



**DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE
AREA VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE**

Progetto	Realizzazione di un intervento di riqualificazione e valorizzazione dell'area del relativo complesso industriale dismesso Flex S.p.A. (già Permaflex S.p.A.) sito in Frosinone, Via dei Monti Lepini, Loc. Valle Fioretta. Realizzazione di un centro commerciale
Proponente	Società Elco S.r.l.
Ubicazione	Provincia di Frosinone Comune di Frosinone Località: Via dei Monti Lepini, Valle Fioretta.

Registro elenco progetti n. 06/2023

**Pronuncia di Verifica di assoggettabilità a V.I.A.
ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. n. 152/2006.**

ISTRUTTORIA TECNICO - AMMINISTRATIVA

<p>IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</p> <p>Arch. Paola Pelone</p> <p>ISTRUTTORI:</p> <p>Geom. Roberto Cappella</p>	<p>14 luglio 2023</p>
--	-----------------------

Attivazione della procedura

La Proponente Società Elco S.r.l. con nota datata 13/01/2023 (protocollo di acquisizione n. 67650 del 19/01/2023), ha inoltrato la richiesta di attivazione della procedura di Verifica di assoggettabilità a V.I.A. ai sensi del combinato disposto dell'art. 19, parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e del D.M. n. 52/2015. La suddetta istanza è stata integrata con nota del 31/01/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 109339 in pari data.

L'opera in esame è individuata, nell'istanza presentata dal Proponente, tra quelle elencate nell'Allegato IV, punto 7, lettera b), della parte II, del D.Lgs. n. 152/2006 e pertanto è sottoposta a procedura di Verifica sull'applicabilità della V.I.A.

Il progetto e lo studio sono stati iscritti nel registro dei progetti al n. 06/2023 dell'elenco.

Esaminati gli elaborati e la documentazione trasmessa elencata a seguire (in corsivo la documentazione integrativa di cui alla nota del 31/01/2023):

- **00_Istanza-Verifica-ass-VIA-agg-12.01.2023_01;**
- **01_Allegati istanza (Dichiarazioni):**
 - 01_Allegato A;
 - 02_Allegato B;
 - 03_Allegato C contenente le indicazioni delle procedure autorizzative a cui è soggetto l'intervento;
 - 04_Allegato D contenente l'elenco degli enti coinvolti aggiornato;
 - 05_Dichiarazione attestante la legittimità delle preesistenze;
 - 06_Dichiarazione disponibilita;
 - 07_Dichiarazione titolarità alla presentazione dell'istanza;
 - 08_Certificazione di assenza degli usi civici da parte delle Amministrazioni Comunali interessate dal progetto;
 - 09_Certificato di destinazione urbanistica;
 - *10\11_Delega ELCO alla Presentazione dell'istanza e delle ulteriori integrazioni.*
- **02_Studio Preliminare Ambientale:**
 - Studio Preliminare Ambientale;
- **03_Allegati allo Studio Preliminare Ambientale:**
 - Tavola 01 Opere a verde FRO-n.1 - Planimetria generale degli interventi;
 - Tavola 02 Opere a verde FRO-n.2 - Sesti di impianto;
 - Tavola 3.1 Opere a verde FRO-n.3 - Planimetria di dettaglio;
 - Tavola 3.2 Opere a verde FRO-n.4 - Planimetria di dettaglio (2);
- **04_Studio Impatto Acustico:**
 - Studio di Impatto Acustico.Agg.12.01.2023;
- **05_Documenti P.di C.:**
 - 01_architettonico_PDC_Novembre_2022;
 - 02_REL_Novembre_2022;
- **06_File GIS (shape e kmz):**
 - ELCO_SRL.shp;
 - ELCO_SRL.kmz.
- **07_Versamento oneri**
 - Oneri VIA Elco
- **08_Studio del Traffico:**
 - *Relazione studio del traffico;*
- **09_accordo di programma:**



- Accordo di programma;
 - Allegato A;
 - Allegato B;
 - Allegato C;
 - Planivolumetrico;
 - Verbale;
- **10_Pareri espressi:**
- 01_Certificati di Mancata opposizione;
 - 02_Determinazione art.89 del DPR 380_2001;
 - 03_Deliberazione originale della giunta comunale Num.DGCI502019 del 04042019;
 - 04_Deliberazione_G07557_04_06_2019_VAS Frosinone;
 - 05_Parere ASL_(Prot.n°104248 del 18.11.2019);
 - 06_Parere ARPALAZIO (Parere favorevole espresso con Protocollo n. 0021503 del 02.04.2019).
 - 07_Parere ASTRAL (Parere favorevole espresso con Protocollo n. 2318/18/Lav n. 0028849 del 24.08.2018).
 - 08_Parere Comune Frosinone (Parere espresso con Protocollo n. 2539 del 25.09.2018).
 - 09_Parere Regione Lazio per Nucleo Industriale (Parere espresso con prot. n. 512292 del 23.08.2018);
 - 10_Parere Ministero per i beni e le attività culturali (Parere espresso con Protocollo n. MiBACT|SABAP-LAZ |21/09/2018|0011830-P [34.20.07/76.1/2018]);
 - 11_Parere Provincia_FR (Parere positivo espresso con Nota Prot. 45472 del 21/08/2018);
- **11_Bonifica:**
- Certificati di Bonifica;
 - Certificati Bonifica Provincia di Frosinone;
- Tavole:
- Planimetria generale scala 1.1000;
 - Planimetria generale scala 1.1000;
 - Piano della caratterizzazione;
 - Piano della caratterizzazione integrazione;
 - Progetto Preliminare;
 - Piano della caratterizzazione integrazione;
 - 00_Pec al comune di Frosinone;
 - 01_Certificato di avvenuta bonifica;
 - 02_Relazione preliminare dei consulenti tecnici;
 - 03_Bonifica sito Flex Spa;
 - 04_Formulari identificazione rifiuto;
 - 05_Report generale del 15.01.2007;
 - 06_Report generale del 28.12.2006;
 - 07_Report generale del 21.12.2006;
 - 08_A3 bonifica Frosinone;
 - 09_Lettera trasmissione progetto definito;
 - 10_All_R01;
 - 11_All_F08.

Con nota prot. n. 120262 del 01/02/2023, è stata data comunicazione alle Amministrazioni e agli Enti Territoriali potenzialmente interessati dell'avvenuta pubblicazione sul sito web di questa Autorità dello studio preliminare ambientale e della documentazione a corredo del progetto, a norma dell'art. 19, comma 3 del D.Lgs. n. 152/06.



Le Amministrazioni e gli Enti Territoriali potenzialmente interessati, individuati dalla Proponente e/o riconfermati/integrati dalla competente Area V.I.A. sono i seguenti:

- ❖ Ministero della Cultura, Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per il Lazio;
- ❖ Ministero della Cultura, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo;
- ❖ Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;
- ❖ Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Urbanistica, Copianificazione Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo;
- ❖ Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta;
- ❖ Regione Lazio - Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive e la Ricerca, Area Commercio e Artigianato
- ❖ Arpa Lazio;
- ❖ Astral S.p.A.;
- ❖ Consorzio Unico del Lazio;
- ❖ ASL Frosinone;
- ❖ Provincia di Frosinone, Settore Edilizia Scolastica e Pubblica Istruzione: Servizio Pianificazione Territoriale;
- ❖ Provincia di Frosinone, Settore Ambiente;
- ❖ Comune di Frosinone;
- ❖ ACEA ATO 5 Lazio Meridionale;
- ❖ Autostrade per l'Italia S.p.A.

Nel termine di 30 giorni, di cui al comma 4, dell'art. 19 del D.Lgs. n. 152/06 sono pervenute le seguenti osservazioni:

- Ministero della Cultura, Direzione Generale Archeologia, Belle arti e Paesaggio, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina, nota prot. n. 1339-P del 03/02/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 132233 del 06/02/2023, con la quale chiede la redazione del documento di valutazione di impatto archeologico, ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. n. 50/2016, ai fini dell'espressione del parere di competenza.
- Astral S.p.A. Direzione Infrastrutture Stradali e Grandi Opere, nota prot. n. 3340 del 06/02/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 134465 in pari data, con la quale comunica che le opere sono localizzate su strada non di competenza, si evidenzia infatti che *"...con specifico verbale di consegna sottoscritto in data 11.01.2019 la SS 156 dei Monti Lepini, precedentemente di competenza Astral Spa e localizzata nelle vicinanze dell'intervento di cui in oggetto, è stata consegnata ad ANAS Spa a partire dal giorno 21.01.2019"*.
- Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta, nota prot. n. 141935 del 07/02/2023, con la quale comunica che *"...La scrivente Struttura ha provveduto unicamente a verificare che l'intervento proposto risulta essere conforme con le previsioni zonizzative del vigente Piano Regolatore Territoriale del Consorzio Industriale del Lazio – sede Territoriale di Frosinone. Spetta al Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Lazio – sede Territoriale di Frosinone, verificare la rispondenza dei dati progettuali proposti con i parametri stabiliti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Territoriale vigente"*.
- Provincia di Frosinone, Settore Pianificazione Territoriale, Servizio Pianificazione Territoriale,



nota prot. n. 5311 del 14/02/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 168981 in pari data, con la quale è stato osservato che *“...con l’approvazione della Variante al PRT, gli indirizzi del vigente Piano Territoriale Provinciale Generale – PTPG, sono stati recepiti mediante il cambio di destinazione d’uso dell’ex area Permaflex da “Zona a destinazione Produttiva” a “Zona a destinazione Servizi”, disciplinata dal sopra citato art. 17 delle NTA del PRT ed al quale si rinvia per la realizzazione degli interventi in progetto”*.

- Comune di Frosinone, Settore Ambiente e Mobilità, Servizi Ambientali, nota prot. n. 9396 del 20/02/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 191660 in pari data, con la quale ha rappresentato che *“...in merito alle matrici ambientali suolo, sottosuolo e acque sotterranee, si evidenzia che l’intervento in questione ricade nel S.I.N. “Bacino del Fiume Sacco”; in merito alla matrice ambientale aria (atmosfera) si evidenzia che il Comune di Frosinone è stato classificato, nel vigente PRQA (Piano di Risanamento della Qualità dell’Aria della Regione Lazio), come di Classe 1”*.
- Consorzio Industriale del Lazio, nota prot. n. 228877 del 01/03/2023, con la quale *“...esprime parere favorevole al proseguo della procedura in oggetto”*.
- Comune di Frosinone, Settore Urbanistica, con nota prot. n. 11434 del 01/03/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 234763 del 02/03/2023, ha comunicato che *“...per quanto di rispettiva competenza dei Settori “Urbanistica” e “Ambiente e Mobilità” del Comune di Frosinone in riferimento alla fase procedimentale di verifica di assoggettabilità a VIA, constatata la coerenza dell’intervento proposto sia in relazione agli aspetti urbanistico/edilizi, sia a quelli inerenti il sistema infrastrutturale in relazione ai sopra citati atti, si esprime parere favorevole”*.
- Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo, con nota prot. n. 235307 del 02/03/2023 e con nota prot. n. 242532 del 03/03/2023, quest’ultima nota inviata a rettifica del contributo di competenza, ha comunicato che *“...L’intervento proposto poiché è localizzato all’interno del Piano Territoriale Regolatore A.S.I. del Comune di Frosinone esula dalle competenze della scrivente Area; rientra il presente esame tra le competenze della Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta, la quale già ha espresso il proprio parere con nota 141935 del 07.02.2023”*.

