

Direzione: POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

Area: AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G13025 del 28/09/2022

Proposta n. 37981 del 26/09/2022

Oggetto:

VVAS-2021_05. Comune di Cassino (FR). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa alla "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 Del 3 aprile 2019, ai Sensi della L.1150/1942". Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006

OGGETTO: VVAS-2021_05. Comune di Cassino (FR). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa alla “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 Del 3 aprile 2019, ai Sensi della L.1150/1942”.
Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.

Autorità Procedente: **Comune di Cassino**

**IL DIRETTORE
DELLA DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA**

Su proposta del Dirigente dell’Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica;

VISTA la Legge n.241/1990 e s.m.i. “*Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*”;

VISTO il D.Lgs. n.152/2006 “*Norme in materia ambientale*” e s.m.i.;

VISTO il R.R. n.1/2002 “*Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale*”;

VISTA la L.R. n.6/2002 “*Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale*”;

VISTA la L.R. n.12/2011 “*Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011- 2013*”;

VISTA la L.R. n.16/2011 “*Norme in materia ambientale e fonti rinnovabili*”;

VISTA la D.G.R. n.148/2013, con la quale è stato adottato il R.R. n.11/2013 recante la modifica all’art.20 del R.R. n.1/2002, nonché all’Allegato B del medesimo Regolamento Regionale, che, a seguito di dette modifiche, trasferisce la competenza in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) alla “*Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti*”;

VISTA la D.G.R. n.203/2018, con la quale è stato modificato il R.R. n.1/2002 con cui si è provveduto, tra l’altro, a effettuare una riorganizzazione generale dell’assetto amministrativo con decorrenza dall’1/6/2018, modificando la denominazione della Direzione competente in materia di VAS in “*Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica*”;

VISTA la D.G.R. n.270/2018, di “*Conferimento dell’incarico di Direttore della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ai sensi del combinato disposto dell’art. 162 e dell’allegato H del Regolamento di organizzazione 6 settembre 2002, n. 1*” all’Arch. Manuela Manetti;

VISTA la Determinazione GR4100-000018 del 9/9/2021 avente ad oggetto “*Organizzazione delle strutture organizzative della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, denominate ‘Aree’, ‘Uffici’ e ‘Servizi’*” con la quale è stata soppressa l’Area “*Valutazione Ambientale Strategica*” e sono state rimodulate le competenze e la denominazione dell’Area “*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*”;

VISTO l'Atto di Organizzazione del Direttore della “*Direzione regionale Politiche Abitative e Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica*”, n.G11269 del 21/9/2021, concernente: “*assegnazione del personale non dirigenziale e conferma incarichi di posizioni organizzative alle strutture della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica interessate dalla riorganizzazione di cui alla determinazione GR4100-000018 del 9/9/2021*”;

VISTO l'Atto di Organizzazione n. G11608 del 29/9/2021 della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica con il quale è stato conferito all'Ing. Ilaria Scarso l'incarico di Dirigente dell'Area “*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*”;

VISTO che il Comune di Cassino, in qualità di Autorità Procedente, con nota prot. 5833 del 03/02/2021, acquisita al prot. regionale n. 106262 del 03/02/2021, ha inviato alla scrivente Area richiesta di attivazione della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per il Piano in oggetto;

CONSIDERATO che la competente Area “*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*” ha redatto la Relazione Istruttoria relativa al Piano indicato in oggetto, da considerarsi parte integrante della presente determinazione;

RITENUTO di dover procedere all'emissione del provvedimento di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, con l'esclusione del Piano suddetto alla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, sulla base dell'istruttoria tecnica sopraccitata e con le raccomandazioni ai sensi dell'art.12 co.3-*bis* del D.Lgs. n.152/2006 ivi contenute;

DETERMINA

ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006,

di escludere il Piano denominato “*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 Del 3 aprile 2019, ai Sensi della L.1150/1942*” nel Comune di Cassino (FR), **dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006**, secondo le risultanze e con le raccomandazioni di cui alla Relazione Istruttoria formulata dall'Area “*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*”, da considerarsi parte integrante della presente determinazione.

Il presente provvedimento sarà inoltrato all'*Autorità Procedente*.

Il presente provvedimento è emanato in conformità alla Parte II del D.Lgs.n.152/2006 e non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione richiesti dalle vigenti norme.

Il presente provvedimento sarà pubblicato integralmente, unitamente alla *Relazione istruttoria*, sul sito *web* istituzionale della Regione Lazio www.regione.lazio.it

Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di 60 giorni dal ricevimento secondo modalità di cui al D.Lgs. n.104 del 2/7/2010, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di 120 giorni.

Il Direttore
Arch. Manuela Manetti



**REGIONE
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,
PAESISTICA E URBANISTICA

AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

OGGETTO: **VVAS-2021_05. Comune di Cassino (FR).** Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa alla “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 Del 3 aprile 2019, ai Sensi della L.1150/1942”.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che con nota prot.n. 5833 del 03/02/2021, acquisita al prot. regionale n. 106262 del 03/02/2021 il Comune di Cassino, in qualità di Autorità Procedente, ha trasmesso alla scrivente Area, la documentazione per l’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per la: “Variante Urbanistica al P.R.G. vigente (da Zona A Servizi – Parcheggio Pubblico, a Zona Residenziale B1 – isolati già regolamentati dal Piano di ricostruzione), adottata con Deliberazione del Commissario Straordinario N.12 Del 3 aprile 2019, ai sensi della L.1150/1942”.

DATO ATTO che con nota prot. regionale n. 0324091 del 12/04/2021, l’Autorità Competente ha dato avvio alla fase di consultazione comunicando l’elenco, di seguito riportato, dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento rendendo disponibile, tramite *link* dedicato, il Rapporto Preliminare e la documentazione inerente al Piano, in formato digitale.

