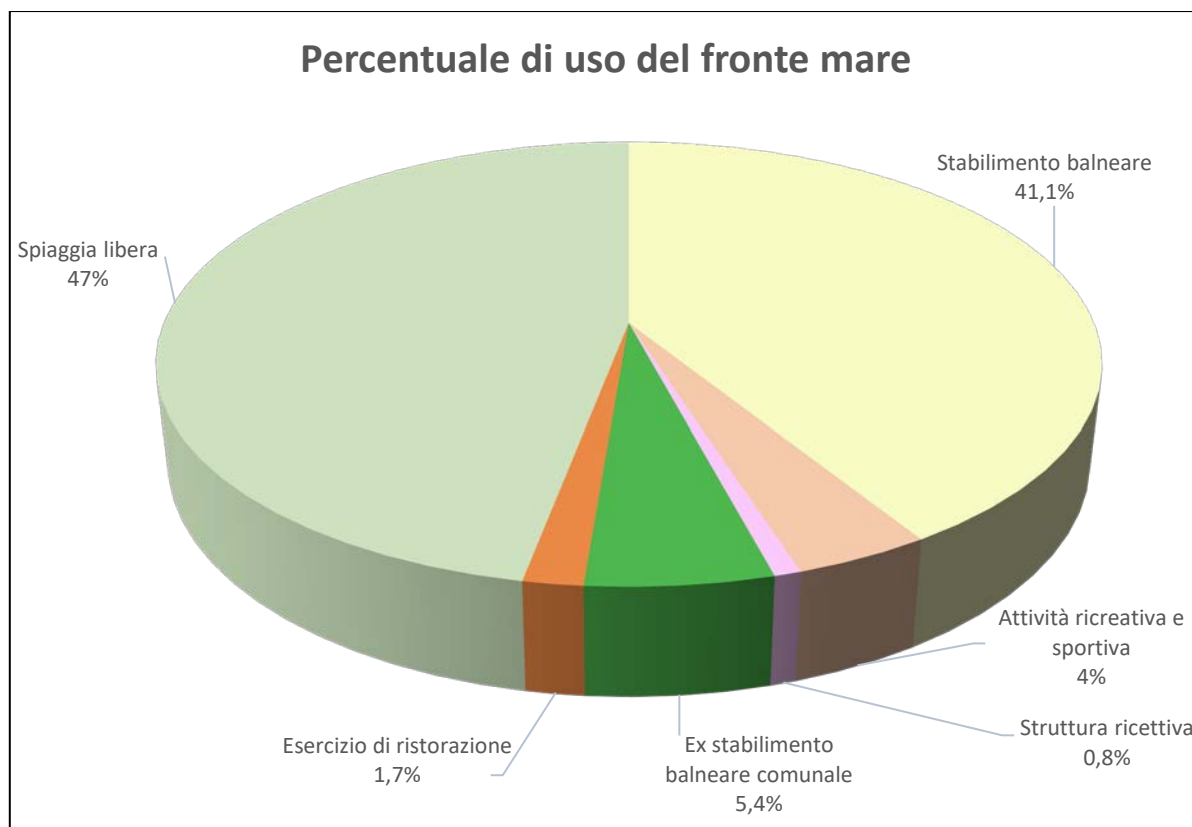


Grafico 3-1 Percentuali di usi del fronte mare

Dalla verifica effettuata risulta che già dallo stato di fatto il fronte mare del comune di Terracina ha una percentuale di fronte mare per spiaggia libera pari al 47% del totale dell'arenile e quindi si avvicina molto alla richiesta del PUAR e della normativa regionale di rispettare il limite di 50% di area a fruizione pubblica.

È necessario evidenziare che nello stato di fatto le concessioni di cui è titolare l'amministrazione comunale sono state considerate come spiagge libere con servizi e inoltre non si è tenuto conto dell'art. 9 comma 6 del Regolamento Regionale n.9 del 2016 relativamente agli esercizi di ristorazione per cui il fronte mare degli esercizi ristorazione risulta leggermente aumentato rispetto al reale. Pertanto i risultati delle percentuali di usi del fronte mare sono diversi dal dato ufficiale trasmesso alla regione ai sensi della Legge Regionale 13/2007.

Il primo atto di conoscenza approfondita dell'ambito di intervento avviene con la verifica dello stato di fatto come rappresentato nell'elaborato *B5 Stato di fatto* suddiviso in 4 tavole in scala 1:2000 che rappresentano il litorale dal confine ad ovest con S. Felice al Circeo fino al Confino a est con Fondi.

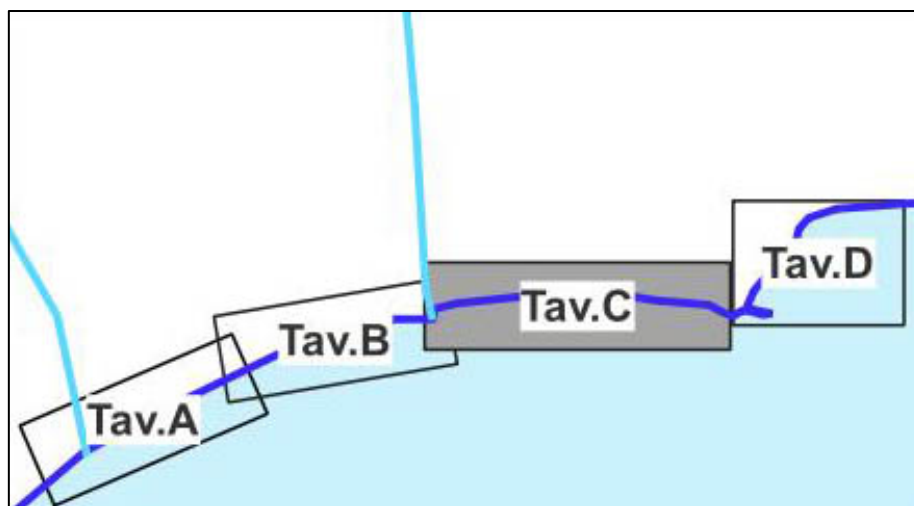


Figura 3-1 Suddivisione cartografica del litorale di Terracina

Le tavole A e B rappresentano il litorale dal confine con S. Felice Circeo fino a porto Badino, la tavola C rappresenta il tratto di Viale Circe e la tavola D dal litorale del porto e del centro storico fino al confine comunale ad est.

La tavola B5 analizza gli usi dell'arenile e le infrastrutture di supporto per l'utilizzazione dell'arenile stesso.



Figura 3-2 Legenda della tavola B5

Innanzitutto si differenziano gli usi dell'arenile entro la dividente demaniale in base al tipo di concessione ossia:

- spiaggia libera (SL);
- stabilimento balneare (SB);
- ex stabilimento balneare comunale;
- esercizio di ristorazione (ER);
- ex esercizio di ristorazione per chiosco;
- attività ricreative e sportive (ARS);
- struttura ricettiva (SR);
- concessione decaduta.

Sono inoltre considerate le opere di facile/difficile rimozione delle strutture presenti sull'arenile.

Si definiscono il tipo di strutture presenti sull'arenili ossia gli stabilimenti veri e propri e gli elementi di copertura per ombreggio.

Sono stati analizzati inoltre i varchi di accesso all'arenile differenziati in base al tipo di utilizzo (varco privato dello stabilimento; varco di accesso alla spiaggia libera; varco di accesso alla spiaggia libera strutturato con rampa per diversamente abile e scala; varco da strada privata).

Relativamente al retrospiaggia sono state analizzate la viabilità di accesso (viabilità primaria, secondaria, asse urbano strutturato e area pedonale) e gli spazi di sosta adiacenti.

Per quanto riguarda la viabilità viene definita in base alla sua funzione distributiva:

- primaria ossia assi importanti/principale di distribuzione come la via Pontina;
- secondaria ossia assi di distribuzione nel tessuto urbano o interno;
- asse urbano strutturato (asse urbano di Viale Circe);
- area pedonale (Viale Circe);
- pista ciclabile (Viale Circe).

Relativamente alle aree di sosta sono differenziati i parcheggi esistenti privati a pagamento e quelli pubblici (a pagamento o gratuiti).

Come esempio analitico dell'elaborato B5 si riporta di seguito lo stralcio della tavola C relativa del tratto urbano di Viale Circe.

Risultano evidenti gli usi dell'arenile (in verde le spiagge libere, in giallo le concessioni e in rosa le aree per strutture ricettive), le aree a parcheggio (P) e i varchi di accesso all'arenile (freccia blu per gli accessi privati agli stabilimenti e freccia verde per accesso libero alla spiaggia libera).

