

VALORE PAESE
ITALIA



VALORE PAESE
CAMMINI
E PERCORSI



INFORMATION MEMORANDUM 2022

Ex Casa cantoniera il Colle – Terracina (LT) - LAZIO

Indice



Premessa	pag. 4
1. Principi	
1.1 Filosofia del progetto	pag. 6
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 7
1.3 Nuove funzioni	pag. 8
1.4 Modalità di intervento	pag. 9
2. Inquadramento territoriale	
2.1 Contesto geografico	pag. 11
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 14
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 15
3. Immobile	
3.1 Localizzazione	pag. 19
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 20
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 21
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag. 22
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 23
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 24

Indice



4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 39
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 40
4.3 Percorso amministrativo	pag. 41
4.4 Partnership	pag. 42

5. Supporto economico e finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 43
--	---------

6. Appendice

6.1 Focus indicazioni progettuali	pag. 44
-----------------------------------	---------



Il progetto **Valore Paese Italia – CAMMINI E PERCORSI** è una delle iniziative avviate dall’Agenzia del Demanio nell’ambito dei PROGETTI A RETE, per il recupero e riuso del patrimonio pubblico, di proprietà dello Stato e di altri Enti, secondo tematismi che caratterizzano fortemente il network.

Sotto il brand **Valore Paese Italia**, si è inteso mettere in campo un programma nazionale di valorizzazione del patrimonio pubblico di immobili di interesse artistico e paesaggistico, secondo il principio del turismo sostenibile, connesso alla cultura, all’ambiente, alla mobilità dolce nonché al sport e alla formazione, attraverso il consolidamento della rete e il partenariato pubblico-privato, ciò anche nell’intento di contribuire al rilancio del Paese, con azioni mirate e strutturate a livello nazionale.

In particolare l’obiettivo è dare spazio a diverse forme di turismo - sostenibile, rispettoso e slow - insieme ad attività sociali e culturali, intendendo la valorizzazione in senso più ampio come azione di riqualificazione economica e sociale dei territori, nell’ambito delle iniziative di sviluppo locale e del turismo, favorito anche dalla disciplina normativa di cui al D.L. Turismo e Cultura (D.L. n. 83/2014 conv. in L. n.106/2014), nonché dal Piano Strategico del Turismo 2017-2022.

Turismo e cultura sono riconosciuti quali punti di forza dell’offerta nazionale, nonché elementi distintivi del brand Italia e principali fattori di attrattività e riconoscibilità, su cui è possibile puntare anche attraverso azioni che consentano di privilegiare l’Italia meno nota e affollata, le attività open air, riscoprire diverse destinazioni particolari, parchi, riserve marine e naturali, borghi, monasteri e cammini attraverso l’attivazione di circuiti tematici, connessi ai temi del turismo lento e della mobilità dolce – a piedi, in bici, in barca, in treno - lungo itinerari regionali e interregionali.

Valore Paese Italia, è il programma inquadrato nell’ambito dell’Intesa istituzionale, sottoscritta il 17 Dicembre 2020, dall’Agenzia del Demanio, dall’allora MiBACT (oggi MIC), da ENIT e Difesa Servizi SpA, a cui partecipano anche il MiTur, in seguito al riordino delle competenze, ed altri soggetti, come ANAS, FS, FPC, il mondo del turismo lento e della mobilità dolce, a partire dal filone di attività avviato nell’ambito dei Progetti a Rete. Le reti messe a sistema sono: Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore.

CAMMINI E PERCORSI è un progetto a rete promosso, dal 2017, dall'**Agenzia del Demanio**, dal **Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo** e dal **Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti**, in collaborazione con gli altri Enti che partecipano all'iniziativa con immobili di proprietà – Comuni, Province, Regioni, Anas S.p.A. – e di concerto con le Amministrazioni competenti.



L'iniziativa è legata al tema del **turismo lento** e punta al recupero e riuso di beni situati lungo itinerari storico – religiosi e ciclopedonali; l'obiettivo è potenziare l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico presenti in diversi territori, migliorandone la fruizione pubblica e favorendo la scoperta dei territori. In tal senso si dà spazio al recupero e riuso di edifici di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici che si trovano in prossimità dei cammini storico-religiosi e dei percorsi ciclopedonali identificati e alle imprese ed attività di giovani, cooperative e associazioni. I nuovi usi sono prevalentemente intesi quali **servizi da offrire al camminatore, al pellegrino e al ciclista** articolati attorno alle funzioni di sosta, permanenza, svago e relax.

A tal fine si è scelto di procedere all'affidamento in

- **Locazione di valorizzazione** ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001, da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili.

L'INFORMATION MEMORANDUM fornisce un quadro informativo una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento (Punto 2), nonché sull'immobile (Punto 3), utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in **locazione**, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti (Punto 4), fornisce inoltre le indicazioni circa gli strumenti di supporto economico finanziario che possono essere messi a disposizione da parte di soggetti titolari di risorse attivabili dai concessionari (Punto 5), nonché partner dell'iniziativa.

1. Indicazioni progettuali



1.1 Filosofia del progetto

Il progetto CAMMINI E PERCORSI si sviluppa attorno ad alcuni principi generali che dovranno essere presi in considerazione al momento della formulazione della proposta:

- *Il principio della “conservazione attiva”* rappresenta il percorso integrato tra il mantenimento delle peculiarità culturali e paesaggistiche dell'organismo architettonico e la sua valorizzazione funzionale, intesa come leva di sviluppo locale. L'idea di recupero sviluppata nella proposta di valorizzazione dovrà essere il più possibile legata alle tematiche dell'eco-sostenibilità, della compatibilità ambientale e dell'efficienza energetica.
- *Patrimonio minore, Patrimonio di pregio:* il valore simbolico ed identitario dei luoghi, i caratteri architettonici, paesaggistici ed ambientali, l'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché le caratteristiche prestazionali degli organismi architettonici intesi come spunti metodologici per lo sviluppo della proposta di valorizzazione.
- *Recupero degli immobili:* sarà volto principalmente alla salvaguardia degli edifici, alla conservazione delle loro caratteristiche materiali e storico-artistiche, ovvero della loro integrità architettonica, nel rispetto dei caratteri morfologici, tipologici, strutturali e distributivi, nonché degli elementi decorativi di pregio presenti. Le soluzioni proposte dovranno coniugare la tutela e la conservazione dei beni con il loro riuso, anche in relazione alla componente paesaggistico-ambientale, ossia alla possibilità di nuova integrazione dell'immobile con l'ambiente naturale e il contesto urbano di riferimento, in una logica di intervento armonica ed integrata tra costruito e spazi aperti.
- *Emergenze storico architettoniche:* andrà privilegiato il legame con i tracciati e la storia dei percorsi e dei cammini di riferimento, nel rispetto del paesaggio e delle emergenze ambientali, nonché di eventuali preesistenze archeologiche. Gli interventi previsti, quindi, nel loro complesso dovranno valorizzare l'identità del bene e del paesaggio, guardando alle caratteristiche del territorio e del tessuto socio-economico e culturale di appartenenza.

Da tali presupposti quindi, potranno essere tratte le prime linee d'indirizzo, utili come riferimento per le fasi di analisi e di impostazione dell'idea progettuale della proposta di valorizzazione in linea con la filosofia in espansione del *Turismo Lento* e con i principi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell'opportunità turistica con particolare riferimento alle soluzioni di recupero e di manutenzione, conservazione e monitoraggio dell'immobile.



1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

A partire dai principi generali sono stati definiti gli elementi qualitativi di valutazione dell'offerta a cui verrà attribuito un punteggio:

Ipotesi di Recupero e Riuso

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le nuove funzioni (nuovi usi di supporto al viaggiatore lento, servizi d'accoglienza e di informazione turistica, attività di animazione sociale, culturale, sportiva degli itinerari identificati, di scoperta del territorio, di promozione del Made in Italy e dei prodotti locali) e le modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

Opportunità Turistica

Descrizione dell'attività che si intende sviluppare per il riuso dell'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità turistica, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, sia i benefici per lo sviluppo del Turismo Lento. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini del potenziamento dell'itinerario di riferimento. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica; networking; destagionalizzazione dei flussi turistici e sviluppo locale.

Sostenibilità Ambientale ed Efficienza Energetica

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché delle specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente e di miglioramento della performance energetica del bene, con riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013) nel caso di beni vincolati. Il punteggio sarà inoltre attribuito in relazione ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.



1.3 Nuove funzioni

Il progetto punta alla definizione di un modello di **nuove funzioni da realizzare lungo itinerari storico religiosi e ciclopedonali e di animazione sociale e culturale dei tracciati scelti** per offrire servizi di supporto allo sviluppo del turismo lento, favorendo l'integrazione turistica in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio, attraverso il recupero di immobili pubblici riconducibili sia al «**patrimonio minore**» con beni tipici dell'insediamento tradizionale locale e manufatti che per loro natura ed antica funzione sono legati ai sistemi a rete locali o al «**patrimonio culturale di pregio**» con beni di grande interesse culturale che si distinguono nel paesaggio circostante per pregio e dimensioni, emergenze storico artistiche.

Tali attività si intendono anche come un **incentivo all'imprenditoria giovanile, al terzo settore e all'associazionismo** nazionale e internazionale. Le proposte di valorizzazione dovranno garantire una accessibilità e UNA fruibilità pubblica dell'immobile, un contributo allo **sviluppo sostenibile** e assicurare un processo duraturo di promozione locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito, creando servizi innovativi e nuove occasioni di svago e intrattenimento in linea con la nuova frontiera del cosiddetto “**turismo slow**”.

Le **nuove funzioni insediabili** nei beni del progetto CAMMINI E PERCORSI sono legate alla SOSTA, alla PERMANENZA, al RELAX e SVAGO:

- Ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all'aria aperta - camping)
- Ristorazione (es. trattorie, ristoranti km 0, presidi slow food, bar, osteria, enoteca)
- Vendita prodotti tipici e a km zero, enogastronomia e artigianato locale (es. produzioni a km 0, botteghe artigianali)
- Vendita materiale specializzato per ciclisti e camminatori
- Servizi complementari specialistici (es. aree attrezzate, bike e taxi service, horse service, piccole ciclostazioni, ciclofficine, cargo food)
- Ufficio promozione locale, ufficio turistico, info point, presidio territoriale
- Attività e manifestazioni sociali, ricreative, culturali, creative
- Servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità (es. bambini, anziani, disabili, etc.) e servizi alla persona
- Spazi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore
- Presidio e ambulatorio medico, primo soccorso, fisioterapia,
- Centro benessere / SPA
- Etc.



1.4 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: **tutela del valore culturale ed identitario dell'immobile, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.**

Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.

L'approccio progettuale, anche in considerazione delle valenze storico-architettoniche intrinseche dell'immobile, mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario: non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Nella scelta delle tecniche d'intervento – tradizionali e innovative – andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità. Quando possibile, sarà utile optare per interventi che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni, si precisa sempre che, tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque realizzati in linea secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.



1.4 Modalità di intervento

Interventi sulle superfici e sulle strutture

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle successive fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e garantiscano il minimo impatto, nonché il monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra i materiali già in opera e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo ed esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.

Soluzioni distributive e impiantistiche

Le soluzioni distributive contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche di rilievo; ove possibile il miglioramento della percorribilità esterna ed interna con riferimento agli spazi connettivi ed ai collegamenti verticali, secondo il parere vincolante emesso dagli Enti competenti in materia di tutela, eventualmente anche in deroga alla normativa di carattere generale sull'adattamento e il riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno: la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali ed il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e salvaguardia ambientale e naturale.

2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

Il Lazio è una regione dell'Italia centrale affacciata sul Mar Tirreno. Il suo capoluogo, Roma, è capitale d'Italia.

È una delle regioni più importanti per la cultura italiana, europea e mondiale, per i suoi contenuti storici, artistici, archeologici, architettonici e religiosi. L'immenso patrimonio ospitato dalla città di Roma è solo uno fra le centinaia di punti di interesse tra paesi, chiese, monasteri, monumenti e siti vari della regione.

Nel Lazio anche Villa Adriana e Villa d'Este a Tivoli e le Necropoli etrusche di Cerveteri e Tarquinia rientrano tra i siti archeologici di maggiore importanza. Altri siti di importanza turistica sono Villa Gregoriana a Tivoli, i monasteri di Montecassino, di Subiaco, i castelli medioevali della valle di Comino situati nei paesi cominensi ai confini della provincia di Frosinone con il Parco nazionale d'Abruzzo, Lazio e Molise, le abbazie Cistercensi, i santuari francescani di Greccio, **il Tempio di Giove Anxur presso Terracina**.

Terracina è un Comune pontino, nota località turistica del litorale laziale, **in prossimità del Parco Nazionale del Circeo**, alla foce del fiume Amaseno, sulla costa tirrenica (golfo di Gaeta). 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.



★ Ex casa cantoniera Il Colle



2.1 Contesto geografico



EX CASA CANTONIERA IL COLLE – Terracina (LT)

La **VIA FRANCIGENA** è un cammino medievale che attraversa tutta l'Europa da nord a sud per raggiungere i principali luoghi santi: Santiago di Compostela, Roma e Gerusalemme. Punto d'inizio di questo cammino è Canterbury, il Consiglio d'Europa dal 1994 ha riconosciuto questo Grande Itinerario Culturale Europeo come Itinerario Ufficiale del Cammino d'Europa. La **VIA FRANCIGENA** del Sud si snoda lungo il basso Lazio, passando per la Campania e la Puglia, e di là proseguendo, via mare e via terra, sino a Gerusalemme.

