Oggetto:	Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006
Codice Pratica:	**VER-2026_29**
Denominazione Piano:	*Piano di lottizzazione convenzionata per la realizzazione di due fabbricati ad uso residenziale– Zona CR di P.R.G.*
Tipologia Piano:	Piano di lottizzazione
Rif.Leg.Piano	L.1150/1942
Autorità Procedente	Comune di Frosinone
Proponente	Ditta Tanzi Gianfranco

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con la nota prot. n. 40080 del 17/06/2026, acquisita in pari data al prot. n. 624222, l'Autorità Procedente in oggetto (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Autorità Competente (di seguito AC) l'istanza e il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano in oggetto.

- Con nota prot. n. 0712799 del 07/07/2026 l'AC ha richiesto alla AP documentazione integrativa.

- Con nota prot. n. 0048365 del 22/07/2026, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 0771925, e con nota prot. n. 0049993 del 29/07/2026 acquisita in pari data al protocollo regionale n. 0796664, l'AP ha trasmesso la documentazione integrativa richiesta.

DATO ATTO che con nota prot. n. 0813777 del 04/08/2026, 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 il piano, in formato digitale:

Regione Lazio
Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture,
- 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
-Area Qualità e Pianificazione Territoriale

Ministero della Cultura
Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina

ARPA Lazio - Area Informazione e Reporting Ambientale

Provincia di Frosinone
Servizi Ambientali Regionali Ambiente, Rifiuti ed Energia Pianificazione Territoriale

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

Segreteria ATO 5 Lazio Meridionale

Acea ATO5

ASL Frosinone-Distretto sanitario B

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 SCA sono pervenuti i seguenti pareri:
- **ARSIAL –** nota prot. n. 18930/2026 del 05/08/2026 acquisita in pari data con il prot.n. 0821217 del 05/08/2026;
- **Provincia di Frosinone - Settore pianificazione territoriale- *Servizio Pianificazione Territoriale*** con nota prot.n. 0027088 del 11/08/2026 acquisito al prot.n. 0840044 del 12/08/2026;
- **Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione**: nota prot. n. 0866864 del 27/08/2026;

- **Città di Frosinone-Settore ambiente e mobilità - Servizio mobilita t.p.l. gestione rifiuti e qualità dell' ambiente** con nota prot.n. 0056035 del 03/09/2026 acquisita in pari data al prot.n. 0889127;
- **ARPA Lazio:** nota prot. n.0060168.U del 04/09/2026, acquisita in pari data con il prot. n. 0890486;
- **Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Provincie laziali:** nota prot. n.0962132 del 25/09/2026;

Con nota prot. n. 0833722 del 10/08/2026, la Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo - l'Area regionale Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche, ha comunicato che "*non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo*";

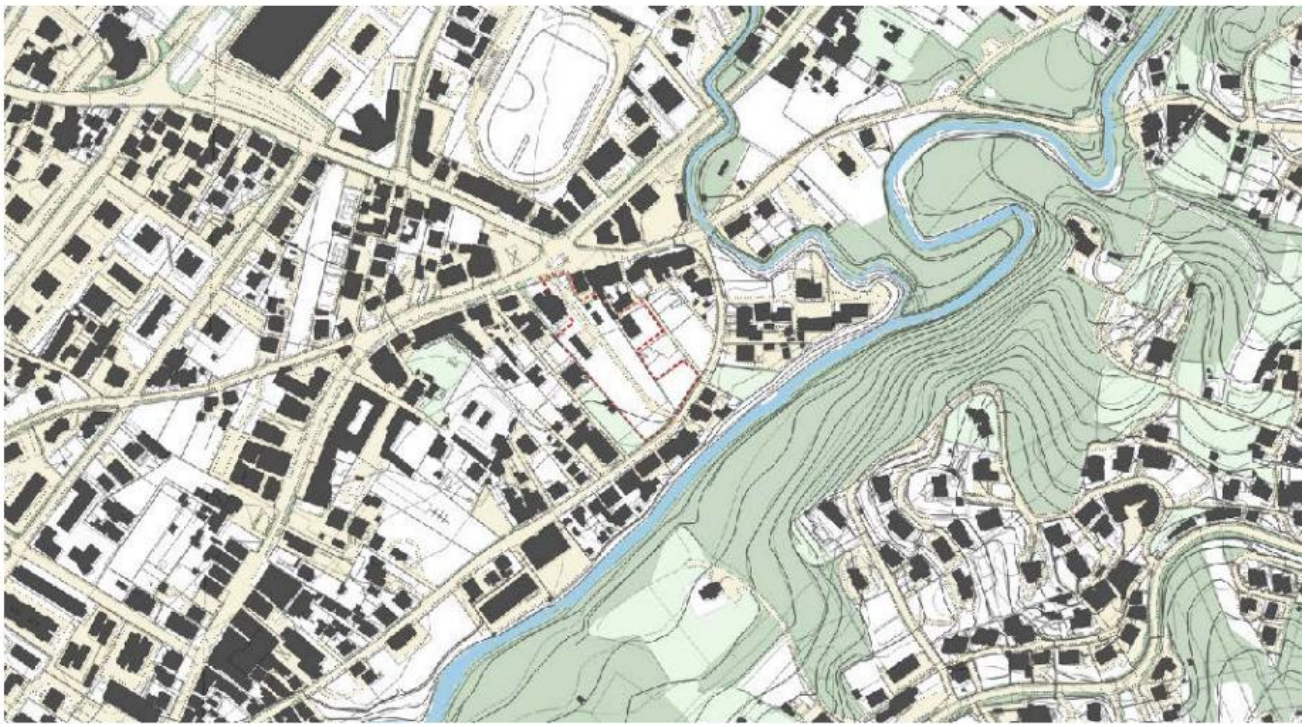
PRESO ATTO che con nota del 30/09/2026 acquisita in pari data al prot.n. 0980580 il Soggetto proponente ha trsmesso un riscontro al contributo nota prot. n. 18930/2026 del 05/08/2026 di ARSIAL;