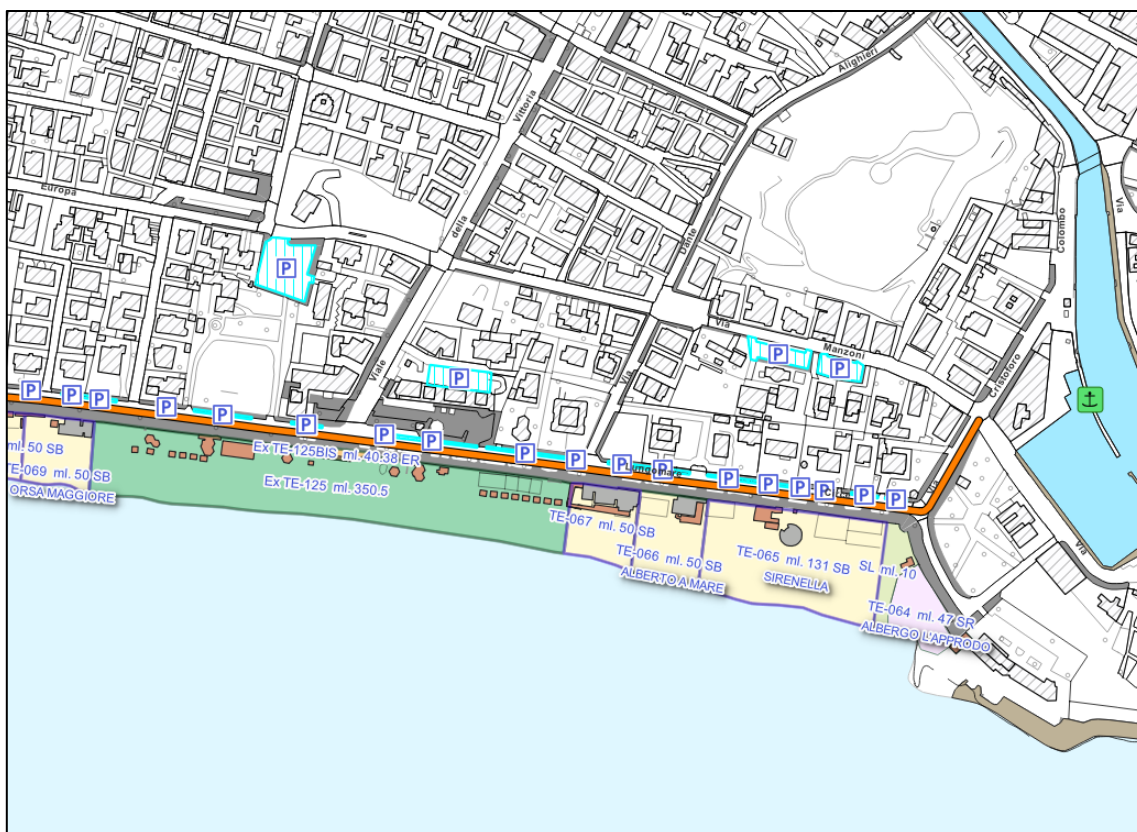


Figura 3-3 Stralcio dell'elaborato B5 Stato di fatto Tavola C (tratto urbano di Viale Circe)

3.3 Valutazione della quota di riserva degli arenili di pubblica fruizione

La fase successiva ha riguardato la valutazione della destinazione a spiaggia libera pari al 50% dell'arenile comunale come previsto dall'art. 2 (Quota di riserva degli arenili) del Regolamento Regionale n. 19 del 2016 *"Ai sensi dell'articolo 7, comma 5, della L.R. 8/2015, i comuni riservano alla pubblica fruizione una quota pari ad almeno il 50% dei metri lineari dell'arenile di propria competenza per il cui calcolo si fa riferimento alla linea di costa bassa nelle competenze comunali così come definita sulla base dell'accordo di Partenariato Pubblico tra l'Amministrazione regionale e la Marina Militare di cui al D.G. G11507 del 25/09/2015"*

Inoltre, ai sensi dell'art. 2 comma 2 del Regolamento Regionale di cui sopra:

"...nell'ambito della quota di cui al comma 1, i comuni individuano nel proprio PUA, gli ambiti omogenei tenuto conto dell'indice di antropizzazione e sulla base di criteri morfologici e ambientali"

ed inoltre, così come riportato nell'art. 7, commi 5-6 della LR 8/2015, (disposizioni relative all'utilizzazione del demanio marittimo per finalità turistico e ricreative. Modifiche alla L.R.13/2007 concernenti l'organizzazione del sistema turistico laziale):

"6. I comuni individuano ambiti omogenei nei quali devono essere previste quote di spiagge libere e spiagge libere con servizi pari almeno al 20 % in ciascun ambito omogeneo, fermo restando il rispetto della quota di cui al comma 514"

Di conseguenza tenendo conto dell'indice di antropizzazione e sulla base di criteri morfologici e ambientali il litorale è stato suddiviso in 4 porzioni o ambiti omogenei su cui strutturare il piano:

- **Ambito A:** Ambito caratterizzato da una forte presenza di proprietà private adiacenti l'arenile e dalla maggiore estensione di aree non in concessione. Posto ad ovest del centro abitato è compreso tra il confine con il comune di San Felice Circeo e porto Badino (in verde nell'immagine seguente);

TIPO DI ACCESSIBILITA': non è presente un asse parallelo alla costa che regoli la distribuzione alla spiaggia per lo più è presente una struttura a "pettine" costituita da strade private di accesso a consorzi o residences

VARCHI ATTUALI: 76 totali di cui 51 di accesso alla spiaggia libera, ma solo 4 accessibili da strada pubblica

TIPO DI COSTA: sabbiosa

CONCESSIONI ESISTENTI: 18 concessioni in totale di cui 15 per stabilimento balneare, 3 attività ricreative sportive, 1 decaduta/rinnovo per un totale di fronte mare concesso di ml 2.280,30.

SPIAGGIA PER PUBBLICA FRUIZIONE: 3.703,58 ml

LUNGHEZZA AMBITO: 5.983,88 ml

PERCENTUALE DI SPIAGGIA PER PUBBLICA FRUIZIONE: 61,9%

- **Ambito B:** Ambito urbano. Caratterizzato dalla presenza di un asse urbano strutturato (viale Circe) e dell'arenile posto ad un livello più basso del retro spiaggia. È compreso tra porto Badino e via Cristoforo Colombo (in arancio nell'ambito seguente);

TIPO DI ACCESSIBILITA': presenza di un asse strutturato parallelo alla costa

VARCHI ATTUALI: 59 varchi di accessi di cui 10 di accesso alla spiaggia libera, 4 di accesso alla spiaggia libera con rampa e 45 di accesso allo stabilimento

TIPO DI COSTA: sabbiosa

CONCESSIONI ESISTENTI: 41 concessioni in totale di cui 39 per stabilimenti balneari (comprese le ex concessioni comunali), 1 per attività ricreativa sportiva, 1 di servizio per le strutture ricettive per un totale di fronte mare concesso di ml 2.636,8, a cui si aggiungono 2 nuove concessione per attività ricreative e sportive e 1 nuova concessione per stabilimento balneare per persone diversamente abili per un totale di 150 ml.

SPIAGGIA PER PUBBLICA FRUIZIONE: ml 1.506,95

LUNGHEZZA AMBITO: ml 4.293,75

PERCENTUALE DI SPIAGGIA PER PUBBLICA FRUIZIONE: 35,1%

- **Ambito C:** Ambito della città storica adiacente alla zona con presenza di valori storico architettonici. Compreso tra il porto, il Lungomare Matteotti e la via Appia (in rosso nell'immagine seguente);

TIPO DI ACCESSIBILITA': presenza di un asse "storico" di accesso e distribuzione

VARCHI ATTUALI: 7 varchi di accesso di cui 2 di accesso alla spiaggia libera

TIPO DI COSTA: sabbiosa

CONCESSIONI ESISTENTI: 7 in totale di cui 2 per stabilimenti balneari, 4 per esercizi di ristorazione, una di servizio per strutture ricettive per un totale di fronte mare concesso di ml 378,37 (in parte sovrapposto)

SPIAGGIA PER PUBBLICA FRUIZIONE: ml 187

LUNGHEZZA AMBITO: ml 565,37

PERCENTUALE DI SPIAGGIA PER PUBBLICA FRUIZIONE: 33%

- **Ambito D:** Ambito della ricettività turistica caratterizzato dalla presenza di strutture ricettive quali camping ed alberghi. È localizzato ad est ed è compreso tra il confine con il comune di Fondi, la via Appia e la via Flacca (in azzurro nell'immagine seguente).

TIPO DI ACCESSIBILITA': struttura a "pettine" formata da strade private che scendono dalla via Appia

VARCHI ATTUALI: 7 varchi di cui 5 di accesso alla spiaggia libera

TIPO DI COSTA: sabbiosa

CONCESSIONI ESISTENTI: 3 per stabilimenti balneari per un totale di fronte mare concesso di 545 ml

SPIAGGIA PER PUBBLICA FRUIZIONE: 710 ml

LUNGHEZZA AMBITO: 1.255 ml

PERCENTUALE DI SPIAGGIA PER PUBBLICA FRUIZIONE: 56,6%

È necessario evidenziare che la definizione degli ambiti di cui sopra è stata effettuata in base ai dati cartografici.

