



DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE  
AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**Oggetto:** Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006

**Codice Pratica:** VER-2025\_36

**Denominazione Piano:** Variante puntuale al PRG in esecuzione della Sentenza del TAR Lazio n.198/2015 per la riqualificazione urbanistica dell'area sita in Via degli Eroi, rimasta priva di disciplina urbanistica e seguito di decadenza del vincolo

**Rif.Leg.Piano** L.1150/42 art. 10

**Autorità Procedente:** Comune di Cassino

**Proponente:** omissis

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

**PREMESSO** che con nota prot. n. 62250 del 16/10/2025, acquisita in pari data al protocollo regionale con prot. n. 1024126 del 17/10/2025, il Comune di Cassino in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di Autorità Competente (di seguito AC), la documentazione ai fini dell'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'oggetto;

**DATO ATTO** che con nota prot. n. 1056558 del 27/10/2025 l'Autorità Competente ha comunicato e integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente la variante, in formato digitale:

### Regione Lazio

Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica

- Area Pareri geologici e sismici, Suolo e Invasi
- Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato

### Regione Lazio

Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale

- Area Protezione e Gestione della Biodiversità

### Regione Lazio

Direzione Regionale Ambiente, Transizione energetica e Ciclo dei Rifiuti

- Area Qualità dell'Ambiente

### Regione Lazio

Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare

- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali

### Regione Lazio

Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste

- Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione

**Regione Lazio**

Direzione Regionale Salute e Integrazione Socio Sanitaria

- Area Promozione della Salute e Prevenzione

**Regione Lazio**

Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale

**Regione Lazio**

Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'innovazione dell'agricoltura del Lazio

**Ministero della Cultura**

- Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Lazio

- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina

**Provincia di Frosinone**

- Servizi Ambientali Regionali

- Ambiente, Rifiuti ed Energia

- Pianificazione Territoriale

**ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente****Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale****Segreteria ATO 5 Lazio Meridionale****Acea ATO5****ASL FROSINONE**

Con la sopra richiamata nota la AC ha contestualmente richiesto alla AP, a seguito della conclusione della fase di consultazione, di fornire riscontro dell'elenco dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale acquisiti ai sensi dell'art.12, comma 2 del D.Lgs. n.152/2006, la trasmissione di eventuali pareri in possesso della stessa, ed eventuali ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria, incluse le modalità di recepimento delle indicazioni fornite e/o condizioni impartite da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006;

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

1. **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale:** nota prot. 42264 del 26/11/2025, acquisita con prot. 1169061 del 26/11/2025;
2. **Provincia di Frosinone:** nota prot. 38415 del 30/10/2025, acquisita con nota prot. 1073137 del 30/10/2025;
3. **ARPA Lazio:** nota prot. 84688 del 28/11/2025 acquisita con prot. 1179128 del 28/11/2025;
4. **Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali:** nota prot. 1229576 del 15/12/2025;

Con nota prot. 1069358 del 30/10/2025, l'Area regionale **Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato**, ha comunicato che *"non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo"*;

**RILEVATO preliminarmente che** l'art.12, comma 1 del Decreto prevede che il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS comprenda una descrizione del Piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del decreto.

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

La proposta in esame consiste in una variante al P.R.G. ai sensi della L.1150/42 nel Comune di Cassino.

*“La variante urbanistica proposta è finalizzata a riclassificare urbanisticamente l’area assoggettata a vincoli espropriativi decaduti per decorrenza dei termini nell’ambito del PRG vigente, ed ad armonizzare l’area con il contesto urbano circostante sviluppatosi nel corso degli anni, mediante la trasformazione dell’area destinata a Servizi (scuola materna – verde pubblico – viabilità di P.R.G.) in zona residenziale semintensiva B1. La proposta prevede quindi l’individuazione di un lotto edificatorio di circa 3.052 mq, di un secondo lotto di circa 4.434 mq destinato a verde pubblico, di un terzo lotto di circa 1.176 mq destinato a viabilità pubblica di collegamento tra Via Telesio e Largo Molise, e di un quarto lotto di circa 240 mq destinato a superficie edificabile (ex Piano di Ricostruzione).*

*(...) l’area oggetto di variante urbanistica è localizzata ai margini del centro cittadino, in un isolato compreso tra Via degli Eroi, Via Telesio e Largo Molise, ed è destinata come da P.R.G. vigente a servizi pubblici (ZONA VERDE PUBBLICO ATTREZZATO – USO PUBBLICO – VIABILITÀ DI PRG)”.*

Viene riportata di seguito la tabella inerente gli obiettivi del piano così come contenuti nel RP:

OBIETTIVO	OBIETTIVO SPECIFICO PIANO
Rispetto di tutte le norme, non contrastanti, vigenti in materia	Le lottizzazioni di aree dovranno rispettare oltre le presenti norme tecniche di attuazione del P.R.G., anche tutte le altre norme vigenti in materia
Aree in cessione al Comune	Le aree di lottizzazione cedute al Comune devono essere indicate nel progetto di lottizzazione
Realizzazione di un razionale inserimento territoriale ed urbano dell’insediamento	Distribuzione omogenea di cubature di nuova edificazione nel tessuto edilizio esistente
Definizione degli standard urbanistici	Localizzazione di superfici per standard
Limiti inderogabili di densità edilizia	5 mc/mq per comuni al di sotto dei 50 mila abitanti

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

1	<p><b>Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale:</b> nota prot. 42264 del 26/11/2025, acquisita con prot. 1169061 del 26/11/2025</p> <p>L’Autorità di Bacino ha comunicato quanto segue:</p> <p><i>“(…) con riferimento all’oggetto ed alla documentazione reperita c/o il link reso disponibile da codesto Ente ed indicato nella nota a margine evidenziata, la scrivente Autorità di Bacino Distrettuale osserva quanto segue:</i></p>
---	--