- **Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica**
 - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo
- **Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo**
 - Area Tutela del Territorio
- **Direzione Regionale Capitale Naturale, Parchi e Aree Protette**
 - Area VIA
- **Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del Cibo, Caccia e Pesca**
 - Area Legislativa e Usi Civici
- **Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo**
 - Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio - Roma
 - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Frosinone e Latina
- **Provincia di Frosinone - Settore Pianificazione Territoriale**
 - Servizio A.I.A., Energia, Rifiuti, Tutela Acque
 - Servizio Pianificazione Territoriale

- **Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale**
- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio - ARPA LAZIO**
- **ACEA ATO5**
- **ASL Frosinone**
 - Dipartimento Prevenzione

PRESO ATTO che la Provincia di Frosinone con nota prot. 12536 del 12/04/2021, acquisita con prot. 345952 del 16/04/2021, ha segnalato il mancato funzionamento del link per la consultazione della documentazione;

DATO ATTO che con prot. 363557 del 22/04/2021 l'Autorità Competente ha comunicato il ripristino del link per la consultazione della documentazione;

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

- **Provincia di Frosinone - Settore Pianificazione Territoriale:** nota prot. n. 14560 del 03/05/2021, acquisita in pari data al prot. regionale n.393078;
- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio - ARPA LAZIO:** nota prot. n. 30581 del 10/05/2021, acquisita al prot. regionale n.418828 del 11/05/2021;
- **Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Frosinone e Latina:** nota prot. n. 4952 del 31/05/2021, acquisita in data 01/06/2021 al prot. regionale n. 485885 e successiva nota prot. 6810 del 15/07/2021, acquisita in stessa data al prot. regionale n. 615215;
- **Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo:** nota prot. n. 695240 del 02/09/2021;

DATO ATTO che l'Autorità Competente con nota prot. regionale n. 0494273 del 04/06/2021 ha comunicato all'Autorità Procedente l'elenco dei pareri pervenuti, richiedendo:

- *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, dall'Autorità Procedente econtestuale trasmissione di eventuali pareri in possesso della stessa e non presenti agli atti della scrivente;*
- *eventuali ulteriori considerazioni, ai sensi dell'Art.12, comma 4, del D.Lgs.n.152/2006, utili alla conclusione dell'istruttoria.*

PRESO ATTO che l'Autorità Procedente con nota prot. n. 0035807 del 05/07/2021, acquisita in pari data al prot. regionale n.582534, ha fornito riscontro alla sopra citata nota del 04/06/2021 confermando i pareri pervenuti;

PRESO ATTO che l'Autorità Procedente con nota prot. n.0056225 del 03/11/2021, acquisita al prot. regionale n. 896489 del 04/11/2021, ha fornito considerazioni relativamente al parere di cui alla sopra citata nota prot. 695240 del 02/09/2021 della Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo;

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

La proposta in esame consiste in una variante puntuale al Piano Regolatore Generale del Comune di Cassino, ai sensi della L.1150/1942, con trasformazione di un lotto individuato in Via del Foro, distinta in N.C.T. al Foglio n. 84 mappali n. 732/p e n. 736, di superficie pari a circa 315 mq, e attualmente destinato a *“servizi – parcheggio pubblico”* in un'area edificabile *“da utilizzare per la costruzione di edilizia residenziale privata, con recupero urbanistico di zona degradata all'interno del perimetro urbano del comune, in zona di completamento B1”*.

Tale variante al P.R.G. *“nasce in applicazione della Deliberazione del Commissario Straordinario, nominato con Decreto del Prefetto di Frosinone prot. n. 6632 del 20 febbraio 2019, assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 12 del 13-04-2019.*

La variante al P.R.G. puntuale viene adottata per cambio di destinazione d'uso dell'area sita in Via del Foro in esecuzione della sentenza del T.A.R. Lazio, Sezione di Latina, N. 00589/2017.

L'Amministrazione Comunale con la Deliberazione di G.M. n. 213 del 11.06.2018, in attuazione della richiamata Sentenza n. 00589/2017, ha formulato specifico atto di indirizzo al Settore Urbanistica, di indicare la disciplina edilizia del sito di proprietà del privato, in Via del Foro, distinto in N.C.T. al Foglio n. 84 mappali n. 732/p e n. 736, compreso all'interno del P.R.G. e rimasto privo di specifica disciplina a seguito della decadenza del vincolo, conferendogli una destinazione conforme al contesto circostante con conseguente attribuzione di destinazione edificatoria residenziale.

La Giunta Municipale ha espresso le seguenti considerazioni, evidenziando:

- *che per i terreni in questione non è mai stata avviata alcuna procedura espropriativa in quanto il P.R.G. è rimasto inattuato per la previsione relativa al suddetto terreno;*
- *che l'interesse alla realizzazione delle previsioni di P.R.G. sul terreno al Foglio n. 84 mappali n. 732/p e n. 736 è risultato man mano decrescente, in quanto sono venuti meno i presupposti che suggerivano l'utilizzo ai fini pubblicistici dell'area in questione;*
- *che nella zona sono presenti numerose aree già realizzate e destinate a uso pubblico, quali l'ampio parcheggio sito nelle vicine Piazza Corte, Piazza San Benedetto, Piazza De Sanctis e Via B. Croce, che hanno ridotto l'esigenza di reperimento di spazi destinati a parcheggio pubblico;*
- *che l'ampliamento del parcheggio in Piazza De Sanctis per circa 800 mq. avvenuto nel 2004 mediante la permuta attuata fra il Comune di Cassino e la Curia Abbatiale (con lo spostamento del campetto pluriuso sulla parte retrostante della Chiesa di San Germano Vescovo, a ridosso di Via Pinchera) ha ulteriormente ampliato la piazza e ridotto l'esigenza di reperimento di ulteriori standard a parcheggio;*
- *che per le suddette motivazioni, è venuto meno l'interesse dell'Amministrazione alla reiterazione del vincolo precedentemente impresso dal Piano Regolatore Generale all'area censita in Catasto al Foglio n. 84 mappali n. 732/p e n. 736.*