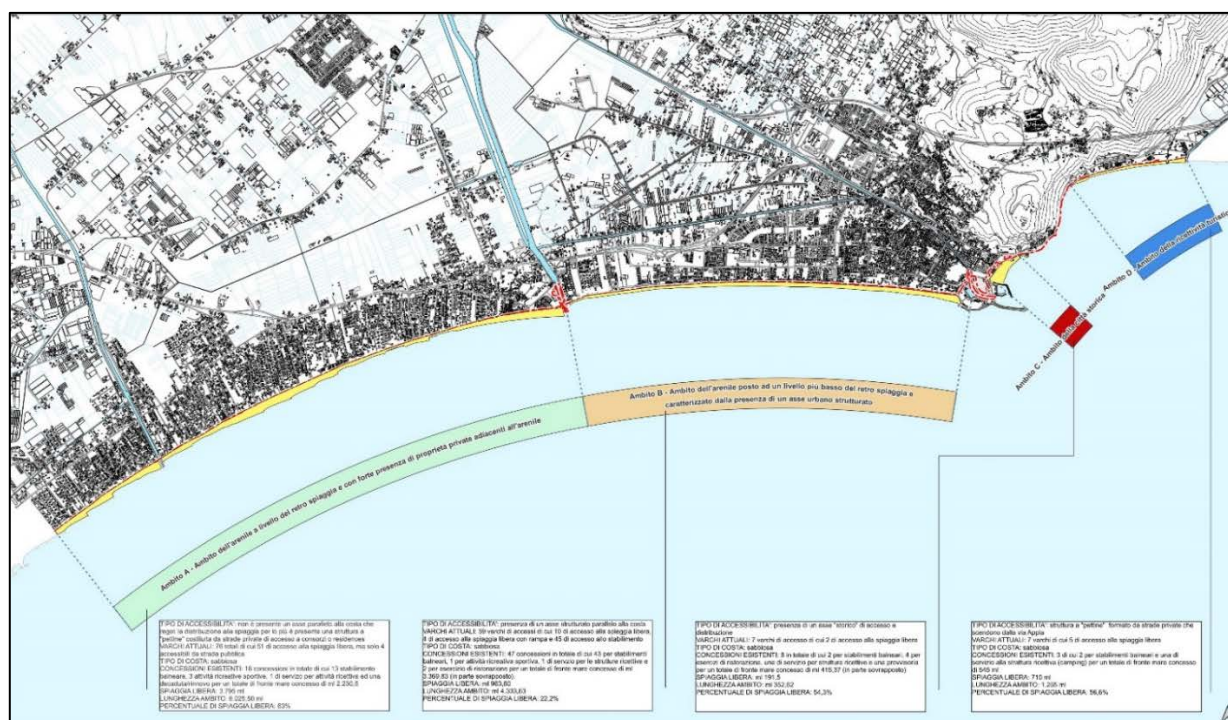


Figura 3-4 Elaborato B6 Ambiti omogenei

Nell'elaborato D1 Verifica quota di riserva degli arenili e dei varchi per Ambito omogeneo e globale si è effettuata pertanto la verifica della presenza di almeno il 20% di arenile a pubblica fruizione in ogni ambito omogeneo come prescritto.

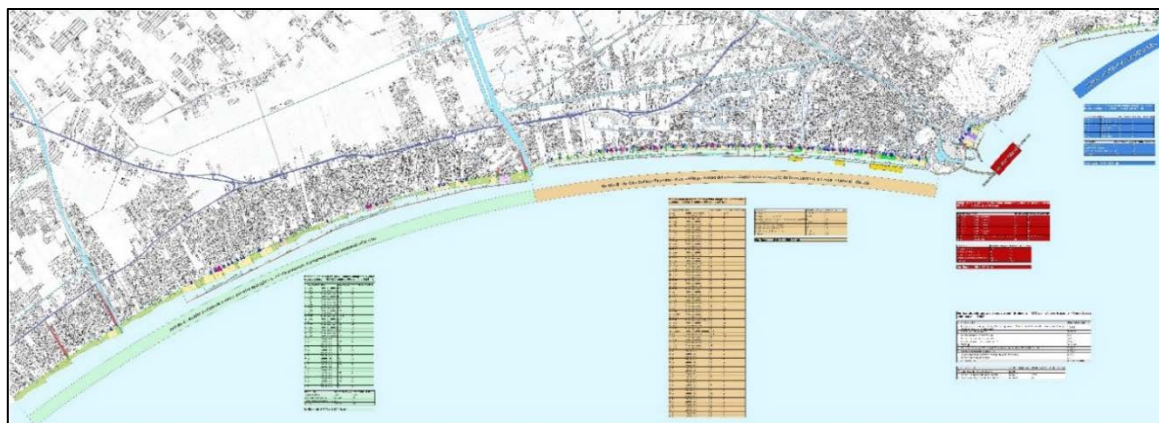


Figura 3-5 Elaborato D1

È stata svolta la verifica per ogni ambito omogeneo.

Ambito omogeneo A

TIPO DI USO	FRONTE MARE (ml)	PERCENTUALI DI USO %
Stabilimento balneare SB	1.860,30	31,1
Attività ricreative e sportive ARS	420	7
Spiaggia libera SL	3.703,58	61,89
TOTALE	5.983,88	100
Costa bassa sabbiosa totale	5.983,88 ml	
Quota di riserva	1.196,7 ml (20% min)	
Arenile per pubblica fruizione	3.703,58 ml > 20% min (quota di riserva)	

Tabella 3-4 Verifica quota di riserva arenili di almeno il 20% per la libera fruizione per ambito omogeneo A

Nell'ambito A l'arenile a fruizione libera risulta essere pari a 3.703,58 ml e quindi supera la quota di riserva prevista dalla normativa regionale che è uguale a 1.196,7 ml.

Ambito omogeneo B

TIPO DI USO	FRONTE MARE (ml)	PERCENTUALI DI USO %
Stabilimento balneare SB	2.529,8	58,9
Stabilimento balneare dedicato a persone diversamente abili SB1	50	1,2
Attività ricreative e sportive ARS	160	3,7
Arenile per strutture ricettive SR	47	1,1
Spiaggia libera con servizi SLS	294,15	6,8
Spiaggia libera con servizi per l'accoglienza degli animali SLS-AC	40	0,93
Spiaggia libera SL	1.172,80	27,37
TOTALE	4.293,75	100
Costa bassa sabbiosa totale	4.293,75 ml	

Quota di riserva	858,75 ml (20% min)
Arenile per pubblica fruizione	1.506,95 > 20% min (quota di riserva)

Tabella 3-5 Verifica quota di riserva arenili di almeno il 20% per la libera fruizione per ambito omogeneo B

Nell'ambito B l'arenile a fruizione libera risulta essere pari a 1.506,95 ml e quindi supera la quota di riserva prevista dalla normativa regionale che è uguale a 858,75 ml.

Ambito omogeneo C

TIPO DI USO	FRONTE MARE (ml)	PERCENTUALI DI USO %
Stabilimento balneare SB	128,37	22,7
Arenile per strutture ricettive SR	47	8,4
Arenile per esercizi di ristorazione ER	185 (280 ml da cui detrarre 25 ml già conteggiati nella concessione antistante SB e 70 ml per spiaggia libera antistante l'esercizio di ristorazione)	32,7
Spiaggia libera SL	205	36,2
TOTALE	565,37	100
Costa bassa sabbiosa totale	565,37	
Quota di riserva	113 ml (20% min)	
Arenile per pubblica fruizione	220 ml > 20% min (quota di riserva)	

Tabella 3-6 Verifica quota di riserva arenili di almeno il 20% per la libera fruizione per ambito omogeneo C

Nell'ambito C l'arenile a fruizione libera risulta essere pari a 220 ml e quindi supera la quota di riserva prevista dalla normativa regionale che è uguale a 113 ml.

Ambito omogeneo D

TIPO DI USO	FRONTE MARE (ml)	PERCENTUALI DI USO %
Stabilimento balneare SB	545	43,4
Spiaggia libera con servizi SLS	300	23,9
Spiaggia libera con servizi per l'accoglienza degli animali SLS-AC	50	4
Spiaggia libera SL	360	28,7
TOTALE	1.255	100
Costa bassa sabbiosa totale	1.255 ml	
Quota di riserva	251 ml (20% min)	
Arenile per pubblica fruizione	710 ml > 20% min (quota di riserva)	

Tabella 3-7 Verifica quota di riserva arenili di almeno il 20% per la libera fruizione per ambito omogeneo D

Nell'ambito D l'arenile a fruizione libera risulta essere pari a 710 ml e quindi supera la quota di riserva prevista dalla normativa regionale che è uguale a 251 ml.

La verifica della quota di riserva degli arenili evidenzia quindi che tutti gli ambiti omogenei superano il minimo del 20% di arenile destinato a pubblica fruizione.

Tale verifica è confermata dalla valutazione globale della quota di riserva pari al 50% come riportato nella tabella successiva.