	<p>- il procedimento in esame è relativo ad una variante al vigente P.R.G., per il cambio di destinazione d'uso di un'area, collocata a ridosso del centro urbana, da Zona a verde pubblico a attrezzato a Zona B 1 semintensiva;</p> <p>- il lotto interessato dalla variante in argomento non ricade in aree perimetrate a rischio o di attenzione nell'ambito dei piani approvati e vigenti dell'ex Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno e la stessa variante non incide sulla coerenza con la pianificazione a scala di bacino.</p> <p>Tanto osservato, la scrivente Autorità di bacino distrettuale, per gli aspetti di competenza e nell'ambito del procedimento in oggetto, rappresenta che non ha osservazioni e/o pareri da formulare".</p>
2	<p><b>Provincia di Frosinone:</b> nota prot. 38415 del 30/10/2025, acquisita con nota prot. 1073137 del 30/10/2025</p> <p>La Provincia di Frosinone ha espresso quanto segue: "...si osserva che l'area di variante viene erroneamente individuata, nel Rapporto Preliminare, all'interno del sopra citato "insediamento lineare per nuclei discontinui", in quanto essa fa parte della "Costruzione urbana complessa n.3: il sistema misto urbano-territoriale che ruota su Cassino e i centri di corona (Comuni interessati: Cassino, S.Elia Fiume Rapido, Cervaro, Piedimonte S.Germano)".</p> <p>In particolare, l'area di che trattasi ricade nel "Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti", definito dall'art. 45 delle Norme di Attuazione – NA del PTPG stesso, come "ambito all'interno del quale i Comuni debbono organizzare di preferenza nei loro strumenti urbanistici le operazioni di trasformazione e crescita insediativa".</p> <p>Per quanto sopra esposto, il Servizio scrivente rileva la compatibilità della variante urbanistica proposta con le previsioni del vigente Piano Territoriale Provinciale Generale – PTPG".</p>
3	<p><b>ARPA Lazio:</b> nota prot. 84688 del 28/11/2025 acquisita con prot. 1179128 del 28/11/2025</p> <p>ARPA ha rilevato quanto segue:</p> <p>"(...) La scrivente Agenzia preliminarmente evidenzia che nel comune di Cassino è stata realizzata la seguente pianificazione: - DGR G13025 del 28/09/2022 - VVAS-2021_05 "Variante urbanistica al P.R.G. Vigente (da Zona A Servizi - Parcheggio Pubblico, a Zona Residenziale – Isolati già regolamentati dal Piano di Ricostruzione). Variante Adottata con Deliberazione del Commissario Straordinario n.12/2019. Per quanto sopra rappresentato si rimanda all'Autorità Competente ogni valutazione in merito alla necessità di non frazionare la Valutazione Ambientale Strategica di una pianificazione parcellizzandola in singole pianificazioni, non in linea con il dettato normativo. Infatti la valutazione, come prescritta dall'art. 6 del D.lgs. 152/2006, dei piani che determinano l'uso di "piccole aree a livello locale" e della produzione o meno di "impatti significativi sull'ambiente" dovrebbe essere condotta prendendo in considerazione tutte le varianti/pianificazioni che l'amministrazione intende approvare sull'area e non solo quella singolarmente presa, al fine di valutarne gli impatti complessivi come ad esempio il consumo di suolo o il carico antropico connesso. Secondo la giurisprudenza infatti la valutazione delle conseguenze ambientali derivanti dalle pianificazioni che l'amministrazione ha intenzione di approvare necessita di un'unica procedura con cui vengano valutati i complessivi effetti sull'ambiente. Conseguentemente la valutazione della significatività degli impatti ambientali, sarebbe valutata in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso e non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto. E' infatti possibile che impatti ambientali valutati come poco significativi, contribuiscano, cumulandosi ad analoghi impatti generati dall'attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, a</p>



determinare rischi per l'ambiente. Questa possibilità necessita di attenzione in aree caratterizzate da bassi livelli di qualità ambientale ovvero in aree sulle quali insistono numerosi piani e/o programmi. La valutazione ambientale della significatività degli impatti sarebbe svolta, in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso. Si rimanda altresì alle Autorità Competenti per le relative valutazioni, per quanto riguarda gli aspetti vincolistici derivanti dall'attuazione del Piano in esame inerenti: • Il Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale (PTPR) e Provinciale (PTPG); • Il Piano Regolatore Generale (PRG) – Il Piano di Zonizzazione Acustica; • Il Piano Regionale per le Aree Naturali Protette e Rete Ecologica Regionale; • Il Piano Assetto Idrogeologico; - Piano Stralcio e Il Piano Distretto Idrografico; • Il Piano Tutela delle Acque; - Il Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria; • Il Rischio Sismico; - Il Piano Regionale per la Gestione dei Rifiuti. Alla luce di quanto premesso e delle competenze dell'Agenzia e delle informazioni contenute nella documentazione in esame, tenuto conto dei limiti sopra esposti, si esprime il seguente contributo:

1. ARIA (ATMOSFERA) Con riferimento alla matrice aria, si evidenzia che la Regione Lazio con D.C.R. del 5 ottobre 2022, n. 8 ha approvato l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) ai sensi dell'articolo 9 e art. 10 del d.lgs. 155/2010; che con DGR 28 maggio 2021, n. 305 ha aggiornato l'Allegato 4 - classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana; che con DGR 15 marzo 2022, n. 119 ha aggiornato la denominazione dei codici delle zone. Per gli effetti del combinato disposto dalle norme sopra specificate, al Comune di Cassino è stato assegnato il codice IT1217 Zona Valle del Sacco 2021, con una qualità dell'aria attribuita in classe 1 per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene...

La classe 1 comprende i Comuni per i quali si osserva il superamento dei valori limite, per almeno un inquinante, e per i quali è prevista l'adozione di provvedimenti specifici. Di conseguenza il Comune di Cassino è tenuto ad adottare i provvedimenti previsti dalle Norme di Attuazione del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria di cui alla DCR 5 ottobre 2022, n. 8, ovvero: • Sezione III: per il mantenimento della Qualità dell'Aria (artt. dal 4 al 9); • Sezione IV per il risanamento della qualità dell'aria, (artt. dal 12 al 16); • Sezione VI: provvedimenti specifici per la zona Valle del Sacco (art 23 e 24); e nel caso si presentino situazioni di perdurante accumulo degli inquinanti, il Comune è tenuto ad assumere i provvedimenti di carattere emergenziale di cui all'art. 25... Le informazioni sullo stato di qualità dell'aria, e le concentrazioni degli inquinanti atmosferici, nei comuni del Lazio, sono disponibili sul sito <https://qa.arpalazio.net//index.php> del Centro Regionale della Qualità dell'Aria e sia nel sito istituzionale dell'Agenzia: <https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/aria> . Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'aria nel comune di Cassino si riportano di seguito i dati di concentrazione dei principali inquinanti atmosferici, mediati sull'intero territorio comunale, riferiti al triennio 2022-2024.