La superficie della variante consente di insediare per:

- *edilizia residenziale mc. 1.984,50*
- *per un numero di nuovi abitanti n. 20*

La proposta di variante quindi “prevede la nuova destinazione da SERVIZI (parcheggio pubblico) a zona residenziale “isolati già regolamentati dal piano di ricostruzione” di cui all’art. 15/0 della N.T.A. di PRG, per una superficie di mq. 315 circa. Per quanto riguarda l'altezza, vengono confermati i parametri contenuti nel citato art. 15/0, sia in ordine all'altezza che al numero dei piani (n. 4 piani compreso pianterreno ed altezza max di mt.14.00). L'applicazione degli indici e i parametri proposti nella Variante urbanistica, consentono la realizzazione di una volumetria massima di mc. 1984,50 (mq. 315 x 45% x 14,00 mt); per cui sono stati proposti gli stessi indici e parametri relativi alle destinazioni di piano “isolati già regolamentati dal P. di R.”

VERIFICATO che, secondo la pianificazione sovraordinata il Piano è inquadrato come segue:

Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Delibera di Consiglio regionale n.5 del 21/4/2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10/6/2021, supplemento n.2.

L'area interessata dalla variante proposta risulta classificata come segue, secondo la Tav. A e Tav. B del PTPR:

Tav. A - Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici

Tav. B - Beni paesaggistici tipizzati di cui all'art.134 comma 1 lett. c) del D.lgs. 42/2004: Centro storico del Comune di Cassino (art. 44 PTPR);

- Beni ricognitivi di cui all'art.134 comma 1 lett. b) del D.lgs. 42/2004: Aree boscate (art. 39 PTPR).

Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG):

Da Tav. TP1 del PTPG l'area in esame ricade nel "Nucleo urbano originario"

Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.):

Secondo quanto riportato nel RP "L'area interessata dalla variante puntuale è priva di vincoli relativi a Pericolo di inondazione e/o a pericolo di frana".

Piano Regolatore Generale (PRG) vigente:

In base a quanto riportato nel RP "Secondo le previsioni del vigente P.R.G., approvato con D.G.R. 2268 del 5 maggio 1980, l'area risulta ricompresa all'interno del perimetro della zona B1 (zona "B" c.d. di completamento ai sensi del DM 1444/68) con destinazione parcheggio pubblico".

A seguito della decadenza del vincolo espropriativo, attualmente l'area è priva di destinazione urbanistica.

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

- **Provincia di Frosinone - Settore Pianificazione Territoriale**

Il Settore della Provincia di Frosinone ritiene che "per tali tipologie di varianti allo strumento urbanistico comunale generale, le competenze del Servizio scrivente attengono alla verifica dell'impatto del cambio di destinazione d'uso relativo alle zone in oggetto, sulle previsioni del vigente Piano Territoriale Provinciale Generale – PTPG, mentre la valutazione degli aspetti urbanistici, tra i quali la verifica degli standard urbanistici, è demandata ai preposti Uffici regionali.

A tal riguardo, dalla consultazione della documentazione trasmessa e da verifiche effettuate, si rileva che nella Tav. TP1 del PTPG, l'area interessata dalla variante fa parte della "Costruzione urbana complessa n. 3: il sistema misto urbano-territoriale che ruota su Cassino ed i centri di corona".

In particolare tale area ricade nel "Nucleo urbano originario", all'interno del "Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti", nel quale il PTPG indirizza, tra l'altro, i Comuni a finalizzare le previsioni insediative dei PRG prevalentemente al riordino ed al completamento degli insediamenti esistenti secondo modelli aggregati.

Per quanto sopra, il Servizio scrivente ritiene che tali interventi non siano, in linea generale, in contrasto con le previsioni del PTPG".

- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio - ARPA LAZIO**

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

- ARIA

Il Comune di Cassino, nella suddivisione del territorio regionale finalizzata all'adozione dei provvedimenti del Piano di Risanamento per la Qualità dell'aria, viene classificato in classe complessiva 1.

(...) il Comune è tenuto ad adottare, oltre il Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) previsto dal Codice della Strada, azioni di fluidificazione del traffico, promuovere la riduzione delle percorrenze urbane delle auto private, favorire la riduzione dei tempi di percorrenza dei mezzi pubblici e la fruibilità degli stessi da parte dei cittadini, promuovere il coordinamento tra realtà produttive per l'attuazione di servizi di

trasporto collettivo, incentivare l'applicazione di tutte le possibili soluzioni atte a ridurre le emissioni dai camini (desolficatori, denitrificatori, abbattitori di polveri) etc..

Per quanto sopra si evidenzia che nella zona in esame esiste una criticità ambientale della matrice aria che necessita di opportune azioni, da esplicitare, e che concorrono a un miglioramento della qualità dell'aria in coerenza con le norme previste dal Piano di Risanamento sopra citato.

(...) il R.P. non contiene una valutazione "quantitativa" dell'impatto che il Piano può avere sul sistema della mobilità.

Si evidenzia che gli interventi previsti dal Piano prevedono elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria.

(...) considerata l'estensione del Piano, la classificazione complessiva del Comune, l'ubicazione e l'incidenza che gli interventi previsti possono avere sul territorio, si ritiene che il Piano potendo costituire un ulteriore carico emissivo, potrebbe costituire un impatto poco significativo nel dominio di interesse, se saranno adottate tutte le misure mitigative al fine di ridurre le emissioni in atmosfera, in coerenza con le NTA previste dal Piano di Risanamento.

Si evidenzia infine che gli edifici dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 27 maggio 2008, n. 6.