N	TIPO DI USO	FRONTE MARE (ml)
	Arenile costa bassa riportato negli allegati al "Piano Regionale di Utilizzazione delle aree del demanio marittimo per finalità turistiche e ricreative 2021"	12.098

A	Stabilimento balneare (SB e SB1)	5.113,47
B	Attività ricreative e sportive ARS	580
C	Arenile per strutture ricettive SR	94
D	Arenile per esercizi di ristorazione ER	255
E	Detrazione tipologia ER ai sensi del Regolamento Regionale n. 19 del 2016 art. 9 comma 6	70
F	TOTALE	5.972,47

	TIPO DI USO	FRONTE MARE (ml)	PERCENTUALE UTILIZZO (%)
G	Lunghezza arenile	12.098	
H	Arenile in concessione totale (F)	5.972,47	49,4
I	Calcolo arenile per la pubblica fruizione (G/2 – H)	6.125,53	50,6

Tabella 3-8 Verifica globale quota di riserva arenili di almeno il 50% per la libera fruizione

3.4 Valutazione dei varchi all'arenile

Il Regolamento Regionale 19/2016 all'art. 13 prescrive il posizionamento di varchi liberi all'arenile previsti ogni 300 metri lineari.

Il secondo passo per la riorganizzazione dell'arenile di Terracina è stato quello di riorganizzare i varchi di accesso al mare rispetto agli ambiti omogenei: sempre nell'elaborato *D1 Verifica quota di riserva degli arenili e dei varchi per Ambito omogeneo e globale* è stato esplicitato tale compito con la rappresentazione sulla cartografia dei varchi di accesso attuali e i nuovi varchi di accesso (in colore magenta) nella misura di almeno uno ogni 300 metri a sanare una situazione in cui i varchi non permettono di essere conformi alla normativa regionale.

Come esempio si riporta il tratto di Ambito B di Viale Circe adiacente al porto/centro storico con rappresentati i due varchi esistenti alla spiaggia libera in colore ciano posti a 1.161 ml e quindi oltre

i 300 ml previsti dalla normativa, i varchi esistenti agli stabilimenti balneari in colore blu, i varchi di accesso alle spiagge libere attuali incolore verde e i varchi di progetto (in magenta) e relative distanze riportate sotto la linea di costa.

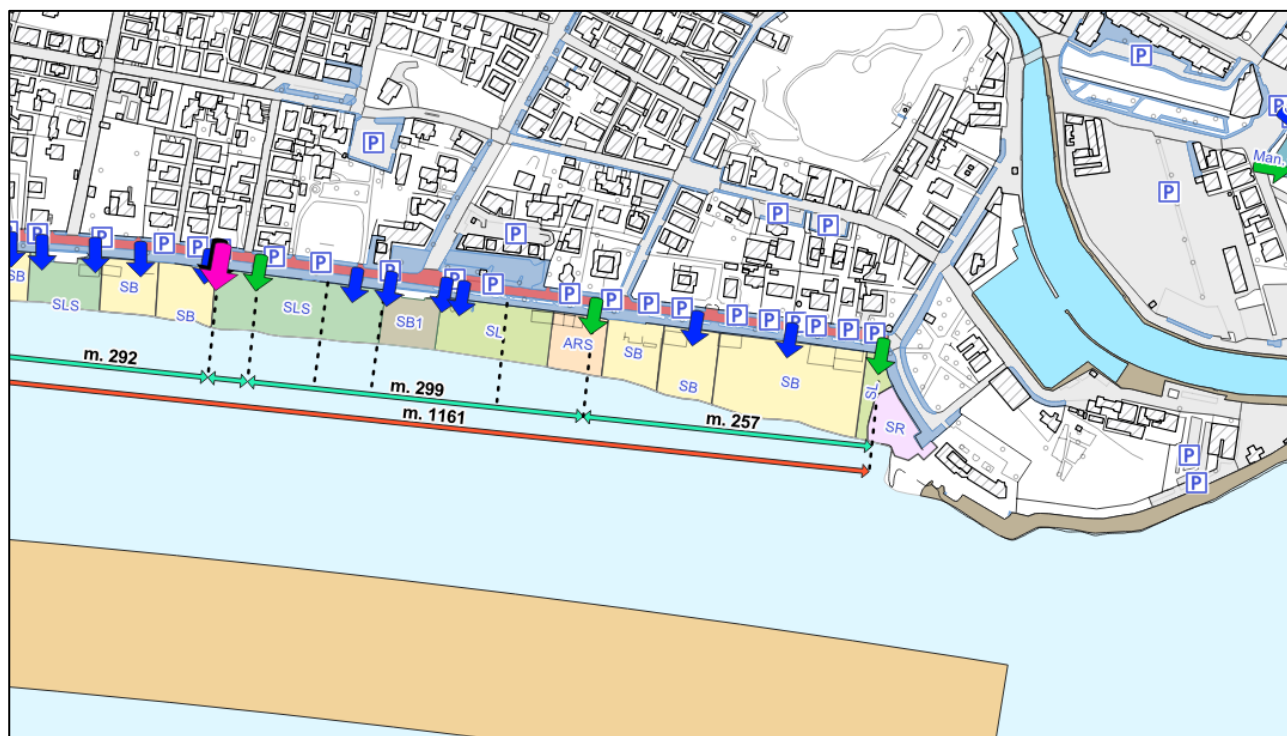


Figura 3-6 Stralcio della tavola D1 (ambito B)

Il nuovo progetto di redistribuzione degli arenili si è occupato di riposizionare dei varchi di accesso come richiesto dalla normativa regionale nei tratti di spiaggia libera anche quando sono presenti dei varchi di accesso che non garantiscono comunque il rispetto del Regolamento Regionale.

3.5 Verifica della salvaguardia della libera visuale a mare

Ai sensi dell'art. 12 del Regolamento Regionale 19/2016 all'interno dei singoli ambiti omogenei deve essere garantita la libera visuale a mare su una porzione di litorale non inferiore al 50%.

Per tale motivo è stata valutato se fosse rispettata per ogni ambito omogeneo la salvaguardia della libera visuale a mare calcolando le superfici occupate da ciascuna struttura e relativo ombreggio di previsione in ml e rapportandole all'intero arenile di ogni ambito.

AMBITO A

VERIFICA DELLA SALVAGUARDIA DELLA LIBERA VISUALE A MARE - AMBITO A			
TIPOLOGIA DI UTILIZZAZIONE	NUMERO STRUTTURE PRESENTI	FRONTE MARE CONCESSO TOTALE (ml)	VISUALE MASSIMA OCCUPABILE (ml)
Stabilimento balneare SB	15	1.860,30	930,15
Attività ricreative e sportive ARS	3	420,00	210,00
TOTALE			1.140,15

Arenile costa bassa Ambito A (compreso arenile non fruibile liberamente per la balneazione)	5.983,88
Libera visuale del mare minima (50%)	2.991,94
Libera visuale di progetto Ambito A ml 4.843,73 (5.983,88 - 1.140,15) > 2.976,94	

Tabella 3-9 Verifica della salvaguardia della visuale libera a mare dell'ambito A

Nell'Ambito A è assicurata una libera visuale di progetto globale (ossia la visuale libera totale a cui si sottrae il fronte occultato da fabbricati e attrezzature) pari a ml 4.843,73 che è superiore alla percentuale prevista da Regolamento (50% del totale) ossia 2.991,94 ml.

AMBITO B

VERIFICA DELLA SALVAGUARDIA DELLA LIBERA VISUALE A MARE - AMBITO B			
TIPOLOGIA DI UTILIZZAZIONE	NUMERO STRUTTURE PRESENTI	FRONTE MARE CONCESSO TOTALE (ml)	VISUALE MASSIMA OCCUPABILE (ml)
Stabilimento balneare (SB e SB1)	40	2.579,80	1.289,90
Attività ricreative e sportive ARS	3	160,00	80,00
Strutture ricettive SR	1	47,00	23,50
Spiaggia libera con servizi SLS	3	294,15	147,07
Spiaggia libera con servizi per l'accoglienza degli animali SLS-AC	1	40	20
TOTALE			1.560,47
Arenile costa bassa Ambito B			4.293,75
Libera visuale del mare minima (50%)			2.146,88
Libera visuale di progetto Ambito B ml 2.733,28 (4.293,75-1.540,47) > 2.136,38			

Tabella 3-10 Verifica della salvaguardia della visuale libera a mare dell'ambito B

Relativamente all'ambito B si fa presente che l'arenile si trova ad una quota inferiore rispetto il piano della strada e quindi le strutture per i servizi dell'arenile (stabilimento, chiosco e ogni altro elemento fornitore di servizi balneare o simile) non creano una barriera della visuale del mare in quanto si collocano entro il dislivello colmato dal muro e relativa balaustra che corre lungo il percorso pedonale di viale Circe.

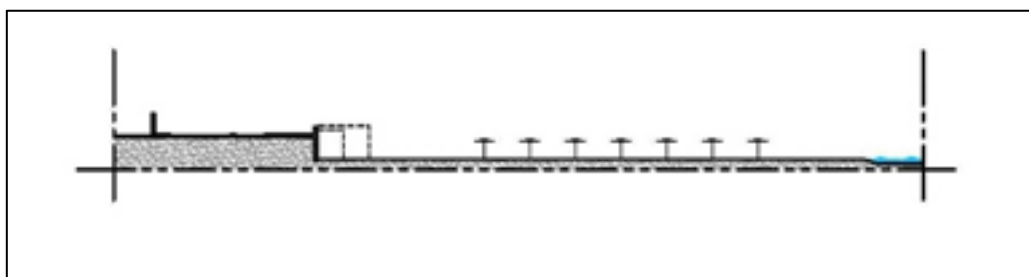


Figura 3-7 Sezione su viale Circe

Nell'Ambito B è assicurata una libera visuale di progetto globale (ossia la visuale libera totale a cui si sottrae il fronte occultato da fabbricati e attrezzature) pari a ml 2.733,28 che è superiore alla percentuale prevista da Regolamento (50% del totale) ossia 2.146,88 ml.