(...)Il comune di Cassino nel triennio preso in considerazione, mostra criticità nei superamenti giornalieri dell'inquinante atmosferico Particolato atmosferico PM10 (polveri sottili di diametro inferiore o uguale a 10 micrometri), avendo superato il limite dei 35 superamenti giornalieri del Valore di 50 µg/m3 per 43 volte nell'annualità 2022, per 71 volte nell'annualità 2023, e per 76 volte nell'annualità 2024. Si prende atto di quanto riportato nel RP in esame a pag. 35 " Impatti: Dagli studi condotti nell'ambito del Rapporto Finale Determinazione dell'esposizione a polveri aerodisperse emesse da autoveicoli e impianti di riscaldamento in area urbana le strade interessate dalla Variante risultano di sezione trasversale molto aperta ... pertanto per gli impatti sulla componente aria e atmosfera l'aumento delle emissioni di gas e polveri in relazione all'aumento degli impianti termici delle nuove costruzioni e all'aumento del traffico veicolare nella zona, non risulta preoccupante. Mitigazioni: in ogni caso nella fasi di progettazione delle opere che questa variante permetterà di realizzare sul lotto si dovrà tenere conto della necessità di realizzare edifici che garantiscano la massima riduzione possibile del fabbisogno energetico, riducendo quindi l'impiego di fonti inquinanti





e relativi sprechi a favore di un maggior sfruttamento delle fonti rinnovabili pulite, sia per la produzione di energia elettrica e sia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria; inoltre la possibilità di realizzare un nuovo tratto di strada, che permetta di collegare le due strade che costeggiano il lotto, migliorerà la viabilità di tutto il quartiere contribuendo così anche a una migliore gestione del traffico e di conseguenza anche ad una riduzione dell'inquinamento dell'area. In considerazione di quanto sopra esposto e atteso che la variante in esame prevede la realizzazione di una zona residenziale per n. 124 abitanti insediabili, si ritiene che l'impatto possa essere considerato non influente sullo stato della qualità dell'area se verranno attuati i provvedimenti per il risanamento previsti nel Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, sez. III, IV e VI, e se saranno intraprese da parte del Comune di Cassino le azioni necessarie alla riduzione del traffico veicolare a trazione termica e alla realizzazione nel territorio di opere infrastrutturali finalizzate alla incentivazione nell'uso dei mezzi di trasporto pubblico. In particolare nella realizzazione degli edifici residenziali si dovrà prevedere per:

- il fabbisogno energetico degli edifici – l'installazione di impianti fotovoltaico, dimensionati per fornire ed accumulare energia elettrica per soddisfare i relativi bisogni energetici.
- la climatizzazione/riscaldamento degli edifici – di adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (pompa di calore);
- la produzione di acqua calda sanitaria – di adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (solari termici e/o a pompa di calore).

A tal fine si rammenta che nelle fasi di esecuzione della variante in esame occorrerà rispettare:

- L'art. 5 della L.R. 27/05, n. 6/2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia);
- L'art. 26 del D.lg. 199/2021, (Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili.

**RISORSE IDRICHE** In base all'Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018 - n. 18, l'area oggetto della variante in esame ricade all'interno del Bacino idrico 33 – LIRI GARIGLIANO - sottobacino Fiume Rapido 2...

(...)Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTAR) vigente, all'articolo 10, dispongono l'obiettivo del raggiungimento dello stato di qualità "Buono" dei corpi idrici, secondo il programma di misure identificate nel PTAR compatibilmente con le risorse tecnico-economiche disponibili, ovvero l'adozione di tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati e/o a ridurre progressivamente l'inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie. Si evidenzia che, i dati sul monitoraggio effettuato dalla scrivente Agenzia, nel triennio 2021-2023 nel tratto Fiume Rapido 2 registrano un miglioramento dello stato di qualità ecologica, che passa da SUFFICIENTE a BUONO.

Di conseguenza l'area in esame dal punto di vista dello stato di qualità del corpo idrico Fiume Rapido 2 nel triennio 2021-2023 realizza l'obiettivo di qualità "Buono" fissato dalla norma. A tal fine gli Enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per il mantenimento di tale stato in coerenza con le vigenti Norme. Lo stato ambientale dei corpi idrici della regione Lazio sono consultabili sia sul sito Sistema informativo Regionale Ambientale (SIRA) <https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/> e sia sul sito ARPA Lazio <https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/acqua/dati-acqua>. Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico, si segnala che la Regione Lazio per i centri urbani con popolazione superiore ai 2000 A.E. (abitanti equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 ha approvato le delimitazioni e le perimetrazioni degli agglomerati urbani regionali di cui alla Direttiva n. 91/271/CEE "Concernente il trattamento delle acque reflue urbane", e alla parte terza del D.Lgs. n. 152/2006. Il Comune di Cassino rientra nell'agglomerato "ARL05-011 Cassino – Cervaro", con una capacità depurativa complessiva di 40.000 AE, per 42.599 AETU serviti,



*affidente al Servizio idrico integrato ATO 5 Lazio Meridionale – Frosinone, la cui gestione del servizio è svolta dalla ACEA ATO 5.*

*In base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, come si evince dalla cartografia sopra rappresentata (visionabile all'indirizzo <https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/> Carta dei giudizi - Macro attività: PTAR – Analisi delle pressioni – Deficit depurativo agglomerati di acque reflue urbane - Set dati), l'area della variante in esame risulta servita dalla rete idrica e fognarie dell'agglomerato urbano di Cassino, il quale risulta in deficit depurativo.*