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 di Piano di Lottizzazione Convenzionata "Tanzi" in Via Fontana Unica...in zona CR del PRG comunale.

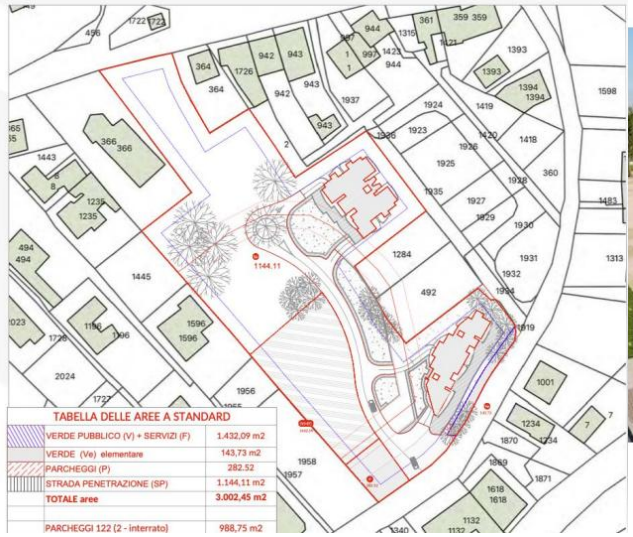
… L'area di intervento si estende su una superficie fondiaria complessiva di 5.658 mq. Sotto il profilo catastale, il comparto è identificato al Catasto Terreni del Comune di Frosinone, Foglio …omissis…, e comprende in modo integrale o parziale i seguenti mappali, come riportato di seguito: …omissis…



Il perimetro del lotto è ben definito dai confini di proprietà privata su tre lati e dal fronte stradale di Via Fontana Unica sul quarto, configurandosi tecnicamente come un lotto intercluso, ovvero un "vuoto urbano" circondato da urbanizzazione già esistente.

La proposta di lottizzazione convenzionata, redatta ai sensi del Titolo II delle N.T.A. del Comune di Frosinone (Art. 41), prevede la trasformazione urbanistica del comparto attraverso un intervento edilizio organico finalizzato alla realizzazione di n. 2 fabbricati ad uso residenziale (Edificio A ed Edificio B). L'assetto progettuale è stato concepito per armonizzare le volumetrie con il contesto circostante, garantendo al contempo elevati standard di efficienza energetica e sostenibilità ambientale.

Parametri Edilizi e Volumetrici:
- Volumetria Complessiva: Il progetto prevede una volumetria totale di 6.223,80 mc, distribuita tra i due corpi di fabbrica.
- Altezza Massima: Gli edifici si svilupperanno con un'altezza massima fuori terra non superiore a 11,50 metri, in piena conformità con i limiti imposti per la Zona CR.
- Profondità di Scavo: La massima profondità di scavo prevista per la realizzazione dei piani interrati è di circa -4,00 metri dal piano di campagna naturale, quota tale da garantire un franco di sicurezza rispetto al livello piezometrico della falda freatica (rilevata a -5,50 m).





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

1- **ARSIAL –** nota prot. n. 18930/2026 del 05/08/2026 acquisita in pari data con il prot.n. 0821217 del 05/08/2026:

(…) Si evidenzia che il Rapporto preliminare non reca, allo stato, informazioni specifiche in merito alla presenza o all'inesistenza di usi civici e domini collettivi nelle aree interessate dal piano.

Al fine di consentire una corretta valutazione della significatività degli impatti ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, si ritiene necessario che l'Autorità procedente, già in questa fase, provveda ad integrare il quadro conoscitivo mediante:

- *una analisi territoriale mirata alla verifica dell'eventuale presenza di terre gravate da uso civico o appartenenti al demanio civico.*

- *una attestazione comunale sulla presenza o inesistenza di usi civici nelle aree oggetto di piano/programma, rilasciata ai sensi della normativa regionale vigente.*

ARSIAL rappresenta che, qualora dalle verifiche sopra indicate emergesse l'interferenza del piano con terre gravate da uso civico o con domini collettivi, i relativi ambiti dovranno essere considerati quali aree ad elevata sensibilità ambientale e paesaggistica. In tale evenienza, ai fini della decisione sull'assoggettabilità del piano alla procedura di VAS completa, non potrà escludersi la sussistenza di effetti significativi sull'ambiente, con conseguente necessità di svolgere la Valutazione Ambientale Strategica ai sensi degli artt. 13–18 del D.Lgs. 152/2006.