Oltre il suddetto termine di cui al comma 4, dell’art. 19 del D.Lgs. n. 152/06, è pervenuta la seguente osservazione:

- Regione Lazio – Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico, le Attività Produttive e la Ricerca, Area Commercio e Artigianato, nota prot. n. 283568 del 14/03/2023, con la quale comunica che *“...allo stato attuale, la scrivente struttura non può esprimere considerazioni/parere di competenza, poiché non è presente agli atti, sul box: <https://regionelazio.box.com/v/VIA-006-2023>, alcuna documentazione riferita, nello specifico, al rilascio di autorizzazione amministrativa, ai sensi della normativa regionale di settore, per l’apertura, all’interno del progetto in questione, di una struttura commerciale”*.

Con nota prot. n. 284642 del 14/03/2023, l’Area V.I.A. ha chiesto alla Proponente integrazioni documentali e l’ottemperanza alle richieste formulate dalle suddette Amministrazioni ed Enti coinvolti nel procedimento, ai sensi dell’art. 19, comma 6, del D.Lgs. n. 152/06.

L’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale, Settore Compatibilità Idrogeologica Strutture Infrastrutture e Pianificazione Sottordinata, con nota prot. n. 11672/2023 del 18/04/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 429836 del 19/04/2023, ha comunicato che *“...per i soli aspetti di competenza, [...] nell’ambito della procedura in oggetto non ha osservazioni e/o pareri da formulare in merito all’intervento proposto”*.



La Società Elco S.r.l. con nota del 21/04/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 443553 in pari data, ha inoltrato la richiesta per la sospensione dei termini per la presentazione della documentazione integrativa a norma dell'art. 19, comma 6 del D.Lgs. n. 152/06.

La Società Elco S.r.l. con PEC del 25/05/2023 (protocollo di acquisizione n. 567067 in pari data), ha trasmesso la seguente documentazione integrativa:

- **02_Integrazione_Studio Preliminare Ambientale:**
 - 00_StudioPreliminareAmbientale Integrazioni Finale;
- **03_Integrazione_Allegati allo studio preliminare Ambientale:**
 - Allegato 1 _Parchi e aree protette;
 - Allegato 2a_Relazione Tecnica_art. 13 comma 1;
 - Allegato 2b_Tavola Unica Commerciale;
 - Allegato 3 _Fasce di rispetto stradale;
 - Allegato 5 _Planimetria Cantierizzazione;
 - Allegato 6 _Cronoprogramma;
 - Allegato 7 _Localizzazione siti di deposito materiali;
 - Allegato 8 _Piano delle demolizioni;
- **10_Integrazione_Pareri:**
 - Parere ANAS_CDG.REGISTRO UFFICIALE.2023.0150646;
 - Parere Consorzio Industriale del Lazio;
- **12_Integrazione_Relazione Valutazione Archeologica Preventiva:**
 - VIARCH_ELCOSRL_FR_2023_00223-FD_0000;
- **13_Integrazione Pratica Commerciale ai sensi dell'art. 13, comma 1, lettera h) del R.R. n.10 dell'11 agosto 2022:**
 - Relazione Tecnica;
 - Tavola Unica Commerciale.

Con nota prot. n. 592511 del 31/05/2023, l'Area V.I.A. ha dato comunicazione alle Amministrazioni e agli Enti Territoriali potenzialmente interessati del deposito della documentazione integrativa ed ha altresì comunicato la tempistica di adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità a V.I.A. a norma dell'art. 19, comma 6, del D.Lgs. n. 152/06.

A seguito della trasmissione della documentazione integrativa, sono pervenuti i seguenti pareri/osservazioni:

- ACEA ATO 5 S.p.A. – Investimenti, Ingegneria della Manutenzione, Patrimonio e Progettazione, con nota prot. n. 147260/23 del 08/06/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 623929 in pari data, ha comunicato che *“...lungo le aree in cui si intende realizzare l'opera non sono presenti condotte idriche e fognarie gestite da Acea ATO5 SpA e che la fornitura di acqua potabile, depurazione e fognatura non è parte del parere poiché come da documentazione agli atti della conferenza, l'onere di tali forniture e servizi, sono tutte ed esclusivamente in capo al consorzio ASI.”*;
- Autostrade per l'Italia S.p.A. con nota prot. n. ASPI/RM/2023/0012116/EU del 23/06/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 698890 del 27/06/2023, ha richiesto chiarimenti e integrazioni documentali, premettendo che *“...non risultano alla scrivente, precedenti comunicazioni in merito alla pratica in oggetto...”* e infine *“...facendo presente agli Enti territoriali coinvolti ed all'Ente procedente che nessuna trasformazione può essere attuata in tale area d'innesto senza il coinvolgimento formale della scrivente. Si segnala infine che il procedimento in atto ed anche quelli connessi dovranno interessare il ns concedente Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Ufficio Territoriale di Roma...”*;



- Regione Lazio – Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico, le Attività Produttive e la Ricerca, Area Commercio e Artigianato, nota prot. n. 726481 del 04/07/2023, con la quale comunica che “...si resta in attesa delle determinazioni che codesta Direzione regionale assumerà in merito all’adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità a V.I.A, in ogni caso, la Società proponente dovrà attenersi, in relazione alla richiesta di autorizzazione commerciale per la struttura in oggetto indicata, alle disposizioni previste dagli artt. 26 e 28 del TUC e dal regolamento regionale n. 10/2023, in particolare, dagli articoli 3, 4, 5, 8, 9,10,13”.
- Ministero della Cultura, Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina, nota prot. n. 8466-P del 06/07/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 742623 del 06/07/2023, con la quale “...questa Soprintendenza per quanto di competenza ritiene di dover sottoporre il progetto a procedimento di VIA ponendo particolare attenzione ai seguenti aspetti:
 - interferenza con eventuali preesistenze archeologiche da verificare mediante prospezioni geofisiche e/o saggi archeologici preventivi, sotto la direzione scientifica della Scrivente e la supervisione sul campo di un professionista archeologo qualificato...[...]
 - Efficacia delle misure di mitigazione da utilizzare per ridurre l’impatto visivo sia dell’edificio che dell’area di parcheggio dalle zone circostanti, ponendo particolare attenzione al progetto di sistemazione del verde”.

Sulla scorta della documentazione trasmessa, si evidenziano i seguenti elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni. Si specifica che quanto successivamente riportato in corsivo è estrapolato dalle dichiarazioni agli atti trasmessi dalla richiedente.

Premessa

L’intervento in esame riguarda la realizzazione di un centro commerciale ubicato nel Comune di Frosinone, in Via dei Monti Lepini, in località Valle Fioretta.

L’intervento è localizzato a sud del centro abitato di Frosinone, nei pressi dello Svincolo Autostrada A1 - Uscita Frosinone nell’ambito dell’Area di Sviluppo Industriale ASI Frosinone. L’area di intervento risulta ad oggi occupata dalle strutture industriali/produttive da tempo dismesse della Ex Area Permaflex di Frosinone. A seguito di procedura di variante per Cambio di Destinazione d’Uso, l’area di progetto risulta zonizzata a Servizi secondo l’Art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.T. Consortile.

Il Comune di Frosinone, Il Consorzio Industriale del Lazio ed Elco S.R.L.(proprietaria dell’area di intervento), rispettivamente in data 13 aprile 2022, 28 aprile 2022 e 2 maggio 2022, hanno sottoscritto digitalmente “L’accordo di Programma per la realizzazione di un intervento di riqualificazione e valorizzazione dell’area, del relativo complesso industriale dismesso FLEX S.p.A. (già Permaflex S.p.A.) sito in Frosinone, Via di Monti Lepini, Loc. Valle Fioretta, per la realizzazione di un centro commerciale”, registrato a Frosinone in data 17 maggio 2022 al n. 681 serie 3.

Inquadramento del progetto nel quadro di riferimento normativo - iter procedurale

Il progetto è sottoposto a procedura di Verifica di Assoggettabilità alla V.I.A. di competenza regionale ai sensi del D.Lgs. 152/2006 [...]. In particolare, il progetto rientra fra quelli elencati nell’allegato IV, punto 7 lettera b della parte II del decreto stesso: [...].

Si sottolinea che, per la realizzazione dell’intervento in questione è stata effettuata una procedura di “**Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex Art. 12 del D.Lgs. 152/2006 relativa alla “Variante per cambio di destinazione d’uso ex Area Permaflex” nel Comune di Frosinone**”. La procedura si è conclusa con **Determinazione N. 407557 del 04/06/2019 della Regione Lazio Direzione Politiche Abitative e Pianificazione Territoriale,**



Paesistica e Urbanistica, Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, che ha sancito Esclusione dalla VAS con Prescrizioni.

Nel seguito [...] è puntualmente descritto l'iter seguito, l'intervento generale in cui il presente progetto si inserisce e le misure di Ottemperanza alle Prescrizioni emesse in sede di procedura di Verifica ex Art. 12 del D.Lgs. 152/2006.

Il presente progetto risulta, quindi, approfondimento progettuale puntuale di quanto già valutato a livello generale. In tal senso, come previsto dal Decreto 30 marzo 2015 del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare - Linee guida per la verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale dei progetti di competenza delle regioni e province autonome, previsto dall'articolo 15 del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 91, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 116. (GU Serie Generale n.84 del 11-04-2015): "Sono esclusi dall'applicazione del criterio del «cumulo con altri progetti»: i progetti la cui realizzazione sia prevista da un piano o programma già sottoposto alla procedura di VAS ed approvato, nel caso in cui nel piano o programma sia stata già definita e valutata la localizzazione dei progetti oppure siano stati individuati specifici criteri e condizioni per l'approvazione, l'autorizzazione e la realizzazione degli stessi; (...). La VAS risulta essere, infatti, il contesto procedurale più adeguato a una completa e pertinente analisi e valutazione di effetti cumulativi indotti dalla realizzazione di opere e interventi su un determinato territorio." [...]

Le motivazioni alla base dell'iniziativa: obiettivi e criticità

Obiettivi e criticità sotto il profilo tecnico

L'intervento è localizzato nei pressi del casello autostradale (A1) di Frosinone in area attualmente occupata dagli stabilimenti di produzione, da tempo in stato di degrado ed abbandono, della Ex Permaflex, importante fabbrica di produzione di Materassi. Il sito è localizzato all'interno delle aree soggette al P.T.R (Piano Territoriale Regolatore) - dell'Area di Sviluppo Industriale (A.S.I.).

Il progetto deriva dalla necessità/opportunità di attivare un processo di riqualificazione e valorizzazione dell'area oggi dismessa.

Tale azione risulta promotrice, coerente ed in linea con le scelte strategiche già in atto sul territorio che derivano anche dalla programmazione di area vasta, che vedono, nella programmazione provinciale e comunale, il ri-disegno dell'area industriale e delle zone limitrofe all'ambito cittadino della stessa, con la previsione di servizi e, per l'area in questione, un riuso per funzioni di grande distribuzione di tipo commerciale (vedi PTPG Provincia di Frosinone). Il P.R.T. - ASI Frosinone (Piano Regolatore Territoriale dell'area ASI) stesso prevede, all'interno delle funzioni insediabili, tra le attività economiche produttive connesse alle Zone per Servizi, elencate alla lett. b) dell'art. 8 e disciplinate dall'art. 17 ("Zone a destinazione Servizi"), le attrezzature commerciali.

Per l'Area Ex Permaflex, in coerenza con le indicazioni del PTPG ed in coerenza con gli indirizzi normativi dettati dal P.T.R. consortile, l'obiettivo progettuale è la realizzazione di un intervento di "riuso per funzioni di grande distribuzione".

