REGIONE LAZIO

DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

UFFICIO DI STAFF DEL DIRETTORE "VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA"

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

Codice Pratica: **VER-2026_18**

Denominazione Piano: Lottizzazione "A" Convenzionata in zona C2 del PRG del Comune di Frosinone

Rif.Leg.Piano L. 1150/42

Autorità Procedente: Comune di Frosinone

Proponente: Frosinone Immobiliare Srl

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- con nota prot. n. 28597 del 30/04/2026, acquisita in pari data al prot. n. 457559, il Comune di Frosinone in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di Autorità Competente (di seguito AC), la documentazione ai fini dell'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'oggetto;

- L'Autorità Competente con nota prot. 470644 del 05/05/2026 ha richiesto integrazioni sul Rapporto Preliminare;

- L'Autorità Procedente con nota prot. 37387 del 05/06/2026, acquisita con prot. 582836 del 05/06/2026, ha fornito riscontro alla suddetta nota prot. 470644 del 05/05/2026.

DATO ATTO che con nota prot. n. 621185 del 17/06/2026, 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 alla variante, in formato digitale:

Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica
- Area Pareri geologici e sismici, Suolo e Invasi
- Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato

Regione Lazio - Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale
- Area Protezione e Gestione della Biodiversità

Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente, Transizione energetica e Ciclo dei Rifiuti
- Area Qualità dell'Ambiente

Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare
- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali

Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste

REGIONE LAZIO

- Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione

Regione Lazio - Direzione Regionale Salute e Integrazione Socio Sanitaria
- Area Promozione della Salute e Prevenzione

Regione Lazio - Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale

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

Ministero della Cultura
- Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Lazio
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina

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

ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

Segreteria ATO 5 Lazio Meridionale

Acea ATO5

ASL FROSINONE

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

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

1. **Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione:** nota prot. 639356 del 22/06/2026;
2. **ARSIAL:** nota prot. 15557 del 01/07/2026, acquisita con prot. 673202 del 01/07/2026;
3. **Provincia di Frosinone – Settore Pianificazione Territoriale:** nota prot. 22361 del 03/07/2026, acquisita con prot. 695075 del 03/07/2026;
4. **ARPA Lazio**: nota prot. 48491 del 16/07/2026 acquisita con prot. 753657 del 17/07/2026;
5. **Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali:** nota prot. 819489 del 05/08/2026;

Con nota prot. 740682 del 14/07/2026, l'Area regionale **Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato**, ha comunicato che "*non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo*";

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

REGIONE LAZIO

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

La proposta in esame consiste in un Piano di Lottizzazione Convenzionata, situato nel Comune di Frosinone (FR) "*nel rispetto di quanto stabilito dal Piano Regolatore Generale vigente (P.R.G.) approvato con decreto ministeriale n.1400 del 21 marzo 1972 e pubblicato sulla G.U. n.111 del 27 aprile 1972… I terreni sono situati nella località di Colle Cottorino, in Via delle Cese. L'area circostante è a carattere residenziale con tipologie che si sviluppano prevalentemente per due piani fuori terra. Il lotto oggetto di intervento invece è ricoperto da vegetazione ad arbusti radi e prato, non vi è presente nessun immobile da demolire".*

Il numero di abitanti da insediare sarà di 41 abitanti. "*(…) I terreni su cui è previsto l'intervento di lottizzazione sono destinati dal PRG di Frosinone a zona C2 per una superficie di 4576,45 mq, a zona V per 1130,50 mq, a zona F per 1884,50 mq e a zona F+C2 per 3259,4 mq per un totale di 10850,85 mq. Dal calcolo della superficie sono state escluse le particelle omissis. L' area risulta quindi idonea a quanto richiesto per una proposta di Piano di Lottizzazione".*

(…) L'accesso all'area di intervento avviene da via Cese. La nuova strada pubblica di progetto collegherà via Cese alla strada di collegamento territoriale prevista dal PRG, la cui realizzazione sarà parte di questo Piano… I parcheggi pubblici sono collocati in prossimità dell'incrocio tra la strada di penetrazione e quella di collegamento territoriale ma anche dell'area V+F (Verde Pubblico) e dell'F (Servizi) elementare così da poter meglio servire tutte le aree pubbliche. A queste aree sono da aggiungersi quelle destinate ai parcheggi privati così definite: I parcheggi privati sono collocati in parte all'interno dei singoli lotti delle abitazioni e in parte lungo le strade di penetrazione.

Il Piano in oggetto ha per obiettivo la realizzazione di un nuovo sistema insediativo residenziale a bassa densità abitativa. La tabella a seguire elencherà obiettivi e azioni con riferimento al quadro normativo nazionale.