ARSIAL non esprime valutazioni sul merito urbanistico, ambientale o pianificatorio della lottizzazione, ma chiede al Comune di Frosinone di attestare, con riferimento puntuale alle particelle interessate, la presenza o assenza di usi civici, demanio civico o diritti collettivi, sulla base dell'Analisi del Territorio ex art. 3 L.R. 1/1986, ove approvata, o di altra documentazione demaniale idonea.

Resta ferma la necessità di acquisire il parere ARSIAL ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1/1986. laddove l'intervento in oggetti comporti variante urbanistica.

Il presente contributo è rimesso all'Autorità competente per le determinazioni di competenza".

2- **Provincia di Frosinone - Settore pianificazione territoriale- *Servizio Pianificazione Territoriale*** con nota prot.n. 0027088 del 11/08/2026 acquisito al prot.n. 0840044 del 12/08/2026:

"(…) Per tali tipologie di interventi, il Servizio scrivente provvede alla verifica di compatibilità degli interventi stessi con le previsioni del vigente Piano Territoriale Provinciale Generale – PTPG.

A tal riguardo, da verifiche espletate si rileva che l'area oggetto del Piano di lottizzazione ricade nella Tav. TP1 del PTPG, all'interno delle aree classificate come "Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti".

Tale Campo preferenziale, disciplinato dall'art. 45 delle Norme di Attuazione – NA del Piano provinciale, è l'ambito in cui "i Comuni debbono organizzare di preferenza nei loro strumenti urbanistici le operazioni di trasformazione e crescita insediativa", all'interno del quale sono consentiti gli interventi in progetto.

Pertanto, a fronte delle verifiche espletate, il Servizio scrivente rileva la compatibilità degli interventi di che trattasi con le previsioni del vigente PTPG.

Sono fatti salvi pareri, intese, concerti, nulla osta, autorizzazioni, concessioni o altri atti di assenso, comunque denominati, dei vari Enti competenti ed ogni ulteriore disposizione prevista da specifiche normative e/o da strumenti di pianificazione sovraordinati".

3- **Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione**: nota prot. n. 0866864 del 27/08/2026:

"(…) In esito alle verifiche condotte si prende atto che il lotto in esame non ospita formazioni riconducibili agli ambiti oggetto di tutela così come identificabili ai sensi del combinato disposto degli art. 4 della LR 39/02 e art. 3 del Dlgs 34/18.

Pertanto, per quanto attiene alla materia di competenza, non si rilevano allo stato pericoli o rischi di potenziali interferenze a carico di ambiti soggetti a tutela agli effetti della disciplina della normativa forestale vigente.

A titolo di raccomandazione si evidenzia la necessità di salvaguardare elementi arborei eventualmente presenti, allo stato isolato o di nuclei e filari, riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 57 RR 7/05 e smi".

4- **Città di Frosinone-Settore ambiente e mobilità - Servizio mobilita t.p.l. gestione rifiuti e qualità dell' ambiente** con nota prot.n. 0056035 del 03/09/2026 acquisita in pari data al prot.n. 0889127:

"(…) In merito a quanto in Oggetto e, a riscontro della comunicazione di avvio della fase di consultazione di cui alla nota della Regione Lazio - Ufficio di Staff del Direttore "Valutazione Ambientale Strategica" n. di Prot. 813777 del 04/08/2026 (registrata da questo Ente con n. di Prot. 50980 del 04/08/2026), si comunica che, per quanto attiene al parere di competenza di questo Servizio, stante la specificità degli argomenti ambientali in questione che, in quanto tali, richiedono competenze specialistiche e multidisciplinari per poter essere analizzati e valutati con contezza, si rimanda a quanto verrà eventualmente espresso dall'ARPA Lazio con il proprio eventuale parere di competenza".

5- **ARPA Lazio:** nota prot. n.0060168.U del 04/09/2026, acquisita in pari data con il prot. n. 0890486;
(…) In premessa, si evidenzia, che nel territorio comunale di Frosinone risultano in corso le seguenti pianificazioni urbanistiche: - VAS-2025_14- PTPG della Provincia di Frosinone; - Determinazione G00805 del 29/01/2021 VVAS 2016_49 – PII Cittadella Cielo via T. Landolfi; - VER-2026_018 Piano: Lottizzazione "A" Convenzionata in zona C2 del PRG.
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. È 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 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 Classificazione 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)
…Per gli effetti del combinato disposto dalle norme sopra specificate, al Comune di Frosinone è stato confermato il codice IT1217 - Zona Valle del Sacco per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene e gli è stata attribuita una qualità dell'aria in classe complessiva 1.

… La classe 1 comprende i Comuni per i quali si osserva per uno o più inquinante valori superiori ai limiti di legge, per almeno 3 dei 5 anni precedenti.e per i quali sono previsti i piani di azione per il risanamento della qualità dell'aria. Di conseguenza il Comune di Frosinone 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…

… Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'aria nel comune di Frosinone si riportano di seguito i dati di concentrazione dei principali inquinanti atmosferici, mediati sull'intero territorio comunale, riferiti al triennio 2023-2025.