*Si prende atto di quanto riportato nel RP a pag. 32 -33: "l'alimentazione sarà garantita dall'allaccio con il collettore di pubblico servizio, coadiuvato da cisterne private che in caso di carenza idrica, soddisferanno le esigenze richieste dal lotto in esame. Considerando che - saranno presenti solo servizi igienico-sanitari, - non è necessaria acqua per scopi produttivi, quindi non sarà presente acqua di processo e la richiesta di acqua deriverà esclusivamente per scopi civili, ossia per i servizi igienici delle utenze presenti. Stante la situazione dell'area in oggetto, lo smaltimento delle acque reflue avverrà mediante sistema di vasca biologica. Nessun prelievo sarà eseguito da corsi di acque superficiali e/o sotterranei. Quindi non si evidenzia alcuna richiesta di acqua per fini produttivi, di conseguenza alcuna richiesta tale da contrastare la legislazione vigente ed esigenze minime del comprensorio industriale. Le acque possono essere classificate come "domestiche" ai sensi dell'art.74 del D.Lgs.152/06 e s.m.i. Le acque di prima pioggia ai sensi dell'art.30 del PTAR saranno trattate in relazione alla tipologia di attività condotta, in ogni caso nel rispetto del D.Lgs.152/06 e s.m.i." Si rimanda alle Autorità Competenti (Comune di Cassino, ACEA ATO 5 e Provincia di Frosinone), la verifica della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto, e dell'eventuale adeguamento del sistema di depurazione esistente con verifica della potenzialità residua dell'impianto di depurazione, oppure la realizzazione di un nuovo impianto nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione - PTAR vigente, art 28 c. 1 lett. C che prevede per "gli scarichi, nuovi o esistenti, di acque reflue domestiche e assimilate provenienti da insediamenti, installazioni o edifici isolati maggiori di 50 A.E. e inferiori a 300 A.E., se non allacciabili a reti fognarie, possono recapitare in acque superficiali. In tal caso i reflui devono essere trattati con idonei sistemi di depurazione che conseguano un abbattimento non inferiore al 70% del carico inquinante in entrata, in riferimento ai parametri BOD, COD, solidi sospesi e ammoniaci. La percentuale di abbattimento è riconducibile ad una concentrazione definita di inquinanti allo scarico riportata in Tabella 1 dell'Allegato 2 alle presenti norme di attuazione. Per tali impianti si ritiene auspicabile il ricorso a sistemi di trattamento naturale dei reflui (fitodepurazione), preceduti da sistemi di trattamento primario (Imhoff o simili), come disciplinati dalla deliberazione della Giunta regionale 219/2011;*

*Infine si evidenzia che le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06.*

*RIFIUTI Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si evidenzia che la Regione Lazio ha approvato il Piano di Gestione dei Rifiuti (D.C.R. n. 4 del 05/08/2020 e s.m.i.). Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione si evidenzia che il Comune di Cassino ha raggiunto nel 2023 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 64,73%. Tale percentuale non raggiunge l'obiettivo normativo quantitativo del 65% di raccolta differenziata comunale, fissato già al 31/12/2012 dall'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i...*

*Le informazioni sulla produzione e raccolta dei rifiuti sono consultabili sia nel Catasto Nazionale Rifiuti (<http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it>) e sia nel rapporto rifiuti di Arpa Lazio (<https://www.arpalazio.it/ambiente/rifiuti/pubblicazioni-rifiuti>), rapporto redatto per gli effetti della Determinazione Regionale n. G04229 del 07/04/2022, in cui la Regione Lazio ha disposto l'obbligo per tutti i Comuni di fornire i dati sulla raccolta differenziata attraverso l'applicativo web O.R.So. La significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti a regime dalla variante in esame, si prevede che sia poco significativa adottando una corretta gestione per i rifiuti, in conformità*



*con le normative vigenti, attuando, modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo. La produzione dei rifiuti in fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente. Si rammenta che nel caso di riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, tale attività deve esplicitamente risultare dall'atto autorizzativo dell'opera di scavo. In caso di altre destinazioni, le terre e rocce da scavo sono classificati come rifiuti speciali e soggette alle procedure di qualificazione ed istradamento ai centri di recupero/smaltimento previsti dalle norme vigenti (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120).*

*RUMORE Per quanto attiene gli aspetti relativi al Rumore, in base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, e come riportato nel RP pag. 36, risulta che il Comune di Cassino non ha approvato il Piano di Classificazione Acustica Comunale, pertanto si rammenta l'obbligo di procedere alla sua approvazione secondo quanto previsto dalla Legge 447/95 e art. 12 della L.R.18/2001. In considerazione che la variante in esame prevede la riqualificazione urbanistica residenziale, si rammenta che alla richiesta delle relative concessioni edilizie, il proponente dovrà predisporre la documentazione la documentazione del clima acustico (art. 19 della L.R. 18/01). Ad ogni buon fine le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite sopra riportati, in fase di realizzazione del Piano in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee). Si rammenta inoltre che gli edifici dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997.*

*SUOLO Il consumo di suolo è un fenomeno associato alla perdita di una risorsa ambientale fondamentale, dovuta all'occupazione di superficie originariamente agricola, naturale o semi-naturale. Il fenomeno si riferisce, quindi, a un incremento della copertura artificiale di terreno, e quindi del grado di impermeabilizzazione che è strettamente legato alle dinamiche insediative e infrastrutturali. A livello comunitario il Parlamento Europeo 13/10/2025 ha approvato la nuova "Direttiva sul monitoraggio e resilienza del suolo", la quale all'art. 12 stabilisce, per tutte le iniziative di trasformazione del territorio, di evitare o ridurre il più possibile la perdita di capacità del suolo di fornire molteplici servizi ecosistemici, riducendo per quanto possibile la superficie interessata da impermeabilizzazione del suolo e incoraggiando il riutilizzo e la riconversione dei suoli impermeabilizzati. L'obiettivo principale che si propone il Consiglio dell'Unione Europea, è quello di conseguire suoli sani entro il 2050, attraverso un quadro solido e coerente di monitoraggio del suolo per tutti i suoli nell'Unione, allo scopo di ridurre la contaminazione del suolo a livelli non più considerati nocivi per la salute umana e per l'ambiente, migliorare costantemente la salute del suolo nell'Unione, mantenere suoli in condizioni sane e prevenire e affrontare tutti gli aspetti di degrado del suolo. In particolare l'art. 12 stabilisce i Principi di mitigazione del consumo di suolo per gli Stati membri, i quali devono provvedere affinché, in caso di nuova impermeabilizzazione del suolo o di nuova rimozione del suolo che rientrano nel consumo di suolo, siano rispettati i seguenti principi: a) evitare o ridurre il più possibile la perdita di capacità del suolo di fornire molteplici servizi ecosistemici, tra cui la produzione alimentare, mediante azioni volte a: i) ridurre, quanto più possibile, la superficie di suolo interessata dall'impermeabilizzazione del suolo e dalla rimozione del suolo, in particolare incoraggiando il riutilizzo e la riconversione dei suoli impermeabilizzati, come gli edifici esistenti; ii) selezionare le aree in cui la perdita di servizi ecosistemici sarebbe minima, in particolare le aree con suoli pesantemente degradati, come i siti dismessi (brownfields); iii) effettuare l'impermeabilizzazione del suolo e la rimozione del suolo in modo da ridurre al minimo gli effetti negativi sul suolo, in particolare proteggendo i suoli circostanti o mantenendo l'impermeabilizzazione del suolo il più possibile*