- RISORSE IDRICHE

L'area del piano ricade nel Sottobacino Afferente Fiume Rapido 2 con classe di qualità "sufficiente" riferito al triennio 2011-2014 e stato chimico "buono". L'aggiornamento dei dati di monitoraggio dei corpi idrici superficiali effettuati dalla scrivente Agenzia e riferiti al triennio 2015-2017, mostrano un miglioramento per il corpo idrico Fiume Rapido 2, con uno stato ecologico "buono" e stato chimico "buono". Per quanto riguarda agli aspetti quantitativi relativi all'approvvigionamento idrico, andrà verificata preventivamente la possibilità dell'acquedotto di servire le nuove utenze previste dal Piano. In merito alla gestione delle acque reflue, si evidenzia che l'impianto di rete fognaria dovrà essere collettato al depuratore comunale. Poiché la depurazione delle acque rappresenta un fattore di pressione importante sull'ambiente, si ritiene che l'impatto sia poco significativo se verrà verificato prima degli interventi, che il depuratore sia dimensionato per l'incremento dei reflui da trattare anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani.

Con riferimento alla sostenibilità idrica, i vari interventi edilizi previsti dal Piano dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6.

Per le finalità di risparmio idrico inoltre si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.).

- SUOLO

Il comune di Cassino (dato 2018) ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 14,5 % (fonte: SNPA), valore doppio rispetto al livello percentuale di suolo consumato dalla provincia di Frosinone che risulta pari al 7,00%. Si evidenzia che dovranno essere adottate idonee soluzioni che limitino gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della L.R. 27 maggio 2008, n.6.

In riferimento al Radon, dovranno essere adottati opportuni accorgimenti costruttivi degli edifici finalizzati a ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti D.lgs 31 Luglio 2020 n. 101

- RIFIUTI

Si considera, l'attuale livello percentuale di raccolta differenziata di Cassino e si evidenzia che, nel corso degli anni, anche se ha raggiunto più del 50% (dato 2019 fonte Catasto rifiuti urbani ISPRA e O.R.So Lazio - Osservatorio Rifiuti Sovraregionale Lazio), non risulta in linea con gli obiettivi normativi fissati dall'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. (si ricorda difatti che l'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. fissava già al 31/12/2012 l'obiettivo quantitativo di raccolta differenziata del 65%).

Considerato che il R.P. evidenzia che "lo smaltimento dei rifiuti urbani è con sistema di raccolta differenziata porta a porta", visto, l'incremento di utenti previsto dal Piano e l'attuale livello percentuale della raccolta differenziata, si ritiene che l'impatto possa essere poco significativo per la matrice di

interesse, se l'aumento di produzione dei rifiuti derivante dall'attuazione del Piano verrà considerato alla luce della capacità di gestione dei rifiuti urbani.

- RUMORE (inquinamento acustico)

Nel R.P. non si fa riferimento al piano di zonizzazione acustica. Si evidenzia che il Piano di zonizzazione acustica è uno strumento tecnico-politico di governo del territorio comunale, in quanto ne disciplina l'uso e vincola le modalità di sviluppo delle attività; esso è il risultato della suddivisione del territorio urbanizzato in aree acustiche omogenee. L'obiettivo del Piano di zonizzazione acustica infatti è quello di prevenire il deterioramento di zone non inquinate e di fornire un indispensabile strumento di pianificazione, di prevenzione e di risanamento dello sviluppo urbanistico, commerciale, artigianale e industriale. Considerando che la componente acustica relativa al Piano sarà sicuramente maggiore nel periodo di adeguamento urbanistico, si ritiene, che bisognerà porre particolare attenzione anche a tale fase, mettendo in campo le adeguate misure di mitigazione per abbattere il rumore.

- INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

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 022 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.

• **Ministero per la Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Frosinone e Latina**

La soprintendenza, con nota prot. 4952 del 31/05/2021, poi ribadita con nota prot. 6810 del 15/07/2021, ritiene che la variante proposta sia da rinviare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica sulla base:

a) *Delle previsioni edificatorie previste dalla variante urbanistica adottata, le quali risultano in contrasto con la normativa del P.T.P.R. adottato, poiché l'area in esame ricade nell'insediamento urbano storico della Tav. B38-Foglio 403, unico vincolo paesaggistico ivi operante, identificabile nel vincolo ricognitivo di piano di cui all'art. 134 comma 1 lettera c) del D. Lgs. 42/04 normato dall'art. 43 delle N.T.A.:*

- "Insediamenti urbani storici e territori contermini di cui all'art. 43 delle N.T.A.", che .T.A. ammette alcune edificazioni nel rispetto delle condizioni indicate al comma 13 , esclusivamente nella fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico specificatamente in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di pubblicazione del PTPR sul BURL (n.d.r. 14.02.2008), nessuna previsione edificatoria non si rileva in merito all'insediamento urbano storico (in rosso nella Tav.B38-Foglio 403) che identifica l'ambito urbano interessato dalla variante urbanistica oggetto della presente procedura; b) della carenza documentale, sia in riferimento al Rapporto Preliminare Ambientale che in relazione agli elaborati progettuali trasmessi, in quanto sono assenti:

- la tipologia e le caratteristiche costruttive del nuovo organismo edilizio;
- specifici fotoinserti;
- valutazioni storiche - archeologiche del contesto di riferimento;
- certificazione comunale sull'inesistenza di usi civici e/o diritti collettivi

(...) per cui il nuovo Rapporto Ambientale, per quanto di stretta competenza di questa Amministrazione, deve contenere quanto espressamente indicato al precedente punto b) e soprattutto definire la specifica conformità delle nuove previsioni edificatorie proposte in variante al P.R.G., in relazione agli strumenti di pianificazione paesaggistica adottati o vigenti.

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

Sotto l'aspetto paesaggistico il territorio comunale di Cassino è sottoposto alla disciplina paesaggistica del P.T.P.R. adottato dalla Giunta Regionale con Delibere n.556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21/12/2007, approvato con Delibera di Consiglio regionale n.5 del 21/4/2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10/6/2021, supplemento n.2.