Tab. 2 - Comune di Frosinone - stato qualità aria 2023– 2025

Inquinante	Indicatore normativo	Valore 2023	Valore 2024	Valore 2025	Valore limite previsto dalla normativa*
NO_2	Numero di superamenti orari del limite di 200 µg/m^3	0	0	0	18
	Media annua (µg/m^3)) MAX	29	27	25	40
PM10	Numero di superamenti giornalieri del limite di 50 µg/m^3	78	67	60	35
	Media annua (µg/m^3)) MAX	34	34	30	40
PM2.5	Media annua (µg/m^3)) MAX	22	21	17	25
C_6H_6	Concentrazione media annua mg/m^3	1,9	1,5	1,5	5
O_3	Numero di superamenti giornalieri del limite di 120 µg/m3	2	0	10	25

** Valore limite da raggiungere entro il 01/01/2015.*

Il Comune di Frosinone nel triennio preso in considerazione mostra una criticità per l'inquinante Particolato Atmosferico PM10, avendo superato ai sensi della normativa vigente i 35 superamenti giornalieri del valore Limite di 50 µg/m3, precisamente per 60 volte nell'annualità 2025, 67 volte nell'anno 2024, e per 78 volte nell'anno 2023.

L'inquinante atmosferico PM10 è costituito da una miscela di particelle solide e liquide aventi un diametro aerodinamico inferiore a 10 µm e le principali fonti di generazione sono costituite dai processi di combustione relative al riscaldamento, alla produzione di energia elettrica e al traffico veicolare. Considerato che il Piano di Lottizzazione in esame potrebbe incidere negativamente sulla qualità dell'aria, anche con effetti cumulativi, per la matrice aria si ritiene che l'impatto possa essere considerato non rilevante se verranno attuati i provvedimenti per il Risanamento della Qualità dell'Aria (sez. IV), e se saranno mantenute da parte del Comune le azioni descritte nel Piano Urbano della Mobilità Sostenibile e nel Piano Urbano del Traffico (DCC 63 e 64 del 15/11/2021).
In particolare, la nuova edificazione dovrà prevedere per:
¬ il fabbisogno energetico degli edifici – 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 (ad esempio pompa di calore); ¬ la produzione di acqua calda sanitaria – di adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione

(ad esempio solari termici e/o a pompa di calore). Si ricorda infine che nelle fasi di esecuzione del PdL in esame si dovranno rispettare:

• L'art. 26 del D.lg. 199/2021, che prevede l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includano l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di elettricità e di riscaldamento e raffrescamento. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e estiva.

• L'art. 5 della L.R. 27/05, n. 6/2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia).

2. 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 del PdL in esame ricade all'interno del Bacino Idrografico n. 30 SACCO, specificatamente nei sottobacini Fiume Cosa 3.

BACINO	Sottobacino	Stato Ecologico	Stato Chimico
30 SACCO	Fiume Cosa 3	**SCARSO**	**BUONO**

Di conseguenza dal punto di vista dello Stato ecologico il sottobacino Fiume Cosa 3 mostra una criticità in quanto non realizzano l'obiettivo di qualità fissato dalla norma ovvero il raggiungimento dello stato ecologico di "Buono". A tal fine gli enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per il raggiungimento di tale stato in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque. Si evidenzia che i dati sul monitoraggio effettuati nel triennio 2021-2023 dalla scrivente Agenzia nel sottobacino Fiume Cosa 3, confermano i giudizi sullo stato di qualità, sopra riportati.

L'area in esame dal punto di vista delle Acque sotterranee ricade nella zona definita dal PTAR come Unità terrigena delle valli dei Fiumi Sacco, Liri e Garigliano, con giudizio di qualità valutato nel sessennio di monitoraggio 2015-2020 come NON BUONO.

Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico, si prende atto di quanto riportato nel RP a pag 19 "Approvvigionamento Idrico e Depurazione:

¬ Idroesigenze: Con l'insediamento di circa 69 abitanti equivalenti e una dotazione idrica procapite standard di 250 l/ab/giorno, l'intervento comporterà un incremento del prelievo dalla rete pubblica stimato in 17.250 litri/giorno (circa 6.300 m^3/anno). La rete comunale gestita dal concessionario (Acea Ato 5) possiede adeguate capacità di erogazione in questo quadrante.

¬ Smaltimento reflui: I reflui domestici, stimabili all'80% dell'erogato (circa 13.800 litri/ giorno), saranno immessi nella fognatura pubblica (sistema separato). Tali portate, essendo strettamente residenziali, risultano pienamente compatibili con le capacità residue di collettamento e trattamento dell'impianto di depurazione a servizio dell'area urbana, senza generare criticità idrauliche o chimiche al ricettore finale.

¬ Capacità di Carico e Impatti Cumulativi: La capacità di carico del Fiume Cosa rispetto all'invarianza idraulica è tutelata attraverso la realizzazione di vasche di volanizzazione dimensionate per eventi con T=100 anni (come prescritto nella Relazione Idraulica Asseverata). Le acque piovane saranno trattate in situ tramite i sistemi SUDS, garantendo scarichi nulli aggiuntivi nel reticolo e la protezione assoluta della falda tramite impermeabilizzazione totale delle strutture (vasca bianca/nera).

… Il Comune di Frosinone fa parte del Servizio idrico integrato ATO 5 Lazio Meridionale – Frosinone, la cui gestione del servizio è svolta dalla ACEA ATO 5, l'agglomerato urbano è servito da depuratori con una capacità depurativa complessiva di di 370.500 AE, per 105.775 AETU serviti, Agglomerato non in deficit depurativo.