REGIONE LAZIO

OBIETTIVO	RIF NORMATIVO	AZIONI DI PIANO
• Gestione dell'incremento edilizio dei centri abitati	L. n. 1150/1942, D.M. 1444/1968	1. Proposta di Piano di Lottizzazione in conformità con la Programmazione Comunale vigente (PRG); 2. Cessione di aree a standard secondo quanto previsto dalle NTA del PRG vigente e dal D.M. 1444/1968 comprendenti in larga parte aree verdi ad uso pubblico; 3. Interventi edilizi di qualità ed ecocompatibili;
• Tutela e conservazione dell'ambiente naturale	D.Lgs. n. 152/2006	4.Interventi previsti in aree prive di particolare pregio ambientale; 5. Previsione di nuove aree verdi pubbliche e private, nuove piantumazioni compatibili con la vegetazione locale, salvaguardia della biodiversità; 6. Idonea previsione di allacciamento alle reti esistenti dei nuovi sottoservizi previsti dal piano;
• Tutela del patrimonio storico-culturale e paesistico	D.lgs. n. 42/2004	7. Utilizzo di materiali costruttivi tradizionali; 8. Limitazione di scavi e sbancamenti allo stretto necessario, salvaguardia dell'andamento naturale del terreno e corretta gestione delle terre da scavo non riutilizzate; 9. Riduzione dell'impatto sull'edificato tramite la scelta di tipologie in linea con le previsioni di PRG e con l'esistente;
• Garantire il diritto di iniziativa economica privata	D.P.R. n. 160 e L. 133/2008	10. Investimento sul territorio in grado di generare occupazione temporanea nel comparto edile.

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

1	**Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione:** nota prot. 639356 del 22/06/2026; La struttura regionale competente in materia forestale ha espresso quanto segue: *" Per quanto attiene alla materia di competenza, al fine di rilevare o escludere la sussistenza di possibili impatti, per effetto dell'attuazione del piano in argomento e delle azioni in esso previste, a carico di ambiti riconducibili alla disciplina della normativa vigente in materia forestale secondo quanto statuito dall'art. 3 co.1 LR 39/02, è opportuno approfondire il quadro delle informazioni inerenti agli aspetti vegetazionali caratterizzanti le aree interessate, al fine di identificare gli ambiti classificabili*

REGIONE LAZIO

	bosco o aree assimilate a bosco, secondo il combinato disposto art. 4 LR 39/02 e art. 3 Dlgs 34/18, e le relative superfici potenzialmente suscettibili di eliminazione. *A titolo di chiarimento, ai fini della identificazione di ambiti di interesse, e delle comunità vegetali ivi presenti edificate da specie arboree e/o arbustive, devono essere attenzionate le seguenti fattispecie:* *Bosco:* *aree, occupate da specie arboree associate o meno ad arbustive, di 2.000 m2 di estensione, con grado di copertura maggiore del 20% e larghezza media superiore a 20 ml;* *aree ripariali di qualsiasi estensione, edificate da specie allegato A1 + A2 + A3 exLR 39/02;* *arbusteti, edificati da specie Allegato 3 con specie allegato A1 + A2 exLR 39/02, prescindendo da prerequisiti di estensione e copertura;* *aree già boscate in cui l'assenza della copertura arborea è da intendersi a carattere temporaneo (periodo di tempo pari al turno minimo previsto da RR 7/05);* *Aree assimilate:* *nuclei isolati di specie allegato A3 ex LR 39/02 aventi estensione di 5.000 m2, copertura del 50% e larghezza media di 20 ml;* *nuclei isolati di specie allegato A3 ex LR 39/02 in aree con pendenza maggiore del 30%.* *Inoltre, ai fini della quantificazione delle superfici occupate da ambiti di interesse forestale, dovrà essere tenuta in considerazione la presenza di popolamenti e/o nuclei aventi i requisiti di legge per essere identificati bosco, anche se distinti o esterni alle aree esaminate ma comunque in diretta continuazione o ad essi contigui (distanza tra punti vicini non superiore 20 ml o infrastrutture di larghezza non superiore a 10 ml).* *Nell'ambito degli approfondimenti è pertinente, a parere della scrivente, che venga stimata la superfice occupata da ambiti classificati bosco o aree assimilata a bosco, potenzialmente oggetto di trasformazione ad altra destinazione o forma d'uso, al fine di valutare i conseguenti oneri compensativi da porre in atto in fase di realizzazione.* *Si ricorda, inoltre, che gli ambiti oggetto di disciplina di cui all'art 3 del RR afferiscono anche le alberature e gli individui arborei camporili nonché le siepi ed i filari stradali, le cui misure di gestione sono stabilite agli artt. 56 e 57 del Regolamento forestale regionale.*
2	**ARSIAL:** nota prot. 15557 del 01/07/2026, acquisita con prot. 673202 del 01/07/2026 La struttura regionale ha evidenziato quanto segue: *"Con riferimento alla procedura in oggetto, ARSIAL, in qualità di Soggetto Competente in materia Ambientale per la componente "usi civici e domini collettivi", ha esaminato il Rapporto Preliminare trasmesso dall'Autorità procedente.* *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;*