AMBITO C

VERIFICA DELLA SALVAGUARDIA DELLA LIBERA VISUALE A MARE - AMBITO C			
TIPOLOGIA DI UTILIZZAZIONE	NUMERO STRUTTURE PRESENTI	FRONTE MARE CONCESSO TOTALE (ml)	VISUALE MASSIMA OCCUPABILE (ml)
Stabilimento balneare SB	3	128,37	64,18
Strutture ricettive SR	1	47,00	23,50
Esercizi di ristorazione ER	4	255 (280 ml da cui detrarre 25 ml già conteggiati nella concessione antistante SB)	191,25 Considerato una occupazione della visuale libera pari al 75% del fronte mare concesso
TOTALE			278,93
Arenile costa bassa Ambito C			565,37
Libera visuale del mare minima (50%)			282,68
Libera visuale di progetto Ambito C ml 286,44 (565,37 - 278,93) > 282,68			

Tabella 3-11 Verifica della salvaguardia della visuale libera a mare dell'ambito C

Per quanto riguarda l'Ambito C relativo alla città storica di Terracina è stato considerato un fronte mare occultato da fabbricati e accessori (di facile e/o difficile rimozione) degli esercizi di ristorazione pari al 75% del fronte mare concesso a detti esercizi.

Anche nell'Ambito C è assicurata una libera visuale di progetto globale (ossia la visuale libera totale a cui si sottrae il fronte occultato da fabbricati e attrezzature) pari a ml 286,44 che è superiore alla percentuale prevista da Regolamento (50% del totale) ossia 282,68 ml.

AMBITO D

VERIFICA DELLA SALVAGUARDIA DELLA LIBERA VISUALE A MARE - AMBITO D			
TIPOLOGIA DI UTILIZZAZIONE	NUMERO STRUTTURE PRESENTI	FRONTE MARE CONCESSO TOTALE (ml)	VISUALE MASSIMA OCCUPABILE (ml)
Stabilimento balneare SB	3	545,00	272,50
Spiaggia libera con servizi SLS	4	300,00	150,00
Spiaggia libera con servizi per accoglienza animali SLS-AC	1	50,00	25,00
TOTALE			447,50
Arenile costa bassa Ambito D			1.255,00
Libera visuale del mare minima (50%)			627,50

Libera visuale di progetto Ambito D ml 807,50 (1.255 - 447,50) > 627
Tabella 3-12 Verifica della salvaguardia della visuale libera a mare dell'ambito D

Nell'Ambito D è assicurata una libera visuale di progetto globale (ossia la visuale libera totale a cui si sottrae il fronte occultato da fabbricati e attrezzature) pari a ml 807,50 che è superiore alla percentuale prevista da Regolamento (50% del totale) ossia 627 ml.

VERIFICA GLOBALE DELLA SALVAGUARDIA DELLA LIBERA VISUALE A MARE			
TIPOLOGIA DI UTILIZZAZIONE	NUMERO STRUTTURE PRESENTI	FRONTE MARE CONCESSO TOTALE (ml)	VISUALE MASSIMA OCCUPABILE (ml)
Stabilimento balneare (SB e SB1)	60	5.113,47	2.556,73
Attività ricreative e sportive ARS	6	580,00	290,00
Strutture ricettive SR	2	94,00	47,00
Esercizi di ristorazione ER	4	255,00	127,50
Spiaggia libera con servizi SLS	7	594,15	297,07
Spiaggia libera con servizi SLS-AC	2	90,00	45,00
TOTALE			3.363,3
Arenile costa bassa riportato negli allegati al "Piano Regionale di Utilizzazione delle aree del demanio marittimo per finalità turistiche e ricreative 2021"			12.098,00
Libera visuale del mare minima (50%)			6.049,00
Libera visuale di progetto globale ml 8.734,7 (12.098 - 3.363,3) > 6.049			

Tabella 3-13 Verifica della salvaguardia della visuale libera a mare globale

A conferma delle valutazioni precedente nell'intero arenile è assicurata una libera visuale di progetto globale (ossia la visuale libera totale a cui si sottrae il fronte occultato da fabbricati e attrezzature) pari a ml 8.734,7 che è superiore alla percentuale prevista da Regolamento (50% del totale) ossia 6.049 ml.

3.6 Progetto: tipologie e modalità di uso dell'arenile

L'elaborato *D2 Progetto*, suddiviso appunto in 4 tavole relative agli ambiti omogenei di cui sopra, contiene le prescrizioni e le norme di adeguamento al PUAR che si esplicano nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Tali prescrizioni si applicano alle aree delimitate dal piano stesso che a volte non risulta coincidente con la linea della dividente demaniale che a tratta straborda l'arenile e ingloba degli elementi urbani.

L'elaborato D2 presenta le varie tipologie di uso dell'arenile ossia:

- spiaggia libera (SL);
- spiaggia libera con servizi (SLS);
- spiaggia libera con servizi per l'accoglienza degli animali da compagnia (SLS-AC);

- stabilimento balneare (SB);
- stabilimento balneare dedicato a persone diversamente abili (SB1);
- esercizio di ristorazione (ER);
- esercizio di ristorazione – chiosco (ER);
- attività ricreative e sportive (ARS);
- Strutture ricettive (SR).

Si evidenzia che le spiagge libere con servizi (SLS e SLS-AC) consistono in “...*aree demaniali marittime di libera fruizione gestite dai comuni, nelle quali gli stessi assicurano il servizio di assistenza, di pulizia, di salvataggio e i servizi igienici attraverso convenzioni, anche a titolo oneroso di cui all'articolo 7, comma 1, lettera a). All'interno di tali spiagge tutte le aree stabilmente occupate da strutture e impianti sono assoggettate a regolare titolo concessorio e la relativa superficie non può essere superiore al 10% della superficie di arenile affidata in convenzione. Sono considerate spiagge libere con servizi anche quelle in cui l'attività dei concessionari è svolta in parte su aree di proprietà privata ed in parte su aree demaniali marittime affidate in convenzione...*”. come previsto dall'art. 3 comma 1 punto b del Regolamento Regionale n. 19 del 12/08/016.

Nel PUA di Terracina viene introdotto un nuovo tipo di concessione ossia quella di stabilimento balneare dedicato a persone diversamente abili (SB1). È uno stabilimento balneare progettato e attrezzato in modo specifico per accogliere e offrire servizi a persone con disabilità per garantire a tutti, indipendentemente dalle loro capacità fisiche, la possibilità di godere del mare, della spiaggia e di tutte le attività ricreative associate. L'obiettivo principale è promuovere l'inclusione e permettere a tutti di vivere un'esperienza di vacanza piacevole e senza barriere.

La caratteristica fondamentale di questa concessione è l'accessibilità. Gli stabilimenti dedicati a persone diversamente abili hanno rampe, passerelle, ascensori e altre soluzioni che permettono a chiunque, anche in sedia a rotelle, di muoversi in autonomia e sicurezza all'interno della struttura e sulla spiaggia.

Questi esercizi offrono servizi specifici per le diverse esigenze delle persone con disabilità, sia livello strutturale mediante bagni/servizi adeguati agli utenti secondo normativa, sia a livello di arredi con utilizzo di sedie job e passerelle per la fruizione e l'accesso all'arenile, sia a livello di assistenza e servizi con personale qualificato di supporto e attrezzature speciale per praticare sport e attività ricreative.

Oltre alle tipologie di concessione/convenzione, alle strutture e alle infrastrutture di supporto (infrastrutture per la viabilità e parcheggi esistenti e programmati dagli strumenti pianificatori già esistenti) sono evidenziati i varchi di accesso all'arenile.