… l'area del PdL in esame, è inserito nell'agglomerato urbanizzato servito dalla rete fognaria di via delle Cese gestita dal servizio idrico integrato.

… Si rimanda alle Autorità Competenti (Comune, Provincia di Frosinone, Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 5, la verifica della realizzazione del PdL in esame (allaccio alla rete fognaria esistente, potenzialità residua dell'impianto di depurazione e della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto). Infine si rammenta che i futuri interventi esecutivi dovranno rispettare:
• il D.Lgs. n. 152/06 per le acque di acque di lavaggio e acque di prima pioggia dei piazzali parcheggio che dovranno essere convogliate e opportunamente trattate;
• la L.R. 27 maggio 2008, n. 6, in materia di edilizia e architettura sostenibile e di bioedilizia;
• l'art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i. e NTA del PTAR per la sostenibilità idrica gli adempimenti in materia di risparmio idrico.

3. 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 Frosinone ha raggiunto nel 2024 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 69,49%. Tale percentuale 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. Ad ogni buon fine si rileva che la significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti a regime dal PdL in esame, si prevede che sia poco significativa mantenendo la 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.
E' bene sottolineare che il Piano in oggetto comporterà inevitabilmente in fase di cantiere un aumento di rifiuti speciali. A tal proposito si ricorda che nel d.lgs. n. 116 del 3 settembre 2020, che ha apportato importanti modifiche al d.lgs. n. 152/2006, è venuto meno il potere dei comuni di regolamentare l'assimilazione, per qualità e quantità, dei rifiuti speciali non pericolosi ai rifiuti urbani e si è giunti a una classificazione dei rifiuti uniforme su tutto il territorio nazionale.
Inoltre, 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).

4. RUMORE
Per quanto attiene gli aspetti relativi al Rumore, sulla base della documentazione in possesso della scrivente Agenzia, risulta che il Comune di Frosinone non abbia approvato il Piano di classificazione acustica. Si rammenta pertnato l'obbligo di procedere alla approvazione del Piano di classificazione acustica secondo quanto previsto dall'art. 12 della L.R. 18/01, inoltre e si ricorda che lo stesso dovrà essere coerente con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati vigenti (Legge 447/95 e e art. 12 della L.R.18/2001).

Si rileva che nel RP esaminato non vengono analizzati l'impatto del PdL sulla matrice Rumore. Considerato che il piano in esame prevede una edificazione 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). Infine, si rammenta 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.

5. 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. con conseguente incremento della copertura artificiale e quindi del grado di impermeabilizzazione che è strettamente legato alle dinamiche insediative e infrastrutturali.
… Si segnala che l'area in esame di via fontana unica risulta censita da ISPRA sia come Spazi Verdi Urbani e sia come Volta Arborea Urbana…
Si segnala che il territorio del Comune di Frosinone risulta censito nei registri statistici istituzionali di ISTAT ed EUROSTAT con codice DEGURBA (Grado di Urbanizzazione) pari a 2 (Piccole città e sobborghi / Zona a densità intermedia). In virtù di tale codifica, le disposizioni vincolanti dell'articolo 8 del Regolamento (UE) 2024/1991 si applicano esclusivamente alle specifiche zone di ecosistema urbano individuate all'interno del territorio comunale, e non alla sua interezza. Per tali aree antropizzate, la norma comunitaria impone l'assenza di perdita netta di spazio verde entro il 2030 e un trend di crescita costante della volta arborea a partire dal 1° gennaio 2031. In considerazione di quanto sopra riportato dovranno essere specificate le idonee misure compensative e di mitigazione ambientale (infrastrutture verdi, forestazione urbana) necessarie a garantire

… Per l'annualità 2024 il comune di Frosinone ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari 29,83 %, corrispondente a 1.390,2 ettari, e nel 2024 rispetto al 2023, si registra un'aumento di consumo di suolo netto pari a 4.24 ettari. Si evidenzia che anche se l'intervento si configura come un completamento di un tessuto urbano già consolidato, il comune di Frosinone si posiziona al terzo posto rispetto agli altri comuni del Lazio per la percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata.

… Alla luce di quanto sopra detto, nella fase di attuazione del variante in esame si dovranno prevedere 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 (ad esempio le aree destinate a parcheggio potrebbero essere realizzate utilizzando tecniche costruttive che permettano un'adeguata permeabilità del suolo contenendo il rischio idraulico) . 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.

6. INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO
Nel caso in cui, il PdL 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.

7. 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 per le abitazioni e i luoghi di lavoro, realizzati dopo il 31/12/2024, i livelli massimi di riferimento di attività di radon in aria sono di 200 Bq m3 in termini di concentrazione media annua. In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che in fase di esecuzione del PdL 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.

6- **Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Provincie laziali:** nota prot. n.0962132 del 25/09/2026

"(…) Sotto l'aspetto paesaggistico

Preliminarmente si evidenzia che sia il Rapporto Preliminare Ambientale che la restante documentazione integrativa trasmessa (compresa la Relazione Paesaggistica) risultano prive degli stralci delle Tavole del PTPR, dell'individuazione degli articoli delle NTA del PTPR interessati dall'intervento e della conseguente analisi di conformità/compatibilità.