REGIONE LAZIO

	*- una attestazione comunale sulla presenza o inesistenza di usi civici nelle aree oggetto di piano, 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, demanio civico o domini collettivi, tale circostanza dovrà essere specificamente considerata dall'Autorità competente quale elemento di rilevanza ambientale, paesaggistica e territoriale ai fini della valutazione della significatività degli effetti del piano. In tale evenienza, la decisione in ordine all'eventuale assoggettabilità a VAS dovrà tenere conto della specifica disciplina di tutela propria dei beni collettivi e della necessità di non pregiudicare il relativo regime giuridico.* *Pertanto si ribadisce che ARSIAL non esprime valutazioni di merito urbanistico, ambientale o pianificatorio della lottizzazione, ma invita il Comune di Frosinone a produrre l'attestazione, 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".*
3	**Provincia di Frosinone – Settore Pianificazione Territoriale:** nota prot. 22361 del 03/07/2026, acquisita con prot. 695075 del 03/07/2026 La Provincia – Settore Pianificazione territoriale ha evidenziato quanto segue: "*Con nota prot. n. 621185 del 17.06.2026, codesto Ufficio di Staff del Direttore "Valutazione Ambientale Strategica" della Regione Lazio ha messo a disposizione, mediante apposito link, il Rapporto Preliminare relativo alla lottizzazione convenzionata di cui all'oggetto, invitando i Soggetti Competenti in materia Ambientale - SCA, ad inviare il proprio parere di competenza ai sensi dell'art.12, comma 2 del D.Lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii.* *Dalla consultazione del sopra citato Rapporto Preliminare si rileva che il Piano di Lottizzazione in progetto "Lottizzazione A", ha per obiettivo la realizzazione di un nuovo sistema insediativo residenziale a bassa densità abitativa e "prevede la realizzazione di 3 lotti a destinazione residenziale così suddivisi: 2 ville bifamiliari da 2 unità ciascuna per un totale di 4 unità (Lotto A); una villa unifamiliare (Lotto B); Ville a schiera per un totale di 8 unità (Lotto C)."* *Nel medesimo ambito territoriale, oltre alla "Lottizzazione A" oggetto della presente procedura di verifica, sono previsti ulteriori due interventi di lottizzazione per una superficie complessiva di 29.694,95 mq: "Lottizzazione A" pari a 10.850,85 mq; "Lottizzazione B" pari a 9.601,91 mq; "Lottizzazione C" pari a 9.242,19 mq).* *I terreni su cui è previsto l'intervento di che trattasi sono destinati dal vigente PRG del Comune di Frosinone a zona C2 (nuova espansione a media densità edilizia) per una superficie di 4.576,45 mq, a zona V (Verde pubblico) per 1.130,50 mq, a zona F (Servizi) per 1.884,50 mq e a zona F+C2 per 3.259,4 mq per un totale di 10.850,85 mq.* *Per quanto attiene alla compatibilità degli interventi in progetto con le previsioni del vigente Piano Territoriale Provinciale Generale – PTPG, dal Paragrafo "4.1.2 P.T.P.G. della Provincia di Frosinone", si rileva che l'area di intervento viene classificata dalla Tav. TP1 del Piano provinciale 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*