La Tav. B "Beni Paesaggistici" indica la presenza dell'area di Variante all'interno del Centro storico del Comune di Cassino, area ricadente tra beni paesaggistici tipizzati di cui all'art.134 comma 1 lett. c) del D.lgs. 42/2004. I Centri storici e la relativa fascia di rispetto prevedono una tutela paesaggistica normata all'art.44 "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto" delle NTA del PTPR approvato, che prevede tra gli interventi consentiti, con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento urbano storico, quelli per la realizzazione di nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%; (comma 6);

Sotto l'aspetto urbanistico

Per quanto attiene alle valutazioni degli aspetti urbanistici si evidenzia che il Comune di Cassino dispone di un Piano Regolatore Generale del proprio territorio approvato con DGR n. 2268 del 5.05.1980, pubblicata sul BURL n. 23 del 20 agosto 1980.

Con delibera di Consiglio n.26 del 30/4/1985, sono individuate le aree destinate a parcheggio pubblico, tra queste è presente l'area oggetto della variante in argomento che pertanto risulta classificata come Zona Servizi - Parcheggio pubblico.

A tale proposito non risulta chiara, ed è quindi meritevole di un ulteriore approfondimento, la valenza della destinazione proposta con la delibera di Consiglio n.26 del 30/4/1985, in Zona Servizi - Parcheggio pubblico apposta sull'area, ovvero non risulta chiaro se tale destinazione sia stata apposta variando la destinazione assegnata all'area dal PRG e se essa abbia comportato un vincolo di natura conformativa o espropriativa.

Inoltre, non risulta chiaro, non essendo esplicitato nel Rapporto preliminare, come la delibera di Consiglio n.26 del 30/4/1985 abbia potuto modificare un Piano regolatore approvato dalla giunta Regionale con DGR n. 2268 del 5.05.1980, che peraltro aveva già classificato l'area di Variante in zona B1, come appare evidente dallo stralcio della Tavola di PRG.2b "zonizzazione" (figura 2).

Gli elementi sopracitati appaiono indispensabili per comprendere la variante proposta, che altrimenti presenterebbe elementi di indeterminatezza che potrebbero pregiudicare l'ulteriore iter amministrativo dell'istanza presentata.

Sulla base di quanto espresso nel Rapporto preliminare:

- *la proposta di Variante Urbanistica in esame prevede l'attribuzione di una nuova destinazione urbanistica all'area precedentemente classificata dalla delibera di Consiglio n.26 del 30/4/1985 come Zona Servizi - Parcheggio pubblico, in zona B1, con l'osservanza degli indici di edificabilità e delle prescrizioni di PRG relativi alla stessa, in modo da armonizzare le nuove costruzioni con il circostante tessuto edilizio nel medesimo contesto urbano omogeneo.*

- *L'ampliamento del parcheggio in Piazza De Sanctis per circa 800 mq. avvenuto nel 2004, ha ridotto l'esigenza di reperimento di spazi a parcheggi nelle immediate vicinanze dell'area di Variante.*

La procedura amministrativa per la realizzazione della Variante in esame è riconducibile alla Legge urbanistica n.1150/42, in particolare alla Variante prevista dal comma 9 dell'art.10.

Per quanto riguarda l'edificazione collegata alla variante, nel rapporto preliminare si sottolinea come questa si uniformi ai parametri previsti per la zona B1 dall'art.15 delle NTA del PRG. Vigente che prevede:

1 Rapporto di Copertura rispetto alla Superficie del lotto edificabile 0,45 mq. /mq.

2 Altezza fabbricato max 14,00 mt.

3 Numero Piani max (compreso il P. Terra) 4

*4 Distanza Confini – minimo assoluto 5,00 mt. **

5 Destinazione d'uso prevalente (rif. art. 15/7) Residenziale

6 Distanza tra Fabbricati Min. assoluto 10,00 mt.

L'applicazione degli indici e dei parametri proposti nella Variante urbanistica, consentono la realizzazione di una volumetria massima di mc. 1.984,50.

Inoltre, ai sensi dell'art.4 del DM 1444/68: "quando sia dimostrata l'impossibilità - detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti - di raggiungere la predetta quantità di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei

trasporti pubblici. Le aree che vanno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva".

Al riguardo si evidenzia che nel rapporto preliminare sono fornite informazioni esclusivamente in merito ai parcheggi pubblici reperibili nelle vicinanze, mancando delle dovute indicazioni in merito al verde pubblico, edilizia scolastica, e servizi che dovranno essere indicate per il buon fine dell'ulteriore iter dell'istanza.

Conclusioni

Per quanto sopra evidenziato, quest'Area regionale ritiene che allo stato attuale il procedimento relativo alla Variante urbanistica puntuale al PRG vigente, dell'area identificata al Foglio n. 84, mappali n. 732/p e n. 736, per una superficie catastale complessiva di mq. 315, da zona "Servizi-Parcheggio pubblico" a zona B1, in esecuzione della Sentenza del T.A.R. Lazio (Sezione staccata di Latina) n.589/2017, nel Comune di Cassino, presenti elementi di indeterminatezza che dovranno essere dovutamente approfonditi e chiariti nel prosieguo dell'iter procedurale e si ritiene che, ove venga disposto il rinvio a Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art. 13 del D.lgs 152/2006, il Rapporto Ambientale dovrà contenere adeguate informazioni in merito:

- alla natura della attuale destinazione urbanistica dell'area di intervento. In particolare, dovrà essere chiarita la natura della delibera di Consiglio n. 26 del 30/4/1985 in relazione alle destinazioni assegnate dal Piano Regolatore approvato dalla giunta Regionale con DGR n. 2268 del 5.05.1980, che classificava l'area oggetto di proposta di Variante come zona B1, come appare evidente dallo stralcio della Tavola di PRG.2b "zonizzazione";*
- alla natura del vincolo, conformativo o espropriativo posto dalla delibera di Consiglio n.26 del 30/4/1985 sull'area oggetto della presente variante;*
- al dimensionamento urbanistico del nuovo insediamento con calcolo delle aree destinate a standard urbanistici e indicazione delle aree dove essi possano essere reperiti.*

PRESO ATTO del riscontro trasmesso dall'Autorità Procedente con nota prot. 0056225 del 03/11/2021, precedentemente richiamata, sui contributi pervenuti da parte dei SCA, con particolare riferimento ai chiarimenti pervenuti per i seguenti aspetti:

(...) Va precisato, che vi è un errore di scrittura nell'individuazione delle tavole grafiche, ove è stata indicata la Tav. 2b (in scala 1:5000) anziché la Tav. 2d (in scala 1:2000), di "zonizzazione" del centro urbano (come correttamente doveva essere indicato).