A tal riguardo si rileva la discordanza tra quanto dichiarato nella Relazione illustrativa. Sul lotto non sono presenti vincoli ambientali o paesaggistici, quanto dichiarato nel Rapporto Preliminare Ambientale: Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) classifica il lotto all'interno del "Paesaggio degli insediamenti urbani" e ne riconosce la parziale inclusione nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua ed il richiamo all'art. 27 delle NTA del PTPR (relativo al Paesaggio agrario di continuità).

Nella Relazione paesaggistica si fa erroneamente riferimento ad una Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria, ai sensi dell'Art. 89 del D.P.R. 380/2001, non pertinente e ad Ambiti dei Paesaggi dei Fiumi e dei Paesaggi Agrari e Insediativi di Transizione non presenti nelle NTA del PTPR.

Dalla visione della Tav. B 32 del PTPR "Beni paesaggistici" si può comunque desumere sin d'ora che gran parte dell'area di intervento è interessata dai seguenti vincoli paesaggistici: - Ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. c): protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua, cod. c060_1071 Fiume Cosa, cod. c060_0961 Fosso di Cavariccio o di Alatri, normate dall'art. 36 delle NTA del PTPR. Piccole porzioni dell'area ricadono anche nelle Aree urbanizzate del PTPR.

Le norme di tutela sul paesaggio, individuate nella Tav. A 32 del PTPR "Sistemi e Ambiti del Paesaggio" individuano gran parte dell'area in esame nel contesto del Paesaggio Agrario di Continuità, la cui tutela è normata dall' art. 27 delle NTA del PTPR e piccoli porzioni nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani, normato dall'art. 28 delle NTA del PTPR (gran parte dell'area ricade anche nelle Coste marine, lacuali e corsi d'acqua), tuttavia l'assenza di vincoli dichiarativi che interessino l'area, non rendono prescrittive tali norme.

Ciò, fermo restando che venga accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, per i quali il Comune di Frosinone dovrà produrre attestazione rilasciata ai sensi dell'art. 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia infatti che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. h) del Codice che renderebbe cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti soprarichiamate.

Con riferimento alla suddetta attestazione si richiama anche la nota recentemente inviata a tutti i Comuni del Lazio dall'ARSIAL, avente quale oggetto: "L.R. 3 gennaio 1986, n. 1, artt. 2 e 3 - indicazioni in materia di attestazioni comunali relative alla presenza/assenza di usi civici e domini collettivi sui terreni interessati da procedimenti urbanistici, edilizi, ambientali, energetici e di trasformazione del territorio". Per cui, relativamente alla gran parte dell'area:

Art. 36 co. 6: I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e inedificati per una profondità di centocinquanta metri per parte; nelle fasce di rispetto è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione ripariale esistente, fatto salvo quanto previsto dal comma 17…; co. 17: Le opere e gli interventi relativi alle … infrastrutture viarie … ed a rete sono consentite, in deroga a quanto previsto dal presente articolo, anche al fine dell'attraversamento dei corsi d'acqua. Il tracciato dell'infrastruttura deve mantenere integro il corso d'acqua e la vegetazione ripariale esistente, ovvero prevedere una adeguata sistemazione paesistica coerente con i caratteri morfologici e vegetazionali dei luoghi. Tutte le opere e gli interventi devono essere corredati della Relazione Paesaggistica di cui all'articolo 54; co. 8: Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, per le zone C … di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come delimitate dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione dei PTP o, per i territori sprovvisti di PTP, alla data di entrata in vigore della l.r. 24/1998, nonché per le aree individuate dal PTPR, ogni modifica dello stato dei luoghi nelle fasce di rispetto è subordinata alle seguenti condizioni: a) mantenimento di una fascia integra e inedificata di cinquanta metri a partire dall'argine; b) comprovata esistenza di aree edificate contigue; co. 12: Nell'ambito delle fasce di rispetto di cui al comma 1, gli strumenti urbanistici di nuova formazione o le varianti a quelli vigenti possono eccezionalmente prevedere, infrastrutture o servizi ed interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti o adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti, nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, e alle seguenti condizioni: a) mantenimento di una fascia integra e inedificata di cinquanta metri a partire dall'argine; b) comprovata esistenza di aree edificate contigue; co. 19: Nel paesaggio … agricolo di continuità … sono consentite trasformazioni diverse da quelle di cui ai commi 6, 12 e 14 previa predisposizione di un piano attuativo ai sensi dell'articolo 60, volto al recupero urbanistico. In tal caso ogni trasformazione è subordinata alle condizioni di cui ai commi 8 e 9.

Relativamente alle piccole porzioni dell'area che ricadono anche nelle Aree urbanizzate del PTPR: Art. 36 co. 7: Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, le disposizioni di cui ai commi … 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR, e corrispondenti al "paesaggio degli insediamenti urbani" … ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 61 delle presenti norme qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi suscettibili di perimetrazione ai sensi della l.r. 28/1980.