REGIONE LAZIO

	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".*
4	**ARPA Lazio**: nota prot. 48491 del 16/07/2026 acquisita con prot. 753657 del 17/07/2026; ARPA ha evidenziato quanto segue: *"Con riferimento all'istanza di pari oggetto trasmessa dall'Autorità Competente Regione Lazio - Area Autorizzazione Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica RU n. 621185 del 17/06/2026 e acquisita al protocollo di ARPA Lazio al n. 40543 del 17/06/2026, comprensiva della documentazione messa a disposizione telematicamente dalla Regione Lazio all'indirizzo: ➢ https://regionelazio.box.com/v/VER-2026-0018 si rappresenta quanto segue. Il comune di Frosinone ha una popolazione residente pari a 42.836 ab. (Istat al 01/01/2025), una Superficie di 46,84 km² e una Densità di popolazione pari a 914 ab/km²; è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con Decreto Ministeriale n. 1400 del 21 marzo 1972. Il Rapporto Preliminare (di seguito RP) trasmesso esamina, ai fini dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, il Piano di Lottizzazione Convenzionata, situato nel Comune di Frosinone (FR), nel rispetto di quanto stabilito dal P.R.G.vigente. Preliminarmente si prende atto dei pareri espressi dagli SCA:* *- SCA Provincia di Frosinone - Settore Pianificazione Territoriale, RU n. 695075 del 03/07/2026;* *- SCA Regione Lazio Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, caccia e pesca, foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione, RU n. 639356 del 22/06/2026;* *- SCA ARSIAL RU n. 673202 del 01/07/2026.* *Dal RP esaminato denominato "Procedura di assoggettabilita' a valutazione ambientale strategica (art. 12 d.lgs. n. 152/2006) del piano "lottizzazione A" convenzionata in zona C2 del PRG del comune di Frosinone loc. via Cese" redatto in data 05/2026, emerge che l'area oggetto del Piano di Lottizzazione (PdL) è individuata in Catasto del Comune di Frosinone al foglio 2, 1493/P, 281/P, 280/P, 279/P, 850/P, 278/P, 277/P, 1492/P, 347/P, 1494, 851/P, 852/P, 283/P, 67, 2036/P, 2033, 2002/P, 880/P, 1051, 1052, 1054, 879/P, 125/P. I terreni sono situati nella località di Colle Cottorino, in Via delle Cese. L'area circostante è a carattere residenziale con tipologie che si sviluppano prevalentemente per due piani fuori terra. Il lotto oggetto di intervento invece è ricoperto da vegetazione ad arbusti radi e prato e non vi è presente nessun immobile da demolire. I terreni su cui è previsto l'intervento di lottizzazione sono destinati dal PRG di Frosinone a zona C2 per una superficie di 4576,45 mq, a zona V per 1130,50 mq, a zona F per 1884,50 mq e a zona F+C2 per 3259,4 mq per un totale di 10850,85 mq. Dal calcolo della superficie sono state escluse le particelle omissis… Il numero di abitanti da insediare sarà pari a n. 41… Il progetto è stato redatto nel rispetto del Regolamento Edilizio e prevede la realizzazione di 3 lotti a destinazione residenziale così suddivisi: 2 ville bifamiliari da 2 unità ciascuna per un totale di 4 unità (Lotto A); una villa unifamiliare (Lotto B); Ville a schiera per un totale di 8 unità (Lotto C). Il Rapporto Preliminare esaminato considera anche ulteriori 2 Piani di Lottizzazione (denominati Lottizzazione B e C), proposti da altri operatori economici, oggetto della procedura di assoggettabilità a VAS e adiacenti al Piano in oggetto.* *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*

REGIONE LAZIO

G00805 del 29/01/2021 VVAS 2016_49 – PII Cittadella Cielo via T. Landolfi; In linea generale, la valutazione della significatività degli impatti ambientali sarebbe valutata con maggiore efficacia 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. Si rimanda 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) Con riferimento alla matrice aria, si evidenzia che la Regione Lazio con DGR 41 del 05/02/2026 ha riesaminato la zonizzazione del territorio regionale ed aggiornato la classificazione dei Comuni. D.C.R. n. 8 del 05/10/2022, ha approvato l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA); 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, ovvero: • Sezione III: per il mantenimento della Qualità dell'Aria (artt. dal 4 al 9); • Sezione IV per il risanamento della qualità dell'aria, (artt. dal 12 al 16); • Sezione VI: provvedimenti specifici per la zona Valle del Sacco (art 23 e 24); e nel caso si presentino situazioni di perdurante accumulo degli inquinanti, il Comune è tenuto ad assumere i provvedimenti di carattere emergenziale di cui all'art. 25. Le informazioni sullo stato di qualità dell'aria, e le concentrazioni degli inquinanti atmosferici, nei comuni del Lazio, sono disponibili sul sito https://qa.arpalazio.net//index.php del Centro Regionale della Qualità dell'Aria e sia nel sito istituzionale dell'Agenzia: https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/aria . Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'aria nel comune di Frosinone si riportano di seguito i dati di concentrazione dei principali inquinanti atmosferici, mediati sull'intero territorio comunale, riferiti al triennio 2023-2025.

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 nel 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

REGIONE LAZIO

64 del 15/11/2021). In particolare la nuova edificazione dovrà prevedere per: • il fabbisogno energetico degli edifici – istallazzione 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).

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.

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 tiennio 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 sottorranee 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.