reversibile; b) cercare di compensare in misura ragionevole la perdita di capacità del suolo di fornire molteplici servizi ecosistemici, anche mediante il rendimento generato dai servizi ecosistemici, incoraggiando la deimpermeabilizzazione dei suoli impermeabilizzati e la ricostituzione delle zone che sono state sottoposte a rimozione del suolo. In attesa del quadro legislativo sulla salute dei suoli, a livello nazionale, lo strumento di riferimento per la messa a sistema dell'attuazione dell'Agenda 2030 è rappresentato dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, (SNSvS 2022), approvata dal Comitato interministeriale per la transizione ecologica (Cite), visionabile sul sito del Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica al Link: [https://www.mase.gov.it/sites/default/files/archivio/allegati/sviluppo\\_sostenibile/SNSvS\\_2022.pdf](https://www.mase.gov.it/sites/default/files/archivio/allegati/sviluppo_sostenibile/SNSvS_2022.pdf) I dati sul consumo di suolo sono consultabili sul portale del consumo di suolo del SNPA al seguente indirizzo: <https://www.consumosuolo.it/indicatori>. Per l'annualità 2024 il comune di Cassino ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 14,65%, corrispondente a 1.215 ha, e nel 2024 rispetto al 2023, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 5,6 ettari.

Si prende atto di quanto riportato a pag. 36 del RP in esame, "Mitigazioni: per mitigare la possibilità di impermeabilizzazione del suolo, si dovrà porre particolare attenzione nei processi di progettazione di nuovi edifici ammessi nell'area indirizzando le scelte tecniche e progettuali verso la scelta di materiali che riducano al minimo le superfici impermeabili esterne, impermeabilizzando solo le superfici occupate dall'edificio stesso e privilegiando soluzioni, tipo pavimentazioni drenanti e aree verdi così da consentire, anche se in percentuale minore, una buona permeabilità del terreno. Inoltre sia in fase progettuale che in fase di esecuzione dei lavori dovrà essere garantito il mantenimento delle condizioni di terreno indisturbato limitando l'alterazione del suolo solo nelle aree oggetto di lavori e sarà rilevante anche la scelta dei materiali da utilizzare, infatti si dovrà prediligere la scelta di materiali costruttivi non contaminanti.". In fase di attuazione della variante in esame occorrerà attuare le misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo, quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione.

In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.

**INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO** Nel caso in cui, la variante in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore.

**RADON** Si ritiene opportuno segnalare, che con DPCM 11 gennaio 2024 è stato adottato il Piano Nazionale di Azione per il Radon 2023 – 2032 (PNAR), concernente i rischi di lungo termine dovuti all'esposizione al radon. L'art. 12 specifica che "I livelli massimi di riferimento per le abitazioni e i luoghi di lavoro, espressi in termini di valore medio annuo della concentrazione di attività di radon in aria, sono: a) 300 Bq m-3 in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per le abitazioni esistenti; b) 200 Bq m-3 in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024. In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che in fase di esecuzione della variante in esame si introducano idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020