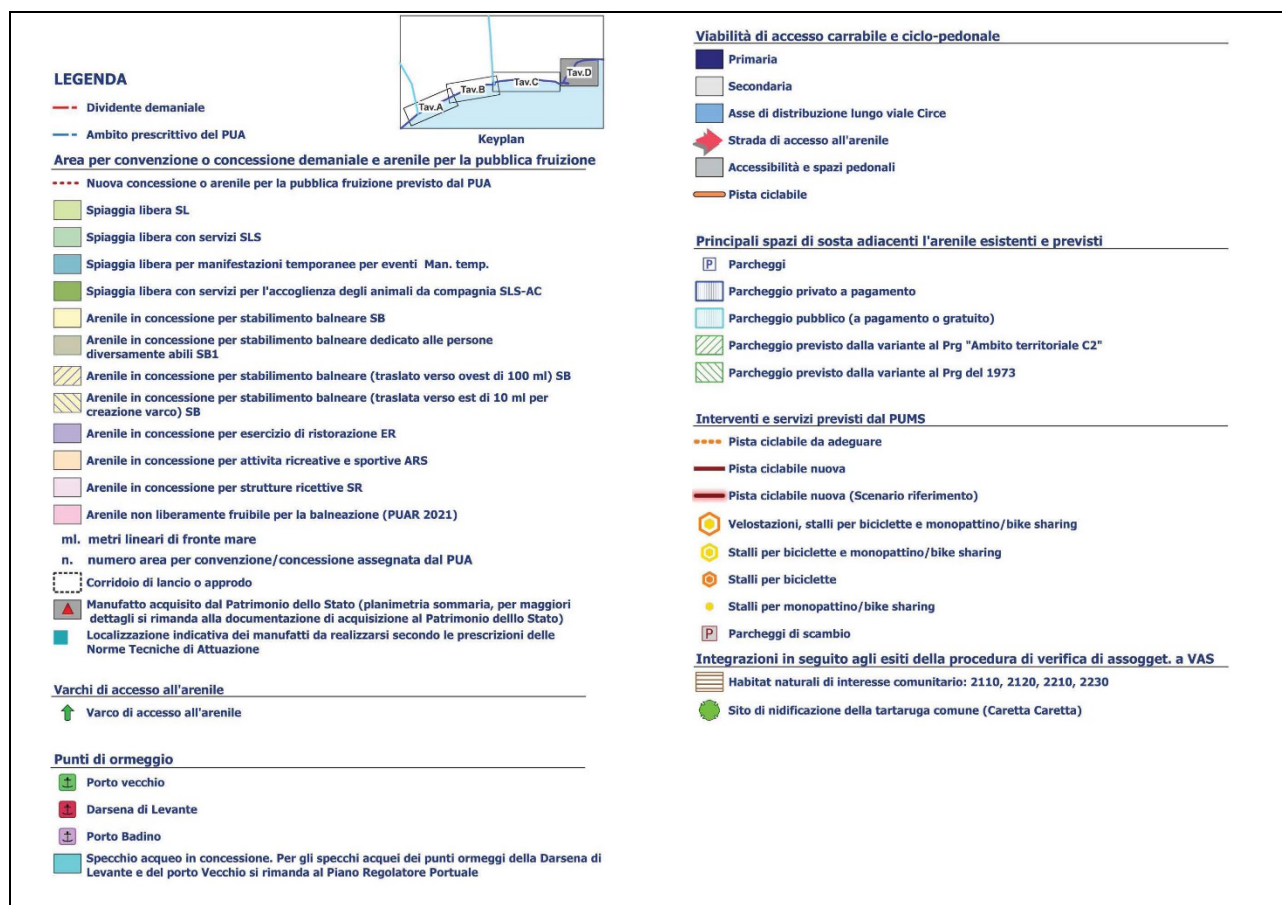


Figura 3-8 Legenda della tavola D2

Nell'immagine successiva viene riportato uno stralcio dell'elaborato D2 sempre relativo al tratto vi Viale Circe (Ambito B) dove risultano evidenti:

- le varie tipologie di uso dell'arenile con le nuove organizzazioni di arenile (tratti di minore dimensione sia pubblici che privati per permettere di rispettare le normative regionali sui varchi e sella visuale alla spiaggia) evidenziati dal tratteggio rosso e differenziate nei toni del verde (spiagge libere e spiagge libere con servizi) e del giallo/arancio (concessione per stabilimenti, attività sportive e ricreative, servizi ricettivi e esercizi di ristorazione) e distinte ognuna dalla propria sigla identificativa;
- i varchi complessivi di accesso all'arenile (freccia verde);
- le aree a parcheggio retrostanti all'arenile (indicate da P);
- la linea della dividente demaniale (tratteggio rosso) e quella del perimetro dell'area oggetto di PUA (tratteggio azzurro).

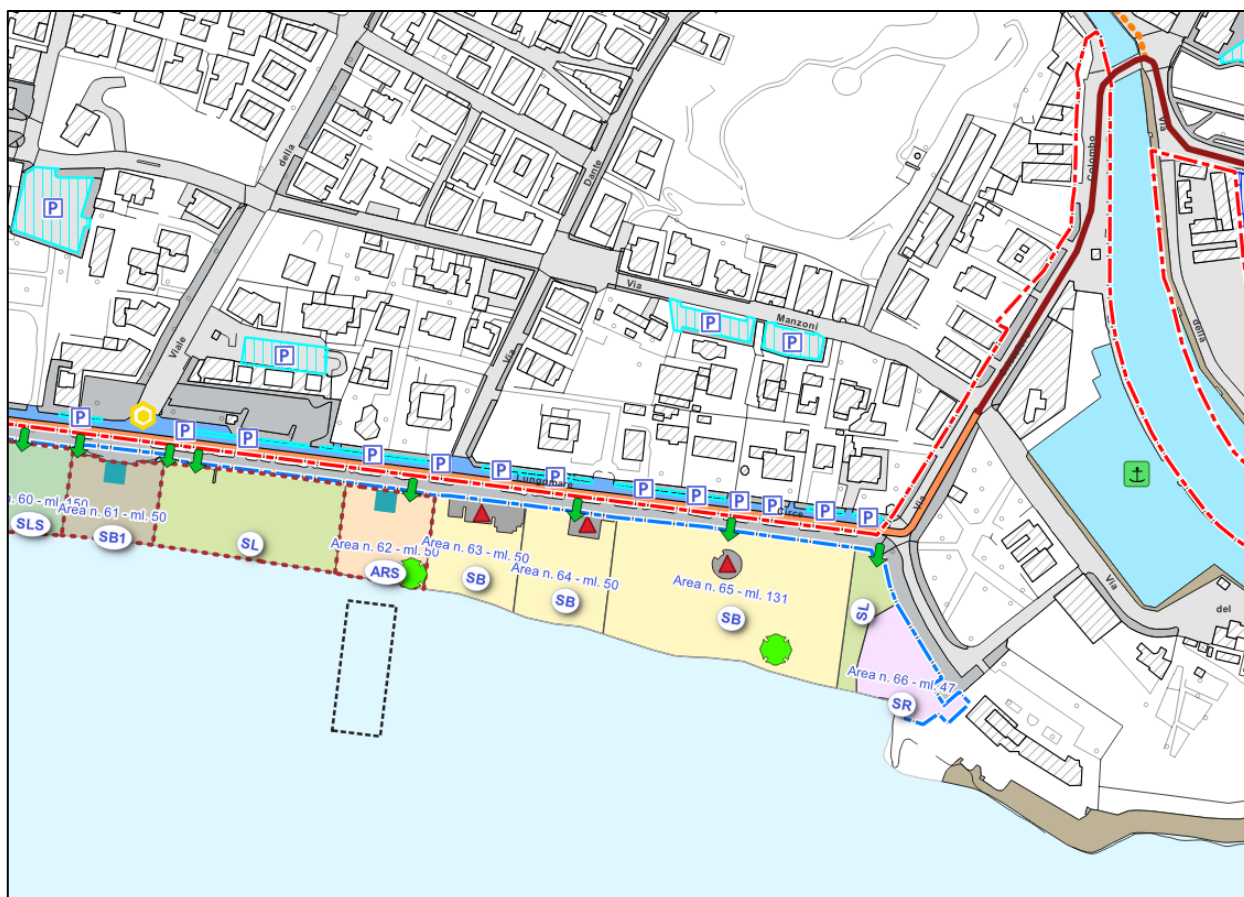


Figura 3-9 Stralcio Elaborato D2 relativo a viale Circe

Si ribadisce che il perimetro dell'area di oggetto del PUA, che contiene il solo arenile, non coincide sempre con la dividente demaniale e solo nelle aree contenute nel perimetro del PUA il piano ha valore prescrittivi.

Relativamente agli usi dell'arenile di progetto le aree in concessione/convenzione previste e/o confermate sono in totale 72 a cui si aggiungono le spiagge libere con servizi e le spiagge libere con servizi di accoglienza animali da compagnia SLS-AC.

TIPO USO DI PROGETTO	LUNGHEZZA FRONTE MARE (ml)	NUMERO
Stabilimento balneare (SB e SB1)	5.113,47	60
Attività ricreative e sportive ARS	580,00	6
Servizio ricettivo SR	94,00	2
Esercizio di ristorazione ER	255	4
Detrazione tipologia ER ai sensi del RR 19/2016 art. 9 comma 6	70	
TOTALE	5.972,47	

Tabella 3-14 Tipologie dell'uso dell'arenile di progetto

TIPO USO DI PROGETTO	LUNGHEZZA FRONTE MARE (ml)	NUMERO
Spiaggia libera con servizi SLS	594,15	7
Spiaggia libera con servizi per accoglienza animali da compagnia SLS-AC	90	2

Tabella 3-15 Arenile utilizzato per pubblica fruizione

La tipologia dello stabilimento balneare occupa complessivamente 5.113,47 metri del fronte mare. Sono confermate 60 concessioni con questa tipologia.

Con i dati di progetto sopra esposti si è provveduto a verificare l'effettiva percentuale di utilizzo del fronte mare suddiviso secondo le diverse tipologie di uso presenti come rappresentato dal grafico seguente.