Le valutazioni degli stati ambientali dei corpi idrici della regione Lazio sono consultabili sia sul sito Sistema informativo Regionale Ambientale (SIRA) https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/ e sia sul sito ARPA Lazio https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/acqua/dati-acqua. Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico, si prende atto di quanto riportato nel RP a pag 78 "Il consumo di acqua potabile nella provincia di Frosinone si stima a circa 170 l/giorno per abitante (dati ISTAT 2022). L'area oggetto di piano afferisce alla zona di fornitura Posta Fibreno + Tufano + Capo Fiume. Non sono presenti trattamenti per la rimozione o correzione di valori non conformi dei parametri chimici e la disinfezione, mediante Ipoclorito di Sodio, viene effettuata presso il serbatoio Quota 370 sito nel comune di Posta Fibreno, il campo pozzi Tufano sito nel comune di Anagni e la sorgente Capo Fiume sita nel comune di Collepardo. L'aumento del consumo di acqua massimo previsto è pari a 31.110 l/giorno a fronte dei 7.278.040 consumati a livello locale. In merito allo scarico di acque reflue si evidenzia che la fognatura comunale passante nel quartiere Colle Cottorino è di recente costruzione e si stima progettata per le capacità edificatorie previste dal PRG. La rete fognaria confluisce nel depuratore comunale in località Pratillo, con una capacità di 45.000 abitanti equivalenti (fonte: https://geoportale.regione.lazio.it/catalogue/#/dataset/1339). Al momento nel comune di Frosinone risiedono 42.836 abitanti al primo gennaio 2026 (fonte: https://demo.istat.it/app/?i=POS&l=it). In questa fase iniziale di pianificazione non è stato possibile richiedere il parere dell'Ente Gestore (ACEA) in merito alla capacità residua della rete fognaria e del depuratore. Al momento non risultano impedimenti di qualsiasi tipo e si stanno rilasciando regolarmente Autorizzazioni all'imbocco nella

REGIONE LAZIO

fognatura. Inoltre si segnala che la Regione Lazio per i centri urbani con popolazione superiore ai 2.000 A.E. (abitanti equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 ha approvato le delimitazioni e le perimetrazioni degli agglomerati urbani regionali di cui alla Direttiva n. 91/271/CEE "Concernente il trattamento delle acque reflue urbane", e alla parte terza del D.Lgs. n. 152/2006. Il Comune di 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. Dalla cartografia di seguito rappresentata, 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. 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. 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 pertanto 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,

REGIONE LAZIO

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. A livello comunitario il Parlamento Europeo ha approvato: La Direttiva UE 2025/2360 sul monitoraggio e la resilienza del suolo ", la quale all'art. 12 stabilisce, per tutte le iniziative di trasformazione del territorio, di evitare o ridurre il più possibile la perdita di capacità del suolo di fornire molteplici servizi ecosistemici, riducendo per quanto possibile la superficie interessata da impermeabilizzazione del suolo e incoraggiando il riutilizzo e la riconversione dei suoli impermeabilizzati. L'obiettivo principale che si propone il Consiglio dell'Unione Europea, è quello di conseguire suoli sani entro il 2050, attraverso un quadro solido e coerente di monitoraggio del suolo per tutti i suoli nell'Unione, allo scopo di ridurre la contaminazione del suolo a livelli non più considerati nocivi per la salute umana e per l'ambiente, e di migliorare costantemente la salute del suolo nell'Unione, mantenendo i suoli in condizioni sane al fine di prevenire e affrontare tutti gli aspetti di degrado del suolo. I il Regolamento (UE) 2024/1991, del 13/10/2025 in cui si stabilisce all'Articolo 8 "Ripristino degli ecosistemi urbani" che "Entro il 31 dicembre 2030 gli Stati membri provvedono affinché non si registri alcuna perdita netta della superficie nazionale totale degli spazi verdi urbani né di copertura della volta arborea urbana nelle zone di ecosistemi urbani (omissis), rispetto al 2024." A tal fine si informa, che in attesa di ulteriori specifiche da parte degli organi competenti, ISPRA ha avviato la ricognizione rispetto al 2024, degli spazi verdi urbani e della di copertura della volta arborea urbana. I risultati della ricognizione sono disponibili ai seguenti link: per gli Spazi verdi urbani su: https://maps.nnb.isprambiente.it/catalogue/#/dataset/504 per la Volta arborea urbana su: https://maps.nnb.isprambiente.it/catalogue/#/dataset/506 Si segnala che l'area in esame di Colle Cottorino risulta censita da ISPRA sia come Spazi Verdi Urbani e sia come Volta Arborea Urbana, come di seguito evidenziato:

In considerazione di quanto sopra riportato, occorrerà che in fase di attuazione siano specificate quali misure compensative il Comune intende attuare per ottemperare al Regolamento (UE) 2024/1991, sopra citato. Per quanto riguarda il consumo del Suolo ad oggi lo strumento di riferimento per la messa a sistema dell'attuazione dell'Agenda 2030 è rappresentato dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, (SNSvS 2022), approvata dal Comitato interministeriale per la transizione ecologica (Cite), visionabile sul sito del Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica al Link: https://www.mase.gov.it/sites/default/files/archivio/allegati/sviluppo_sostenibile/SNSvS_2022.pdf

I dati sul consumo di suolo sono consultabili sul portale del consumo di suolo del SNPA al seguente indirizzo : https://www.consumosuolo.it/indicatori . Per l'annualità 2024 il comune di 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.