L'itinerario era per lo più costituito da un fascio di cammini intercambiabili. Nel basso Lazio attraversa località che si trovano nella provincia di Roma sud e gran parte della provincia di Latina, zone poco conosciute ma ricche di fascino dal punto di vista paesaggistico, naturalistico, artistico e storico culturale. Il percorso, inoltre, attraversa quattro parchi naturali: il parco degli Aurunci, dei Lepini, dei Castelli Romani, dell'Appia Antica e oasi naturali come quella di Ninfa e del Lago di Giulianello (monumento naturale). L'antica Via pedemontana si snodava lungo i fondovalle permettendo il collegamento tra Roma e Terracina, l'esistenza di questa strada è accertata sin dall'età Repubblicana.

Camminando sulla **VIA FRANCIGENA** ci si trova anche in contatto con un ambiente storico, come antica è la nostra civiltà. Circa 30 km sono su strade originali romane che facevano parte della Via Appia romana detta allora "Regina Viarum". Si incontrano resti romani interessanti, 4 teatri ancora in uso, acquedotti, resti di due intere città, e molte cittadine esistenti da prima della fondazione di Roma, mausolei di personaggi romani noti, ponti, cisterne, ecc. Il percorso è ricco di edifici dell'epoca medievale e rinascimentale con castelli e abbazie e piazze tra le più belle d'Italia. Non meno importante sono le opere d'arte che questi edifici, i musei e le chiese custodiscono. Merita citare le splendide Abbazie di Fossanova, Valvisciolo, San Magno e i poderosi castelli di Sermoneta e Itri.

Estensione europea
della
Via Francigena



Estensione Regione Lazio
della
Via Francigena



Tratto della
Via
Francigena
da Roma a
Terracina



I pellegrini d'Europa percorrevano la Francigena per dirigersi a Roma per poi proseguire lungo la Via Appia verso il porto di Brindisi ed imbarcarsi verso la Terrasanta. Mentre i pellegrini italiani la percorrevano per raggiungere Santiago di Compostela.

Il tratto che da Roma porta a Brindisi si divide in due direttrici principali la Prenestina che da Roma va verso Frosinone e la Direttrice della Via Appia che passa per la provincia di Latina.

Via Francigena del Sud provincia di Latina

Nella provincia di Latina passa una parte della **Via Francigena del Sud**, che dalle **tombe di San Pietro e di San Paolo**, conduce i pellegrini in Puglia.

Entra nella provincia pontina nella frazione di Giulianello, per terminare nel comune di Minturno, ed è costituita da 6 grandi tappe



Tappa 1 : da Cori a Sezze (circa 30Km)

Tappa 2 : da Sezze all'Abbazia di Fossanova (circa 20 Km)

Tappa 3 : dall'Abbazia di Fossanova a Terracina (circa 20 Km)

Tappa 4 : da Terracina a Fondi (circa 22 Km)

Tappa 5 : da Fondi a Formia (circa 30 Km)

Tappa 6: da Formia a Minturno (circa 20 Km)



Immobiliare Dello Stato

LE TAPPE DEL CAMMINO DELLA VIA FRANCIGENA DEL SUD DIRETTRICE APPIA

Fonte: <https://www.latinami piace.it/>



2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

★ Ex casa cantoniera Il Colle



Collegamenti autostradali

Da Roma: Autostrada A1, uscire al casello di Frosinone e prendere la NSA 255 Terracina-Prossedi, svoltando presso lo svincolo in direzione Terracina. Alternative: SS148 Pontina e SS7 Appia dal G.R.A. Da Napoli: Autostrada A1, uscire al casello di Cassino e prendere per Gaeta-Sperlonga, per poi giungere a Terracina attraverso la SS7 Appia o la SS213 Flacca.

Collegamenti ferroviari

La stazione ferroviaria di Terracina Centro non è attualmente agibile, pertanto si consiglia di prendere i treni che percorrono la linea ferroviaria Roma Termini - Napoli Centrale, scendere agli scali di Priverno / Fossanova o Monte San Biagio / Terracina Mare e giungere a destinazione tramite autobus e/o navette.

Collegamenti marittimi

I collegamenti marittimi sono garantiti dal servizio pubblico di linea - Traghetti e Aliscafo- da e per i porti di Formia, Gaeta, Anzio e isole pontine. (Ponza, Ventotene)

Collegamenti aerei

Aeroporto Internazionale Leonardo da Vinci, Fiumicino (RM)
Aeroporto Internazionale G. B. Pastine, Ciampino (RM)
Aeroporto Internazionale di Capodichino, Napoli

Collegamenti Ciclo-pedonali

Ciclopista Terracina - Gaeta - Lago Patria - Napoli

Come muoversi

Trasporto pubblico locale C.O.T.R.I.



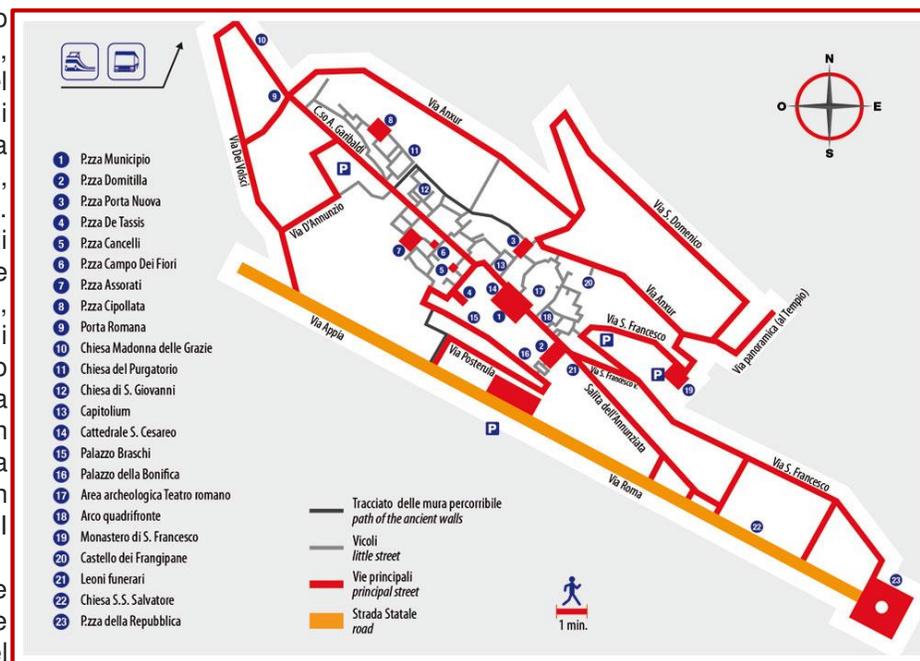
2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali



Terracina conserva gelosamente le straordinarie testimonianze della sua storia, un patrimonio a completa disposizione del turista colto e curioso. Il mistero e il fascino della sua storia si cela già nel nome originario, Anxur, nome volsco come si evince da antichi scrittori (PLINIO, III, 3, 9, 5-6: *oppidum lingua Volscorum Anxur dictum*) e il nome di Giove fanciullo (*Iupiter Anxur o Anxurus*), la divinità protettrice della città, venerata sulla vetta del monte che domina l'abitato, l'antico *mons Neptunius* oggi Monte S. Angelo.

Il mito si intreccia con molteplici i documenti e i racconti anche per quanto riguarda la sua origine. Il mito narra di un gruppo di naviganti Spartani che, fuggiti dalla loro patria in cerca di nuovi territori, approdarono sulle coste del Tirreno e fondarono un villaggio. I ritrovamenti più antichi nel territorio si riferiscono, invece, a materiali preistorici rinvenuti nella Caverna della Catena al Pisco Montano. Di certo la cittadina fu possesso etrusco, roccaforte dei Volsci e poi centro di villeggiatura romana, lungo la Via Appia. Terracina, nella sua lunga storia ha accumulato e conservato pregevoli opere d'arte di diverse epoche, tanto da essere considerato un vero e proprio "Museo a cielo aperto" e ha reso il suo aspetto molto gradevole, armonizzando monumenti antichi e edifici storici alle mutate esigenze degli abitanti. Oggi la città si presenta suddivisa in un *Centro Storico Alto*, l'antico centro cittadino con l'acropoli, sviluppatasi ulteriormente in epoca medioevale, e in un *Centro Storico Basso*, frutto di una prima espansione in epoca romana, lungo la strada verso il porto, con le mura Sillane e di una seconda espansione avvenuta principalmente nel XIX e XX secolo, in seguito alla bonifica delle paludi pontine da parte di papa Pio VI nel XVIII secolo e di Mussolini in seguito.

Della Terracina romana restano i resti del tempio di Giove Anxur, le sottostanti mura dell'acropoli, parti del Capitolium, la pavimentazione augustea della Piazza del Municipio e i resti del teatro e del porto. Nel Medioevo vennero eretti il Duomo di San Cesareo, situato nella piazza centrale dove ha sede l'antico Foro Emiliano, che conserva evidenti tracce del tempio pagano su cui fu innalzato, Palazzo Venditti e la Torre Frumentaria, che ospita oggi il Museo archeologico.



Di notevole interesse sono anche i dintorni di Terracina, con tanti luoghi interessanti per le escursioni come l'**Abbazia di Fossanova**, ubicata in un piccolo borgo medievale tra Priverno e Terracina e a cui è annesso un convento di monaci. In stile **gotico cistercense**, la sua costruzione risale intorno all'anno 1100 circa.



1

CHIESA DEL PURGATORIO

Costruita tra metà circa de '700 e il 1787 sui resti della chiesa medievale di S. Nicola, costituisce non solo l'unico esempio di architettura religiosa tardo-barocca della città, ma anche l'unica chiesa a pianta centrale e dotata di sagrato. Nell'edificio, di singolare valore tipologico e urbanistico, sono notevoli la grande facciata con timpano a linee ondulate e decorazioni in stucco, la copertura a cupola e il piccolo campanile a pagodina.



2

PORTA ROMANA

Costruita su progetto di Gaetano Rappini nel 1780, in occasione della prima visita di Pio VI ai lavori di bonifica, la nuova e monumentale porta inglobò l'arco di S. Gregorio, accesso da nord-ovest al Borgo di Cipollata, che venne, così riunito alla città. La porta, addossata ad un'antica torre del II-I sec. a.C., ha nel prospetto esterno il suo elemento qualificante: esso è costituito da un arco in laterizio su piedritti da due lesene con bugnature lisce e cornice superiore.



3

CAPITOLIUM

Secondo alcuni studiosi, l'edificio, databile alla metà del I sec. a.C., dovrebbe essere identificato con il tempio dedicato alla triade capitolina (Giove, Giunone, Minerva). In origine esso era decorato sulla fronte da quattro colonne dorico-tuscaniche ed era fornito di tre celle in reticolato di tufo e calcare, parzialmente rimaste, sotto le quali si conservano gli ambienti (favissae) in cui erano riposte le offerte votive.



4

CHIESA DI S. DOMENICO

Le originarie strutture conventuali del XIII sec., notevolmente danneggiate nell'ultima guerra, hanno mantenuto i caratteri dell'architettura cistercense, ma con le varianti proprie dell'ordine mendicante. La chiesa, sconsacrata, restaurata e oggi adibita ad auditorium, ha una facciata con portale munito di protiro pensile e un grande rosone con archi intrecciati su colonnine. L'interno è a navata unica, con transetto e coro rettilineo su archi acuti e volte a crociera; il campanile risale al '700.



5

TEMPIO DI GIOVE

Il santuario di Terracina si inserisce nel quadro dei grandi santuari repubblicani del Lazio, costruiti tra la metà del II e la metà del I secolo a.C. in posizioni scenografiche e dominanti, su imponenti costruzioni a terrazze. Il modello per la disposizione scenografica su terrazze digradanti può riferirsi ai grandi santuari della città di Pergamo, in Asia Minore, mentre i templi sorgono su alti podi e privi del colonnato sul retro.



6

MUSEO DELLA CITTÀ

Il nuovo Museo della Città si trova dentro il Palazzo della Bonifica (costruito tra il 1780 e il 1785 sui resti di una basilica forense romana), che Pio VI volle come centro propulsivo dei lavori di disseccamento della palude pontina.

**PIAZZA MUNICIPIO**

È il cuore dell'antica città e il più importante spazio pubblico del Centro Storico alto. L'attuale piazza ha un profilo quadrangolare (1500 mq circa) e si è formata nel decennio 1946-56, dopo le distruzioni della Seconda Guerra Mondiale.



Il vasto territorio di Terracina, costiero, pianeggiante e collinare dei Monti Ausoni, conserva ancora intatta molta parte di quella bellezza paesaggistica, di quella ricchezza ambientale e di quella suggestione mitica che tanto ispirò numerosi autori – antichi e moderni – i quali la cantarono nelle loro opere.

Luoghi meravigliosi, che il viaggiatore e il turista possono visitare liberamente, attraverso itinerari appositamente predisposti.

PARCO NATURALE E REGIONALE DEI MONTI AUSONI E LAGO DI FONDI

Il Comune di Terracina fa parte del più giovane parco del Lazio, istituito nel 2008. Con i vicini Aurunci, i Monti Ausoni rappresentano il rilievo più vicino alla costa sud laziale. Non raggiungono quote rilevanti, ma presentano veri e propri tesori naturalistici, come i roccioni di Campo Soriano o la splendida sughereta di San Vito, e archeologici, come i resti di uno dei santuari più importanti di tutta l'epoca romana: il Tempio di Giove Anxur, le cui rovine sorgenti sulla sommità del Monte S. Angelo costituiscono l'autentico "simbolo" della città. Sono presenti ricche e singolari specie di flora e di fauna, come pure – ai piedi dei monti – nel lago di Fondi, dalle sponde curiosamente frastagliate.