4	<p><b>Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali: nota prot. 1229576 del 15/12/2025</b></p> <p>La struttura regionale ha comunicato quanto segue:</p> <p><i>“(...) CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ED IN MERITO AGLI ASPETTI URBANISTICI</i></p> <p><i>In relazione ai profili urbanistici della Variante puntuale al PRG in esame, si forniscono di seguito talune osservazioni preliminari, le quali anticipano, ma non esauriscono, le valutazioni urbanistiche di competenza che saranno effettuate nel corso del successivo svolgimento dell’iter urbanistico di approvazione della proposta e che si invita l’Amministrazione fin da ora a prendere in considerazione.</i></p> <p><i>- Preliminarmente si evidenzia che il Comune di Cassino dovrà specificare il riferimento normativo in base al quale si intende approvare la Variante in esame e sarà necessaria la trasmissione degli stralci delle NTA di PRG e copia della Del. di C.C. n. 43 del 02/07/2015 citati. - Il Comune di Cassino dovrà inoltre esplicitare le valutazioni effettuate in merito alla riduzione di aree da destinare a servizi pubblici (ed in particolare ad attrezzature scolastiche) ai fini della verifica delle aree da cedere a standard ai sensi del DM 1444/1968. - Non appare chiaro il riferimento alla Delibera di C.C. n. 34 del 11/05/2015 citata a pag. 3 del Rapporto Preliminare. - Si evidenzia l’apparente discordanza relativamente all’indice fondiario previsto ed indicato pari a mc/mq 4,05 nella tabella di pag. 33 rispetto a quanto riportato nella stessa pagina: “L’indice di edificabilità fondiaria prevista nel piano è pari a 0,30 mc/mq”. Inoltre nella stessa pag. 33 si stimano in 223 gli abitanti del lotto mentre ai fini del calcolo degli standard si fa riferimento a 124 abitanti insediabili (prevedendo in ogni caso evidentemente anche destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze). - Il Rapporto Preliminare non individua le aree da cedere a standard relativamente alle quali si evidenzia in ogni caso sin d’ora la discordanza relativamente alla quantificazione in base a quanto ricavabile dal calcolo (124 abitanti x 18 mq/abitanti = mq. 2.232) e quanto riportato (mq. 2.225). - Si ritiene vadano approfondite le valutazioni sugli impatti previsti rispetto al sistema della mobilità.</i></p> <p><b>OSSERVAZIONI AL RAPPORTO PRELIMINARE CONNESSE AGLI ASPETTI PAESAGGISTICI</b></p> <p><i>Preliminarmente si evidenzia la carenza di una puntuale sovrapposizione della tavola di zonizzazione della variante in esame sulle Tavole A e B del PTPR approvato e vigente. Si evidenzia inoltre che la ricognizione dei vincoli paesaggistici e dei paesaggi riportata nel Rapporto Preliminare non appare del tutto corretta. Per quanto desumibile dalla visione dell’area distinta in catasto al foglio omissis, mappale omissis, riportata sul Rapporto Preliminare, in base alla visione della Tav. B n. 38 “Beni Paesaggistici” del PTPR, si evince in ogni caso che la suddetta area risulta parzialmente interessata dai seguenti vincoli paesaggistici: - Ricognizione delle aree tutelate per legge, art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. g) del D.Lgs. 42/2004, protezione delle aree boscate, normate dall’art. 39 delle NTA del PTPR; interessa una fascia a contorno dell’area. Piccoli lembi ricadono anche nelle aree urbanizzate del PTPR. - Una piccola porzione dell’area a sud – ovest, destinata a Viabilità pubblica, ricade, oltre che nel vincolo suddetto, anche nel seguente vincolo: Individuazione del patrimonio identitario regionale, art. 134 co. 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004, cod. cs_505, Cassino, Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto, normate dall’art. 44 delle NTA del PTPR</i></p> <p><i>Le norme di tutela sul paesaggio, indicate nella Tav. A n. 38 del PTPR “Sistemi e Ambiti del Paesaggio” individuano l’area in esame nel “Paesaggio agrario di continuità”, (la zona centrale), nel “Paesaggio Naturale” (una fascia a contorno dell’area), nel “Paesaggio degli insediamenti urbani” (piccoli lembi) e nella fascia di rispetto del “Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici” (una piccola porzione dell’area a sud – ovest), le cui tutele sono rispettivamente normate dagli artt. 27, 22, 28 e 30 delle NTA del PTPR, tuttavia, vista l’assenza di vincoli dichiarativi che interessino l’area, tali norme non risultano</i></p>

*prescrittive. Ciò, fermo restando che venga accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo...*

#### **CONCLUSIONI**

*Tutto ciò premesso e considerato, ai fini dell'espressione del contributo per gli aspetti di competenza della scrivente Direzione e con particolare riferimento ai profili paesaggistici coinvolti, si ritiene che, fatta salva la verifica circa l'inesistenza di gravami di uso civico, l'intervento relativo alla proposta di "Variante puntuale al PRG in esecuzione della Sentenza del TAR Lazio n.198/2015 per la riqualificazione urbanistica dell'area sita in Via degli Eroi, rimasta priva di disciplina urbanistica e seguito di decadenza del vincolo", non comporti significativi impatti dal punto di vista ambientale. Per una compiuta verifica di conformità urbanistica e paesaggistica delle diverse tipologie di intervento previste dalla Variante puntuale al PRG in esame con le NTA del PRG e del PTPR, nel prosieguo dell'iter procedurale dovranno tuttavia essere condotti adeguati approfondimenti e forniti gli opportuni chiarimenti in merito alle osservazioni sopra riportate e che qui si intendono integralmente richiamate.*

**DATO ATTO che** sulla base delle informazioni fornite dal Rapporto Preliminare, la variante oggetto di procedura secondo la pianificazione sovraordinata, non riscontrata dai SCA, risulta inquadrata come segue:

<b>Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)</b>	<b>RAPPORTO PRELIMINARE</b>  Nel RP viene riportato che <i>"Secondo la cartografia del Rischio Frane nell'ambito del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) Valle del Liri"... Secondo la cartografia del Rischio Idraulico nell'ambito del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) Valle del LiriGarigliano (carta scenari del rischio foglio 160) l'area ricade nelle zone escluse dal vincolo".</i>
<b>Piano Regolatore Generale (P.R.G.)</b>	<b>RAPPORTO PRELIMINARE</b>  viene riportato che <i>"Il Comune di Cassino è dotato del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) deliberato nell'anno 1975 e approvato dal competente organo regionale con D.G.R. n.2268 del 05/05/1980, pubblicato sul B.U.R.L. n.23 del 20/08/1980. Nell'ambito della zonizzazione del territorio comunale (carta 1:5.000) di tale strumento l'area ricade in Zona Urbanistica B1, disciplinata dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione... La tavola 1:2.000 che focalizza la zonizzazione urbanistica del centro urbano nell'ambito della Zona B1, classifica l'area oggetto della Variante in parola in tre ulteriori sottozone: 1. zona interessata da Viabilità Pubblica (sede viaria prevista dal P.R.G.) per una superficie pari a circa 1.820 mq; 2. zona Verde Pubblico attrezzato per una superficie di circa 3.700 mq; 3. zona di Uso Pubblico – scuola materna per una superficie di circa 3.100 mq; 4. zona edificabile – ex piano di ricostruzione con possibilità di edificazione diretta secondo le prescrizioni dell'art. 15/0 delle Norme tecniche di attuazione, per una superficie di circa 250 mq".</i>

#### **CONSIDERATO che:**

- L'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con

dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;