Ne deriva che nell'eventuale prosieguo dell'iter autorizzativo, sarà necessario produrre una puntuale sovrapposizione della tavola di zonizzazione sulle Tavole A e B del PTPR, con specifica indicazione delle fasce di rispetto di m. 50 e m. 150 dai corsi d'acqua ed integrare la documentazione con attestazioni riguardanti il rispetto di tutte le condizioni riportate nel comma 8 dell'art. 36 delle NTA del PTPR ed una generale verifica di conformità/compatibilità con le norme sopra richiamate. A tal riguardo si fa presente che la Relazione paesaggistica rimanda ad una planimetria di rilievo non presente tra la documentazione integrativa.

Sotto l'aspetto urbanistico

In relazione ai profili urbanistici della proposta di attuazione 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 dell'eventuale successivo svolgimento dell'iter urbanistico di approvazione della proposta e che si invita l'Amministrazione Comunale fin da ora a prendere in considerazione.

- Preliminarmente si richiama quanto già espresso nelle Considerazioni preliminari. - La documentazione è priva dell'elaborato di zonizzazione e della sua sovrapposizione sulla stessa tavola del PRG. Inoltre, dalla visione degli stralci di zonizzazione del PRG, peraltro prive della relativa legenda, nei quali è stato riportato unicamente il perimetro dell'area di intervento, appaiono diverse campiture e quindi sembrerebbero essere interessate aree con diverse destinazioni d'uso di PRG.

- Nella documentazione tramessa si fa riferimento a diversi articoli delle NTA del PRG (4, 7, 11, 19 e 41) con le conseguenti verifiche rispetto agli indici ed alle destinazioni d'uso ivi previste che, senza aver potuto visionare gli stralci integrali, non risulta possibile verificare.

- Per la stima degli abitanti si fa riferimento a due diversi indici: 90 mc/ abitante e 100 mc/abitante. Si rammenta a tal riguardo che l'art. 3 del DM 1444/1968 prescrive: Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

- Tra le aree a standard non appaiono essere previste aree per l'istruzione e per attrezzature di interesse comune. - Le tabelle riportate a pag. 4 della Relazione Illustrativa non appaiono chiare e sembrano contenere dati differenti da quelli riportati nel Rapporto Preliminare Ambientale.

- Non appare comprensibile l'affermazione riportata a pag. 8 della Relazione Illustrativa: Il lotto ha una superficie di mq. 5,328,00 di cui mq 5.648,00 … Inoltre, si evidenzia che, visto quanto affermato: Gli standard necessari allo sviluppo di tale cubatura, applicando le tabelle di piano risultano essere mq 4.448,00, tale quantità risulta superiore a tutte quelle indicate nella restante documentazione ed anche nella stessa Relazione Illustrativa.

- Si evidenzia infine che non è prevista la possibilità di collegamento diretto con la viabilità esistente a nord dell'area di intervento della Strada di Penetrazione prevista in progetto.

CONCLUSIONI

Nell'eventuale prosieguo dell'iter procedurale, dovranno essere condotti adeguati approfondimenti e forniti 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, il Piano oggetto di procedura secondo la pianificazione sovraordinata, non riscontrata dai SCA, risulta inquadrato come segue:

Piano Regolatore Generale (P.R.G.)	**RAPPORTO PRELIMINARE** Viene riportato che il Piano regolatore del Comune di Frosinone è stato approvato con D.M. n. 1400/1972 (pubblicato in G.U. n. 111 del 27 aprile 1972), e che l'area oggetto di piano è classificata come zona CR di (subcomprensori e/o lottizzazioni convenzionate).
Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.)	**RAPPORTO PRELIMINARE** Viene riportato che "*Nonostante la prossimità al corpo idrico fluviale, lo stato attuale dei luoghi sotto il profilo della sicurezza idraulica è da ritenersi favorevole. L'analisi del PGRA (Piano di Gestione del Rischio*

	Alluvioni), richiamata nella Relazione Geologica, conferma che il lotto non è interessato dalle perimetrazioni di pericolosità da allagamento (Fasce A, B o C)"

RICHIAMATO l'allegato I del D.Lgs. 152/06 il quale, nello stabilire i criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS, fornisce, al comma 2, gli elementi di cui il Rapporto Preliminare deve fornire riscontro ai fini della valutazione degli impatti.