REGIONE LAZIO

	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.*
5	**Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali:** nota prot. 819489 del 05/08/2026; La struttura regionale ha espresso quanto segue: "*(…) Sotto l'aspetto paesaggistico.* *L'analisi del PTPR vigente, Tav B32 "Beni paesaggistici", evidenzia la presenza, su una modesta porzione dell'area verso sud – est del P. di L. in oggetto, del seguente vincolo:* *Ricognizione delle aree tutelate per legge, art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. g) del D.Lgs. 42/2004 – protezione delle aree boscate, normate dall'art. 39 delle NTA del PTPR; a tal riguardo si prende atto di quanto dichiarato nel Rapporto Preliminare per cui: Come previsto dall'art. 39, comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto piano, l'area è stata svincolata con Determine Dirigenziali n.3346, 3347 del 30/09/2025 e n. 3996 del 24/11/2025 del Comune di Frosinone.* *Piccole porzioni dell'area ricadono nelle Aree urbanizzate del PTPR.* *Le norme di tutela sul paesaggio, individuate nella Tav. A32 del PTPR "Sistemi e Ambiti del Paesaggio" individuano l'area in esame nel contesto dei seguenti paesaggi:* *Paesaggio agrario di continuità, la cui tutela è normata dall'art. 27 delle NTA del PTPR (interessa gran parte dell'area);* *Paesaggio degli insediamenti urbani, la cui tutela è normata dall' art. 28 delle NTA del PTPR (interessa piccole porzioni dell'area);* *Paesaggio naturale, la cui tutela è normata dall' art. 22 delle NTA del PTPR (interessa una modesta porzione dell'area verso sud – est);*

REGIONE LAZIO

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.

Per cui:

Art. 39 co. 6: La certificazione di cui al comma 5 è resa con atto dell'ufficio comunale competente in materia forestale ed è trasmessa alle strutture regionali competenti in materia forestale e di pianificazione paesaggistica per le rispettive attività di programmazione, pianificazione e controllo. Nello svolgimento delle eventuali successive fasi approvative della proposta in esame, dovranno essere prodotti gli atti e/o attestazioni rese dalle competenti strutture regionali coinvolte nella rettifica/corretta individuazione delle aree boschive.

Sotto l'aspetto urbanistico.

In relazione ai profili urbanistici della Variante urbanistica 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 sarà necessario fornire chiarimenti in merito al perimetro del Piano ed alla conformità delle stesso con le prescrizioni del PRG vigente. Si evidenzia infatti che il perimetro riportato sullo stralcio della zonizzazione di PRG a pag. 40 del Rapporto Preliminare (con legenda incompleta) non coincide con il perimetro riportato sugli altri stralci presentati. Inoltre, dalla visione dello stralcio di pag. 39, si evince che quest'ultimo non coincide con alcun limite di comprensorio o subcomprensorio riportato nella zonizzazione del PRG. A tal riguardo non appare chiaro quanto riportato a pag. 6: Il presente Rapporto Preliminare terrà in considerazione anche di ulteriori 2 Piani di Lottizzazione (denominati Lottizzazione B e C), proposti da altro operatore economico, oggetto della procedura di assoggettabilità a VAS e adiacenti al Piano in oggetto. La necessità di produrre 3 distinti Piani deriva in primo luogo dalla presenza del limite di comprensorio che divide l'area della Lottizzazione A dalle Lottizzazioni B e C. Come riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG di Frosinone all'art. 4 "Subcomprensori e/o lottizzazioni convenzionate" comma 2 "Non è ammesso unico procedimento per aree ricomprese in comprensori diversi.". Le Lottizzazioni B e C, pur facendo parte dello stesso comprensorio, sono state presentate da due diversi Proponenti (operatori economici) e a tale ragione si deve l'ulteriore suddivisione dei Piani. Non risulta chiara inoltre la motivazione dell'esclusione di alcune particelle (omissis secondo quanto riportato a pag. 5 del Rapporto Preliminare, omissis secondo quanto riportato a pag. 26 dello stesso documento), fermo restando che, viceversa, nel perimetro fornito in formato shp appaiono tutte ricomprese.