- L'area interessata dalla variante non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria/Zone Speciali di Conservazione di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- I SCA non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante;
- I SCA hanno evidenziato delle criticità ambientali che non comportano impatti significativi;
- Le criticità ambientali evidenziate dai SCA sono mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure dagli stessi indicate;
- La variante interessa un lotto di circa 8.902 mq di superficie, di cui circa 3.292 mq edificabili, inserito in un contesto prevalentemente urbano, caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali e infrastrutture esistenti;
- La variante determinerà un carico insediativo di circa 124 abitanti e che nel RP per la componente "Acqua" viene riportato che *"le opere di urbanizzazione che potranno essere realizzate sull'area oggetto di variante comporteranno un adeguamento generale delle reti di distribuzione e smaltimento esistenti"*;
- ARPA LAZIO per quanto riguarda le ricadute sulla componente "Risorse idriche" ha evidenziato che il Comune di Cassino risulta in deficit depurativo, rimandando *"alle Autorità Competenti (Comune di Cassino, ACEA ATO 5 e Provincia di Frosinone), la verifica della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto, e dell'eventuale adeguamento del sistema di depurazione esistente con verifica della potenzialità residua dell'impianto di depurazione, oppure la realizzazione di un nuovo impianto nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione - PTAR vigente, art 28 c. 1 lett. C"*;
- Il Comune di Cassino ricade in Classe 1 in base alla classificazione del PRQA, con *"criticità nei superamenti giornalieri dell'inquinante atmosferico Particolato atmosferico PM10"*, come evidenziato da ARPA Lazio, e che nel RP, richiamando uno specifico studio dell'Università degli Studi di Cassino e del Lazio Meridionale sull'inquinamento generato da polveri ultrafini, viene riportato che *"per gli impatti sulla componente aria e atmosfera l'aumento delle emissioni di gas e polveri in relazione all'aumento degli impianti termici delle nuove costruzioni e all'aumento del traffico veicolare nella zona, non risulta preoccupante"*;
- ARPA Lazio non ha rilevato ricadute significative per la componente "Aria" a condizione che siano attuati *"i provvedimenti per il risanamento previsti nel Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, sez. III, IV e VI, e se saranno intraprese da parte del Comune di Cassino le azioni necessarie alla riduzione del traffico veicolare a trazione termica e alla realizzazione nel territorio di opere infrastrutturali finalizzate alla incentivazione nell'uso dei mezzi di trasporto pubblico"*;
- Nel RP viene riportato che per limitare le ricadute sulla componente "Suolo" saranno adottate misure mitigative finalizzate a ridurre l'impermeabilizzazione nelle aree circostanti ai fabbricati da realizzare;
- ARPA LAZIO per la componente "Suolo" non ha rilevato particolari criticità, segnalando l'opportunità che *"In fase di attuazione della variante in esame occorrerà attuare le misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo"*;
- L'Autorità di Bacino non ha rilevato criticità in riferimento alle ricadute della variante sull'assetto idrogeologico;
- L'area non ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30 dicembre 1923, come riportato nel RP;
- Nel RP viene riportato che sono previsti circa 4.434 mq di zone a verde pubblico, e che per ridurre le ricadute sulla componente "Biodiversità" nel lotto in esame sono previsti *"interventi di nuova piantumazione di specie arboree compatibili con quelle già presenti sul territorio"*;
- Nel RP non vi sono riferimenti in merito all'accertamento dell'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, e che l'eventuale presenza degli stessi costituisce

vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. h) del Codice, rendendo cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti relative al "Paesaggio Naturale di Continuità" ed al "Paesaggio Agrario di Continuità";

- La struttura regionale competente in materia urbanistica e paesaggistica non ha rilevato impatti ambientali significativi, evidenziando tuttavia alcune carenze nel RP in merito agli aspetti di conformità della variante proposta per le quali vengono richiesti i relativi approfondimenti;
- In merito alla componente "Rumore", secondo quanto riportato nel RP, gli impatti generati possono essere mitigati mediante specifiche misure sugli edifici, e che *"per quanto riguarda il rumore generato dal traffico potrà essere attenuato realizzando la nuova strada di collegamento tra Via Telesio e Via Molise così da distribuire il traffico su percorsi differenti e migliorare anche la viabilità"*;
- ARPA Lazio per la componente "Rumore" ha indicato la necessità di attuare le adeguate misure mitigative in fase di realizzazione della variante, senza rilevare ricadute ambientali significative;

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

- Le modificazioni apportate dalla variante di piano non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente;
- Le modificazioni apportate dalla variante di piano sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta dalla variante di piano non presenta particolari elementi di valore e/o vulnerabilità;
- Le modificazioni apportate dalla variante di piano non determinano significativi incrementi dei carichi sulle componenti ambientali interessate;
- Quanto detto al punto precedente anche tenuto conto delle sensibilità/criticità rilevate nel contesto ambientale di riferimento;
- Le limitate ricadute del piano, in ordine all'interessamento delle componenti ambientali interessate, non risulta essere significativo anche tenuto conto dei possibili cumuli con i carichi incidenti presenti e previsti dal quadro pianificatorio vigente;
- L'area interessata dalla variante risulta inserita in un contesto urbano già trasformato e caratterizzata dalla presenza di edifici e infrastrutture preesistenti;
- L'entità delle ricadute sulla componente "Risorse idriche", sia in termini di idroesigenze che di quantitativi di acque reflue prodotte, possa essere mitigata significativamente dall'adozione di misure in fase progettuale che siano ritenute idonee dal soggetto gestore del servizio idrico integrato e dagli altri enti competenti;
- Gli adeguamenti della viabilità della zona finalizzati a migliorare il traffico veicolare, in abbinamento al potenziamento della mobilità sostenibile, possano contribuire a rendere non significative le ricadute dei flussi di traffico generati in fase di esercizio dalla variante in esame, come indicato da ARPA Lazio;
- L'introduzione di vegetazione arboreo-arbustiva e la creazione di corridoi verdi previsti dalla variante in esame, può contribuire a mitigare le ricadute ambientali ed a favorire le connessioni ecologiche;
- I limitati impatti derivanti dalla variante risultano mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure;

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

1. In merito agli aspetti paesaggistici, dovrà essere garantita la conformità alle norme di tutela del PTPR. In particolare, dovrà essere accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, attraverso idonea attestazione comunale ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, pertanto, in tal caso, si raccomanda di verificare la conformità e compatibilità dell'intervento alle norme di tutela paesaggistica relative agli usi civici contenute nel PTPR.