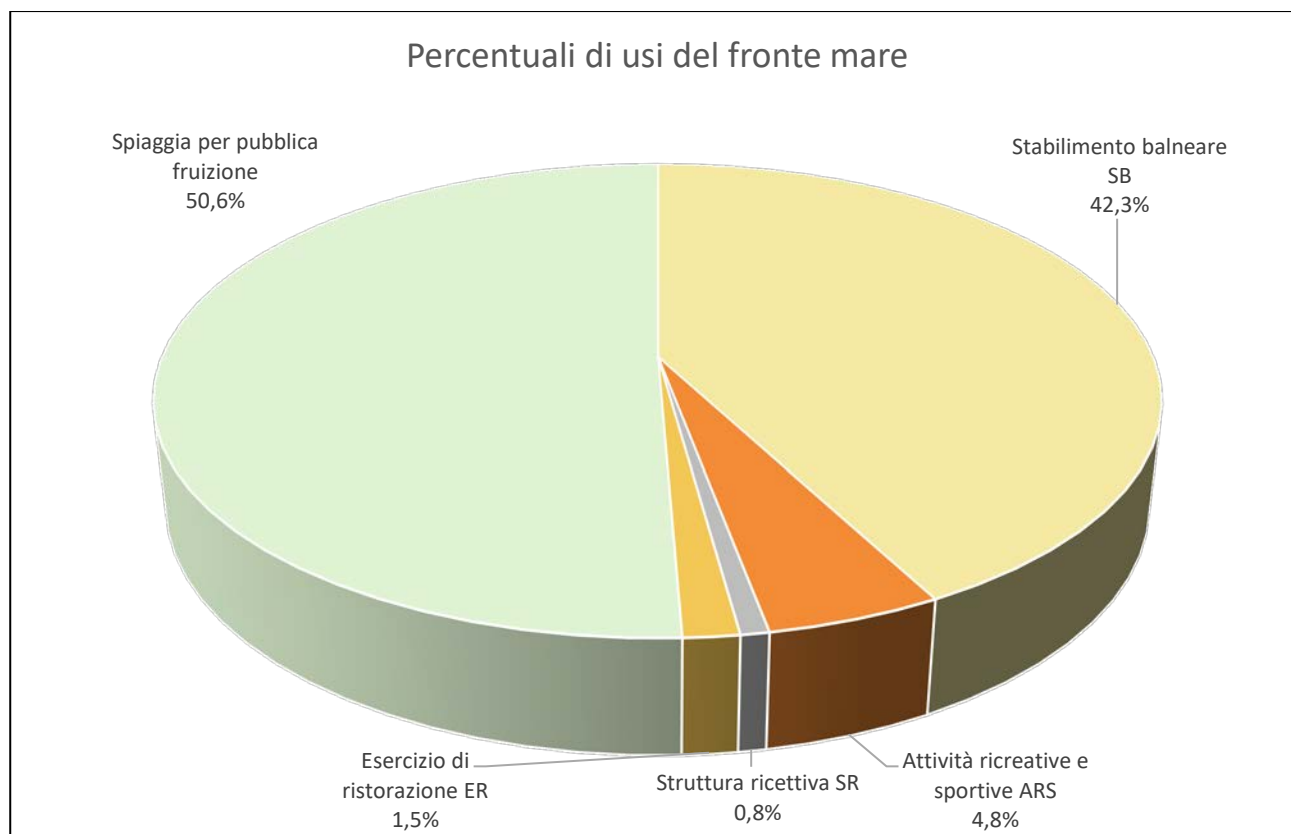


Grafico 3-2 Percentuali di usi di progetto del fronte mare

Pertanto rispetto allo stato di fatto il fronte mare occupato dagli stabilimenti balneari aumenta leggermente passando dal 41% al 42,3%, ma tale aumento comporta un aumento di qualità del servizio con l'aggiunta dello stabilimento dedicato alle persone diversamente abili, aumenta inoltre il fronte occupato dalle spiagge per libera fruizione con il 50,6%; invariato l'uso per strutture ricettive e aumenta leggermente l'uso per attività sportive e ricreative (da 4% a 4,8%) e con una leggera diminuzione gli esercizi di ristorazione in quanto si è tenuto conto dell'art. 9 comma 6 del Regolamento Regionale n.9 del 2016 e inoltre il fronte mare concesso per un esercizio di ristorazione è già stato conteggiato nell'antistante concessione per stabilimento balneare avente stesso fronte mare.

TIPO USO DI PROGETTO	LUNGHEZZA FRONTE MARE (ml)
Arenile in concessione	5.972,47
Arenile per pubblica fruizione	6.125,53
TOTALE	12.098,00

Tabella 3-16 Tipologia di uso generale

Pertanto il PUA rispetta le richieste del PUAR e delle normative regionali e in relazione alla percentuale di fronte mare con arenile a pubblica fruizione fissa un valore di 50,6% del totale a cui corrispondono complessivamente 6.125,53 ml rispetto un totale di 12.098 ml.

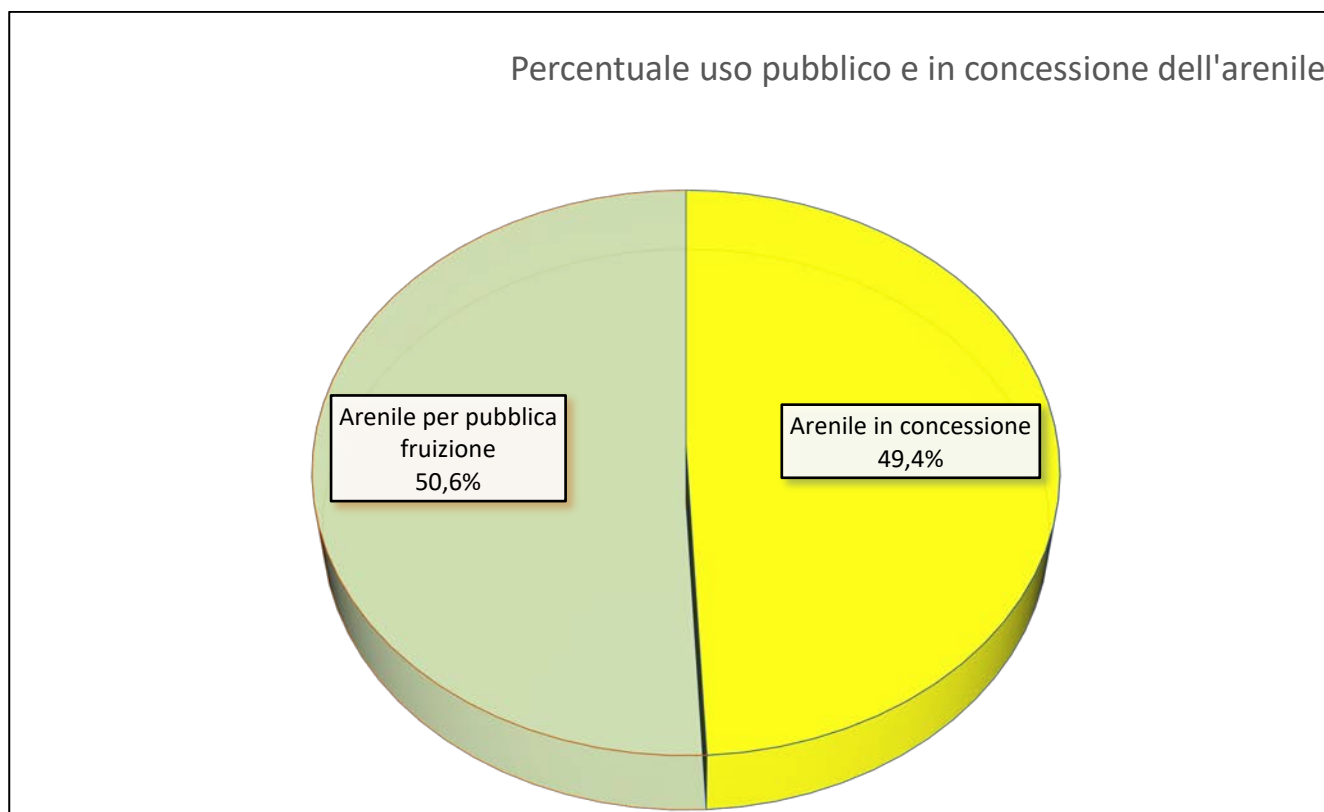


Grafico 3-3 Tipologia di uso generale

3.7 Caratteristiche e organizzazione delle strutture

Nel corso degli anni si è assistito ad uno sviluppo caotico delle strutture balneari e la completa assenza di un assetto architettonico uniforme e caratterizzante uniformemente il sistema turistico del lungomare di Terracina.

Il PUA prevede per le nuove concessioni/convenzioni delle strutture molto semplici e rimovibili che non arrechino disturbo visivo al paesaggio e che risultino sostenibili

Tutte le strutture devono essere localizzate nella fascia per servizi che viene dimensionata per un massimo di 15/20 ml di profondità.