- In merito alle dichiarate destinazioni attuali di PRG andranno forniti chiarimenti in merito alle zone definite F+C2 e F. elementare.

- Visto quanto affermato a pag. 26 del Rapporto Preliminare Il lotto avrà accesso dalla strada pubblica prevista da ulteriori due Piani di Lottizzazione in corso di approvazione, si richiama l'attenzione sulla necessità che il Piano in esame ed in particolare tutte le aree da cedere a standard dovranno essere accessibili da viabilità pubblica esistente o prevista a carico degli attuatori del Piano stesso o dell'Amministrazione Comunale da realizzare prima dell'attuazione delle previsioni edificatorie.

REGIONE LAZIO

	- Relativamente alle aree da cedere a standard si richiama inoltre la necessità che le stesse dovranno essere effettivamente utilizzabili in base alle funzioni individuate. *- Non appare chiara la quantificazione dei parcheggi privati, relativamente ai quali si fa riferimento sia all'art. 3 lett. d) del DM 1444/1968 (e non L. 1444/1968), relativo però ai parcheggi pubblici, che all'art. 5 punto 2) relativo agli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, senza peraltro quantificarlo e senza fare riferimento anche alla normativa regionale che disciplina la materia.* *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.* *Le presenti osservazioni costituiscono atto autonomo riferito ai soli aspetti urbanistici e paesaggistici, restando ferme le competenze di altri Enti e Uffici connessi con l'iter amministrativo del programma in esame.*

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

Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)	**RAPPORTO PRELIMINARE** Nel RP viene riportato che "*Piano di Lottizzazione è coerente con gli obiettivi del P.A.I. in quanto si colloca in area priva di rischio idrogeologico. Inoltre tra le azioni del Piano è prevista la limitazione di scavi e sbancamenti allo stretto necessario, la salvaguardia dell'andamento naturale del terreno e corretta gestione delle terre da scavo non riutilizzate.".*
Piano Regolatore Generale (P.R.G.)	**RAPPORTO PRELIMINARE** Nel RP viene riportato che "*Il P.R.G. del Comune di Frosinone è stato approvato con Delibera Consiliare N. 187 del 16 Novembre 1970… I terreni su cui è previsto l'intervento di lottizzazione sono destinati dal PRG di Frosinone a zona C2 per una superficie di 4576,45 mq, a zona V per 1130,50 mq, a zona F per 1884,50 mq e a zona F+C2 per 3259,4 mq per un totale di 10850,85 mq... l'ubicazione delle aree residenziali, servizi e standard è stata pianificata nel rispetto di quanto prescritto dal PRG. Si può pertanto asserire che le azioni di Piano sono compatibili con gli obiettivi del PRG in quanto l'intervento valorizzerà l'area nel rispetto della sua vocazione e implementerà i servizi del territorio in misura maggiore rispetto a quanto richiesto dalle Norme Tecniche di Attuazione allegate al PRG*".

CONSIDERATO che:

- L'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;

REGIONE LAZIO

- L'area interessata dalla variante non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria/Zone Speciali di Conservazione di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- I SCA non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante;
- I SCA hanno evidenziato delle criticità ambientali che non comportano impatti significativi;
- Le criticità ambientali evidenziate dai SCA sono mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure dagli stessi indicate;
- L'Area regionale competente in materia forestale ha evidenziato la necessità di approfondimenti sulla conformità con le norme in materia forestale in merito alla presenza ed eventuale trasformazione di aree riconducibili a bosco;
- Nel RP non vi sono riferimenti in merito all'accertamento dell'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, e che l'eventuale presenza degli stessi costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. h) del Codice, rendendo cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti relative al "*Paesaggio naturale"* e "*Paesaggio agrario di continuità"*;
- L'Area regionale competente in materia urbanistica e paesaggistica ha indicato specifiche raccomandazioni in merito ad aspetti di conformità urbanistica ed evidenziando per la conformità paesaggistica la necessità di acquisire l'attestazione in materia di Usi Civici, come anche richiesto da ARSIAL;
- La Provincia di Frosinone ha rilevato *la compatibilità degli interventi di che trattasi con le previsioni del vigente PTPG"*;
- ARPA Lazio, ritiene che l'impatto del piano possa essere considerato non rilevante sulla qualità dell'aria se verranno adottati gli specifici provvedimenti previsti nelle NTA del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA);
- ARPA Lazio per la matrice "Acqua", ha rilevato che l'agglomerato di Frosinone non risulta in deficit depurativo, rimandando 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)"*;

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 alla 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;
- 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;
- 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;
- Gli elementi di valenza presenti nell'ambito di ricaduta del piano sono sottoposti alla acquisizione di pareri di competenza finalizzati alla tutela dei suddetti;