Data la fatiscenza, inadeguatezza e scarso valore compositivo ed architettonico delle edificazioni presenti, il "riuso" sarà relativo all'areale e non alle strutture esistenti che saranno demolite e sostituite con edificazioni di qualità ed in linea con le più avanzate normative di settore. La realizzazione di nuovi manufatti, a sostituire quelli oggi esistenti segue le indicazioni date dall' art. 17 delle NTA consortile che prevedono sostanzialmente volumetrie simili a quelle oggi presenti.

L'obiettivo dell'opera è la rigenerazione di un'area attualmente in stato di degrado con conseguente miglioramento del collegamento "infrastrutturale" dell'area stessa al territorio comunale al fine di integrare l'intervento puntuale all'ambito cittadino – esteso - di riferimento. Le esigenze, che corrispondono ad altrettanti obiettivi emersi in sede di confronto con gli Enti territoriali a partire dall'avvio della avvenuta procedura di Valutazione Ambientale Strategica (procedura di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. ex Art. 12 del D.Lgs. 152/2006) e sono:



- necessità/opportunità di attivare un processo di riqualificazione e valorizzazione dell'area oggi dismessa ed in stato di degrado;
- Creazione attrezzature collettive compatibili con le trasformazioni avvenute nell'area periurbana di Frosinone;
- Previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico
- Migliorare il collegamento dell'area con le infrastrutture contermini ed in particolar modo con l'Autostrada A1 Roma – Napoli;
- Migliorare il collegamento dell'area con le infrastrutture contermini ed in particolar modo la S.S. 156 dei Monti Lepini;
- Intervenire in generale sul sistema infrastrutturale al fine di migliorare l'assetto della rete infrastrutturale cittadina al fine di avere ricadute e benefici ambientali.

In particolare, nell'elaborazione della proposta progettuale in oggetto è stato studiato l'assetto della rete infrastrutturale di progetto per le finalità connesse alla valutazione dell'impatto del traffico generato dall'intervento tramite simulazione, implementando il dimensionamento delle nuove infrastrutture stradali (i.e. larghezza corsie, raggi di curvatura, raggi di deflessione nuove rotonde, raggi interni ed esterni nuove rotonde).

L'intervento generale, già valutato positivamente (con prescrizioni) in sede di procedura ex Art. 12 del D.Lgs. 152/2006, prevede, secondo quanto precedentemente detto, la realizzazione dei seguenti interventi sulla rete infrastrutturale:

- **Realizzazione della Rotatoria all'uscita del casello autostradale di Frosinone** (nello studio denominata "rotatoria sud") già in fase Esecutiva di progettazione, e già inserita nel Programma dei Lavori Pubblici del Comune di Frosinone con annesso finanziamento;
- **Realizzazione della Rotatoria tra Via di Valle Fioretta e la Monti Lepini** (nello studio denominata "rotatoria Valle Fioretta - Lepini") già in fase Esecutiva di progettazione, e già inserita nel Programma dei Lavori Pubblici del Comune di Frosinone con annesso finanziamento;
- **Realizzazione della Rotatoria di accesso all'Area Ex Permafless sulla S.R. 156 dei Monti Lepini e Rotatoria minore di accesso su Via Selvotta/Via Fermi**, già in stato avanzato della progettazione e da realizzarsi a spese del Proponente Privato;
- **Realizzazione della Rotatoria tra la SR156 "dei monti Lepini" e S.P. 277 Via Armando Vona** già in stato avanzato della progettazione, e da realizzarsi a spese del Proponente Privato.
- **Realizzazione Parcheggio scambiatore nei pressi della Stazione Ferroviaria di Frosinone**, già realizzato a spese del Proponente Privato.

Tali interventi, condivisi con gli Enti che hanno partecipato all'iter approvativo, saranno in grado di migliorare sensibilmente la rete stradale, garantendo adeguati standards trasportistici al settore cittadino interessato dalla realizzazione dell'area "commerciale" Ex Permafless e di conseguenza all'intera città.

Obiettivi e criticità sotto il profilo ambientale

In analogia a quanto visto dal punto di vista tecnico, nell'ottica di una progettazione integrata e sostenibile vengono di seguito definiti gli obiettivi ambientali che insieme a quelli tecnici costituiscono gli "obiettivi di progetto". Risulta chiaro come la realizzazione di un'opera generi possibili interferenze da un punto di vista ambientale, che verranno analizzate nel proseguo della trattazione, ma comporti anche dei benefici da un punto di vista ambientale, rispetto alla situazione attuale.

[...]

L'intervento a funzione commerciale è oggi previsto nella programmazione consortile e rappresenta l'anello di congiunzione tra l'area industriale in un ambito di margine della stessa area ASI, e l'ambito cittadino nel quale le funzioni tipiche della città si svolgono.

L'intervento si colloca in una zona di città in cui le modalità di crescita dell'abitato al contorno creano



situazioni disorganiche di crescita e conflitti dati dalla commistione di attività in un ambito ormai urbano a discapito delle condizioni di vivibilità e sicurezza dei cittadini. La “sostituzione” di attività di tipo industriale con attività commerciale, contribuisce ad evitare lo sviluppo di una situazione troppo disorganica e frammentaria cercando di rendere più omogeneo ed ordinato lo sviluppo delle diverse attività.

Ciò si ripercuote necessariamente sulle componenti ambientali

Quanto detto porta a definire quelli che sono gli obiettivi di sostenibilità in coerenza con quelli che sono gli obiettivi ambientali dell'intervento. In quest'ottica, infatti, appare chiaro che una riorganizzazione territoriale di questo livello porterà effetti positivi non solo sugli ambiti strettamente legati all'area in oggetto, ma a tutto l'ambito comunale e relativamente sia alla salute pubblica sia alle componenti paesaggistiche ed ambientali. Con la finalità di valutare la compatibilità del progetto sotto il profilo ambientale, sono stati definiti i cosiddetti obiettivi ambientali.

Principale obiettivo ambientale dell'intervento risulta la realizzazione dello stesso contemperando le esigenze di crescita economica, occupazionale e di valorizzazione dei territori, con la primaria necessità di tutela dell'ambiente e del “suolo”. L'intervento, in quanto fondato sul recupero di aree dismesse, sarà realizzato, senza consumo del suolo in una visione prospettica di reale recupero, alternativa al consumo di nuovo suolo, di spazi (aree e/o edifici, a destinazione d'uso industriale) ormai inutilizzati e in stato di degrado.

Come indicato in numerose analisi e proposte normative dei differenti attori economici e sociali, strettamente connesso al tema del recupero del suolo, soprattutto nel nuovo scenario di evoluzione economica e sociale, è il recupero di aree dismesse e più in generale la rigenerazione di aree urbane. La Rigenerazione è ritenuta cruciale, perché le aree dismesse rappresentano un problema per il territorio dal punto di vista sociale, economico e anche sotto il profilo della sicurezza. Inoltre, il recupero di aree dismesse permette di contenere il consumo di suolo, senza bloccare l'innovazione e l'evoluzione delle città e dei territori, garantendo le risposte alle richieste di nuovi modelli di sviluppo urbano, puntando sulla qualità di vita e sui mix funzionali di residenzialità, servizi e offerta economica. Dimostrazione evidente dell'importanza di tale tema è che le aree dismesse che hanno avuto processi di rigenerazione di successo sono diventate un volano per l'economia, in quanto hanno generato sviluppo economico (Federdistribuzione – Consumo di suolo, recupero aree dismesse e Rigenerazione Urbana - Audizione Commissioni 9a e 13a riunite Senato della Repubblica 2019).

In tal senso (vedi Disegno di legge sul contenimento del consumo del suolo e riuso del suolo edificato M. Munafò, I. Marinosci, N. Riitano) il disegno di legge in materia di contenimento del consumo del suolo e riuso del suolo edificato (Atto Camera n. 2039, Atto Senato n. 2383), approvato dalla Camera il 12 maggio 2016, riconosce l'importanza del suolo come bene comune e risorsa non rinnovabile, fondamentale per i servizi ecosistemici che produce, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di adattamento ai cambiamenti climatici. Il testo impone l'adeguamento della pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistica vigente alla regolamentazione proposta. In particolare consente il consumo di suolo esclusivamente nei casi in cui non esistano alternative consistenti nel riuso delle aree già urbanizzate e nella rigenerazione delle stesse, riconoscendo gli obiettivi stabiliti dall'Unione europea circa il traguardo del consumo netto di suolo pari a zero da raggiungere entro il 2050.

Secondo quanto detto, in linea generale è possibile individuare i seguenti Obiettivi Ambientali:

- promuovere la qualità dell'ambiente urbano, percettivo e sociale per il riequilibrio territoriale;
- Utilizzare le risorse ambientali - uso del suolo - in modo sostenibile minimizzandone il consumo;
- Tutelare la salute e la qualità della vita attraverso la minimizzazione dell'esposizione agli inquinanti atmosferici ed acustici generati dal traffico stradale;
- Preservare la qualità delle acque: obiettivo del progetto è quello di tutelare la qualità delle acque che potrebbero essere inquinate dalle acque meteoriche delle aree impermeabilizzate.

In merito a tale ultimo punto, l'obiettivo è quello di prevedere dei sistemi di smaltimento delle acque che tengano in considerazione di depurare le stesse prima dell'arrivo al recapito finale. Tale obiettivo risulta fondamentale nell'area di intervento, ricadente nell'ambito del SIN (Sito di Interesse Nazionale) Bacino del



Fiume Sacco. L'area è stata sottoposta a procedimento di Bonifica Ambientale. La Certificazione di avvenuta bonifica è stata rilasciata dalla Provincia di Frosinone - Settore Ambiente - Servizio Bonifiche e Rifiuti, in data 06.11.2007 con Protocollo n. 268420, come richiesto dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Mare con nota di pari oggetto n. 017921 del 01.09.2017, acquisita al protocollo dell'Ente (Provincia) in data 04.09.2017 al n. 63824.

ANALISI RIASSUNTIVA DI COERENZA DEL PROGETTO CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE, PROGRAMMAZIONE E VINCOLISTICA TERRITORIALE METTENDO IN EVIDENZA LE EVENTUALI DISARMONIE DI PREVISIONE CONTENUTE NEI SUDETTI STRUMENTI

L'analisi del contesto pianificatorio di riferimento preso in esame, assieme al sistema dei vincoli e delle tutele, permette di stabilire le relazioni intercorrenti tra gli elementi del suddetto quadro e l'area oggetto dell'intervento di progetto.

Per la localizzazione dei vincoli paesaggistici, culturali e monumentali di riferimento rispetto all'area oggetto di studio, sono state consultate le seguenti fonti:

- Opendata della Regione Lazio,
- Geoportale Nazionale.

Sono stati analizzati, inoltre, i seguenti strumenti di pianificazione:

- Piano Territoriale Paesaggistico Regionale del Lazio (PTPR) - Approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021
- Approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 - Adottato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 21 del 22 luglio 2005
- Piano Regolatore Generale del Comune di Frosinone - Approvato con Decreto Ministeriale n. 1400 del 21.03.1972
- Piano di Assetto Idrogeologico Bacino del Liri Garigliano Volturno (PSAI) - Approvato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri con D.P.C.M. del 12/12/06

Lo studio effettuato ha verificato la coerenza dell'intervento con il quadro programmatico di riferimento. [...].

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Per la definizione delle aree e dei beni assoggettati ai vincoli imposti dalle leggi nazionali, si è fatto riferimento al Piano Territoriale Paesistico Regionale.