Santo Stefano – Questa località è situata a 526 m s.l.m. L'acqua della sua sorgente naturale è assai ricca di calcio, è freschissima in ogni stagione e invita i visitatori a una piacevole sosta ristoratrice. Questo è il regno delle orchidee selvatiche: nei mesi che vanno da marzo a giugno se ne possono incontrare diversi generi.

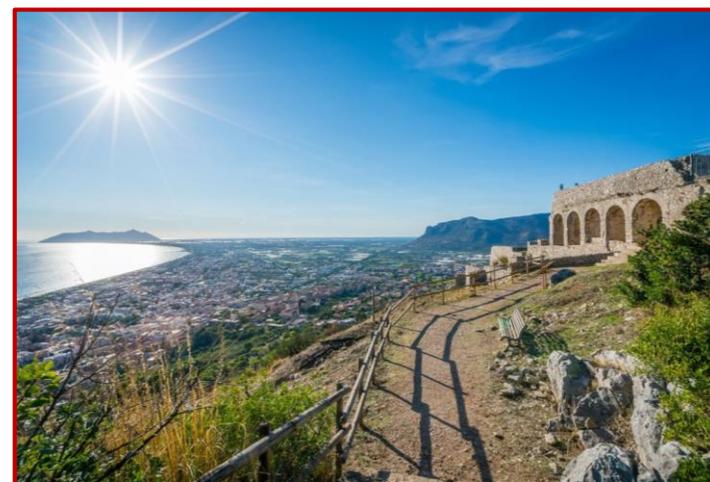
PARCO NAZIONALE DEL CIRCEO

Un promontorio Capo Circeo, già ben noto in epoca antichissima (si narra nell'Odissea di Omero che esso ospitasse l'antra della maga Circe– da cui il nome – dove fece tappa Ulisse nel corso del suo viaggio di ritorno dalla guerra di Troia); un'isola Zannone, nell'arcipelago Pontino), oltre 20 km di dune sabbiose che si affacciano a ridosso del mare, quattro laghi costieri, le rovine dell'antica Circei, oltre 3mila ettari di foresta, centinaia di specie animali e vegetali, i centri storici di Terracina, Sabaudia e San Felice Circeo. Qui l'uomo vive sin dall'epoca preistorica e ha saputo mantenere un sano equilibrio fra la propria presenza e l'ambiente circostante. All'interno del Parco è presente il CC Forestale Raggruppamento Unità per le Biodiversità che gestisce e vigila su una delle zone umide più grandi di Europa. Nell'area sono presenti e visitabili su richiesta: il museo Naturalistico del Parco Nazionale del Circeo, Biblioteca "Enrico Ortese", Sala di esposizione ornitologica e il Centro di Documentazione sull'Istruzione e la lotta antimalarica nelle Paludi Pontine; il centro offre una collezione di documenti storici sulla lotta antimalarica e sull'opera di alfabetizzazione attuata nei primi del 1900 nelle Paludi Pontine.

Sono sempre visitabili le tre lagune costiere di Fogliano, Monaci e Caprolace collocate a confine tra il Borgo di Fogliano e il mare.



★ Ex casa cantoniera Il Colle





Turismo balneare

Le spiagge e il mare della costa sud del Lazio sono il luogo ideale per trascorrervi le vacanze estive. Le località turistiche della costa, Terracina per prima è considerata la capitale italiana degli sport da spiaggia: dotata di una Beach Arena situata sulla Spiaggia di Levante, è tappa fissa delle competizioni nazionali e internazionali di beach soccer, beach volley, beach rugby ed è sede degli Internazionali d'Italia di beach tennis e, dei Campionati Mondiali di beach tennis.

Anche per gli sport acquatici, c'è una vastissima scelta: vela, windsurf, kitesurf, diving e pesca turistica sono ampiamente diffusi e praticati ed esistono numerose attività che offrono corsi per apprendere o perfezionare tali discipline. Sulla maggiore parte dei tratti di lungomare sono presenti percorsi ciclabile ideale per gli amanti dello jogging e per tranquille passeggiate a piedi o in bicicletta.

Turismo enogastronomico

La zona del Comune di Terracina offre un percorso un tris di rinomati vini: il Moscato di Terracina, ad Indicazione Geografica Tipica (Igp), l'Aleatico e il Cesanese. Tipici delle coltivazioni locali sono i carciofi, divisi in tre categorie: il Romanesco), il Catanese e la Violetta di Toscana) così come la produzione della mozzarella di bufala Igp. Interessante è anche la larga coltivazione degli ortaggi e della frutta in serra, grazie alla fertilità della terra irrorata dalla serie innumerevoli di canali d'acqua conseguenti all'opera di bonifica del suo territorio.

Terracina e tutte le zone limitrofe offrono naturalmente tutte quelle opportunità che gli amanti della cucina del pesce si aspettano di trovare. Infatti non c'è che l'imbarazzo della scelta, si possono trovare ristoranti ampi per un numero di commensali elevato e si può trovare le osterie tipiche con un menù da degustazione. Una cosa è certa, tutto è cucinato all'istante con il pescato del giorno. La regina della primavera è la Fragola di Terracina, chiamata "favetta": le sue caratteristiche sono la sua forma conica con la punta arrotondata e il colore rosso brillante. Il gusto è particolarmente dolce e fruttato.

Turismo sportivo

L'entroterra collinare è assai degno di menzione, infatti oltre agli sport balneari sopraelencati, è possibile immergersi nella natura, grazie ai sentieri ben tracciati presenti nei principali punti naturalistici, concedersi passeggiate in bicicletta grazie alle piste ciclabili e, per chi non vuole rinunciare alle partite con gli amici, le strutture attrezzate, come campi da calcetto e i tennis club. Per i più audaci arrampicarsi sul Monte Leano. Caratterizzato dalla presenza di parchi e riserve naturali ideali per escursioni a piedi, trekking e mountain bike, fruibili anche d'inverno grazie al clima temperato e alle scarse precipitazioni. Incantevole angolo dei **Monti Ausoni**, nella zona montuosa del comune di Terracina, il **Monumento Naturale Camposoriano** è una delle attrazioni naturali da non perdere.

Primo monumento naturale della Regione Lazio istituito nel 1985 e caratterizzato da forme carsiche di superficie, come doline, campi carreggiati e hum. Il simbolo di questo parco è sicuramente la cosiddetta "**cattedrale**" un corpo roccioso di 18 metri che fa da cornice ad un territorio costituito da boschi di querce sempreverdi e caducifoglie, estesi lembi di macchia mediterranea prati e molto altro ancora.

La cattedrale è facilmente raggiungibile attraverso un percorso illustrato all'interno del parco che conduce alla scoperta delle particolarità di questo ambiente naturale. Per gli amanti del trekking si consiglia il percorso ad anello del Monte Romano, che parte presso la "cattedrale" ed è ben segnalato

3. Immobile

3.1 Localizzazione

LEGENDA

Il territorio e i collegamenti

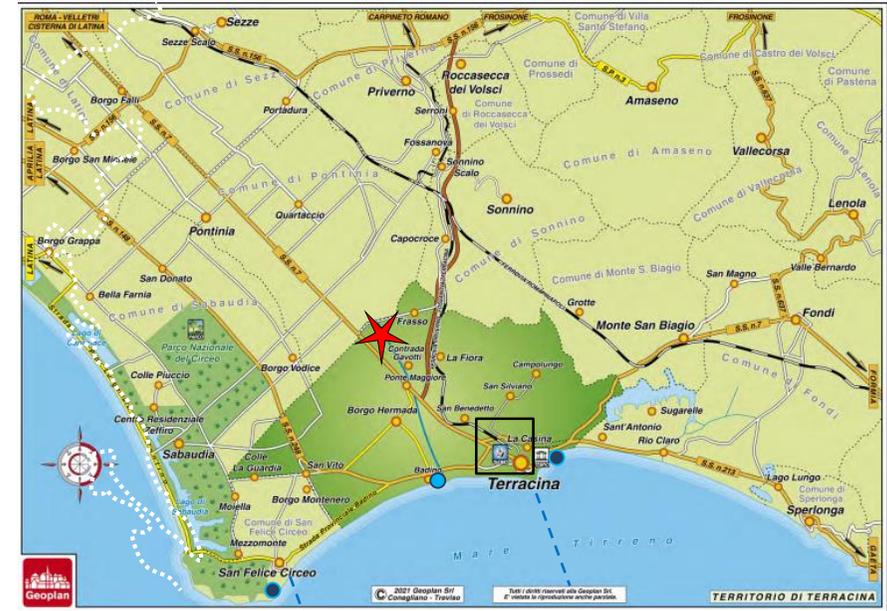
-  Viabilità principale (SS)
-  Viabilità secondaria (SP)
-  Viabilità locale (SC)
-  Viabilità ferroviaria
-  Collegamenti via mare
-  Porti principali
-  Porti turistici
-  Comuni principali
-  Altri comuni o frazioni
-  Centro urbano di riferimento del bene
-  Localizzazione del bene
-  Confini provinciali

La località

Il Colle



★ Ex casa cantoniera Il Colle



Terracina e il territorio comunale e provinciale



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Il complesso immobiliare, dotato di accesso carraio indipendente sulla Strada del Colle, è composto da tre edifici. Uno a ad uso residenziale (A), gli altri due edifici destinati a servizio con destinazione d'uso stalla/magazzino (B) e pollaio/forno (C). I tre edifici insistono su un'area a di pertinenza di mq.1200 circa. Lo sviluppo planimetrico dell'edificio A è su due piani e comprende due piccoli appartamenti di uguale distribuzione e grandezza.

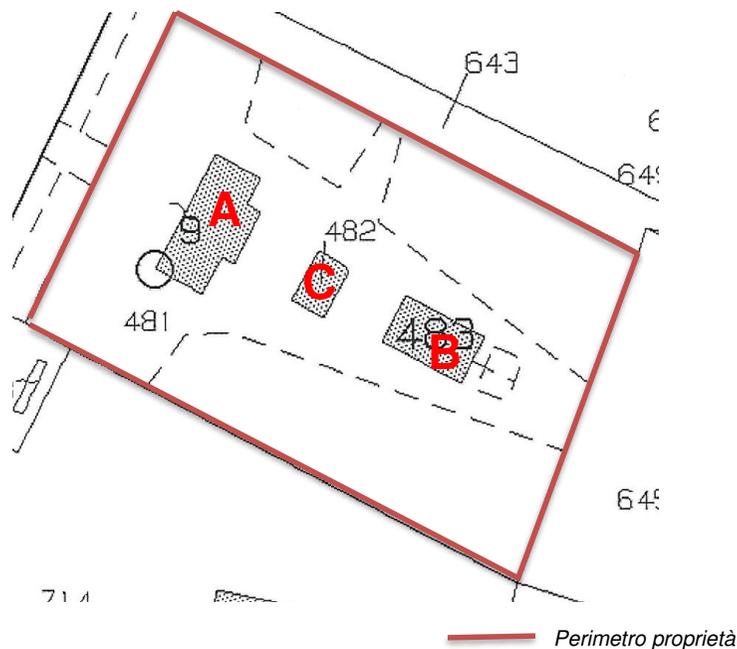


Immagine di archivio



COMUNE: Terracina (LT)

LOCALITA': Il Colle

INDIRIZZO: Strada del Colle

COORDINATE GEORIFERITE:
lat. 41°30' 22"14 long 13°21'55"23

DEMANIO STORICO-ARTISTICO Esito
negativo- l'immobile non risulta di interesse
storico-artistico

STATO CONSERVATIVO: diruto

- Sup. territoriale catastale 2.170 mq
rilevata 2.250 mq
- Superficie lorda dei tre edifici
rilevata 264,29 mq



Immagine di archivio anno 1998

3.3 Caratteristiche fisiche

Consistenze

Superficie territoriale: catastale 2.170 mq - rilevata 2.250 mq

Superficie sedime:

Edificio A 93,74 mq

Edificio B 62,40 mq

Edificio C 24,00 mq

Superficie utile lorda Totale 264,90 mq

Superficie utile netta Totale 197,45 mq

Edificio A P.T. 93,74 mq
P.P 84,14 mq

Edificio A P.T. 66,11 mq
P.P 57,94 mq

Edificio B 62,40 mq

Edificio B 53,00 mq

Edificio C 24,00 mq

Edificio C 20,40 mq

Parametri edilizi

Immobile A l'incidenza delle murature è del 29% della SUL

Immobili B e C: e' stata considerata una incidenza media delle murature del 10 % della SUL.