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;
- l'area interessata dal piano 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 del piano;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- 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;
- Il piano proposto incide su di una superficie territoriale pari a mq. 5.658 per la realizzazione di una volumetria complessiva di 6.223,80 mc ad uso residenziale distribuita su due edifici A e B di altezza massima di 11,5 mt insediando circa 69 abitanti equivalenti;
- ARPA Lazio per la matrice "Aria" ha evidenziando potenziali criticità sulla qualità dell'aria, nello specifico a causa dell'inquinante particolato atmosferico PM10 per il quale il Comune di Frosinone ha superato i limiti giornalieri, ritenendo che eventuali impatti sulla qualità dell'aria a seguito della realizzazione del Piano di lottizzazione proposto potrebbero essere evitati se saranno attuati i provvedimenti per il Risanamento della Qualità dell'Aria (sez. IV) e le azioni descritte nel Piano Urbano della Mobilità Sostenibile e nel Piano Urbano del Traffico (DCC 63 e 64 del 15/11/2021);
- Per la matrice "Risorse idriche", ARPA Lazio, rileva criticità sullo stato ecologico delle acque superficiali per il fiume Cosa e quelle sotterranee relativamente all'area considerata dal piano. Per l'area oggetto del piano, che risulta servita dalla rete fognaria via delle Cese e "*gestita dal servizio idrico integrato",* ARPA Lazio rimanda alle Autorità Competenti *"la verifica della realizzazione del PdL in esame (allaccio alla rete fognaria esistente, potenzialità residua dell'impianto di depurazione e della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto)"*;
- 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 ai paesaggi individuati;
- ARSIAL esclude interferenze significative del piano a condizione che non vi sia la presenza di "*usi civici, demanio civico o diritti collettivi"* per i quali viene richiesto al Comune di Frosinone di produrre "*una analisi territoriale"* mirata e l' attestazione "*nelle aree oggetto di piano/programma"*;
- Con nota del 30/09/2026 acquisita in pari data al prot.n. 0980580, il Soggetto proponente comunica "*inesistenza assoluta di vincoli e diritti di uso civico sul territorio del Comune di Frosinone, come accertato dall'attestazione dirigenziale comunale prot. n. 0019659 del 09/04/2021 (Regione Lazio prot. 2475/88/210 del 06/12/1990 - Decreto Commissariale 02/04/1924) e confermato dall'asseverazione di cui al quadro 23.1 della modulistica unificata"*;

- L'Area regionale competente in materia urbanistica e paesaggistica ha indicato specifiche raccomandazioni in merito ad aspetti di conformità urbanistica, sotto gli aspetti di conformità paesaggistica, ha evidenziato la presenza di vincoli di cui al Dlgs 42/04 artt. 134 co. 1 lett.b) *e art. 142 co. 1 lett. c): protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua*, fermo restando la necessità di acquisire l'attestazione in materia di Usi Civici;
- Nel RP, riguardo i flussi di traffico a seguito della realizzazione degli interventi proposti dal piano, viene riportato che *"La viabilità attuale di Via Fontana Unica sopporta il traffico locale. Sulla base degli standard residenziali e della popolazione insediabile (69 A.E. circa), l'intervento prevede un incremento stimato in circa 40-50 veicoli/giorno in transito sull'asse viario…";*
- L'Area regionale competente in materia forestale non ha rilevato presenza di formazioni arboree di cui all'art.4 della LR 39/02 e art. 3 del Dlgs 34/18.

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

- Le modificazioni apportate dal piano sono limitate in ordine all'entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta del piano non presenta particolari elementi di valore e/o vulnerabilità;
- Le modificazioni apportate dal 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;
- I limitati impatti derivanti dal piano risultano mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure indicate dai SCA;
- 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;
- Gli elementi di valenza presenti nell'ambito di ricaduta del piano sono sottoposti alla acquisizione di pareri di competenza finalizzati alla tutela dei suddetti;
- L'adeguamento del piano alla pianificazione e norme sovraordinate, mediante acquisizione dei rispettivi pareri di competenza, nel rispetto delle indicazioni fornite dai SCA competenti, consente di escludere possibili impatti sulle componenti stesse;
- Qualora venisse accertata, da parte del Comune di Frosinone, la presenza di diritti collettivi derivanti da diritti di uso civico o di demanio collettivo che costituiscono vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, le norme di tutela paesaggistica sarebbero cogenti;
- 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, come indicato da ARPA Lazio;

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 geomorfologico-vegetazionali, sia acquisito preliminarmente all'approvazione del Piano il parere previsto dall'art.89 del D.P.R. n.380/2001 di competenza dell'Area regionale Tutela del Territorio;
2. 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;

3. Preventivamente all'attuazione, si dovrà rispettare quanto indicato da ARPA Lazio, verificando con gli enti competenti se la rete idrica, la rete fognaria e di depurazione siano opportunamente dimensionate per le previsioni insediative generate dal piano, e sia garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale nel rispetto degli obiettivi del PTAR, richiamando inoltre l'art.4, co.2 lett. a, b, c e l'art.5 della L.R. n.6/2008;
4. L'impermeabilizzazione dei terreni non dovrà interferire con la portata dei corpi idrici superficiali;
5. Dovranno essere realizzati i provvedimenti previsti dalle Norme di Attuazione del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) e le condizioni indicate nel parere di ARPA Lazio;
6. Nella fase di cantiere vengano rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente alla riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;
7. 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.);
8. In fase di esercizio siano attuate soluzioni mirate a ridurre il traffico veicolare privato, favorendo la mobilità sostenibile, i collegamenti pedonali e l'utilizzo del trasporto pubblico;
9. I rifiuti che saranno prodotti in fase di realizzazione e di esercizio dovranno essere gestiti in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente e rispettando gli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio 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.
10. In sede di concessioni edilizie, dovrà essere predisposta la documentazione di impatto acustico ai sensi dell'art. 18 della L.R. 18/01; 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;
11. 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);
12. 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;
13. Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da eventuali elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;
14. Per le aree verdi interne al lotto in esame dovranno essere preservate quanto più possibile le alberature esistenti e 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;
15. Nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
16. 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;

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

TUTTO CIO' PREMESSO

si ritiene che il piano 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
Arch. Barbara Conti
(firmato digitalmente)

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

il Direttore ad interim
Dott. Luca Fegatelli
(firmato digitalmente)