La sovrapposizione tra l'area di progetto e la **Tavola A** del PTPR mette in evidenza che l'area ricade all'interno del "Sistema del Paesaggio Insediativo", nello specifico nel "Paesaggio degli insediamenti urbani".

La S.S. 156 dei Monti Lepini, per il tratto prospiciente l'area di intervento, ricade all'interno del Sistema del Paesaggio Insediativo – Reti, Infrastrutture e Servizi. Tale sistema paesaggistico è normato dalle NTA all'Articolo 33 Reti, infrastrutture e servizi.

Il Paesaggio degli insediamenti urbani (Art.28 delle N.T.A.) è costituito da ambiti urbani consolidati di recente formazione. La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani. La normativa di piano (Norme – Tabella B – Paesaggio degli insediamenti Urbani) disciplina le azioni/trasformazioni e gli obiettivi di tutela relativi alle funzioni potenzialmente insediabili nell'area.

Gli interventi previsti in progetto risultano consentiti.

La sovrapposizione tra l'area di intervento e la **Tavola B** (Beni Paesaggistici) del PTPR mette in evidenza che l'area di progetto non è interessata da perimetrazioni relative a Beni Paesaggistici.

La sovrapposizione con la **Tavola C** (Beni del patrimonio naturale e culturale) mette in evidenza che l'area di progetto non è interessata da perimetrazioni.

La S.S. 156 dei Monti Lepini è segnalata quale Viabilità di Grande Comunicazione – L.R. 27 del 20/11/2001 all'interno del Sistema dell'insediamento Contemporaneo – Beni del patrimonio Culturale

La sovrapposizione tra l'area di intervento e la **Tavola D** non presenta perimetrazioni di sorta in merito all'area di interesse.

Non sussistono disarmonie rispetto alle previsioni di piano.

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE (PTPG PROV. FROSINONE)

E' stato analizzato l'elaborato TPI di Piano. Questo è un elaborato Strutturale e rappresenta il:

- Sistema ambientale - tutela ecologica e valorizzazione delle risorse naturalistiche; costruzione della rete ecologica provinciale;
- Sistema insediativo morfologico - riordino e qualificazione delle costruzioni insediative provinciali, direttive per la pianificazione urbanistica;
- Sistema insediativo funzionale - organizzazione e sviluppo dell'offerta delle sedi per le funzioni centrali strategiche e di servizio d'interesse provinciale e per le funzioni connesse al ciclo di produzione e distribuzione delle merci;
- Sistema della mobilità- efficienza della rete infrastrutturale e dei sistemi di trasporto.

L'analisi dell'elaborato evidenzia che l'area di progetto risulta individuata all'interno del Sistema insediativo funzionale: organizzazione e sviluppo dell'offerta delle sedi per le funzioni centrali strategiche e di servizio di interesse provinciale. Nelle Aree per la localizzazione preferenziale di attività e servizi strategici, esistenti/di previsione, cittadelle integrate per attività e servizi moderni. In particolare, viene individuata come area per Servizi alla grande distribuzione commerciale (SC).

Per Frosinone città il piano propone un "nuovo modello d'impianto urbano nella logica della sostenibilità ambientale, della riqualificazione insediativa, dell'offerta di servizi ed attività d'eccellenza in condizioni competitive d'integrazione, accessibilità e di immagine. Il riordino e la qualificazione della città moderna, da articolare secondo i gradi di trasformabilità in città consolidata, città della rigenerazione/ristrutturazione, aree per nuove opportunità insediative, richiede: la previsione di nuove centralità a due livelli, per le attività e funzioni economiche superiori in condizioni di grande accessibilità alla rete regionale e per le funzioni locali con il compito di riaggregazione in quartieri del costruito; l'ampliamento e la organizzazione sistemica dello spazio pubblico urbano".

In tal senso, nella relazione di piano vengono identificate le funzioni strategiche da assegnare ai differenti sub - sistemi provinciali. In relazione al Sub - sistema di Frosinone si evidenzia che "l'immagine di questo sub-sistema è quella di un'area urbana ancora non matura che, anche per le ridotte dimensioni demografiche, stenta ad assumere quel ruolo di leadership della provincia che produrrebbe effetti positivi non solo sul processo di sviluppo del sistema locale, ma anche dell'intera economia provinciale.

L'obiettivo di sviluppo fissato è quello di rafforzare il ruolo di centralità provinciale che questo sub-sistema interpreta oggi in maniera troppo debole, sostanzialmente penalizzando l'intera provincia. Molte funzioni trovano ambienti favorevoli al loro sviluppo in quei contesti che presentano una concentrazione di offerta delle medesime funzioni (i distretti industriali sono solo uno degli esempi che possono citarsi in proposito), è per questo necessario tendere verso un'organizzazione spaziale dell'offerta di molte delle funzioni considerate che punti sulla concentrazione della offerta e non sulla loro dispersione sull'intero territorio. Alcune delle funzioni esaminate presentano un contenuto relazionale, con sé stesse e con le altre, molto elevato; per queste in primo luogo si deve puntare su una concentrazione spaziale dell'offerta, e i luoghi di concentrazione debbono essere connessi in modo efficiente con gli altri centri di produzione e di domanda.

In particolare, secondo il Piano, dovranno essere rafforzati, tra gli altri, i servizi alla distribuzione; per il tempo libero; i servizi alla produzione; i servizi al consumo.

Le NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PTPG all'Art. 65 forniscono le "Direttive specifiche per gli ambiti di organizzazione integrata delle sedi di attività e servizi strategici". In merito alla AIS 4 - Frosinone il Modello organizzativo spaziale (punto b) prevede due sistemi paralleli ed interconnessi. Il primo costituito da un gruppo di aree in gran parte libere poste in contiguità con la città, poste lungo l'attuale via dei Monti Lepini (SS 156) da riqualificare ed attrezzare come asse urbano. Il secondo formato da 4 gruppi di aree industriali



di previsione del PRT dell'ASI da destinare a servizi strategici. Tra gli Usi da favorire (punto c) si specifica: "Nel secondo sistema i gruppi di aree sono destinate a funzioni e servizi specializzati regional oriented prevalentemente connessi con il ciclo della produzione e distribuzione delle merci. **Essi comprendono (...) strutture per la grande distribuzione commerciale (...). Nuclei minori sono costituiti dal riuso per funzioni di grande distribuzione degli impianti ex Permafex (...).**

Secondo quanto detto, il progetto in oggetto risulta perfettamente integrato e attuativo del disegno programmatico del Piano.

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FROSINONE

L'area di intervento risulta ricompresa all'interno del territorio del Consorzio ASI (Area Sviluppo Industriale) di Frosinone. Le NTA del Piano regolatore generale del Comune di Frosinone, specificano che: Per la zona D valgono le specifiche normative della Variante generale al Piano Regolatore Territoriale dell'A.S.I., approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 48 del 23 gennaio 2008 e recepita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 19 gennaio 2009.

Pertanto in linea con quanto disposto dalla normativa vigente, il Piano regolatore generale del Comune di Frosinone rimanda integralmente alle previsioni del Piano Territoriale Regolatore (PTR) dell'A.S.I. (recepito con Deliberazione Consiliare dal Comune).

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE (PRT) AREA A.S.I. FROSINONE

Tutta l'area di progetto risulta inserita all'interno del Nucleo Industriale. Tale area è stata oggetto di assegnazione da parte del Consorzio Nucleo Industriale, certificata dal Nulla Osta Ampliamento Permafex Nucleo Industriale di Frosinone n.02436-3v73 del 03.05.1973.

Tutta l'area, pertanto, risulta soggetta al disposto dell'Art. 17 - Zona a destinazione Servizi - delle N.T.A. di P.R.T. Consortile. Ciò a seguito di specifica variante al PRT, definitivamente approvata, efficace ed entrata in vigore a seguito della Deliberazione del Consiglio Regionale in data 23 settembre 2020, n.5, "Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Frosinone, Approvazione della Variante al Piano Regolatore Territoriale Consortile denominata "Variante Ex Area Permafex" nel Comune di Frosinone" (deliberazione pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Lazio (n. 126, Supplemento n.3 in data 15 ottobre 2020)). [...]

Ai sensi dell'art. 8 delle NTA, recante "Attività economiche produttive previste negli Agglomerati", all'interno del PTR ASI sono ammesse, secondo la classificazione ATECO 91 elaborata dall'ISTAT, in relazione alle Zone per Servizi le seguenti attività:

"b) Attività economiche produttive per ZONE PER SERVIZI (disciplinate dall'art. 17). Le zone per servizi, previste nel PRT, sono articolate in più aree localizzate nell'ambito dei cinque Agglomerati e sono destinate a consentire la realizzazione delle attrezzature collettive, sociali, direzionali, amministrative, autoportuali e di scambio intermodale, commerciali, fieristiche, ricettive, ricreative e sportive a servizio degli Agglomerati stessi. Inoltre, in via secondaria, per l'individuazione delle categorie di Servizi, può essere fatto riferimento a quanto previsto nelle Categorie ATECO 91."(Estratto Art. 8 NTA).

Come specificato all'art. 17 del P.T.R., l'"assetto delle singole Zone Per Servizi, deve essere definito mediante un Piano Particolareggiato Attuativo del PTR da redigersi a cura del Consorzio o su proposta dei privati, d'intesa con il Comune, tramite lo strumento dell'Accordo di Programma, sul cui territorio è individuata detta Zona".

Conseguentemente il Comune di Frosinone, Il Consorzio per Lo Sviluppo Industriale ed Elco S.R.L., hanno sottoscritto un Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento in oggetto.

In accordo con quanto dichiarato dall'art. 17 delle N.T.A. di PRT, il progetto in oggetto, risulta essere il progetto / Piano Particolareggiato Attuativo del PRT consortile.

Secondo quanto detto, il progetto in oggetto risulta perfettamente integrato e attuativo del disegno programmatico del vigente Piano Consortile.



VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO BACINO DEL LIRI GARIGLIANO VOLTURNO (PSAI-)

[...] L'analisi cartografica, effettuata attraverso la sovrapposizione tra il piano e l'area di progetto, mostra che l'area non risulta interessata da perimetrazioni relativamente al Rischio Frana ed al Rischio Idraulico.

Non sussistono disarmonie rispetto alle previsioni di piano.

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO REGIONALE DI TUTELA DELLE ACQUE (PRTA)

Il Piano si propone l'obiettivo di conservazione e miglioramento della risorsa idrica considerata bene primario necessario alla vita e pertanto da tutelare, compatibilmente con gli usi della risorsa stessa e delle attività socio-economiche. Contiene inoltre le misure necessarie da adottare per la tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico. Il Piano redatto ai sensi della precedente normativa (D.lgs. 152/99) è stato oggetto di revisione in attuazione al D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii (Deliberazione del Consiglio Regionale 23 novembre 2018, n. 18 Aggiornamento del piano di tutela delle acque regionali (ptar), in attuazione del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (norme in materia ambientale) e successive modifiche, adottato con deliberazione della giunta regionale 2016, n. 819).

La zona di intervento risulta all'interno dell'Unità Terrigena dei Fiumi Sacco, Liri e Garigliano (Tav. 4.2 - Stato Chimico delle Acque Sotterranee).

Nel documento di aggiornamento del Piano, lo Stato di attuazione Obiettivi di qualità ambientale dei corpi idrici significativi inserisce l'area di interesse (all'anno 2014), tra i territori in cui lo Stato Ecologico risulta Scarso. Questo è uno degli elementi portanti del piano che indica l'obiettivo genere della direttiva quadro europea circa il raggiungimento del "buono stato" e del generale miglioramento dello stato ecologico e ambientale delle acque.