C.T:

foglio 201 p.IIa 481 - qualità classe: Ente Urbano mq. 2.087

foglio 201 p.IIa 482 - qualità classe: Ente Urbano mq. 23

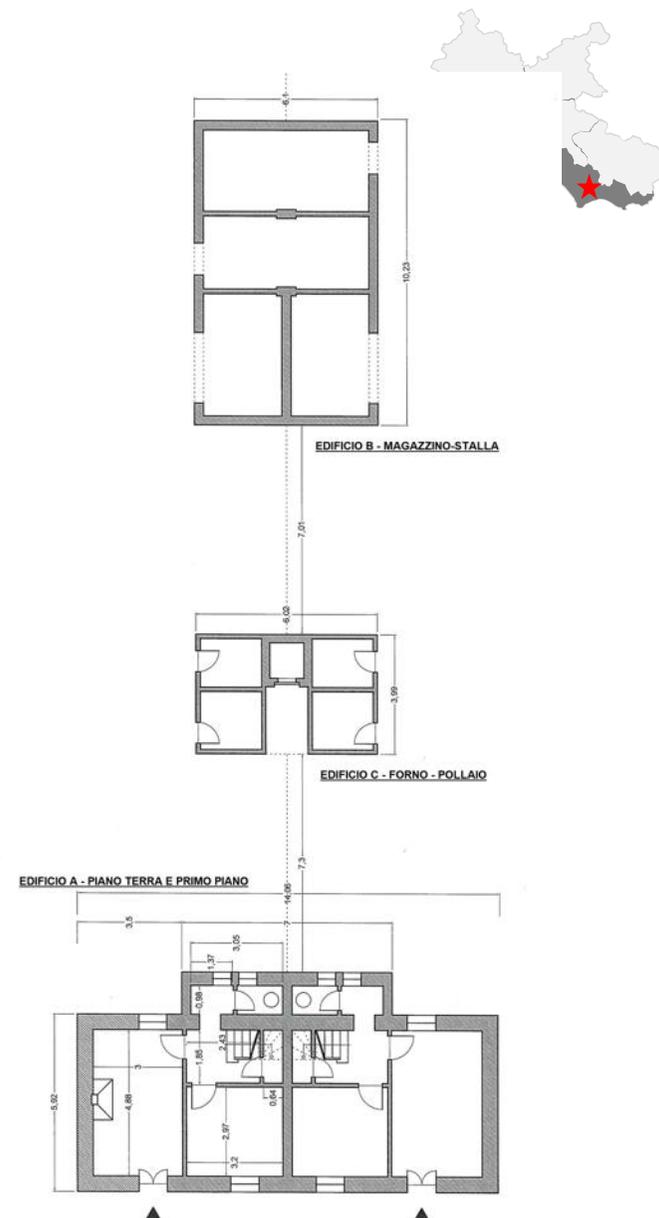
foglio 201 p.IIa 483 - qualità classe: Ente Urbano mq. 60

TOTALE mq 2.170

C.F:

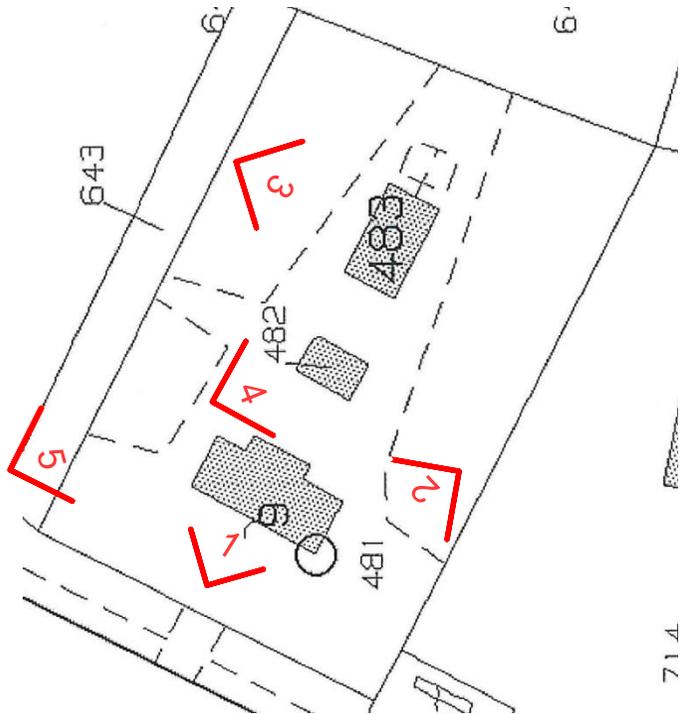
foglio 201 p.IIe graffate 481/1, 482/1 e 483/1: Categoria A/4

foglio 201 p.IIe graffate 481/2, 482/2 e 483/2: Categoria A/4



3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



Materiale fotografico di archivio anno 2000

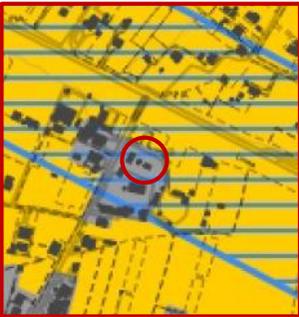
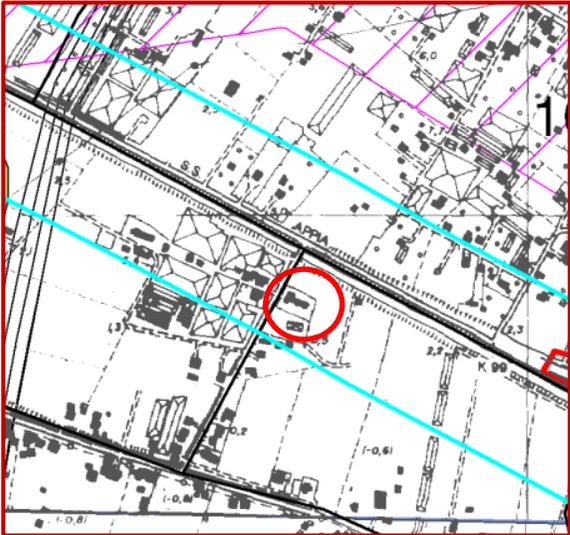


3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO REGOLATORE GENERALE APPROVATO DALLA REGIONE LAZIO CON ATTO DI GIUNTA DEL 28/01/1972 N.873	PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE di cui alle D.C.R. 21/04/2021, Pubblicato sul BURL n 56 del 10/06/2021 supplemento 2	VINCOLI SOVRAORDINATI
<p>ZONA OMOGENEA E Territorio Agricolo con indice fondiario di fabbricabilità 0,03mc/mq Art. 8 N.T.A.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tavola 2, P.R.G. TERRITORIO COMUNALE - LEGGE REGIONALE 22/11/1999 N. 38 e s.m.i – Norme sul governo del territorio: ZONA AGRICOLA con indice di fabbricabilità 0,01mq/mq. - LEGGE REGIONALE 12/08/1996 N. 34 Disciplina urbanistica per la costruzione delle serre. - Lo stesso immobile è soggetto alle disposizioni di cui alla L.R. 18 luglio 2017 N.7 e s.m.i – Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero Edilizio, come recepite con: D.D.C. 38/2019 (Art.4); - D.C.C. 30/2019(Art. 5-6) 	<p>TAVOLA A Sistemi ed ambiti del paesaggio Artt..135,143 e 156 D.Lgs.42/2004</p> <p>Sistema del paesaggio naturale - Coste marine, lacuali e corsi d'acqua.</p> <p>Sistema del paesaggio agrario - Sistema di rilevante valore</p> <p>TAVOLA B Beni Paesaggistici Artt..134 co l lett. a) b) e c) D.Lgs.42/2004</p> <p>BENI RICOGNITIVI DI LEGGE Ricognizione delle aree tutelate per legge Art.134 co l lett. b) e D.Lgs.42/2004 Protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua</p>	<p>DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, articolo 142 lettere a, b, c</p>



3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

<p>PIANO REGOLATORE GENERALE APPROVATO DALLA REGIONE LAZIO CON ATTO DI GIUNTA DEL 28/01/1972 N.873</p>	<p>PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE di cui alle D.C.R. 21/04/2021, Pubblicato sul BURL n 56 del 10/06/2021 supplemento 2</p>	<p>VINCOLI SOVRAORDINATI</p>
<p><i>ZONA OMOGENEA E Territorio Agricolo con indice fondiario di fabbricabilità 0,03mc/mq</i></p> 	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;"> <p><i>TAVOLA A Sistemi ed ambiti del paesaggio Artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004</i></p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;">  <div style="margin-left: 10px;"> <p><i>TAVOLA B Beni Paesaggistici Artt. 134 co I lett. a) b) e c) D.Lgs. 42/2004</i></p> </div> </div> </div>	<p><i>DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, articolo 142 lettere a, b, c</i></p> 

VINCOLI SOVRAORDINATI



 DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n.42 articolo 136
 articolo 142 lettere a, b, c

PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato dalla Regione Lazio con Atto di Giunta del
28/01/1973 n.873

ca_1120_AOOI_RBOI97NO UFFICIALE.U.0033814.16-05-2022.h.08:43



CITTA' DI TER
Provincia di Latina

DEMANIO AGDLAZIO REGISTRO
UFFICIALE.0005008.16-05-2022.1

**DIPARTIMENTO IV – AREA AMBIANTE, SVILUPPO SOSTENIBILE,
VERDE PUBBLICO, URBANISTICA ED EDILIZIA**
Settore “URBANISTICA ed EDILIZIA SUE”
Piazza Tasso (Palazzo Braschi) – 04019 – Terracina (LT)

OGGETTO: Foglio 201 parcella 481-482-483.
Richiesta certificato di destinazione urbanistica.
Rif. nom. prot. n. 31925 del 09.05.2022

Agenzia del Demanio
Direzione Regionale del Lazio

P.E.C. dre_lazio@pce.agenziademanio.it

In esito alla nota in riferimento, assunta al protocollo dell'ente al n. 31925/I del 09.05.2022, si comunica per quanto di competenza che le parcella in oggetto indicate sono intersecate dalla seguente destinazione urbanistica:

- **PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n.873 del 28.11.1972:**
 - ZONA OMOGENEA "E" – (territorio agricolo) con indice fondiario di fabbricabilità 0,03 mc./mq.====
- **parte LEGGE REGIONALE 22.12.1999, n.38 e s.m.i. – Norme sul governo del territorio:**
 - ZONA AGRICOLA con indice di fabbricabilità 0,01 mc./mq.====
- **parte LEGGE REGIONALE 12.08.1996, n.34 – Disciplina urbanistica per la costruzione delle serre.**

Lo stesso immobile è soggetto alle disposizioni di cui alla L.R. 18 Luglio 2017 n° 7 e s.m.i. – Disposizioni per la rigenerazione Urbana e per il recupero Edilizio, come recepite con:

- D.C.C. 38/2019 (Art. 4); - D.C.C. 39/2019 (Art. 5-6).

nonché dai seguenti vincoli:

- **Piano Territoriale Paesistico Regionale di cui alla D.C.R. 21.04.2021, n. 5, Pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n.2:**
 - Tavola B – Corsi delle acque pubbliche;
- **Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) di cui alla deliberazione del Comitato Istituzionale Regionale n. 1 del 13.07.2009 e successivo aggiornamento di cui ai decreti del Segretario Generale nn. 1 e 2 del 24.01.2011 e n. 3 del 22.02.2011:**
 - Aree di attenzione per pericolo di frana e d'inondazione;
 - Corsi d'acqua principali classificati pubblici con DGR 452/2005 (artt. 9 e 27)

La presente attestazione prescinde dall'eventuale sussistenza del vincolo paesaggistico di cui all'art.142, lettera h) del D.Lgs. n.42/2004.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL DIRIGENTE



ZONA "E" territorio agricolo -
ZONA PARCO NATURALE "F2" zona di monte



Art. 8

ZONA E (Territorio agricolo)

Sono consentite costruzioni solo per la conduzione agricola:

Abitazioni

— numero dei piani abitabili	2
— altezza max	7,50 mt.
— distanza minima dal filo stradale	30,00 mt.
— distanza minima tra edifici	40,00 mt.
— distanza minima dai confini interni	20,00 mt.
— indice di fabbricabilità fondiaria	0,01-0,03 mc/mq.
— indice di fabbricabilità territoriale	0,01-0,03 mc/mq.

Copertura a tetto alla romana con pendenza max 35% od a terrazza.

Nella zona agricola contigua alla Litoranea, nel tratto compreso fra il Canale Portatore e il bivio per S. Felice Circeo, l'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,01 mc/mq., per la profondità di Km. uno dal ciglio stradale. In tutte le altre zone agricole, l'indice di fabbricabilità è pari a 0,03 mc/mq.

Nelle zone montane ed agricole di pianura è consentito l'ampliamento delle case rurali abitate e regolarmente censite come tali ed occupate alla data di adozione del Piano 19-1-1971, alle seguenti condizioni:

- a) che il proprietario della casa che si intende ampliare sia manuale coltivatore della terra;
- b) che immutate dovranno rimanere le caratteristiche rurali originarie della costruzione;
- c) che nel complesso, tra vecchio e nuovo, la costruzione, prescindendo dall'indice imposto dalle norme del P.R.G. non dovrà superare i seicento metri cubi vuoti per piano.

Accessori

La costruzione di accessori ad uso agricolo od a servizio dell'agricoltura, è consentita per un'area coperta non superiore ad 1/40 dell'area totale e per manufatti ad un piano coperti a tetto come sopra od a terrazza, di altezza non superiore a 4,00 mt.

72

ZONA PARCO NATURALE (zona di montagna)

In questa zona soggetta a rimboscimento, sono di norma consentite residenze per le famiglie di addetti alle attività agricole.

La densità territoriale realizzabile è pari a 0,01 mc/mq.

L'altezza max degli edifici è di mt. 7,50.



**P.T.P.R. -PIANO TERRITORIALE PAESISTICO
REGIONALE di cui alle D.C.R. 21/04/2021, Pubblicato sul
BURL n 56 del 10/06/2021 supplemento 2**

TAVOLA A

*Sistemi ed ambiti del paesaggio Artt.135, 143 e 156
D.Lgs.42/2004*

**Parte III - Beni paesaggistici - Titolo I - Tutela e valorizzazione –
Capo I - Disposizioni generali**

.....

Articolo 135

Pianificazione paesaggistica (1)

- (1) Articolo sostituito dall'art. 5, comma 1, D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 157.
Successivamente il presente articolo è stato così sostituito dall'art. 2,
comma 1, lett. e), [D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 63](#).

Capo III -Pianificazione paesaggistica

Articolo 143

Piano paesaggistico (1)

- (1) Articolo sostituito dall'art. 13, comma 1, D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 157.
Successivamente il presente articolo è stato così sostituito dall'art. 2,
comma 1, lett. p), [D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 63](#).

Capo V - Disposizioni di prima applicazione e transitorie

Articolo 156

Verifica ed adeguamento dei piani paesaggistici (1)

- (1) Articolo sostituito dall'art. 24, comma 1, D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 157.