Nell'aggiornamento cartografico effettuato con la suddetta delibera consiliare n. 26/7 del 30/04/1985, che come detto ha recepito le prescrizioni regionali fatte in sede di approvazione dello strumento urbanistico (richiamate nella D.G.R. n. 2268 del 5/05/1980), la destinazione urbanistica dell'area in esame viene ribadita ad uso pubblico (parcheggio pubblico), con vincolo preordinato alla espropriazione, non di tipo conformativo.

Di fatto, nella tavola 2d (in scala 1:2000) allegata alla delibera di Consiglio Comunale n. 26/7 del 30/04/1985 (che recepisce le prescrizioni della Regione Lazio di cui alla D.G.R. n. 2268 del 05/05/1980 di approvazione del vigente PRG) il terreno in oggetto è destinato ad uso pubblico (parcheggio pubblico) e lo stesso non è mai stato sottoposto a procedura espropriativa.

Il P.R.G. è rimasto infatti inattuato per la previsione inerente il predetto terreno, in quanto, nel corso degli anni sono venuti meno i presupposti che suggerivano l'utilizzo dell'area ad uso parcheggio. L'analisi del contesto urbano, evidenzia la presenza di numerose aree già realizzate e destinate a uso pubblico, come l'ampio parcheggio sito nelle vicinanze, tra Via Benedetto Croce, Piazza De Sanctis, Piazza Corte e Piana San Benedetto, che ha ridotto l'esigenza di reperimento di spazi destinati a parcheggio pubblico.

Per le suddette motivazioni, è venuto meno l'interesse dell'Amministrazione Comunale a riconfermare (per terreno che ci occupa) il vincolo precedentemente impresso dal Piano Regolatore Generale; la decadenza del predetto vincolo, ha lasciato l'area priva di una specifica disciplina urbanistica, come peraltro

confermato nell'Ordinanza del T.A.R.. Per questo motivo, l'amministrazione ha conferito alle stesse una destinazione conforme al contesto circostante, con conseguente attribuzione di destinazione edificatoria residenziale (isolati già disciplinati dal Piano di Ricostruzione) ricompresa nella zona omogenea B (c.d. di completamento) specificatamente in zona B1, disciplinata dall'art. 15/0 del P.R.G. approvato con la richiamata D.G.R. n. 2268/1980.

(...) La destinazione attribuita dal P.R.G. colloca quindi l'area, tra i vincoli espropriativi — preordinati come detto, all'utilizzazione esclusivamente pubblica dell'area ed implicanti l'inedificabilità. La superficie dell'area Foglio n. 84 mappali n. 736 e 732/p risulta vincolata a parcheggio pubblico. Come sopra indicato, le diverse Amministrazioni Comunali che hanno governato il territorio dalla data di adozione del PRG, non hanno mai ritenuto di utilizzare l'area in oggetto per i fini pubblici e la realizzazione di strutture pubbliche è avvenuta su altre aree, senza procedere all'esproprio e alla realizzazione degli spazi pubblici ivi previsti. Il vincolo imposto sull'area, risulta pertanto decaduto secondo l'art. 9 del D.P.R. 327/2001 T.U. sugli espropri, per effetto del decorso termine quinquennale dall'approvazione del P.R.G. (avvenuta D.G.R. n. 2268 del 5/05/1980); per cui l'area è da ritenersi attualmente priva di destinazione urbanistica. In conseguenza della decadenza del vincolo, l'area assume la qualificazione di zona bianca, soggetta alle rigide prescrizioni edilizie di cui all'art. 4 L. 28 gennaio 1977 n. 10, poi confluito nell'art. 9 D.P.R. n. 380 del 2001 e nella Regione Lazio, all'art. 1 comma 1 lett. a) della L.R. 06 luglio 1977 n. 24.

Come già evidenziato, le aree circostanti il terreno interessato ricadono in Zona edificabile, assoggettata ad edificazione diretta ai sensi dell'art.15/0 delle NTA del P.R.G. nell'ambito della zona omogenea di completamento B1.

La proposta di Variante Urbanistica prevede l'attribuzione di una nuova destinazione, in conformità con l'attuale vocazione edificatoria della zona circostante, con l'osservanza degli stessi indici di edificabilità e prescrizioni del P.R.G., in modo da armonizzare la nuova costruzione con il circostante tessuto edilizio, nel medesimo contesto urbano omogeneo. Per la Variante in questione, sono stati assunti i dati sulle aree a standard urbanistici esistenti e previsti per l'intero territorio comunale, indicati nella Tab.2 ad essa allegata, risultanti dai recenti studi condotti dal Prof. De Lucia, progettista della Variante al PRG, contenuti nel Documento Preliminare di Indirizzo approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 11.05.2015. Negli elaborati allegati alla Variante, è evidenziato il procedimento per la verifica degli standard, che non ha previsto, in ragione dell'esiguo incremento di nuovi abitanti apportato dalla variante (numero 20 unità) ed alle riduzioni previste dall'art. 4 comma 2 del D.M. 1444/68, la necessità di reperimento di ulteriori standard.