L'elaborato grafico di Piano 4.1b "Stato ecologico sottobacini afferenti" indica per l'area di interesse uno stato ecologico relativo "Scarso" [...]

Nella Tav. 7.1 - Carta dei livelli di criticità territoriale aggregati- la zona è indicata come Livello di criticità "media" [...].

Si specifica che l'area di progetto è inserita all'interno del SIN (Sito di Interesse Nazionale) Bacino del Fiume Sacco. Tale area è stata sottoposta a procedimento di Bonifica Ambientale. La **Certificazione di avvenuta bonifica** è stata rilasciata dalla Provincia di Frosinone - Settore Ambiente - Servizio Bonifiche e Rifiuti, in data 06.11.2007 con Protocollo n. 268420, come richiesto dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Mare con nota di pari oggetto n. 017921 del 01.09.2017, acquisita al protocollo dell'Ente (Provincia) in data 04.09.2017 al n. 63824.

Nella fase di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex Art. 12 del D.Lgs. 152/2006, l'intervento generale è stato condiviso dagli enti coinvolti al fine dell'attuazione degli indirizzi del PRTA regionale.

In tal senso è stato acquisito il parere **ARPA Lazio Protocollo Generale 0021503 del 02/04/2019** che, in merito alla componente ambientale **Risorse idriche "Idrosfera" recita testualmente:**

"con riferimento alla matrice acqua, prendendo atto che:

- "l'area ex-Permafless risulta già servita e facilmente allacciabile con la rete impiantistica di proprietà del Consorzio industrial";
- "l'acquedotto fornisce acqua adatta anche ad uso potabile";
- "le linee fognanti afferiscono al depuratore dell'Ente ASI. L'impianto di depurazione consortile tratta acque reflue sia civili che industriali ed inoltre" l'Ente assicura l'assenza di problematiche di servizio e tutte le linee possono supportare i quantitativi necessari ai futuri interventi sull'area sia come servizio dell'acqua sia come capacità ricettiva dell'impianto fognante".

ed in considerazione sia delle azioni mitigative (realizzazione rete di smaltimento acque di prima pioggia, dispositivi tecnici per l'impianto idrico sanitario per riduzione dei consumi etc.) e del fatto che gli interventi previsti rispetteranno quanto previsto dall'art. 4 della L.R. 27 Maggio 2008 n.6, si ritiene che l'impatto



generato dalla Variante sulla matrice risorsa idrica risulti non significativo nel dominio di interesse”.

Secondo quanto riportato il progetto risulta coerente alle indicazioni emergenti dal Piano Regionale di Tutela delle Acque (PRTA).

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO REGIONALE DELLA QUALITÀ DELL'ARIA (PRQA).

Il Piano di risanamento della qualità dell'aria è lo strumento di pianificazione con il quale la Regione Lazio da applicazione alla direttiva 96/62/CE, direttiva madre "in materia di valutazione e di gestione della qualità dell'aria ambiente" e alle successive direttive integrative.

Il PRQA, In accordo con quanto prescritto dalla normativa persegue due obiettivi generali:

- Il risanamento della qualità dell'aria nelle zone dove si sono superati i limiti previsti dalla normativa o vi è un forte rischio di superamento;
- Il mantenimento della qualità dell'aria nel restante territorio attraverso misure di contenimento e di riduzione delle emissioni da traffico, industriali e diffuse, che portino a conseguire il rispetto dei limiti imposti dalla normativa, ma anche a mantenere anzi a migliorare la qualità dell'aria ambiente nelle aree del territorio dove non si rilevano criticità.

All'art.10 delle NTA si specifica che la Provincia di Frosinone, in considerazione della situazione di criticità ambientale registrata dalla rete di rilevamento di inquinamento atmosferico, deve, anche con il supporto di ARPA LAZIO, effettuare controlli delle emissioni su tutti gli impianti industriali insistenti sul proprio territorio ai fini della verifica del rispetto dei limiti fissati dal d.lgs. 152/06. Dovrà verificare, inoltre, anche con il supporto di ARPA LAZIO, sulla base della procedura tecnica n 2 dell'allegato 2, il contributo alle immissioni delle sorgenti industriali presenti sul territorio.

L' Art. 15 Limitazioni al traffico veicolare stabilisce, per il Comune di Frosinone specifiche limitazioni al traffico nel territorio del centro urbano, come delimitato con apposito atto del Comune.

La Sezione VI riguarda Provvedimenti specifici per il Comune di Frosinone. All'art. 23 Ulteriori provvedimenti da adottarsi nel comune di Frosinone e all'art. 24 Ulteriori misure per i veicoli adibiti al trasporto merci, si specificano provvedimenti ed indirizzi quali:

- favorire la realizzazione di piattaforme logistiche attrezzate per la razionalizzazione dello smistamento delle merci con distribuzione finale dei prodotti con mezzi leggeri a basso impatto ambientale.
- Necessità di definire aree pedonali e zone a traffico limitato;
- circolazione a targhe alterne ecc.

In definitiva, il Piano, riconoscendo la sensibilità del territorio comunale, indica le cause dovute sia nella presenza delle attività industriali sia all'impatto dovuto dal traffico pesante e leggero.

Con Deliberazione n. 8 del Consiglio Regionale del 5 ottobre 2022 (pubblicata sul BURL n. 88 del 25/10/2022), è stato approvato l'aggiornamento del Piano di risanamento della qualità dell'aria (PRQA).

L'aggiornamento del PRQA ha l'obiettivo di raggiungere il rispetto dei valori limite indicati dal D.Lgs. n.155/2010 sull'intero territorio regionale attraverso l'attuazione di un set di misure che concorrano a ridurre le emissioni secondo un'ipotesi di scenario. L'aggiornamento ha individuato un nuovo scenario emissivo, che pone come obiettivo principale il raggiungimento entro l'anno 2025 dei valori attraverso la messa in campo di diverse misure articolate in 42 azioni: 16 per il settore dei trasporti, 13 per il settore della combustione civile, 4 per il settore dell'industria, 6 per il settore dell'agricoltura e zootecnia e 3 per il settore delle emissioni diffuse.

In particolare: la misura TMS_2 riguarda la pianificazione ed implementazione della mobilità sostenibile per i comuni con popolazione > di 30.000 abitanti; la misura TMS_3 riguarda la pianificazione ed implementazione della mobilità sostenibile per i comuni della zona Valle del Sacco.



La normativa di attuazione del PRQA individua anche nella fluidificazione del traffico, nell'adozione di sistemi energetici efficienti, nella realizzazione di parcheggi scambiatori, elementi correttivi specifici per la riduzione degli inquinanti.

L'intervento, letto nella configurazione comprensiva degli interventi sulla viabilità e parcheggio di scambio Stazione Ferroviaria già realizzato, risulta conforme ed attuatore delle misure tese alla fluidificazione del traffico ed alla possibilità di utilizzo di mezzi alternativi all'automobile.

Rispetto a tale ultimo fattore, proprio il parcheggio scambiatore realizzato nei pressi della Stazione Ferroviaria di Frosinone (a soli 750 metri dall'area di progetto) a spese del proponente privato è stato previsto e realizzato per le seguenti principali funzioni:

- nodo di scambio automobile (o autobus) – treno (per i movimenti principalmente legati ai trasferimenti casa lavoro);
- utilizzo del treno per l'accesso ai servizi che il capoluogo offre al territorio contermina.

Tra questi servizi, naturalmente, anche quelli commerciali rappresentati dal Centro Commerciale di progetto. La realizzazione della rotonda sulla S.P. 277 Via Armando Vona (prevista dall'intervento generale/Accordo di programma già sottoscritto) potrà anche consentire di attuare i dettami dell'art. 16 (Compiti dei Comuni - Sezione IV. Provvedimenti per il risanamento della qualità dell'aria) del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, che prevede al punto g di "adottare il piano del traffico merci definendo, là dove possibile, percorsi obbligatori e/o preferenziali per il traffico pesante al fine di evitare o ridurre la circolazione dei mezzi pesanti all'interno dei centri urbani". La realizzazione della rotonda agevolerà l'eventuale scelta di dirottare parte del traffico merci transitante sul tratto periurbano della S.R. 156 dei Monti Lepini verso il Casello Autostradale di Ferentino evitando congestioni sul Casello di Frosinone eventualmente dirottando il traffico pesante sul casello di Ferentino

Nella fase di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex Art. 12 del D.Lgs. 152/2006, l'intervento generale è stato condiviso dagli enti coinvolti anche al fine della valutazione del rispetto degli indirizzi progettuali del PRQA regionale.

In tal senso è stato acquisito il parere **ARPA Lazio Protocollo Generale 0021503 del 02/04/2019** che, in merito alla componente ambientale **Aria "Atmosfera" recita testualmente:**

"Alla luce delle integrazioni fornite relative alle elaborazioni trasportistiche, alla campagna di rilievi di traffico, ai progetti di adeguamento delle infrastrutture viarie con annesso rotatorie, all'utilizzo di materiali fotocatalitici etc., si ritiene che gli interventi previsti dal Piano, pur costituendo ulteriore carico emissivo rispetto alla situazione attuale, prevedono diversi interventi mitigativi e migliorativi dello stato della qualità dell'aria nella zona in oggetto. Visto quindi quanto sopra riportato, la classificazione complessiva del Comune, l'andamento dei parametri presi a riferimento dalla norma per la descrizione della qualità ambientale dell'aria, l'incidenza che gli interventi previsti possono avere sul territorio in termini soprattutto di servizi, energia, trasporti, qualità dell'aria ed emissioni di inquinanti in atmosfera, le misure di mitigazione da mettere in atto, si ritiene che il Piano non è tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria nel dominio di interesse".

Secondo quanto riportato il progetto risulta coerente alle indicazioni emergenti dal Piano Regionale di Tutela delle Acque (PRTA).

PZA - PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA (COMUNE DI FROSINONE)

Il territorio comunale di Frosinone è stato suddiviso in classi acusticamente omogenee, in applicazione dell'articolo 1 comma 2 del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 14 novembre 1997 (Piano di Zonizzazione Acustica Comunale). L'area di progetto ricade all'interno della Classe V - Aree prevalentemente industriali. Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

Per ciascuna classe acustica sono fissati: i valori limite di emissione, i valori limite assoluti di immissione, i valori limite differenziali di immissione, i valori di attenzione e i valori di qualità. Di seguito sono elencate le



classi acustiche con i corrispondenti valori limite. Tali valori sono distinti tra periodo diurno (che va dalle ore 6.00 alle 22.00) e quello notturno (che va dalle ore 22.00 alle 6.00) e sono espressi in livello continuo equivalente di pressione sonora ponderato A espresso in dB(A).

	Valori limite di emissione in dB(A)	Valori limite assoluti di immissione in dB(A)	Valori limite differenziali di immissione in dB(A)	Valori di qualità in dB(A)	Valori di attenzione in dB(A) riferiti a un'ora
Periodo diurno (ore 6.00 - 22.00)	65	70	5	67	80
Periodo notturno (ore 22.00 - 6.00)	55	60	3	57	65

Tabella Errore. Nel documento non esiste testo dello stile specificato..I: **Valori limite classi acustiche**

L'area di analisi è situata all'interno di un contesto urbanizzato in cui le infrastrutture viarie (Autostrada e SS 156) costituiscono la fonte principale di disturbo. Le attività industriali limitrofe si configurano come ulteriore fattore aggiuntivo, in relazione soprattutto alle attività di movimentazione materiali e/o traffico interno ai piazzali di mezzi pesanti proprie di ogni area industriale.