TAVOLA B

Beni Paesaggistici Art.134 co I lett. a) b) e c) D.Lgs.42/2004

Parte III - Beni paesaggistici - Titolo I - Tutela e valorizzazione

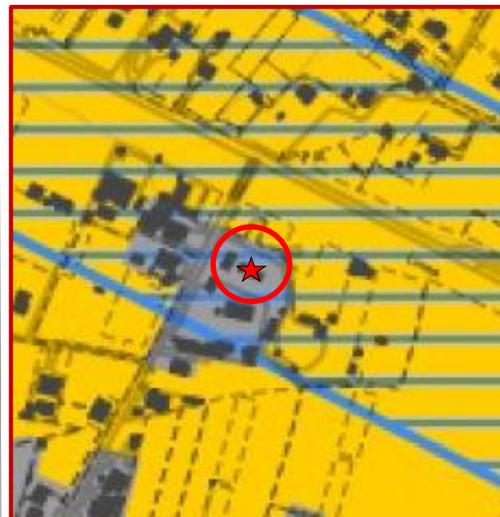
–

Capo I - Disposizioni generali

.....

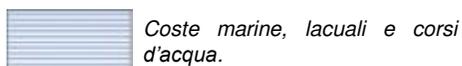
Articolo 134

Beni paesaggistici

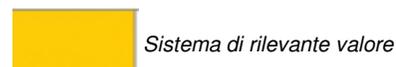


Tav. a

Sistema del paesaggio naturale

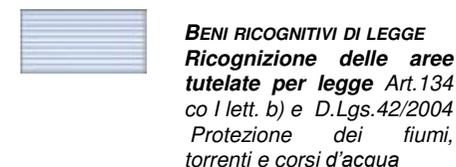


Sistema del paesaggio agrario –



Tav. b

Beni Paesaggistici



PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. **Rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 pubblicata sul BURL n. 36 del 03/05 2022.**

Tavole A da 1 a 42 redatte sulla Carta Tecnica Regionale alla scala 1:10.000 e rappresentate alla scala 1:5.000 aggiornata 2014. Le Tavole A hanno natura prescrittiva esclusivamente per le aree sottoposte a vincolo ai sensi dell'articolo **134, comma 1, lettere a), b) e c)**, del Codice e contengono l'individuazione territoriale degli ambiti di paesaggio, le fasce di rispetto dei beni paesaggistici, i percorsi panoramici ed i punti di vista; d) Beni Paesaggistici.

TAVOLA A



D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 -Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137. Pubblicato nella Gazz. Uff. 24 febbraio 2004, n. 45, S.O.

Articolo 135 Pianificazione paesaggistica ⁽²⁴⁴⁾ In vigore dal 24 aprile 2008

1. Lo Stato e le regioni assicurano che tutto il territorio sia adeguatamente conosciuto, salvaguardato, pianificato e gestito in ragione dei differenti valori espressi dai diversi contesti che lo costituiscono. A tale fine le regioni sottopongono a specifica normativa d'uso il territorio mediante piani paesaggistici, ovvero piani urbanistico-territoriali con specifica considerazione dei valori paesaggistici, entrambi di seguito denominati: "piani paesaggistici". L'elaborazione dei piani paesaggistici avviene congiuntamente tra Ministero e regioni, limitatamente ai beni paesaggistici di cui all'[articolo 143](#), comma 1, lettere b), c) e d), nelle forme previste dal medesimo [articolo 143](#).
2. I piani paesaggistici, con riferimento al territorio considerato, ne riconoscono gli aspetti e i caratteri peculiari, nonché le caratteristiche paesaggistiche, e ne delimitano i relativi ambiti.
3. In riferimento a ciascun ambito, i piani predispongono specifiche normative d'uso, per le finalità indicate negli [articoli 131](#) e [133](#), ed attribuiscono adeguati obiettivi di qualità.
4. Per ciascun ambito i piani paesaggistici definiscono apposite prescrizioni e previsioni ordinate in particolare:
 - a) alla conservazione degli elementi costitutivi e delle morfologie dei beni paesaggistici sottoposti a tutela, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, delle tecniche e dei materiali costruttivi, nonché delle esigenze di ripristino dei valori paesaggistici;
 - b) alla riqualificazione delle aree compromesse o degradate;
 - c) alla salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche degli altri ambiti territoriali, assicurando, al contempo, il minor consumo del territorio;
 - d) alla individuazione delle linee di sviluppo urbanistico ed edilizio, in funzione della loro compatibilità con i diversi valori paesaggistici riconosciuti e tutelati, con particolare attenzione alla salvaguardia dei paesaggi rurali e dei siti inseriti nella lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO.

(244) Articolo sostituito dall'[art. 5, comma 1, D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 157](#). Successivamente il presente articolo è stato così sostituito dall'[art. 2, comma 1, lett. e\), D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 63](#).



Articolo 143 Piano paesaggistico ⁽²⁷⁴⁾ -In vigore dal 24 aprile 2008

1. L'elaborazione del piano paesaggistico comprende almeno:
 - a) ricognizione del territorio oggetto di pianificazione, mediante l'analisi delle sue caratteristiche paesaggistiche, imprresse dalla natura, dalla storia e dalle loro interrelazioni, ai sensi degli [articoli 131](#) e [135](#)
 - b) ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'[articolo 136](#), loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso, a termini dell'[articolo 138](#), comma 1, fatto salvo il disposto di cui agli [articoli 140](#), comma 2, e [141-bis](#);
 - c) ricognizione delle aree di cui al comma 1 dell'[articolo 142](#), loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché determinazione di prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi di dette aree e, compatibilmente con essi, la valorizzazione;
 - d) eventuale individuazione di ulteriori immobili od aree, di notevole interesse pubblico a termini dell'[articolo 134](#), comma 1, lettera c), loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso, a termini dell'[articolo 138](#), comma 1;
 - e) individuazione di eventuali, ulteriori contesti, diversi da quelli indicati all'[articolo 134](#), da sottoporre a specifiche misure di salvaguardia e di utilizzazione;
 - f) analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio ai fini dell'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio, nonché comparazione con gli altri atti di programmazione, di pianificazione e di difesa del suolo;
 - g) individuazione degli interventi di recupero e riqualificazione delle aree significativamente compromesse o degradate e degli altri interventi di valorizzazione compatibili con le esigenze della tutela;
 - h) individuazione delle misure necessarie per il corretto inserimento, nel contesto paesaggistico, degli interventi di trasformazione del territorio, al fine di realizzare uno sviluppo sostenibile delle aree interessate;
 - i) individuazione dei diversi ambiti e dei relativi obiettivi di qualità, a termini dell'[articolo 135](#), comma 3.
 2. Le regioni, il Ministero ed il Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare possono stipulare intese per la definizione delle modalità di elaborazione congiunta dei piani paesaggistici, salvo quanto previsto dall'[articolo 135](#), comma 1, terzo periodo. Nell'intesa è stabilito il termine entro il quale deve essere completata l'elaborazione del piano. Il piano è oggetto di apposito accordo fra pubbliche amministrazioni, ai sensi dell'articolo 15 della [legge 7 agosto 1990, n. 241](#). L'accordo stabilisce altresì i presupposti, le modalità ed i tempi per la revisione del piano, con particolare riferimento all'eventuale sopravvenienza di dichiarazioni emanate ai sensi degli [articoli 140](#) e [141](#) o di integrazioni disposte ai sensi dell'[articolo 141-bis](#). Il piano è approvato con provvedimento regionale entro il termine fissato nell'accordo. Decorso inutilmente tale termine, il piano, limitatamente ai beni paesaggistici di cui alle lettere b), c) e d) del comma 1, è approvato in via sostitutiva con decreto del Ministro, sentito il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare.
 3. Approvato il piano paesaggistico, il parere reso dal soprintendente nel procedimento autorizzatorio di cui agli [articoli 146](#) e [147](#) è vincolante in relazione agli interventi da eseguirsi nell'ambito dei beni paesaggistici di cui alle lettere b), c) e d) del comma 1, salvo quanto disposto al comma 4, nonché quanto previsto dall'[articolo 146](#), comma 5;
 4. Il piano può prevedere:
 - a) la individuazione di aree soggette a tutela ai sensi dell'[articolo 142](#) e non interessate da specifici procedimenti o provvedimenti ai sensi degli [articoli 136](#), [138](#), [139](#), [140](#), [141](#) e [157](#), nelle quali la realizzazione di interventi può avvenire previo accertamento, nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio, della conformità degli interventi medesimi alle previsioni del piano paesaggistico e dello strumento urbanistico comunale;
 - b) la individuazione delle aree gravemente compromesse o degradate nelle quali la realizzazione degli interventi effettivamente volti al recupero ed alla riqualificazione non richiede il rilascio dell'autorizzazione di cui all'[articolo 146](#).
 5. L'entrata in vigore delle disposizioni di cui al comma 4 è subordinata all'approvazione degli strumenti urbanistici adeguati al piano paesaggistico, ai sensi dell'[articolo 145](#), commi 3 e 4.
 6. Il piano può anche subordinare l'entrata in vigore delle disposizioni che consentono la realizzazione di interventi senza autorizzazione paesaggistica, ai sensi del comma 4, all'esito positivo di un periodo di monitoraggio che verifichi l'effettiva conformità alle previsioni vigenti delle trasformazioni del territorio realizzate.
 7. Il piano prevede comunque che nelle aree di cui al comma 4, lettera a), siano effettuati controlli a campione sugli interventi realizzati e che l'accertamento di significative violazioni delle previsioni vigenti determini la reintroduzione dell'obbligo dell'autorizzazione di cui agli [articoli 146](#) e [147](#), relativamente ai comuni nei quali si sono rilevate le violazioni.
 8. Il piano paesaggistico può individuare anche linee-guida prioritarie per progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, valorizzazione e gestione di aree regionali, indicandone gli strumenti di attuazione, comprese le misure incentivanti.
 9. A far data dall'adozione del piano paesaggistico non sono consentiti, sugli immobili e nelle aree di cui all'[articolo 134](#), interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste nel piano stesso. A far data dalla approvazione del piano le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle previsioni dei piani territoriali ed urbanistici.
- 274) Articolo sostituito dall'[art. 13, comma 1, D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 157](#). Successivamente il presente articolo è stato così sostituito dall'[art. 2, comma 1, lett. p\), D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 63](#)



Articolo 156 Verifica ed adeguamento dei piani paesaggistici ⁽³¹⁷⁾

In vigore dal 24 aprile 2008

1. Entro il 31 dicembre 2009, le regioni che hanno redatto piani paesaggistici, verificano la conformità tra le disposizioni dei predetti piani e le previsioni dell'[articolo 143](#) e provvedono ai necessari adeguamenti. Decorso inutilmente il termine sopraindicato il Ministero provvede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 5, comma 7. ⁽³¹⁸⁾
2. Entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente codice, il Ministero, d'intesa con la Conferenza Stato-regioni, predispone uno schema generale di convenzione con le regioni in cui vengono stabilite le metodologie e le procedure di ricognizione, analisi, censimento e catalogazione degli immobili e delle aree oggetto di tutela, ivi comprese le tecniche per la loro rappresentazione cartografica e le caratteristiche atte ad assicurare la interoperabilità dei sistemi informativi.
3. Le regioni e il Ministero, in conformità a quanto stabilito dall'[articolo 135](#), possono stipulare intese, ai sensi dell'[articolo 143](#), comma 2, per disciplinare lo svolgimento congiunto della verifica e dell'adeguamento dei piani paesaggistici. Nell'intesa è stabilito il termine entro il quale devono essere completati la verifica e l'adeguamento, nonché il termine entro il quale la regione approva il piano adeguato. Il piano adeguato è oggetto di accordo fra il Ministero e la regione, ai sensi dell'[articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), e dalla data della sua adozione vigono le misure di salvaguardia di cui all'articolo 143, comma 9. Qualora all'adozione del piano non consegua la sua approvazione da parte della regione, entro i termini stabiliti dall'accordo, il piano medesimo è approvato in via sostitutiva con decreto del Ministro. ⁽³¹⁹⁾
4. Qualora l'intesa di cui al comma 3 non venga stipulata, ovvero ad essa non segua l'accordo procedimentale sul contenuto del piano adeguato, non trova applicazione quanto previsto dai commi 4 e 5 dell'[articolo 143](#).

(317) Articolo sostituito dall'[art. 24, comma 1, D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 157](#).

(318) Comma così modificato dall'[art. 2, comma 1, lett. ff\), n. 1\), D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 63](#).

(319) Comma così modificato dall'[art. 2, comma 1, lett. ff\), n. 2\) e 3\), D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 63](#)

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. **Rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 pubblicata sul BURL n. 36 del 03/05 2022.**



Tavole B da 1 a 42 redatte sulla Carta Tecnica Regionale alla scala 1:10.000 e rappresentate alla scala 1:5.000 aggiornata 2014. Le Tavole B hanno natura prescrittiva e contengono la descrizione dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice, tramite la loro individuazione cartografica con un identificativo regionale e definiscono le parti del territorio in cui le norme del PTPR hanno natura prescrittiva. Le Tavole B non individuano le aree tutelate per legge di cui al comma 1, lettera h), dell'articolo 142 del Codice: "le aree interessate dalle università agrarie e le zone gravate da usi civici"; in tali aree, ancorché non cartografate, si applica la relativa modalità di tutela. Le Tavole B del PTPR approvato sostituiscono, dalla pubblicazione, le Tavole B del PTPR adottato;

TAVOLA B

Beni Paesaggistici Art. 134 co. 1 lett. a) b) e c) D.Lgs.42/2004

D.Lgs. 22/01/2004, n. 42

Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137.

Pubblicato nella Gazz. Uff. 24 febbraio 2004, n. 45, S.O.