In merito al contesto paesaggistico dell'area della Variante in oggetto, si osserva infine quanto segue: L'ambito interessato dalla variante è sottoposto alla disciplina paesaggistica del P.T.P.R. (adottato dalla Giunta Regionale con Delibere n.556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21/12/2007) definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Regionale n.5 del 21/4/2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10/6/2021, supplemento n.2. Nella Tav. B "Beni Paesaggistici", l'area della Variante in esame ricade nell'ambito dell'insediamento urbano storico e relativa fascia di rispetto, area ricadente tra beni paesaggistici tipizzati di cui all'art. 134 comma 1 lett. c) del D.lgs. 42/2004; la relativa tutela è stabilita dall'art.44 delle NTA del PTPR approvato, che prevede tra gli interventi consentiti, con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento urbano storico, fra gli altri, quelli per la realizzazione di nuove costruzioni. La previsione del P.R.G. di cui alla deliberazione commissariale di Variante assoggetta l'area in esame ad edificazione diretta ai sensi dell'art. 15/0 delle NTA del P.R.G. nell'ambito della zona omogenea di completamento B1".

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;

- nel Rapporto Preliminare trasmesso viene descritta la variante in oggetto ed esposti gli interventi e gli effetti sull'ambiente come riportato nell'Allegato I - Parte Seconda - del D.Lgs. n.152/2006 "Criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS, di Piani o Programmi";
- l'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo ha evidenziato alcune carenze descrittive nel RP sotto il profilo degli aspetti urbanistici, su cui con relativa nota l'Autorità Procedente ha fornito riscontro;
- l'area in esame è interna alla Zona B di completamento di P.R.G. e che le aree circostanti il terreno in oggetto risultano già edificate, come anche rilevato negli stralci cartografici riportati nel Rapporto Preliminare;
- l'area in esame è destinata attualmente dal punto di vista urbanistico ad uso pubblico (parcheggio pubblico) *"con vincolo preordinato di espropriazione, non di tipo conformativo"*, come evidenziato dall'Autorità Procedente con nota prot. 56225 del 03/11/2021;
- nel Rapporto Preliminare viene evidenziato dall'Autorità Procedente che nel corso degli anni *"è venuto meno l'interesse dell'Amministrazione alla reiterazione del vincolo precedentemente impresso dal Piano Regolatore Generale all'area censita in Catasto al Foglio n. 84 mappali n. 732/p e n. 736"* e che *"nella zona sono presenti numerose aree già realizzate e destinate a uso pubblico, quali l'ampio parcheggio sito nelle vicine Piazza Corte, Piazza San Benedetto, Piazza De Sanctis e Via B. Croce, che hanno ridotto l'esigenza di reperimento di spazi destinati a parcheggio pubblico"*;
- l'Autorità Procedente, con nota prot. 56225 del 03/11/2021, dichiara che il vincolo sull'area *"risulta decaduto secondo l'art. 9 del D.P.R. 327/2001 T.U. sugli espropri, per effetto del decorso termine quinquennale dall'approvazione del P.R.G."* e che *"in conseguenza della decadenza del vincolo, l'area assume la qualificazione di zona bianca"*;
- secondo quanto riportato sulla Tav. B del PTPR approvato, l'area in esame risulta interessata dal vincolo "Aree boscate", contrariamente a quanto indicato nel Rapporto Preliminare, sebbene sia posta all'interno del Centro storico di Cassino;
- nel Rapporto Preliminare viene precisato che *"nell'area interessata dalla variante non sono presenti aree di proprietà della collettività del comune di Cassino"* e che *"non sono presenti terreni appartenenti al Demanio Civico"*;
- La Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Frosinone e Latina, ha evidenziato che per le previsioni edificatorie della variante non sono state fornite indicazioni su *"la tipologia e le caratteristiche costruttive del nuovo organismo edilizio, specifici fotoinserimenti, valutazioni storiche-archeologiche del contesto di riferimento"*;
- L'art. 44 del PTPR per gli "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto" prevede che *"con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento urbano storico sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica... nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%"*;
- nel parere di ARPA Lazio vengono rilevate ricadute poco significative sulle componenti ambientali, purché nel rispetto di specifiche condizioni;

VALUTATO che:

- l'area interessata dal Piano non risulta compresa entro il perimetro di siti della Rete Natura 2000: Zone di Protezione Speciale (ZPS) o Siti di Importanza Comunitaria (SIC/ZSC) di cui alle Direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE, recepite con Legge n.157/1992, e D.P.R. n.357/1997 o di aree naturali protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997);
- la proposta di piano interferisce con i seguenti beni paesaggistici: art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 d.lgs. 42/2004 (area boscata), art. 134 co. 1 lett. c) d.lgs. 42/2004 Centro storico del Comune di Cassino