2. Preventivamente all'attuazione degli interventi dovrà essere accertata la reale consistenza e perimetrazione dell'area boscata secondo quanto disposto all'art. 39 commi 3 e 5 delle NTA del PTPR, mediante apposita certificazione comunale;
3. L'Autorità Procedente dovrà fornire, nel proseguimento dell'iter di approvazione urbanistica, i chiarimenti in merito alle incongruenze e agli approfondimenti segnalati dalla struttura regionale competente in materia;
4. In merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, sia acquisito, preliminarmente all'approvazione, il parere sugli strumenti urbanistici previsto dall'art.89 del D.P.R. n.380/2001 da parte della struttura regionale competente;
5. Preventivamente all'attuazione, venga effettuata con gli enti competenti la verifica della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto, e dell'eventuale adeguamento del sistema di depurazione esistente con verifica della potenzialità residua dell'impianto di depurazione, oppure la realizzazione di un nuovo impianto nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione - PTAR vigente, art 28 c. 1 lett. C che prevede per *"gli scarichi, nuovi o esistenti, di acque reflue domestiche e assimilate provenienti da insediamenti, installazioni o edifici isolati maggiori di 50 A.E. e inferiori a 300 A.E., se non allacciabili a reti fognarie, possono recapitare in acque superficiali. In tal caso i reflui devono essere trattati con idonei sistemi di depurazione che conseguano un abbattimento non inferiore al 70% del carico inquinante in entrata, in riferimento ai parametri BOD, COD, solidi sospesi e ammoniaci. La percentuale di abbattimento è riconducibile ad una concentrazione definita di inquinanti allo scarico riportata in Tabella 1 dell'Allegato 2 alle presenti norme di attuazione. Per tali impianti si ritiene auspicabile il ricorso a sistemi di trattamento naturale dei reflui (fitodepurazione), preceduti da sistemi di trattamento primario (Imhoff o simili), come disciplinati dalla deliberazione della Giunta regionale 219/2011;*
6. Dovrà essere garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale nel rispetto degli obiettivi del PTAR, richiamando inoltre l'art.4, co.2 lett. a, b, c e l'art.5 della L.R. n.6/2008, in particolare dovrà essere assicurata l'adozione di tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati e/o a ridurre progressivamente l'inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie;
7. le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06;
8. Dovranno essere attuati i provvedimenti per il risanamento previsti del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, in particolare dovranno essere messe in atto le azioni necessarie alla riduzione del traffico veicolare a trazione termica e alla realizzazione nel territorio di opere infrastrutturali finalizzate alla incentivazione nell'uso dei mezzi di trasporto pubblico; in particolare:
  - Sezione III: per il mantenimento della Qualità dell'Aria (artt. dal 4 al 9);
  - Sezione IV per il risanamento della qualità dell'aria, (artt. dal 12 al 16);
  - Sezione VI: provvedimenti specifici per la zona Valle del Sacco (art 23 e 24);
  - nel caso si presentino situazioni di perdurante accumulo degli inquinanti, il Comune è tenuto ad assumere i provvedimenti di carattere emergenziale di cui all'art. 25.
9. In fase attuativa venga rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico vengano adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);

10. In particolare nella realizzazione degli edifici residenziali si dovrà prevedere per:
  - il fabbisogno energetico degli edifici – l’installazione di impianti fotovoltaici, dimensionati per fornire ed accumulare energia elettrica per soddisfare i relativi bisogni energetici;
  - la climatizzazione/riscaldamento degli edifici – di adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (pompa di calore);
  - la produzione di acqua calda sanitaria – di adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (solari termici e/o a pompa di calore).
11. nelle fasi di esecuzione della variante in esame occorrerà rispettare:
  - L’art. 5 della L.R. 27/05, n. 6/2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia);
  - L’art. 26 del D.lg. 199/2021, (Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001, sulla promozione dell’uso dell’energia da fonti rinnovabili).
12. Sia verificata l’accessibilità e la viabilità interna, garantendo una circolarità dei flussi di traffico veicolare nell’area in esame;
13. la AP dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti regionale, approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 05/08/2020 e pubblicato sul Suppl. n. 1 al BURL 22/09/2020 n. 116, e verificare preliminarmente l’attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti, al fine di garantire il rispetto della normativa di settore;
14. In fase di cantiere, la produzione dei rifiuti (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente.
15. alla richiesta delle concessioni edilizie, dovrà essere allegata la documentazione la documentazione di impatto acustico secondo quanto previsto dall’art. 18 della L.R. 18/01;
16. le sorgenti acustiche comprese nella variante dovranno assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno presso tutti i ricettori presenti nell’area di influenza acustica;
17. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite sopra riportati, in fase di realizzazione della variante in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee);
18. Dovranno essere rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 “Requisiti acustici passivi degli edifici”, ponendo particolare attenzione durante la fase di costruzione alle misure di mitigazione in fase di cantiere;
19. Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell’esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, dovranno essere rispettati i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici dagli elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;
20. Per le aree verdi interne al lotto in esame l’introduzione di ulteriori esemplari arborei e arbustivi dovrà prevedere l’impiego di specie autoctone, mentre la distribuzione delle superfici vegetate dovrà avvenire favorendo le connessioni ecologiche con le aree circostanti;
21. Nell’esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
22. In relazione all’impermeabilizzazione dei suoli, dovrà essere rispettato quanto previsto dall’art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 adottando idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando

l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree di manovra e parcheggio, al fine di contenere al massimo l'effetto "isola di calore";

23. Siano adottate tutte le misure di mitigazione in fase esecutiva e di esercizio contenute nel Rapporto Preliminare, relative ai possibili impatti, seppure limitati, sulle componenti ambientali, e quelle indicate nei contributi SCA acquisiti;

**TUTTO CIO' PREMESSO**

si ritiene che la variante in oggetto sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, con le raccomandazioni ai sensi dell'art. 12 c.3-bis, del D.Lgs. n. 152/2006, indicate in premessa.

L'Istruttore  
*Marco Stradella*  
(firmato digitalmente)

il Responsabile del Procedimento  
*Dott. Simone Proietti*  
(firmato digitalmente)

il Dirigente  
*Ing. Ilaria Scarso*  
(firmato digitalmente)