Articolo 134 - Beni paesaggistici ⁽²⁴³⁾ In vigore dal 24 aprile 2008

1. Sono beni paesaggistici:

- a)
- b) le aree di cui all'[articolo 142](#) ⁽²⁴²⁾
- c)

(240) Lettera così modificata dall'[art. 4, comma 1, D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 157](#) e, successivamente, dall'[art. 2, comma 1, lett. d\), n. 3\), D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 63](#).

(241) Lettera così modificata dall'[art. 2, comma 1, lett. d\), n. 1\), D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 63](#).

(242) Lettera così modificata dall'[art. 2, comma 1, lett. d\), n. 2\), D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 63](#).

(243) La [Corte costituzionale, con sentenza 13 gennaio - 11 febbraio 2016, n. 22](#) (Gazz. Uff. 17 febbraio 2016, n. 7, 1^a Serie speciale), ha dichiarato inammissibili le questioni di legittimità costituzionale degli artt. 134, 136, 139, 140, 141 e 142, commi 1 e 2, lettera a), sollevate in riferimento agli [artt. 9 e 117, primo comma, della Costituzione](#), quest'ultimo in relazione ai parametri interposti di cui agli artt. 4 e 5 della Convenzione sulla protezione del patrimonio culturale e naturale mondiale, firmata a Parigi il 23 novembre 1972 e recepita in Italia con [legge 6 aprile 1977, n. 184](#); ha dichiarato, inoltre, inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 142, comma 2, lettera a), sollevata in riferimento [all'art. 9 della Costituzione](#).



NORME ATTUATIVE PTRP

CAPO II Disciplina di tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi

Articolo 17 I sistemi di paesaggio – individuazione

1. Il PTRP, ai sensi dell'articolo 135 del Codice e dell'articolo 22, comma 3, della legge regionale 24/1998 ha individuato per l'intero territorio regionale gli ambiti paesaggistici, di seguito denominati "paesaggi", definiti in relazione alla tipologia, rilevanza e integrità dei valori paesaggistici presenti.
2. Gli ambiti di paesaggio costituiscono, attraverso la propria continuità morfologica e geografica, sistemi di unità elementari tipiche riconoscibili nel contesto territoriale e di aree che svolgono la funzione di connessione tra i vari tipi di paesaggio o che ne garantiscono la fruizione visiva.
3. La individuazione dei sistemi di paesaggio è basata sulla analisi conoscitiva delle specifiche caratteristiche storico-culturali, naturalistiche ed estetico percettive del territorio ed è riconducibile a tre configurazioni fondamentali:
 - a) SISTEMA del PAESAGGIO NATURALE E SEMINATURALE che è costituito dai paesaggi caratterizzati da un elevato valore di naturalità e seminaturalità in relazione a specificità geologiche, geomorfologiche e vegetazionali;
 - b) SISTEMA del PAESAGGIO AGRARIO che è costituito dai paesaggi caratterizzati dalla vocazione e dalla permanenza dell'effettivo uso agricolo;
 - c) SISTEMA del PAESAGGIO INSEDIATIVO che è costituito dai paesaggi caratterizzati da processi di urbanizzazione recenti o da insediamenti storico-culturali;
4. I sistemi del paesaggio sono determinati sulla base del principio di prevalenza e si articolano al loro interno in ulteriori paesaggi secondo lo schema di seguito riportato:

SISTEMA DEL PAESAGGIO NATURALE	Paesaggio naturale
	Paesaggio naturale agrario
	Paesaggio naturale di continuità
SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO	Paesaggio agrario di rilevante valore
	Paesaggio agrario di valore
	Paesaggio agrario di continuità
SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO	Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi, Ville e Giardini storici
	Paesaggio dell'insediamento urbano
	Reti infrastrutture e servizi
	Paesaggio dell'insediamento in evoluzione
	Paesaggio dell'insediamento storico diffuso



NORME ATTUATIVE PTRP

5. In tutti paesaggi possono essere attivati, con gli strumenti di cui all'articolo 56, progetti per il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del paesaggio regionale. Nelle "linee guida per la valorizzazione del paesaggio" allegate alle norme e nei relativi elaborati grafici sono altresì individuati gli ambiti considerati prioritari ai sensi dell'articolo 143, comma 8, del Codice.
6. Il PTRP individua, ai sensi degli articoli 50 e 57, nelle Tavole A - sistemi ed ambiti di paesaggio - le aree, punti ed i percorsi di visuale in corrispondenza dei quali per tutti i paesaggi, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 50.

Articolo 18 Paesaggi - disciplina di tutela e di uso

1. Ogni "paesaggio" prevede una specifica disciplina di tutela e di uso che si articola in tre tabelle: A), B) e C).
2. Nella tabella A) sono definite le componenti elementari dello specifico paesaggio, gli obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio, i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità.
3. Nella tabella B) sono definiti gli usi compatibili rispetto ai valori paesaggistici e le attività di trasformazione consentite con specifiche prescrizioni di tutela ordinate per uso e per tipi di intervento; per ogni uso e per ogni attività il PTRP individua inoltre obiettivi generali e specifici di miglioramento della qualità del paesaggio.
4. Nella tabella C) sono definite generali disposizioni regolamentari con direttive per il corretto inserimento degli interventi per ogni paesaggio e le misure e gli indirizzi per la salvaguardia delle componenti naturali geomorfologiche ed architettoniche.
5. La disciplina delle attività di trasformazione che non risultano in alcun modo individuate si ricava in via analogica tenendo conto degli specifici obiettivi di qualità paesistica e dei fattori di rischio definiti per ogni paesaggio nella tabella A).
6. Ai paesaggi sono state coerentemente ricondotte, per quanto possibile, in applicazione del comma 2 dell'articolo 14 della legge regionale 24/1998, le classificazioni per zona contenute nei Piani Paesistici Territoriali vigenti al momento dell'adozione del PTRP.
7. Le modalità di tutela delle aree tutelate per legge e degli immobili ed aree individuati dal PTRP sono disciplinate nel Capo III e nel Capo IV anche con riferimento alla disciplina di tutela e di uso dei Paesaggi.
8. La disciplina di tutela e di uso dei paesaggi si riferisce alla seguente classificazione di usi e di interventi elencati:

Tipologie di interventi di trasformazione per uso	
1	Usi agricoli e silvopastorale
1.1	interventi per il miglioramento dell'efficienza dell'attività agricola e zootecnica
1.2	interventi su manufatti necessari alla conduzione del fondo
1.2.1	Annessi agricoli (magazzini, depositi per attrezzi, rimesse per macchine agricole, fienili, stalle).
1.2.2	Strutture per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
1.2.3	Abitazioni rurali
1.2.4	strutture per agriturismo
1.2.5	recupero centri rurali esistenti
1.2.6	Formazione nuovi centri rurali

9. Con riferimento alla tabella B “Tipologie di interventi di trasformazione per uso”, di cui al presente articolo, per “centro rurale esistente” si intendono gli insediamenti di interesse estetico tradizionale riconoscibili per essere sorti in funzione della attività di colonizzazione o bonifica dei territori agricoli; per centri di nuova formazione si intendono quelli riconducibili all’articolo 56 della legge regionale 38/1999.
10. Per abitazioni rurali si intendono gli immobili definiti come rurali in catasto, ai sensi dell’articolo 1 del Decreto del Ministro dell’Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012, destinati ad abitazione nell’ambito dell’attività agricola o comunque aventi i requisiti di cui al decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133.

Tabella B) Reti, infrastrutture e servizi - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela

Tab. A) Reti, infrastrutture e servizi - Definizione delle componenti del paesaggio e degli obiettivi di qualità paesistica		
Componenti del paesaggio ed elementi da tutelare	Obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio	Fattori di rischio ed elementi di vulnerabilità del paesaggio
Reti stradali e spazi accessori	Sviluppo della funzione di elementi di collegamento e di fruizione dei paesaggi compatibile con le differenti caratteristiche naturali e culturali da tutelare mediante	Inquinamento ambientale e acustico in ambiente urbano
Ferrovie e superfici annesse	- salvaguardia o ripristino della percezione dinamica del paesaggio	Effetti di intrusione e suddivisione depauperizzanti ed estranei in ambiente naturale e rurale
Aree immediatamente adiacenti	-miglioramento del livello di accessibilità -riqualificazione e migliore utilizzazione della rete esistente e dei collegamenti alla rete secondaria - promozione soluzioni intermodali integrate - delocalizzazione attività che comportano flussi incompatibili di traffico - promozione di infrastrutture urbane a basso dispendio di energia e a traffico contenuto Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico archeologico	Effetti di interruzione dei processi ecologici e paesaggistici Modificazioni della morfologia dei luoghi e della compagine vegetale Modificazione dell’assetto percettivo, scenico e panoramico Modificazione dell’assetto insediativo storico

	Tipologie di interventi di trasformazione per uso	Obiettivo specifico di tutela e disciplina
1	Uso agricolo e silvopastorale	conservazione uso agricolo ove esistente purchè compatibile con la funzionalità dell’infrastruttura viaria
1.1	interventi per il miglioramento dell’efficienza dell’attività agricola e zootecnica	Sono consentite le sistemazioni idrauliche da realizzare con tecniche di ingegneria naturalistica. Sono ammessi inoltre gli impianti di irrigazione, i terrazzamenti, i riporti, gli scassi, le palificazioni, i pergolati, le tettoie e le schermature poste a protezione delle colture, la posa di teloni o i rivestimenti mobili e le serre di cui alla l.r. 12 agosto 1996, n.34 anche se necessitano di intelaiature stabilmente infisse nel suolo. Sono ammessi interventi per la realizzazione di orti urbani e vivai. Tutte le opere elencate sono consentite nei limiti della compatibilità con la funzionalità dell’infrastruttura esistente e la conservazione delle visuali sul paesaggio circostante che da essa si godono.
1.2	Interventi su manufatti necessari alla conduzione del fondo	Conservazione del patrimonio edilizio tradizionale esistente
1.2.1	Annessi agricoli (magazzini, depositi attrezzi, rimesse per macchine agricole, fienili e stalle)	È consentito esclusivamente il recupero dei manufatti esistenti in quanto compatibili con la funzionalità dell’infrastruttura esistente. La relazione paesaggistica deve documentare la compatibilità dei manufatti esistenti con il contesto. Non consentita la nuova realizzazione.
1.2.2	strutture per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici	
1.2.3	Abitazione rurale	
1.2.4	strutture per agriturismo	
1.2.5	recupero centri rurali esistenti	Consentito il recupero dei manufatti esistenti senza aumenti di volumetria. Per la ristrutturazione edilizia la relazione paesaggistica deve dettagliare interventi di recupero da prevedere nel progetto e documentare il rapporto funzionale e spaziale con il contesto. Non sono consentiti ampliamenti.
1.2.6	nuova formazione centri rurali	Non consentita



Tabella C Reti infrastrutture e servizi - norma regolamentare

Elementi del paesaggio		norma regolamentare
1	Elementi geomorfologici	
1.1	Duna	
1.2	Rocce nude	
2	elementi di vegetazione naturale	
2.1	patrimonio forestale	
2.2	vegetazione delle valli e pendici acclivi	Riqualificare e integrazione della vegetazione ornamentale di pregio. In caso di interventi di scavo o modellamento del terreno devono essere previste opere di sistemazione delle pendici con la conservazione o in alternativa la reintegrazione della vegetazione esistente.
2.3	vegetazione dei corsi d'acqua e fondovalle umidi	Conservazione e rafforzamento della vegetazione di golenale lungo le rive dei fossi. In caso di interventi ammessi dalle norme del PTPR, che incidono sul corso d'acqua occorre prevedere adeguate opere di conservazione e riqualificazione della vegetazione esistente.
3	Vegetazione antropica	
3.1	alberature aree di margine e di crinale	Conservazione e rafforzamento delle alberature esistenti. Non Consentito di abbattimento salvo comprovata necessità.
3.2	alberature circostanti insediamenti sparsi e tessuti edilizi	
3.3	alberature di margini stradali	Conservazione e rafforzamento alberature di pregio esistenti lungo i margini stradali. I progetti di nuove strade o di adeguamento delle strade esistenti devono prevedere una adeguata alberatura dei margini
3.4	giardini, ville e parchi non rientranti nell'art. 15 l.r.24/1998	Obbligo di conservare e rafforzare la vegetazione spontanea e quella ornamentale di pregio; Conservazione degli impianti arborei.
3.5	filari non rientranti nell'articolo 10 l.r.24/1998	Conservazione e integrazione dei filari esistenti. Non è consentito l'abbattimento salva comprovata necessità. Mantenimento di una fascia di rispetto inedificata dal filare per entrambi i lati adeguata alla tutela e al godimento dell'alberatura in relazione alle caratteristiche della stessa.
4	morfologia del terreno	
4.1	scavi e sbancamenti e consolidamento del terreno	In caso di sbancamenti gli sbancamenti strettamente necessari per le trasformazioni previste dalle presenti norme, occorre prevedere adeguate opere di sistemazione paesaggistica dei luoghi.
4.2	movimenti di terra e modellamenti del terreno	In caso di modellamento del suolo, terrazzamenti, sterri, muri di sostegno strettamente necessari per le trasformazioni previste dalle presenti norme occorre provvedere alla sistemazione delle scarpate sia naturali, sia artificiali mediante l'inerbimento e/o la cespugliatura al fine di favorire il loro consolidamento e una efficace difesa del suolo.