L'attuale Classe acustica dell'area non costituisce vincolo rispetto al progetto.

La presenza di strade di grande comunicazione (strade tipo A, B, D,) ha l'effetto di determinare la classificazione delle aree vicine all'infrastruttura stradale. La Tabella A, allegata al DPCM 14/11/1997, prevede che le aree in prossimità di strade di grande comunicazione siano individuate come aree da inserire in Classe IV o superiore.

Secondo quanto detto, lo strumento in analisi risulta ininfluente rispetto alle previsioni progettuali.

PARCHI ED AREE PROTETTE, SIC (SITI IMPORTANZA COMUNITARIA), ZPS (ZONE PROTEZIONE SPECIALE).

L'area oggetto di intervento non ricade in Parchi o Aree Protette. L'area non ricade neanche in aree IBA (Important Birds Areas).

L'ACCORDO DI PROGRAMMA TRA IL CONSORZIO INDUSTRIALE DEL LAZIO (GIA CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DI FROSINONE), IL COMUNE DI FROSINONE E LA ELCO SRL

Il Comune di Frosinone, Il Consorzio Industriale del Lazio ed Elco S.R.L., rispettivamente in data 13 aprile 2022, 28 aprile 2022 e 2 maggio 2022, hanno sottoscritto digitalmente l'“Accordo di Programma per la realizzazione di un intervento di riqualificazione e valorizzazione dell'area, del relativo complesso industriale dismesso FLEX S.p.A. (già Permaflex S.p.A.) sito in Frosinone, Via di Monti Lepini, Loc. Valle Fioretta, per la realizzazione di un centro commerciale”, registrato a Frosinone in data 17 maggio 2022 al n. 681 serie 3. L'“Accordo” ha ad oggetto il Piano di cui all'art. 17 delle NTA – PTR – ASI (plano – volumetrico e progetto anche solo “Piano”) per la realizzazione di una grande struttura di vendita, organizzata come centro commerciale nell'ambito dell'intervento di riqualificazione e valorizzazione dell'area industriale dismessa da più di cinque anni ed in stato di degrado, in conformità con gli strumenti urbanistici e pianificatori – programmatici. Il piano, come specificato all'Art. 1 dell'Accordo di Programma,” riveste Interesse Pubblico in quanto produce effetti positivi sull'economia della città, sulla rete infrastrutturale ad uso pubblico e sul sistema occupazionale”.

Come definito all'Art. 3 dell'Accordo, la potenzialità edificatoria e la conseguente verifica del soddisfacimento degli Standards fa riferimento all'Art. 17 delle NTA del PTR – ASI. Come specificato all'Art. 4 dell'Accordo di Programma, la realizzazione del nuovo insediamento commerciale comporterà a spese ed a carico del



proponente opere di potenziamento del sistema viario comunale anche in funzione dell'accesso all'area ex Permaflex oggetto di intervento (...). In particolare il privato proponente si impegna a realizzare: Rotatoria-incrocio a raso tra S.R. 156 dei Monti Lepini e ingresso Area ex Permaflex (...); Rotatoria – intersezione Via Vado di Lena e Area Permaflex. (vedi Art. 4.3 Accordo di Programma).

A carico del proponente privato (vedi Art. 4.4 Accordo di Programma) (...) è prevista la realizzazione della Rotatoria raso tra S.R. 156 dei Monti Lepini e S.P. Via Armando Vona già in stato avanzato di progettazione (...).

Come specificato all'Art. 5.1 dell'Accordo di Programma, il proponente privato si è impegnato a realizzare per il Comune di Frosinone, un'opera pubblica - c.d. parcheggio scambiatore nei pressi della Stazione Ferroviaria di Frosinone (...) per una superficie complessiva di circa 8746 mq.

In questa sede si specifica che tale ultimo intervento risulta già stato realizzato.

Come specificato all'Art. 9 dell'Accordo di Programma, (...) il Comune di Frosinone si impegna a realizzare:

- a) Rotatoria all'uscita del casello autostradale di Frosinone (c.d. "rotatoria sud") già in fase esecutiva di progettazione e già inserita nel Programma dei Lavori Pubblici del Comune con annesso finanziamento(...);
- b) Rotatoria tra Via di Valle Fioretta e la Monti Lepini (c.d. "rotatoria Valle Fioretta – Lepini) già in fase esecutiva di progettazione e già inserita nel Programma dei Lavori Pubblici del Comune con annesso finanziamento.(...)

In sintesi, attraverso l'Accordo di Programma (a cui si rimanda per le specifiche di dettaglio), sono state puntualmente definite le modalità di realizzazione delle opere complementari ("esterne" all'area di progetto). **Tali opere, facenti parte dell'intervento generale di riferimento, sono già state oggetto di valutazione in sede di procedura ex Art. 12 del D.Lgs. 152/2006.**

L'intervento in oggetto risulta pienamente attuativo dell' "Accordo di Programma per la realizzazione di un intervento di riqualificazione e valorizzazione dell'area, del relativo complesso industriale dismesso FLEX S.p.A. (già Permaflex S.p.A.) sito in Frosinone, Via di Monti Lepini, Loc. Valle Fioretta, per la realizzazione di un centro commerciale", registrato a Frosinone in data 17 maggio 2022 al n. 681 serie 3 e sottoscritto tra il Comune di Frosinone, Il Consorzio Industriale del Lazio ed Elco S.R.L

SINTESI DELL'ANALISI PROGRAMMATICA SVOLTA

Il progetto in oggetto si inserisce, in un intervento generale sulla rete infrastrutturale che vede la realizzazione di nodi a rotatoria e parcheggi, a servizio della città e di accesso al sito di progetto. Tali realizzazioni esterne all'area di progetto risultano in fase di realizzazione, finanziate e/o già realizzate (vedi parcheggio scambiatore nei pressi della stazione ferroviaria di Frosinone) ed inserite in un Accordo di Programma sottoscritto dal Comune di Frosinone, il Consorzio Industriale del Lazio (già Consorzio Industriale di Frosinone) e la Elco S.r.l. (proprietaria dell'area di progetto).

Nell' Accordo di Programma, strumento espressamente richiesto dall'Art. 17 delle NTA del PRT consortile che regola la trasformazione dell'area a Servizi ex Permaflex, sono perfettamente stabilite e programmate le modalità di trasformazione, le tempistiche e tutto quanto necessario a garantire la realizzazione dell'intervento, particolare e generale, nel pieno dell'interesse pubblico. Interesse pubblico posto alla base e fondamento dell'Accordo di Programma stesso.

L'analisi svolta dimostra che l'intervento risulta coerente e conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici e/o programmatici territoriali in quanto:

- L'analisi cartografica, effettuata attraverso la sovrapposizione tra l'area di progetto e la **Tavola A del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)** mette in evidenza che l'area ricade all'interno del "Sistema del Paesaggio Insediativo", nello specifico nel "Paesaggio degli insediamenti urbani". La S.S. 156 dei Monti Lepini, per il tratto prospiciente l'area di intervento, ricade all'interno del Sistema del Paesaggio Insediativo – Reti, Infrastrutture e Servizi. Tale sistema paesaggistico è normato dalle NTA all' Articolo 33 Reti, infrastrutture e servizi. Gli interventi previsti in progetto risultano consentiti.



- La sovrapposizione tra l'area di intervento e la **Tavola B del (PTPR)** (Beni Paesaggistici) mette in evidenza che l'area di progetto non è interessata da perimetrazioni relative a Beni Paesaggistici;
- La sovrapposizione con la **Tavola C del PTPR** (Beni del patrimonio naturale e culturale) mette in evidenza che l'area di progetto non è interessata da perimetrazioni;
- La sovrapposizione tra l'area di intervento e la **Tavola D del PTPR** mette in evidenza che l'area di progetto non è interessata da perimetrazioni.
- Il Piano Territoriale Provinciale Generale (**PTPG** Prov. Frosinone) - **elaborato TPI**, evidenzia che l'area di progetto risulta individuata all'interno del Sistema insediativo funzionale: organizzazione e sviluppo dell'offerta delle sedi per le funzioni centrali strategiche e di servizio di interesse provinciale. In particolare, viene individuata come area per Servizi alla grande distribuzione commerciale (SC). Le NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PTPG all'Art. 65 forniscono le "Direttive specifiche per gli ambiti di organizzazione integrata delle sedi di attività e servizi strategici". Tra gli Usi da favorire (punto c) per l'area in oggetto, si prevede il "riuso per funzioni di grande distribuzione degli impianti ex Permaflex (...)".
- All'interno del **Piano Regolatore Territoriale (PRT)** Area A.S.I. Frosinone, l'area di progetto, risulta soggetta al disposto dell'**Art. 17 - Zona a destinazione Servizi**. Ciò in conseguenza di specifica variante al PRT, definitivamente approvata, efficace ed entrata in vigore a seguito della Deliberazione del Consiglio Regionale in data 23 settembre 2020, n.5, "Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Frosinone, Approvazione della Variante al Piano Regolatore Territoriale Consortile denominata "Variante Ex Area Permaflex" nel Comune di Frosinone" (deliberazione pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Lazio (n. 126, Supplemento n.3 in data 15 ottobre 2020)). Come da disposto dell'art. 17 delle N.T.A., le zone per servizi, (...) sono destinate a consentire (anche) la realizzazione delle attrezzature (...) commerciali.
- L'analisi cartografica, effettuata attraverso la sovrapposizione tra l'area di progetto ed il **Piano di Assetto Idrogeologico Bacino del Liri Garigliano Volturno (PSAI-)**, mostra che l'area non risulta interessata da perimetrazioni relativamente al Rischio Frana ed al Rischio Idraulico.
- Il progetto risulta coerente alle indicazioni emergenti dal **Piano Regionale di Tutela delle Acque (PRTA)**. L'area ex-Permaflex risulta già servita e facilmente allacciabile con la rete impiantistica di proprietà del Consorzio industriale; l'acquedotto fornisce acqua adatta anche ad uso potabile; le linee fognanti afferiscono al depuratore dell'Ente ASI. L'impianto di depurazione consortile tratta acque reflue sia civili che industriali ed inoltre l'Ente assicura l'assenza di problematiche di servizio e tutte le linee possono supportare i quantitativi necessari ai futuri interventi sull'area sia come servizio dell'acqua sia come capacità ricettiva dell'impianto fognante. Sono, inoltre previste, azioni mitigative quali la realizzazione rete di smaltimento acque di prima pioggia, dispositivi tecnici per l'impianto idrico sanitario per riduzione dei consumi e vasche di accumulo per la raccolta dell'acqua piovana in osservanza di quanto previsto dall'art. 4 della L.R. 27 Maggio 2008 n.6. Si specifica che l'area di progetto è inserita all'interno del SIN (Sito di Interesse Nazionale) Bacino del Fiume Sacco. Tale area è stata sottoposta a procedimento di Bonifica Ambientale. La **Certificazione di avvenuta bonifica** è stata rilasciata dalla Provincia di Frosinone - Settore Ambiente - Servizio Bonifiche e Rifiuti, in data 06.11.2007 con Protocollo n. 268420, come richiesto dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Mare con nota di pari oggetto n. 017921 del 01.09.2017, acquisita al protocollo dell'Ente (Provincia) in data 04.09.2017 al n. 63824.
- Il progetto risulta coerente alle indicazioni emergenti dal **Piano Regionale della Qualità dell'Aria (PRQA)**. In particolare per il centro commerciale di progetto si prevede esclusivamente la realizzazione di impianti alimentati ad energia elettrica, evitando l'utilizzo di sistemi alimentati da altre fonti potenzialmente capaci di produrre emissioni inquinanti in loco. In merito alla produzione di acqua calda sanitaria, inoltre, come da comma 22 del DPR n. 59 del 02/04/09, è previsto l'utilizzo di fonti rinnovabili (pannelli solari in copertura dell'edificio e pensiline fotovoltaiche nelle aree a



parcheggio) per la produzione di energia termica tali da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria. **Gli impianti, di conseguenza, daranno un contributo ai carichi emissivi nullo e/o trascurabile.**