REGIONE LAZIO

- 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;
- Le limitate ricadute del piano, in ordine all'interessamento delle componenti ambientali interessate, non risulta essere significativo anche tenuto conto dei possibili cumuli con i carichi incidenti presenti e previsti dal quadro pianificatorio vigente;
- L'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;
- Gli adeguamenti della viabilità della zona già realizzati e finalizzati a migliorare il traffico veicolare, in abbinamento al potenziamento della mobilità sostenibile, possano contribuire a rendere non significative le ricadute dei flussi di traffico generati in fase di esercizio dal piano in esame;
- La salvaguardia di settori boschivi eventualmente presenti internamente al lotto e la piantumazione di esemplari arborei in numero soddisfacente può favorire la sostenibilità ambientale per diverse componenti ambientali (Aria, Salute, Biodiversità etc.);
- L'introduzione di vegetazione arboreo-arbustiva e la creazione di corridoi verdi può contribuire a mitigare le ricadute ambientali ed a favorire le connessioni ecologiche;
- I limitati impatti derivanti dalla variante risultano mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure;

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

1. In merito agli aspetti paesaggistici, dovrà essere garantita la conformità alle norme di tutela del PTPR. In particolare, dovrà essere accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, attraverso idonea attestazione comunale ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, pertanto, in tal caso, si raccomanda di verificare la conformità e compatibilità dell'intervento alle norme di tutela paesaggistica relative agli usi civici contenute nel PTPR. L'Autorità Procedente dovrà inoltre fornire, nel proseguimento dell'iter di approvazione urbanistica, i chiarimenti in merito alle incongruenze e agli approfondimenti segnalati dalla struttura regionale competente in materia;
2. Nel proseguimento dell'iter di approvazione urbanistica dovranno essere forniti i chiarimenti richiesti dalla struttura regionale competente in materia urbanistica;
3. In merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, sia acquisito, preliminarmente all'approvazione, il parere sugli strumenti urbanistici previsto dall'art.89 del D.P.R. n.380/2001 da parte della struttura regionale competente;
4. 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;
5. Dovrà essere garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale nel rispetto degli obiettivi del PTAR, richiamando inoltre l'art.4, co.2 lett. a, b, c e l'art.5 della L.R. n.6/2008, in particolare dovrà essere assicurata l'adozione di tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati e/o a ridurre progressivamente l'inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie;

REGIONE LAZIO

6. le acque di acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06;
7. Dovranno essere attuati i provvedimenti per il risanamento previsti del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, in particolare dovranno essere messe in atto le azioni necessarie alla riduzione del traffico veicolare a trazione termica e alla realizzazione nel territorio di opere infrastrutturali finalizzate alla incentivazione nell'uso dei mezzi di trasporto pubblico;
8. 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.);
9. Sia verificata l'accessibilità e la viabilità interna, garantendo una circolarità dei flussi di traffico veicolare nell'area in esame;
10. In fase di esercizio siano attuate soluzioni mirate a ridurre il traffico veicolare, favorendo la mobilità sostenibile, i collegamenti pedonali e l'utilizzo del trasporto pubblico;
11. la AP dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti regionale, approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 05/08/2020 e pubblicato sul Suppl. n. 1 al BURL 22/09/2020 n. 116, e verificare preliminarmente l'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti, al fine di garantire il rispetto della normativa di settore;
12. In fase di cantiere, la produzione dei rifiuti (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente.
13. le sorgenti acustiche comprese nella variante dovranno assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno presso tutti i ricettori presenti nell'area di influenza acustica;
14. 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);
15. 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;
16. 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;
17. Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, dovranno essere rispettati i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici dagli elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;
18. Per le aree verdi interne al lotto in esame dovranno essere preservate le alberature esistenti. Preventivamente all'attuazione del piano dovrà essere verificata la conformità e compatibilità degli

REGIONE LAZIO

interventi con quanto disposto dalla L.R. 39/02, in base a quanto evidenziato dalla struttura regionale competente in materia forestale;

19. 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;
20. Nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
21. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 adottando idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree di manovra e parcheggio, al fine di contenere al massimo l'effetto "isola di calore";
22. Siano adottate tutte le misure di mitigazione in fase esecutiva e di esercizio contenute nel Rapporto Preliminare, relative ai possibili impatti, seppure limitati, sulle componenti ambientali, e quelle indicate nei contributi SCA acquisiti;

TUTTO CIO' PREMESSO

si ritiene che 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
Marco Stradella
(firmato digitalmente)

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

Il Direttore
Dott. Luca Fegatelli
(firmato digitalmente)