5	elementi architettonici degli edifici, recinzioni e altri elementi del paesaggio urbano	
5.1	Coperture	preferibilmente a tetto con manto in coppi, coppi ed embrici o a tegole; si consente la trasformazione da copertura piana a tetto purchè la linea di gronda corrisponda alla quota preesistente di calpestio. La copertura piana è preferibile ove costituisca caratteristica tipica e qualità architettonica del tessuto edilizio circostante e/o per edifici di altezza superiore a 7 ml.
5.2	Qualità delle finiture, colori, materiali	Le costruzioni devono rispettare il profilo naturale del terreno, devono essere rifinite esternamente e utilizzare preferibilmente: muratura con finitura in pietra da taglio lavorata, pietra e intonaco a raso, intonaco e tinte a calce comunque non al quarzo nella gamma delle terre, infissi in legno naturale o verniciato o di aspetto simile con esclusione alluminio anodizzato. La finitura in mattoni e/o con intonaco a raso o cemento armato in vista sono consentite ove tale finitura costituisce elemento di qualità architettonica del manufatto in armonia con il tessuto edilizio circostante.
5.3	Recinzioni	Utilizzazione di tipologie di recinzioni idonee a garantire la qualità estetica e la tutela delle visuali sul paesaggio circostante
5.4	elementi di arredo urbano	Nei piani di recupero urbano deve essere prevista l'utilizzazione di elementi di arredo urbano idonei a garantire la qualità estetica degli interventi in armonia con il tessuto urbano circostante.
5.5	cartelloni pubblicitari	Divieto nelle aree di margine alle infrastrutture viarie e ferroviarie salvo segnaletica di pubblica utilità e delle iniziative pubblicitarie previste dalla legge 132/1959 e con i termini della legge 488/1986



PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DEL COMITATO ISTITUZIONALE REGIONALE N. 1 DEL 13.07.2009 E SUCCESSIVO AGGIORNAMENTO DI CUI AI DECRETI DEL SEGRETARIO GENERALE NN. 1 E 2 DEL 24.01.2011 E N. 3 DEL 22.02.2011
PIANO ADOTTATO DAL COMITATO ISTITUZIONALE IL 18 LUGLIO 2012 CON DEL. N. 125. Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 04/04/2012 B.U.R.L. n. 21 del 07/06/2012 – S.O. n. 35) aggiornata in data 12/02/2015.

Aree di attenzione per pericolo di frana e d'inondazione:

- Corsi d'acqua principali classificati pubblici con DGR 452/2005 (artt. 9 e 27)
- Stralcio PAI dell'ABR – Tav. 2.11 Sud

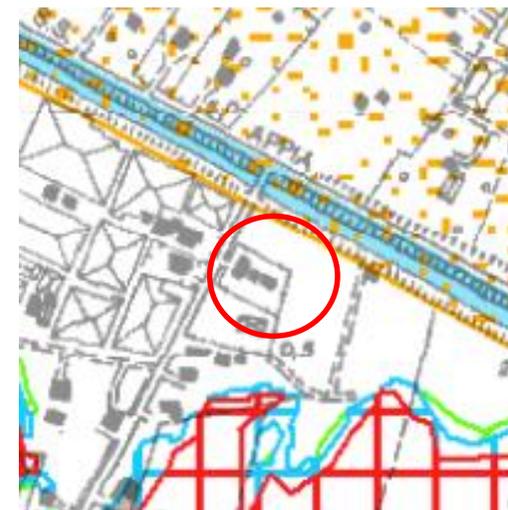
Ambito regionale **Lazio**

NORME

L.R. 39/96 Disciplina Autorità dei bacini regionali; Piano dei bacini regionali ai sensi della Legge n. 183 del 1989, artt.11 (I bacini regionali) e 12 (Piani stralcio);
Piano di Gestione del distretto idrografico dell'Appennino Centrale
Decreto Legge 30 Dicembre 2008 n. 208 convertito in legge 27 Febbraio 2009 n. 13

VINCOLI E ZONE DI TUTELA

- Corsi d'acqua principali classificati pubblici con DGR 452/2005 (artt. 9 e 27 NTA PAI)



Piano di Gestione del distretto idrografico dell'Appennino Centrale
Tavolo dei Sub-Distretti

 Limiti Regionali

 Sub- distretti

Stralcio PAI dell'ABR – Tav. 2.11 Sud

- Aree di attenzione per pericolo di frana e d'inondazione:

 Corsi d'acqua principali classificati pubblici con DGR 452/2005 (artt. 9 e 27 NTA PAI)

-



PIANO PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO

PIANO ADOTTATO DAL COMITATO ISTITUZIONALE IL 18 LUGLIO 2012 CON DEL. N. 125, Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 04/04/2012 B.U.R.L. n. 21 del 07/06/2012 – S.O. n. 35), aggiornata in data 12/02/2015.

Il **comune di Terracina**, ai sensi L. 183/1989, è stato ricompreso per la totalità del territorio all'interno dei Bacini Idrografici del Lazio (ABR) istituito con D.G.R. n. 3734/91. L'ABR comprende tutte le aree della Distretti idrografici Regione Lazio che non ricadono né nei Bacini Nazionali, né in quelli Interregionali. Con la soppressione delle Autorità di Bacino, il territorio è confluito nel Distretto Idrografico dell'Appennino Centrale.

Porto Badino, ricade nell'area d'Attenzione Idraulica del vicino Fiume Portatore.

Norme di Attuazione

PARTE II

Impostazione metodologica del Piano

ART. 9

(Aree di attenzione)

Vengono definite aree di attenzione e individuate nella Tav.2 del PAI quelle porzioni del territorio in cui i dati disponibili indicano la presenza di potenziali condizioni di pericolo, la cui effettiva sussistenza e gravità potrà essere quantificata a seguito di studi, rilievi e indagini di dettaglio, nonché le aree interessate da opere di mitigazione, anche se non in dissesto, allo scopo di salvaguardarne l'integrità ed efficienza. Sono individuate:

a) *aree d'attenzione geomorfologica* suddivise nelle seguenti tipologie:

aree d'attenzione per pericolo di frana definite sulla base di studi di dettaglio e tramite l'applicazione di una metodologia statistico-probabilistica in grado di

determinare la probabilità di attivazione di nuovi fenomeni;

aree d'attenzione individuate allo scopo di salvaguardare l'integrità e l'efficienza delle opere di mitigazione del rischio esistenti.

b) *aree d'attenzione per pericolo d'inondazione* suddivise nelle seguenti tipologie:

aree di attenzione per pericolo d'inondazione a potenziale pericolosità non

ancora sottoposte a studio di dettaglio individuate nella cartografia di piano;

aree di attenzione per pericolo d'inondazione lungo i corsi d'acqua principali (tutti i corsi d'acqua ricompresi negli elenchi delle acque di cui al T.U. 1775/33,

come individuato nella D.G.R. n° 452 del 01/04/05, nonché per le altre principali linee di drenaggio individuate nella Tavola 2 di cui all'art. 4, ancorché non classificate pubbliche), le aree di attenzione sono delimitate, per ciascun lato del corso d'acqua, dall'intersezione tra il terreno e una retta orizzontale tracciata

normalmente all'asse dell'alveo ordinario a una quota superiore di 10 metri dal livello di magra, a una distanza comunque non superiore a 150 metri dalle sponde dell'alveo ordinario;

aree d'attenzione individuate allo scopo di salvaguardare l'integrità e l'efficienza delle opere di mitigazione del rischio esistenti.



PIANO PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO

PIANO ADOTTATO DAL COMITATO ISTITUZIONALE IL 18 LUGLIO 2012 CON DEL. N. 125, Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 04/04/2012 B.U.R.L. n. 21 del 07/06/2012 – S.O. n. 35), aggiornata in data 12/02/2015.

TITOLO II

NORME SPECIFICHE

PARTE II

Assetto idraulico

ART. 27 (Disciplina delle aree d'attenzione idraulica)

1. L'Autorità, ai fini dell'aggiornamento del Piano di cui all'art. 14, sulla base delle disponibilità finanziarie, nell'ambito delle aree di attenzione di cui all'art. 9 lett. b), provvede ad effettuare gli studi e le indagini necessarie alla classificazione e alla perimetrazione delle eventuali aree a pericolo d'inondazione ai sensi dell'art. 7;
2. I soggetti interessati possono effettuare di loro iniziativa studi volti alla classificazione della pericolosità nell'ambito delle aree di attenzione. Tali studi verranno presi in considerazione dall'Autorità solo se rispondenti ai requisiti minimi stabiliti dal Piano e indicati nell'Allegato 8;
3. L'Autorità, a seguito degli studi eseguiti come ai precedenti commi 1 o 2, provvede ad aggiornare la perimetrazione delle aree a pericolo d'inondazione secondo la procedura di cui all'art 14;
4. Nelle aree di attenzione (come definite all'art.9 – lettera b) ogni determinazione relativa ad eventuali interventi è subordinata alla redazione di un adeguato studio idraulico rispondente ai requisiti minimi stabiliti dal Piano (Allegato 8), sulla cui base l'Autorità accerta il livello di pericolosità, come definito all'art. 7, sussistente nell'area interessata dall'intervento ed aggiorna conseguentemente la perimetrazione delle aree a pericolo d'inondazione secondo la procedura di cui all'art 14. Saranno quindi assentibili i soli interventi consentiti in relazione all'accertato livello di pericolosità dell'area, secondo quanto disciplinato dagli articoli 23, 23bis, 24, 25 e 26.
5. Le disposizioni di cui al precedente comma 4 non si applicano alle aree di attenzione ricadenti in territori di bonifica, dove il regime idraulico è regolato e gestito mediante canali e/o impianti di sollevamento idrico. Nelle suddette aree, saranno gli stessi Consorzi di Bonifica ad accertare ed a comunicare all'Autorità l'effettivo livello di pericolosità;
6. Nelle aree di cui al comma 5, la realizzazione di interventi di messa in sicurezza dovrà essere preventivamente approvata dall'Autorità.
7. Nelle aree di cui al comma 5, e nelle aree di cui agli articoli 23bis, 25 e 26 ricadenti in territori di bonifica, dove il regime idraulico è regolato e gestito mediante canali e/o impianti di sollevamento idrico, la realizzazione di eventuali opere idrauliche, opere a carattere urbanistico, edilizio, infrastrutturale e impiantistico, dovrà essere preventivamente approvata dall'autorità idraulica competente rappresentata:
 - dall'A.R.D.I.S., per gli aspetti attinenti al dissesto idraulico, relativamente alle aste fluviali di competenza regionale ai sensi dell'art.8 della L.R. 53/98 ed identificate con D.G.R. n.5079 del 12/10/99;
 - dalla Provincia territorialmente competente, acquisito il parere del Consorzio di Bonifica, per gli aspetti attinenti al dissesto idraulico, relativamente alle aste fluviali attribuite ai sensi dell'art. 9 della L.R. 53/98.L'autorità idraulica competente deve trasmettere all'Autorità, per opportuna conoscenza, copia degli atti assunti.
8. Il parere di cui al precedente comma 7, in assenza di accertato livello di pericolosità dell'area, deve intendersi reso, al richiedente, come sostitutivo e non aggiuntivo dello studio idraulico definito al comma 4.
9. Nelle aree di attenzione (come definite all'art.9 – lettera b), nelle more di quanto disposto nei precedenti commi 1, 2, 3 e 4, sono comunque consentiti, gli interventi di cui al comma 2 dell'art. 23.
10. Non è consentito l'uso abitativo degli scantinati e dei vani interrati o seminterrati nonché lo stoccaggio, negli stessi, di materiali o sostanze pericolose e/o inquinanti eccedenti le minime quantità necessarie per il fabbisogno domestico giornaliero.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale: catastale 2.170 mq - rilevata 2.250 mq

Superficie sedime:

Edificio A 93,74 mq

Edificio B 62,40 mq

Edificio C 24,00 mq

Superficie utile lorda Totale 264,90 mq

Edificio A P.T. 93,74 mq
P.P. 84,14 mq

Edificio B 62,40 mq

Edificio C 24,00 mq

Superficie utile netta Totale 197,45 mq

Edificio A P.T. 66,11 mq
P.P. 57,94 mq

Edificio B 53,00 mq

Edificio C 20,40 mq

Parametri edilizi

Immobile A l'incidenza delle murature è del 29% della SUL

Immobili B e C: è stata considerata una incidenza media delle murature del 10 % della SUL.

Tipologie di intervento

Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso coerente con il progetto e conforme agli strumenti di pianificazione urbana e territoriale e di tutela vigenti.

«N.T.T.A. 8 Zona E – Territorio agricolo

ART. 8

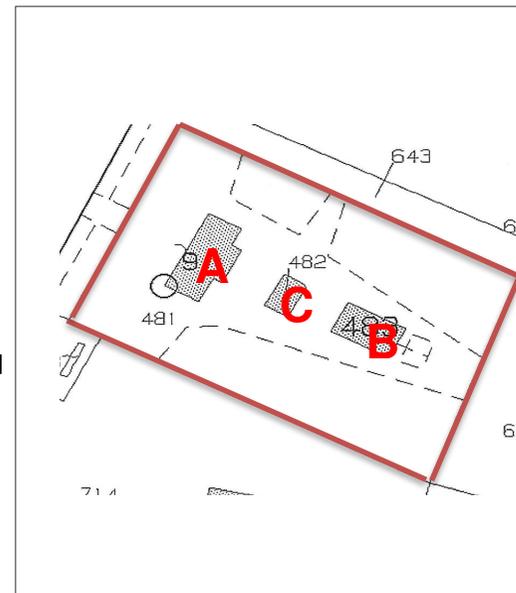
ZONA E (Territorio agricolo)

Sono consentite costruzioni solo per la conduzione agricola:

Abitazioni

- numero dei piani abitabili 2
- altezza max 7,50 mt.
- distanza minima dal filo stradale 30,00 mt.
- distanza minima tra edifici 40,00 mt.
- distanza minima dai confini interni 20,00 mt.
- indice di fabbricabilità fondiaria 0,01-0,03 mc/mq.
- indice di fabbricabilità territoriale 0,01-0,03 mc/mq.

Copertura a tetto alla romana con pendenza max 35% od a terrazza.