In merito agli inquinanti da traffico veicolare, come più volte riportato, sono previsti, in via di realizzazione e realizzati interventi atti a migliorare la rete stradale cittadina ai fini della fluidificazione del traffico con ricadute positive sugli apporti inquinanti dati dal traffico veicolare. In ottemperanza alle indicazioni generali di Piano è, inoltre, **già stato realizzato un parcheggio scambiatore nei pressi della Stazione Ferroviaria di Frosinone, poco distante dal futuro Centro commerciale, anche al fine di consentire l'accessibilità al centro commerciale attraverso i mezzi pubblici.**

La realizzazione di rotatorie in sostituzione di incroci a raso semaforizzati consente di migliorare sensibilmente il ciclo di guida con ripercussioni positive sulle emissioni inquinanti. In particolare, come già verificato nella precedente fase progettuale inerente la valutazione dell'intervento generale sulle infrastrutture viarie, la realizzazione della rotatoria sulla S.P. 277 Via Armando Vona potrà consentire di attuare i dettami dell'art. 16 (Compiti dei Comuni _Sezione IV. Provvedimenti per il risanamento della qualità dell'aria) del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, che prevede al punto g di "adottare il piano del traffico merci definendo, là dove possibile, **percorsi obbligatori e/o preferenziali per il traffico pesante** al fine di evitare o ridurre la circolazione dei mezzi pesanti all'interno dei centri urbani". La realizzazione della rotatoria agevolerà l'eventuale scelta di dirottare parte del traffico merci transitante sul tratto periurbano della S.R. 156 dei Monti Lepini verso il Casello Autostradale di Ferentino evitando congestioni sul Casello di Frosinone eventualmente dirottando il traffico pesante sul casello di Ferentino. **La realizzazione di interventi di piantumazione di esemplari arborei** (n.888 alberi di specie scelte tra quelle di tipo autoctono a maggiore capacità di assorbimento degli inquinanti) ed arbustivi (n.690 arbusti) consentirà, inoltre, l'abbattimento degli inquinanti da traffico veicolare con particolare riferimento alle polveri sottili (PM10), che risultano criticità nota nell'area del comune di Frosinone. Come ulteriore elemento di mitigazione è previsto **l'utilizzo di materiali con agenti fotocatalitici (1500 mq di superficie di masselli autobloccanti fotocatalitici)** in grado di abbattere molte sostanze nocive presenti nell'aria (soprattutto gli ossidi di azoto NOx e di zolfo SOx), principali responsabili proprio dell'inquinamento atmosferico. **Il contributo ai carichi emissivi dovuto al traffico veicolare indotto, alla luce degli interventi mitigativi previsti, come già riportato nell'acquisito parere ARPA Lazio Protocollo Generale 0021503 del 02/04/2019 "non è tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria nel dominio di interesse".**

- L'analisi dei vincoli ha permesso di verificare che l'area oggetto di intervento non ricade in Parchi o Aree Protette. L'area non ricade neanche in aree IBA (Important Birds Areas).

In definitiva, l'intervento in oggetto risulta coerente con le indicazioni emergenti dagli strumenti programmatici e di indirizzo vigenti e rappresentare, inoltre, un tassello della pianificazione e programmazione generale (vedi PTPG Provincia di Frosinone) e di settore (vedi PRT Consortile ed Accordo di Programma sottoscritto dal Comune di Frosinone, Consorzio Industriale ed Operatore Privato) in via di attuazione.

LA CONFIGURAZIONE DI PROGETTO E LE OPERE

Descrizione generale dell'intervento previsto

Allo stato attuale, [...], nell'area insistono alcuni edifici a destinazione industriale (ex Permafex) che sono stati dismessi da molti anni. Rispettando le finalità e le motivazioni [...], l'intervento prevede la riconversione dell'area mediante la realizzazione al posto dell'attuale sito industriale di un centro commerciale e servizi. Tale ultima destinazione è coerente con lo sviluppo che quest'area ha avuto negli anni. Questa porzione di città, infatti, ha modificato le sue peculiarità trasformandosi da area periferica in cui si concentravano attività



di tipo produttivo-industriale, in area interessata da un incremento urbanistico a destinazione commerciale/servizi ed aree a destinazione residenziale.

Data la fatiscenza, inadeguatezza e scarso valore compositivo ed architettonico delle edificazioni presenti, il "riuso" sarà relativo all'areale e non alle strutture esistenti che andranno demolite e sostituite con edificazioni di qualità ed in linea con le più avanzate normative di settore. La realizzazione di nuovi manufatti, a sostituire quelli oggi esistenti, seguirà le indicazioni proprie dell'art. 17 delle NTA del PTR consortile che prevedono sostanzialmente volumetrie simili a quelle oggi presenti.

L'intervento, quindi, prevede la demolizione dei manufatti esistenti in quanto vetusti e non idonei alla proposta di progetto e la realizzazione di volumi a destinazione commerciale. E' prevista, inoltre, la sistemazione dell'area esterna attraverso la realizzazione della viabilità di servizio, degli spazi a verde, e dei parcheggi.

Il lotto, di forma prevalentemente allungata, condiziona fortemente l'impianto architettonico dell'edificio che, nell'impostazione progettuale, intende porsi come elemento di mediazione tra l'arteria stradale ed un'area prevalentemente residenziale alle sue spalle. Con una superficie lorda pavimenti sviluppata su un unico livello di 41.789 mq, il progetto è articolato da 61 diverse attività di vendita, tra settore alimentare, abbigliamento e ristorazione collegate tra loro mediante una galleria coperta e climatizzata, caratterizzato dalla presenza di spazi verdi, luoghi in cui sostare, aree gioco per bambini. Ai locali principali, in cui si svolgono le attività di commercio, sono direttamente collegati locali deposito, servizi, ed uscite di sicurezza. L'utilizzo dei pannelli fotovoltaici e dei solari termici, fanno di questo progetto un'architettura sostenibile, in grado di soddisfare in autonomia il fabbisogno ai sensi del DM 03 marzo 2011 n. 28.

Configurazione dell'edificio commerciale

Il Centro presenta un volume centrale con due bracci asimmetrici occupati da Medie Superfici di Vendita e una Grande Superficie di Vendita, con accesso direttamente dal parcheggio, configurandosi di conseguenza più come una sorta di "Retail Park".

Il corpo centrale è occupato dal Centro Commerciale vero e proprio che si sviluppa su un unico piano fuori terra.

Si accede al Centro da due ingressi simmetrici: al centro di questi sono collocate due attività Leisure e la Food-Court, che occupa una superficie di circa 1.100 mq. La restante Mall occupa una superficie di circa 4.200 mq. Per garantire la fruibilità degli esercizi di ristorazione e della Food-Court, anche in orari in cui gli esercizi commerciali risultano chiusi, uno dei blocchi bagni è stato collegato con accesso diretto dalla Food-Court.

La Galleria, che si sviluppa ad anello, ha una larghezza media di circa 9 m e si allarga fino a circa 16 m per creare due piazze indicativamente a metà del tratto più lungo della stessa. Sul lato corto, contrapposto alla Food-Court, sono state collocate due Grandi Superfici di Vendita. La posizione della Grande Superficie di Vendita, e quindi il suo fronte vetrina, è stato studiato in modo che se ne possa prevedere una successiva suddivisione in due Medie Superfici senza che nessuna delle due ne vada penalizzata.

Nella parte centrale sono collocati i Negozi di Vicinato, Medie Superfici di Vendita ed un blocco bagni.

Il piano terra è interamente a destinazione commerciale.

Le strutture portanti, ad esclusione delle fondazioni, sono previste in elementi prefabbricati in c.a.p., le tamponature sono in pannelli prefabbricati in c.a., le fondazioni saranno realizzate direttamente in opera. Gli elementi con funzione non strutturale, che hanno funzione decorativa, sono costituiti da elementi in vetro sorretti da una struttura metallica.

Il piano copertura è costituito da un solaio piano dove trovano alloggiamento le macchine per impiantistica, lucernari ed evacuatori di fumo.

Nella porzione di copertura a nord sarà realizzato un parcheggio auto in copertura utili al soddisfacimento degli standards ai sensi della 22/19.

L'edificio avrà una struttura portante in cemento armato prefabbricato e chiusure realizzate con pannelli di tamponamento verticale a taglio termico, il tutto per ottenere un valore limite del componente standard senza forature per la trasmittanza termica U (WmqK) "0,223

Gli spazi interni

Le gallerie sono state concepite come strade urbane e come tali ne riportano le caratteristiche differenze: movimenti e stratificazioni. Così come avviene sovente nelle strade commerciali dei centri storici, queste presentano elementi di ombreggiatura che regolano l'ingresso della luce naturale, modulato dal disegno regolare di una gelosia, di un brise-soleil che disegna l'ambiente di riflessi in continuo mutamento.

Il disegno della pavimentazione in marmi locali e delle travi affusolate del soffitto mettono in relazione i due fronti vetrina contrapposti che hanno caratteri molto diversi. Durante il percorso il visitatore verrà accolto anche in una piazza che si configura come una zona di pausa confortevole ed accogliente.

La copertura della Mall è stata pensata in policarbonato traslucido, scandita da una serie di travi con una sezione triangolare che permette alla luce di dare forma ad interessanti effetti di ombreggiatura. [...]

Dati principali dell'intervento

Di seguito si riportano, in forma tabellare, i dati principali dell'intervento.

Superfici		
Superficie di Vendita - Grandi Strutture	6.240,60 mq.	
Superficie di Vendita - Medie Strutture	11.185,70 mq.	
Superficie di Vendita - Esercizi di Vicinato	7.038,70 mq.	
Totale Superficie di Vendita del Centro Commerciale		24.465,00 mq.
Superficie d'esercizio - Attività Connesse	9.803,70 mq.	
Settore Non Alimentare	19.572,00 mq.	
Settore Alimentare	4.893,00 mq.	
Somm. Di Alimenti e Bevande	3.282,00 mq.	
Mall	4.194,80 mq.	
Food Court	1.141,70 mq.	
Uffici / Servizi	1.185,20 mq.	