- riportati nella tav. B del PTPR approvato; da quanto riportato nel Rapporto Preliminare non sono presenti nell'area in esame terreni riconducibili ad usi civici né risultano presenti aree demaniali;
- non vi sono state variazioni vincolistiche a seguito dell'approvazione del P.T.P.R. rispetto a quello adottato e preso in considerazione nel Rapporto Preliminare;
 - le carenze segnalate dalla Soprintendenza nel proprio parere, soprattutto di carattere progettuale, potranno essere approfondite in fase successiva mediante valutazioni di compatibilità sull'eventuale realizzazione di edificazioni nel centro storico tutelato in sede di acquisizione di autorizzazione paesaggistica ex art. 146 d.lgs. 42/2004;
 - da un esame ortofotografico, la perimetrazione dell'area boscata risulta sovrapposta anche ad aree già edificate, comprendendo il lotto in esame;
 - la proposta di variante si pone in ottemperanza dell'ordinanza TAR, che prevede l'assegnazione di una specifica disciplina urbanistica all'area in esame, attualmente zona "bianca" a seguito della decadenza del vincolo espropriativo sull'area medesima, precedentemente destinata ai sensi del PRG vigente a parcheggio pubblico;
 - l'area in esame ha un'estensione superficiale di limitate dimensioni pari a circa 315 mq ed è inserita in un contesto già ampiamente urbanizzato, con infrastrutture e reti di servizi esistenti;
 - è venuta meno la necessità da parte dell'Autorità Procedente di realizzare parcheggi nell'area in esame, tenuto conto delle diverse aree a parcheggio esistenti nella zona circostante e dell'incremento demografico previsto;
 - la proposta di variante si conforma, per parametri edilizi ed urbanistici, alla zona B di completamento del P.R.G. vigente, prevedendo l'insediamento di n. 20 abitanti aggiuntivi;
 - in merito al reperimento degli standard, l'Autorità Procedente ha chiarito sono stati assunti i dati delle analisi condotte per la variante al PRG in corso di elaborazione (*"Per la Variante in questione, sono stati assunti i dati sulle aree a standard urbanistici esistenti e previsti per l'intero territorio comunale, indicati nella Tab.2 ad essa allegata, risultanti dai recenti studi condotti dal Prof. De Lucia, progettista della Variante al PRG, contenuti nel Documento Preliminare di Indirizzo approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 11.05.2015. Negli elaborati allegati alla Variante, è evidenziato il procedimento per la verifica degli standard, che non ha previsto, in ragione dell'esiguo incremento di nuovi abitanti apportato dalla variante (numero 20 unità) ed alle riduzioni previste dall'art. 4 comma 2 del D.M. 1444/68, la necessità di reperimento di ulteriori standard"*);
 - Le previsioni di insediamento, pari a circa 20 abitanti, determinino ricadute non significative sulla qualità dell'aria previa l'adozione di idonee misure mitigative, come evidenziato da ARPA Lazio;
 - la proposta di piano, perseguendo *"i principi dell'edilizia sostenibile e dell'architettura bioclimatica"* come riportato nel Rapporto Preliminare, consente di contenere i consumi e le emissioni di inquinanti in atmosfera;
 - in merito alla componente ambientale "Acqua", vengono individuate da ARPA Lazio come potenziali criticità la possibilità dell'acquedotto di fornire le nuove utenze ed il dimensionamento del depuratore;
 - sebbene ARPA Lazio abbia evidenziato come, in merito alla componente ambientale "Suolo", nel Comune di Cassino vi sia una percentuale superiore di consumo di suolo rispetto all'intero territorio provinciale, per cui risulti opportuno limitarne la degradazione, la proposta di variante ha un'incidenza di lieve entità sulla componente, interessando una superficie pari a circa 315 mq;
 - l'incremento di utenze previste determinerà un carico addizionale di rifiuti, ritenuto da ARPA Lazio poco significativo purché lo stesso sia considerato nella capacità di gestione dei rifiuti urbani;
 - in fase di cantiere vi possano essere ricadute negative per quanto concerne l'incremento di traffico veicolare, l'emissione di polveri e di rumore;
 - la proposta di piano prevede l'impiego di impianti fotovoltaici in copertura, che consentiranno una riduzione del fabbisogno energetico e pertanto tale misura risulta coerente con le Linee di indirizzo e le Proposte di interventi contenuti nella SRSvS del Lazio (D.G.R. n.170 del 2021), seppure non analizzata nel Rapporto preliminare, contribuendo, al raggiungimento del seguente GOAL dell'Agenda 2030: Goal 7: ENERGIA PULITA E ACCESSIBILE: *Ridurre i consumi energetici negli usi finali (civile, industria, trasporti e agricoltura), rispetto ai valori del 2014, del 13% al 2030;*

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

1. Ai fini del proseguimento dell'iter urbanistico il dimensionamento del nuovo insediamento dovrà essere corredato dal calcolo delle aree da destinare a standard urbanistici e dalla loro individuazione localizzativa, con particolare riferimento a verde pubblico, edilizia scolastica e servizi, in coerenza con quanto analizzato per la variante allo strumento urbanistico generale in corso di elaborazione;
2. Ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni della variante con le condizioni geomorfologiche e vegetazionali del territorio, venga acquisito il parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001;
3. Preventivamente all'attuazione degli interventi sia puntualmente valutata l'interferenza con i vincoli paesaggistici presenti, e venga 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.
4. in merito agli aspetti paesaggistici, prima dell'approvazione della variante, vengano effettuati opportuni approfondimenti storico-archeologici del contesto di riferimento e su eventuali interferenze/debolezze con beni architettonici e archeologici; in successiva fase progettuale dovranno essere approfonditi la tipologia e le caratteristiche costruttive del nuovo organismo edilizio, anche attraverso specifici fotoinserimenti, al fine di consentire una valutazione di conformità e compatibilità paesaggistica;
5. Preventivamente all'attuazione, venga verificato con gli enti competenti se la rete idrica, la rete fognaria e di depurazione siano opportunamente dimensionate per le previsioni insediative generate dalla proposta di variante;
6. Sia garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale, anche secondo quanto disciplinato dall'art.4, co.2 lett. a, b, c e dall'art.5 della L.R. n.6/2008 e dall'art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.;
7. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, la variante dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 ed adottare idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree pertinenziali;
8. La produzione dei rifiuti urbani venga gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente, tenendo conto degli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n.4 del 5/8/2020 e pubblicato sul Suppl. n.1 al BURL 22/9/2020, n.116;
9. Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da eventuali elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003; in caso di installazione di sistemi ed impianti radioelettrici, per telefonia mobile, radiodiffusione, ecc., si dovrà fare riferimento alle seguenti normative: Legge n. 36 del 2001 e D.Lgs. n. 259 del 2003;
10. vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon;
11. 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.);
12. In fase di cantiere vengano adottate opportune azioni al fine di mitigare gli ulteriori possibili impatti per rumori, polveri e traffico di mezzi pesanti;



13. 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 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.

il Responsabile del Procedimento
Dott. Simone Proietti

Il Dirigente
Ing. Ilaria Scarso