Perimetro proprietà

Accessori

La costruzione di accessori ad uso agricolo od a servizio dell'agricoltura, è consentita per un'area coperta non superiore ad 1/40 dell'area totale e per manufatti ad un piano coperti a tetto come sopra od a terrazza, di altezza non superiore a 4,00 mt.

STANDARD E ONERI URBANISTICI



Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.

3.3 Caratteristiche fisiche

Consistenze

Superficie territoriale: catastale 2.170 mq - rilevata 2.250 mq

Superficie sedime:

Edificio A 93,74 mq

Edificio B 62,40 mq

Edificio C 24,00 mq

Superficie utile lorda Totale 264,90 mq

Superficie utile netta Totale 197,45 mq

Edificio A P.T. 93,74 mq
P.P 84,14 mq

Edificio A P.T. 66,11 mq
P.P 57,94 mq

Edificio B 62,40 mq

Edificio B 53,00 mq

Edificio C 24,00 mq

Edificio C 20,40 mq

Parametri edilizi

Immobile A l'incidenza delle murature è del 29% della SUL

Immobili B e C: e' stata considerata una incidenza media delle murature del 10 % della SUL.

C.T:

foglio 201 p.IIa 481 - qualità classe: Ente Urbano mq. 2.087

foglio 201 p.IIa 482 - qualità classe: Ente Urbano mq. 23

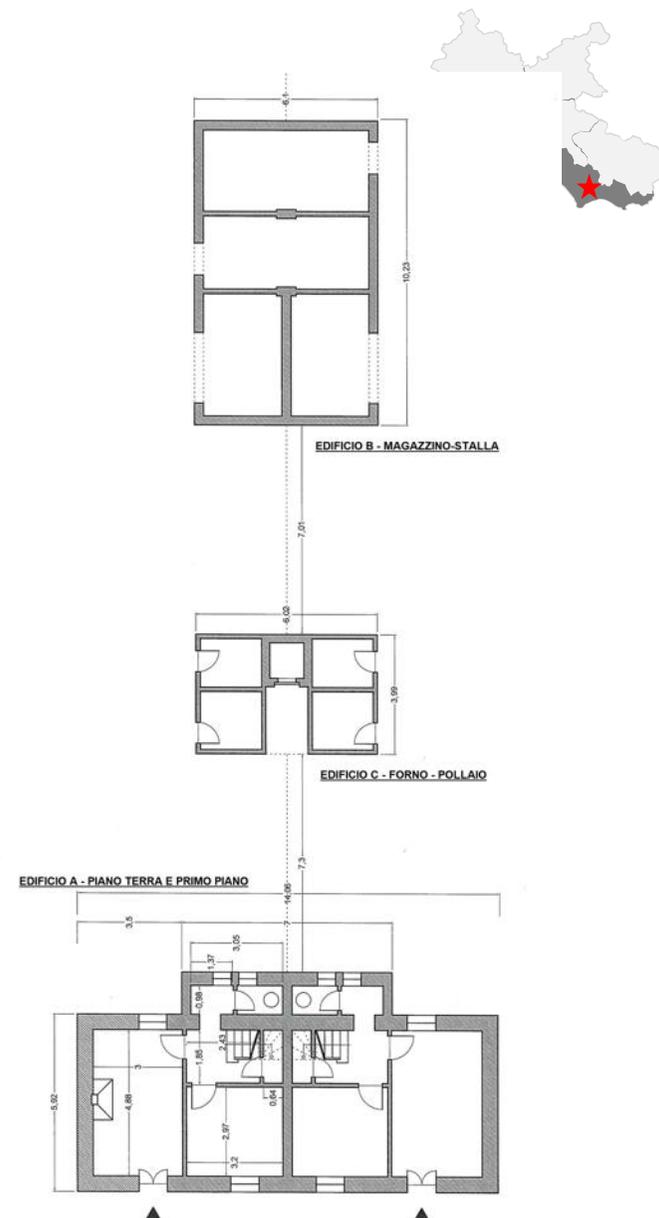
foglio 201 p.IIa 483 - qualità classe: Ente Urbano mq. 60

TOTALE mq 2.170

C.F:

foglio 201 p.IIe graffate 481/1, 482/1 e 483/1: Categoria A/4

foglio 201 p.IIe graffate 481/2, 482/2 e 483/2: Categoria A/4





4.2 Strumenti di valorizzazione

Ai fini dell'attuazione del progetto, sono stati individuati due differenti strumenti concessori, da applicare per la valorizzazione degli immobili in considerazione delle loro caratteristiche: il primo - la locazione in uso gratuito ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014 - rivolto ad imprese, cooperative e associazioni giovani e il secondo - la locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 - per l'affidamento di immobili a soggetti privati interessati ad investire, a fronte del riconoscimento di un canone. Per l'immobile oggetto del presente information memorandum è stato individuato lo strumento della locazione di valorizzazione:

Locazione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.)

Si tratta di uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'affidamento a primari operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della locazione, l'investitore privato non grava il *proprio business plan* dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della locazione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

Il canone della locazione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Con l'art. 58 co. 6 D.L. n. 112/2008, conv. in L. n. 133/2008, è stata estesa l'applicabilità dello strumento anche in favore di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali (es. Consorzi di Comuni, Comunità Montane etc.) nonché società o Enti a totale partecipazione dei predetti Enti.

Alla scadenza della locazione, l'Ente proprietario/gestore rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglione, addizione e accessione ad essi apportate. L'art. 1 co. 308 L. n. 228/2012 ha introdotto la possibilità di riconoscere al concessionario, al termine del periodo di tempo previsto dalla locazione, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato, ove sia verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni e non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto ulteriori disposizioni, prevedendo, da un lato, il riconoscimento al Comune che abbia contribuito alla valorizzazione urbanistica di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato e, dall'altro, la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.



4.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale per gli aspetti di coerenza urbanistica ed edilizia, dagli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali.

In tale contesto, sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale, documentale e identitario o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica, paesaggistica, ambientale.

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.



4.4 Partnership

Partner Promotori

- MiBACT (oggi MIC)
- MIT (oggi MIMS)
- MEF – Agenzia del Demanio
- ENIT

Soggetti coinvolti

L'Agenzia ha avviato sul territorio un proficuo rapporto di collaborazione con soggetti istituzionali per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili inseriti nel progetto ed, in particolare, con i Comuni e le Regioni competenti a livello territoriale. L'Agenzia promuove inoltre nuovi rapporti di collaborazione con gli Enti proprietari di immobili pubblici – Comuni, Province, Regioni – per lo sviluppo del progetto **Valore Paese Italia – CAMMINI E PERCORSI**, anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di diffusione del progetto sia a livello nazionale che internazionale, che vedono la partecipazione anche di altri ministeri e altri soggetti pubblico privati come Fondazione FS e Anas SpA.

Altre forme di partnership

Sono state avviate forme di partnership con i soggetti che operano sul territorio a livello locale, nazionale e internazionale, ciascuno interessato e/o coinvolto a vario titolo dal progetto.

L'iniziativa che gode del sostegno e del contributo di molteplici partner dell'Agenzia tra cui ANCI-FPC, ANCE, CONI, FIV, WWF, Young Architects Competition, AICA, Touring Club Italiano, Legambiente, Associazione Borghi Autentici, CSVnet.

5. Supporto economico finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto



Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti

Parallelo alla valorizzazione corre il tema della ricerca dei finanziamenti, di forme di sostegno attivabili e di specifici contributi che possono venire da **Amministrazioni titolari di risorse**, a vario titolo, possono contribuire al sostegno della filiera.

Tra i diversi riferimenti indicati nel **PNRR**, si evidenzia quanto indicato nell'ambito della

Missione 1 “Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura”

Componente M1C3 “Turismo e Cultura 4.0”

Investimento 2.1 “Attrattività dei borghi” che comprende interventi di valorizzazione del patrimonio storico per finalità turistiche e culturali presente nei piccoli centri italiani e nelle zone rurali

Per questo, attraverso Valore Paese Italia si intende contribuire in termini di progettualità, con interventi di valorizzazione del patrimonio e sviluppo del turismo sostenibile, per la promozione dei territori italiani,

6. Appendice



6.1 Focus indicazioni progettuali

Lo **Slow tourism** o **turismo lento** è una filosofia di viaggio. Un modo di viaggiare e di vivere i territori in maniera diversa e più profonda che si sposa con il concetto di [turismo sostenibile](#) e con la volontà di prendersi una pausa dai ritmi frenetici della vita di ogni giorno. Di vivere le giornate più lentamente, per gustarsi le bellezze del territorio ed entrare realmente nella cultura e nelle tradizioni di un luogo. Ma anche per rilassarsi, immergendosi nella natura, nel rispetto dell'ambiente.

I viaggiatori che seguono il turismo lento scelgono luoghi meno conosciuti e cammini meno battuti per potersi fondere realmente con il paesaggio e le tradizioni che li circondano. Provando prodotti genuini e a km zero e isolandosi e turismo di massa. Per vivere appieno ogni istante del proprio viaggio e provare esperienze autentiche.

L'immobile in questione si colloca nelle vicinanze dei due delle arterie più importanti del cammino denominato «Via Francigena», percorso che, come già illustrato nel paragrafo 2.1 pag.12, oltre ad avere una valenza internazionale, culturale e spirituale, attraversa tutta la penisola e vede un numero di «camminatori» ogni anno sempre più numeroso. Seppur le indicazioni di PRG dettino dei parametri che potrebbero risultare limitanti per il ripristino dei manufatti ed il loro utilizzo, rendono il compendio un elemento di punta sia per il tipo di turismo sopradescritto che per la collocazione che lo vede in vicinanza al mare e alle montagne, senza essere inserito all'interno di un tessuto urbano più denso e di un turismo più veloce e massificato.

Proprio in coerenza con il progetto **Valore Paese Italia – CAMMINI E PERCORSI** il modello di valorizzazione proposto sarà principalmente legato ai temi del turismo lento, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio, anche attraverso la coesistenza dell'uso pubblico, inteso come servizio di pubblica utilità, quale contributo all'offerta turistico-culturale, allo sviluppo congiunto di paesaggio e patrimonio storico-artistico, alla realizzazione di itinerari e circuiti turistico-culturali dedicati, finalizzati anche a mettere in rete i siti di interesse culturale e paesaggistico presenti in diversi territori, migliorandone la fruizione pubblica, favorendo l'integrazione turistica in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio. Si dovrà prevedere un mix di funzioni che consentano la gestione privata e garantiscano al contempo l'accessibilità e la **fruibilità pubblica** dell'immobile in tutti gli spazi interni ed esterni, in modo permanente o temporaneo, in occasione di eventi e attività culturali finalizzate a garantire un turismo sostenibile e lo sviluppo locale ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto territoriale in cui è inserito. Questo dovrà essere necessariamente accompagnato ad un recupero dei manufatti applicando tutte le nuove tecnologie costruttive e impiantistiche atte a non provocare danno all'ambiente e di forte impatto visivo e tecnologico.



CITTA' DI TER

Provincia di Latina

DIPARTIMENTO IV – AREA AMBIANTE , SVILUPPO SOSTENIBILE, VERDE PUBBLICO, URBANISTICA ED EDILIZIA Settore “URBANISTICA ed EDILIZIA SUE” Piazza Tasso (Palazzo Braschi) – 04019 - Terracina (LT)

OGGETTO: **Foglio 201 particelle 481-482-483.**
Richiesta certificato di destinazione urbanistica.
Rif. nota prot. n. 31925 del 09.05.2022

*Agenzia del Demanio
Direzione Regionale del Lazio*

P.E.C. dre_lazio@pce.agenziademanio.it

In esito alla nota in riferimento, assunta al protocollo dell'ente al n. 31925/I del 09.05.2022, si comunica per quanto di competenza che le particelle in oggetto indicate sono interessate dalla seguente destinazione urbanistica:

- **PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n.873 del 28.11.1972:**
 - ZONA OMOGENEA "E" – (territorio agricolo) con indice fondiario di fabbricabilità 0,03 mc./mq.=====
- **parte LEGGE REGIONALE 22.12.1999, n.38 e s.m.i. – Norme sul governo del territorio:**
 - ZONA AGRICOLA con indice di fabbricabilità 0,01 mq./mq.=====
- **parte LEGGE REGIONALE 12.08.1996, n.34 – Disciplina urbanistica per la costruzione delle serre.**

Lo stesso Immobile è soggetto alle disposizioni di cui alla L.R. 18 Luglio 2017 n° 7 e s.m.i. – Disposizioni per la rigenerazione Urbana e per il recupero Edilizio, come recepite con :

- D.C.C. 38/2019 (Art. 4); - D.C.C. 39/2019 (Art. 5-6).

nonché dai seguenti vincoli:

- **Piano Territoriale Paesistico Regionale di cui alle D.C.R. 21.04.2021, n. 5, Pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n.2:**
 - Tavola B – Corsi delle acque pubbliche;
- **Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) di cui alla deliberazione del Comitato Istituzionale Regionale n. 1 del 13.07.2009 e successivo aggiornamento di cui ai decreti del Segretario Generale nn. 1 e 2 del 24.01.2011 e n. 3 del 22.02.2011:**
 - *Aree di attenzione per pericolo di frana e d'inondazione:*
 - Corsi d'acqua principali classificati pubblici con DGR 452/2005 (artt. 9 e 27)

La presente attestazione prescinde dall'eventuale sussistenza del vincolo paesaggistico di cui all'art.142, lettera h) del D.Lgs.n.42/2004.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
I.T. Geom. Andrea Moretti ()*

IL DIRIGENTE
Arch. Roberto Biasini()*

() Il presente documento è firmato digitalmente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, comma 5-bis del D.Lgs. 82/2005 (Codice Amministrazione Digitale)*