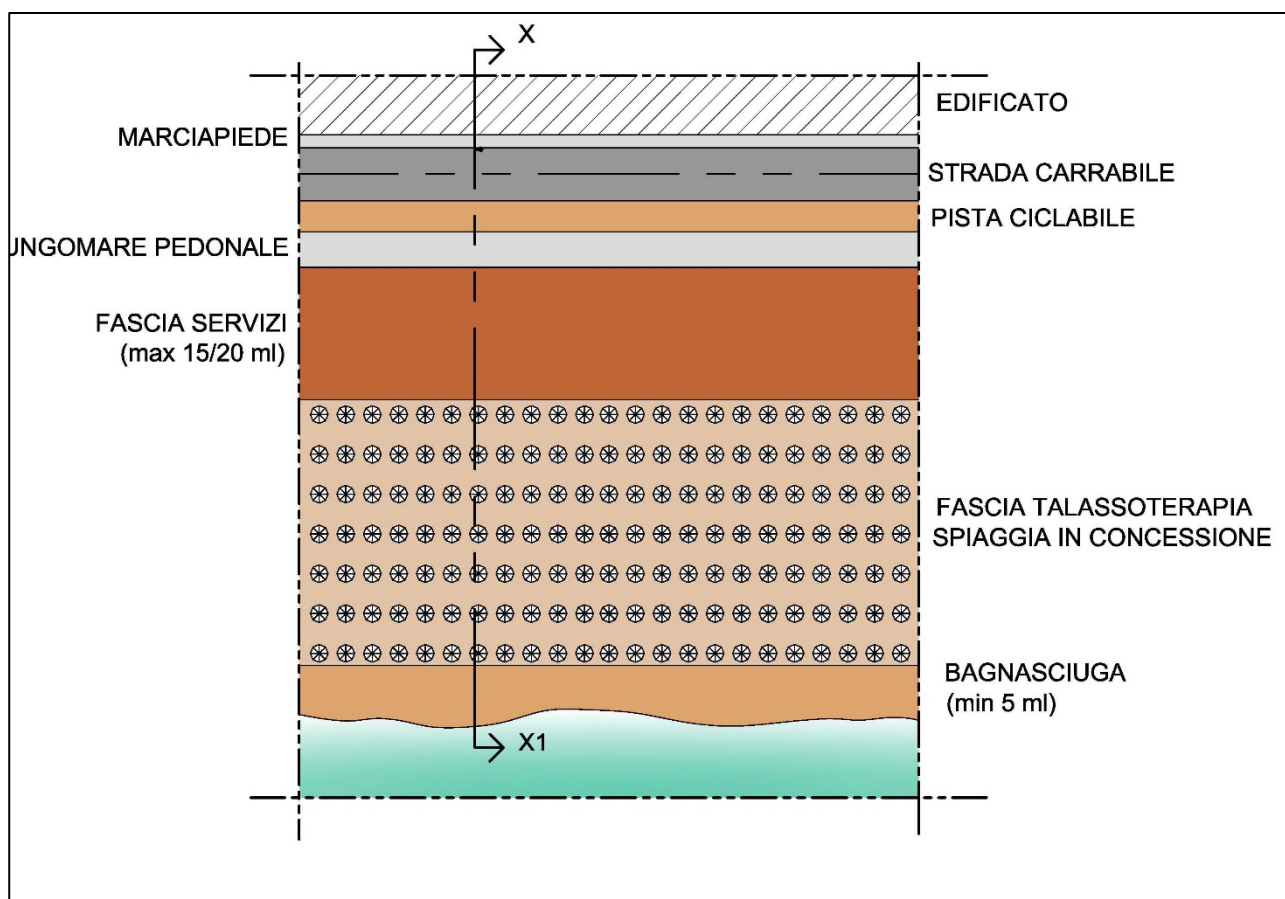


Figura 3-10 Schema esemplificativo di stabilimento balneare in ambito B (Viale Circe)

La fascia per servizi si estende dal confine dell'area demaniale, individuato dalla dividente demaniale o dalla linea di individuazione dell'Ambito prescrittivo del PUA. Nell'ambito D di cui all'art. 4 (Ambiti omogenei), considerata la scarsa profondità dell'arenile può coincidere, se necessario, con la fascia per talassoterapia.

La fascia per talassoterapia (attrezzatura balneare) si estende dal limite definito nel comma precedente e fino al limite della zona di battigia riservata al libero transito. Tale fascia è destinata esclusivamente alla installazione delle attrezzature balneari (ombrelloni e sedie) e per il salvataggio a mare e, in deroga, dove non è possibile utilizzare la fascia per servizi, per la installazione di aree giochi.

La fascia per il libero transito si estende dal limite definito nel comma precedente fino al bagnasciuga con una profondità minima non inferiore ai metri 5. Tale fascia deve rimanere al libero uso senza stazionamento fisso per fini talassoterapeutici. In deroga possono essere installate le postazioni di salvamento solo nel caso sia impedito la loro installazione nella fascia di cui al comma precedente.

La posa di ombrelloni, nel caso in cui sia contemplato l'uso, non potrà avvenire a meno di metri lineari 5,00 dalla battigia. La distanza minima tra le file di ombrelloni deve essere pari a metri lineari 4,50 e la distanza minima tra l'asse dell'ombrellone della stessa fila sia pari ad una distanza minima di metri lineari 3,00.

3.7.1 Caratteri delle strutture

Tutte le strutture previste dal presente PUA dovranno tendere ad un impatto minimo con l'utilizzo di materiali eco-compatibili ed essere facilmente rimovibili evitando in maniera assoluta trasformazioni permanenti. Si prescrive il non utilizzo di strutture in muratura o in cemento armato fatto salvo elementi prefabbricati in calcestruzzo prefabbricati per le fondazioni.

Ogni struttura è collegata a percorsi pedonali, idonei anche ai diversamente abili e quindi in materiali antisdrucciolo e senza barriere, che presentano delle superfici con ombreggiatura. Tale assemblaggio può essere accompagnato in caso di stabilimento balneare da un insieme di cabine e da altri tipi di servizi (depositi, attrezzature per personale, ecc).

Per tutte le caratteristiche, dimensioni, materiali e colori si fa riferimento al Disciplinare tecnico delle strutture presente nelle NTA.

3.7.2 Prescrizioni per il riciclaggio dei rifiuti e sul risparmio idrico ed energetico

Tutte le strutture e i servizi degli arenili devono essere provvisti di punti di raccolta differenziata dei rifiuti. Tutti i materiali raccolti devono essere differenziati e prevedere la selezione degli stessi per un eventuale riciclo e devono essere conferiti alle discariche autorizzate.

È fatto obbligo per i concessionari posizionare all'interno della concessione idonei contenitori per la raccolta differenziata delle varie frazioni di rifiuti, coerentemente con le modalità di raccolta previste dall'amministrazione comunale, e individuare in accordo con il Comune le aree e le modalità per il ritiro delle frazioni differenziate

I concessionari dovranno prevedere idonei sistemi atti all'uso dei contenitori in plastica per cibi e bevande, favorendo l'installazione di dispositivi per l'erogazione automatica di acqua potabile nei punti di ristoro e/o aree attrezzate e l'adeguamento alle politiche di "*plastic free*", nella prospettiva della progressiva riduzione dei rifiuti, anche mediante la diffusione del sistema del "vuoto a rendere" in attuazione dell'articolo 219 bis del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e ss.mm.ii.

La struttura dovrà essere dotata di sistemi per il risparmio idrico ed energetico.

Con riferimento al risparmio idrico si prescrive l'installazione di rubinetti a tempo con riduttori di flusso e di sciacquoni con doppio flusso di scarico dei bagni

Con riferimento al risparmio energetico è consentito l'uso di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e l'uso di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica in affiancamento a quella fornita dalla rete elettrica.

Tutti materiali utilizzati per la costituzione della struttura, per l'arredo e l'uso dell'arenile devono essere ecocompatibili e sostenibili.

3.7.3 Salvaguardia habitat e biodiversità

Il territorio costiero di Terracina è caratterizzato da habitat naturali di interesse comunitario di tipo dunale che, *“oltre ad avere un grande interesse naturalistico ed ecologico, hanno un ruolo fondamentale nella difesa della costa dall'ingressione del mare”*; inoltre dalla mappatura effettuata dalla Regione Lazio, nel territorio comunale di Terracina risulta la presenza di tre siti di nidificazione della tartaruga comune (*Caretta caretta*).

Per evitare che qualsiasi intervento possa avere effetti negativi sull'habitat o quantomeno ridurre gli impatti ambientali sugli ecosistemi dunali, si prescrivono alcuni accorgimenti mitigativi da predisporre nei punti interessati:

- Diversificazione delle modalità di pulizia tra aree interessate da stabilimenti balneari e aree prive;
- Divieto di effettuare interventi di pulizia nelle fasce antedunali;
- Mantenimento di spiagge naturali e di aree non soggette a pulitura meccanizzata tra gli stabilimenti balneari;
- Conservazione o ripristino di elementi naturali tra gli stabilimenti balneari esistenti;
- Messa in atto di azioni volte a favorire l'utilizzo della sentieristica (laddove presente) a tutela del sistema anteduna-duna dal calpestio.