Standard della legge regionale Lazio 22/19 e s.m.i.		
Area di parcheggio e spazi di manovra di progetto (mq.)		
Parcheggio A - piano terra	51.723,30 mq.	
Parcheggio B - piano primo	7.199,21 mq.	
Totale superficie di parcheggio di progetto		58.922,51 mq.
Verifica Standard di parcheggio - L.R. Lazio 22/19 e s.m.i. (mq.)		
Superficie di parcheggio richiesta dalla L.R. Lazio 22/19 e s.m.i.	58.733,70 mq.	
Superficie di parcheggio di progetto	58.922,51 mq.	
58.922,51 mq.	>	58.733,70 mq.
Alberature - L.R. Lazio 22/19 e s.m.i. (n.)		
Superficie di parcheggio a raso comprensivo dello spazio dedicato al carico scarico merci	51.723,30 mq.	
Alberature previste da progetto	n. 888	
n. 888	>	n. 862



Posti Auto - L.R. Lazio 22/19 e s.m.i. (n.)		
Posti Auto – Parcheggio A		1047
di cui diversamente abili		31
Posti Auto – Parcheggio B		187
di cui diversamente abili		4
Posti auto totali da progetto		1234
Superficie singolo posto auto comprensiva di spazi di manovra - L.R. Lazio 22/19 e s.m.i. (mq.)		
Superficie di parcheggio	58.922,51 mq.	
Numero posti auto da progetto	n. 1234	
Superficie singolo posto (comprensiva di spazi di manovra) di progetto	n.47,75	
n. 47,75	>	n. 25,00
Posti auto elettriche - L.R. Lazio 22/19 e s.m.i. (n.)		
Posti auto elettrici di progetto		13
n. 13	=	n. 13

Standard - D.M. 1444/68	
33.431,30 mq	
di cui a parcheggio	16.715,65 mq.
di cui a verde	16.715,65 mq.
Totale standard di parcheggio e verde richiesto	33.431,30 mq.

Area a verde - D.M. 1444/68 da progetto	
Area a verde	13.183,25 mq.
Totale Area D.M. 1444/68 da progetto	13.183,25 mq.

Verifica Standard a verde - D.M. 1444/68		
Standard richiesto dal D.N. 1444/68	16.715,65 mq.	
Totale area a verde di progetto	13.183,25 mq.	
13.183,25 mq.	<	16.715,65 mq.
La mancanza di superficie a verde sarà compensata con ulteriore parcheggio ad uso pubblico	3.532,40 mq.	

Area a parcheggio - D.M. 1444/68 da progetto	
Area a parcheggio	20.971,75 mq.
Totale Area D.M. 1444/68 da progetto	20.971,75 mq.

Verifica Standard a parcheggio - D.M. 1444/68		
Standard richiesto dal D.N. 1444/68 + compensazione verde	20.248,05 mq.	
Totale area a parcheggio di progetto	20.971,75 mq.	
20.971,75 mq.	>	20.248,05 mq.

L'iniziativa in oggetto, per quanto sopra descritto, risulta essere compatibile con tutte le prescrizioni previste dalla vigente normativa:



- L'iniziativa è rispondente ai criteri concernenti gli articoli 2 (Criteri e indirizzi per l'individuazione delle zone o delle aree idonee all'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita), 4 (Caratteristiche degli accessi e dei raccordi tra aree di parcheggio e viabilità per l'insediamento delle attività commerciali) e 5 (Caratteristiche e quantità dei parcheggi pertinenti per l'insediamento delle attività commerciali) del regolamento previsto dall'art. 19 della legge regionale Lazio 22/19 e s.m.i.;
- La quantità di alberature e il numero di parcheggi riservati ai diversamente abili soddisfano le prescrizioni di Legge;
- L'iniziativa, dato il bacino d'influenza, non richiede il preventivo parere delle Regioni limitrofe;
- Per quanto concerne la mobilità pedonale, è stata studiata una possibilità di mitigazione delle interferenze fra percorsi pedonali e percorrenza degli autoveicoli prevedendone la differenziazione, la riduzione degli attraversamenti e la netta distinzione nei punti critici. Tale soluzione prevede la distribuzione con marciapiedi e percorsi pedonali protetti, dedicati nell'intera area ed in tutti i parcheggi. Da ogni sezione dei parcheggi si può accedere agli ingressi dell'attività commerciale con percorsi pedonali protetti indipendenti dalle percorrenze veicolari. Infine i parcheggi per persone a mobilità ridotta sono stati concentrati nella parte più prossima all'ingresso dell'attività. Si prevede inoltre la dotazione di marciapiedi, con agevole accesso pedonale all'area commerciale.

Il progetto, relativo all'apertura di una grande struttura di vendita – centro commerciale, da parte della Società ELCO s.r.l., in Frosinone, via dei Monti Lepini, località Valle Fioretta, recepisce pienamente le normative di riferimento vigenti.

Viabilità e parcheggi

L'accesso al comparto avviene da due punti: il primo posto a nord-est in prossimità dello svincolo autostradale della A1 Milano-Napoli, ed il secondo a sud-ovest. Il lotto di intervento sarà attraversato da una viabilità principale a doppio senso di marcia che collega Viale Volsci a Via Enrico Fermi-Via Selvotta.

Con riferimento allo scenario analizzato, lo studio del traffico condotto in fase di Verifica di Assoggettività alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex Art. 12 del D.Lgs. 152/2006 eseguito sull'intervento generale comprensivo delle opere sulla rete stradale previste nell'Accordo di Programma oggi in fase di realizzazione, ha evidenziato la sostenibilità dell'intervento di progetto dal punto di vista dell'impatto sulla mobilità, anche alla luce delle attuali criticità riscontrate lungo la SS156. L'effetto combinato dell'incremento dei traffici generato dalla presenza del polo commerciale con la realizzazione degli interventi infrastrutturali previsti ed in fase di realizzazione, fa sì che nello scenario progettuale futuro (scenario post operam) tendano sostanzialmente a ripresentarsi condizioni di deflusso comparabili con quelle che si riscontrano attualmente. Lo scenario di progetto analizzato è ulteriormente migliorato. Canalizzando al meglio i traffici in approccio alle rotonde e massimizzando la capacità di accumulo dei veicoli in coda, unitamente all'ottimizzazione dei parcheggi interni all'area, è possibile realizzare una rete infrastrutturale a basso impatto.

Nel dimensionamento delle superfici standard urbanistiche sono state rispettate le prescrizioni del D.M. 1444/68, della L. 122/89 e della L.R. 22/19. Quest'ultima stabilisce per le grandi strutture di vendita una dotazione di parcheggi in ragione di 2 mq di parcheggio per ogni metro quadrato di superficie di vendita. L'area esterna di pertinenza è stata suddivisa in marciapiede (spazi), perimetrale all'edificio, in area a verde, in parcheggi e in strade da destinare alla viabilità interna.

La sistemazione esterna è stata concepita in modo organico per consentire uno sfruttamento razionale degli spazi. Le aree a verde sono localizzate nella zona più a Sud, i parcheggi sono più vicini all'accesso dalla viabilità S.S. 156, l'area di carico e scarico è ubicata sul retro dell'edificio.

Il parcheggio verrà suddiviso in uno pubblico ed uno privato. Quello pubblico, dedicato al soddisfacimento degli standard richiesti dal DM 1444/68 dovrà essere servito da un unico punto di accesso/uscita in modo che possa essere indipendente dal parcheggio del Centro Commerciale. Tale parcheggio è stato collocato nell'area ad est e per agevolare le manovre di ingresso/uscita è stata introdotta una rotonda.

L'area destinata al parcheggio privato, che dovrà soddisfare gli standard della LR22/19, risulta prospiciente il Centro Commerciale. L'accesso a tale parcheggio avverrà da 5 diversi punti: il primo a nord, due dalla



viabilità che attraversa trasversalmente il lotto, uno dalla rotatoria in comune con il parcheggio DM1444/68 e uno dalla viabilità longitudinale. Per il soddisfacimento degli standard verrà realizzato anche un parcheggio posto sulla copertura dell'edificio, con ingresso/uscita da una rampa posta a nord.

Per permettere un uso agevole di entrambi i parcheggi (privato e pubblico) si propone un disegno unitario che aumenta la sensazione di continuità. I principi di disegno del parcheggio sono guidati da un importante inserimento del verde. Percorsi pedonali preferenziali guidano i flussi verso gli ingressi, creando percorsi separati tra pedoni e auto.

I posti auto ed i percorsi pedonali saranno evidenziati da una pavimentazione di tipo autobloccante, che risalta rispetto al resto della pavimentazione in asfalto che caratterizza invece la viabilità principale.

I due percorsi principali verranno poi protetti con delle pensiline in parte fotovoltaiche ed in parte con verde rampicante. Delle pensiline fotovoltaiche verranno inserite anche al di sopra dei posti auto.

Per la verifica degli standard, gli elementi che generano la definizione degli stessi sono la superficie lorda pavimento di mq 41789,13. Calcolata all'80% ($41789,13 * 0.80$) = 33431,30 (Verde + Parcheggio) dovuti ai sensi della L.1444/68.

L'area a Verde + Parcheggio in progetto ai sensi della L.1444/68 **mq 34.155** > di mq 33.431,30 previsti.

Relativamente agli standard ai sensi della legge 22/19 si fa riferimento al calcolo che segue relativo alle superfici di vendita:

Superficie di vendita ($24.469,4 * 2$) = mq 48.938,8

Superficie Attività Complementari mq 9.953,1

Totale parcheggi necessari mq 58.891,9

Parcheggi in progetto mq 51.58929,46 (ai sensi della L.22/19)

mq 58.929 > mq 58.891.90 richiesti

Dall'esame, si riscontra che le superfici in progetto sono maggiori delle superfici minime previste dalla normativa vigente.

Le acque piovane sulla copertura dell'edificio commerciale verranno scaricate tramite una serie di pluviali ed andranno ad alimentare una **vasca di recupero delle acque piovane**; quando il serbatoio arriverà al limite massimo di riempimento, l'acqua eccedente verrà convogliata nella rete pubblica tramite un sistema di troppo pieno. La restante parte dell'acqua piovana della copertura sarà direttamente convogliata, tramite i pluviali di zona, direttamente nella rete di distribuzione generale.

All'interno della vasca verrà previsto un sistema di pompaggio che andrà a servire il sistema di irrigazione delle zone a verde del Centro Commerciale.

La zona esterna della viabilità verrà captata tramite una serie di caditoie su pozzetti in calcestruzzo disposti su tutta la zona annessa alla struttura commerciale. I pozzetti verranno collegati tramite delle tubazioni in PVC che recapiteranno le acque piovane nel punto di ubicazione dei previsti **impianti disoleatori di prima pioggia** e quindi smaltite nei canali esistenti. Il recettore finale è stato individuato nel canale "Fosso Cenica":

Gli impianti

L'area Ex - Permaflex risulta già servita e facilmente allacciabile con la rete impiantistica di proprietà del Consorzio Industriale. Nello specifico:

- sul fronte ovest l'area risulta servita dalla Linea n.28 della condotta fognaria dell'Ente ASI;
- sul fronte ovest l'area risulta servita dalla Linea n.5 dell'Acquedotto dell'Ente ASI;
- sul fronte ovest ed est l'area risulta servita dalla Linea fibra ottica.

Si specifica che l'acquedotto fornisce acqua adatta anche ad uso potabile.

Si specifica altresì che le linee fognanti afferiscono al depuratore dell'Ente ASI. L'impianto di depurazione consortile tratta acque reflue sia civili sia industriali ed è composto da una linea per il trattamento delle acque reflue ed una linea per il trattamento dei fanghi prodotti durante il processo depurativo.

L'ente assicura l'assenza di problematiche di servizio. Tutte le linee possono supportare i quantitativi necessari ai futuri interventi sull'area sia come servizio dell'acqua sia come capacità ricettiva dell'impianto fognante.



Già oggi, l'attuale complesso industriale esistente sull'area risulta collegato a tutti i sottoservizi. [...]

Produzione acqua calda sanitaria

Al comma 22 del DPR n. 59 del 02/04/09 è prescritto l'obbligo dell'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica tali da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria. Saranno quindi installati appositi pannelli solari sopra la copertura dell'edificio in ragione del suddetto fabbisogno che andranno ad alimentare un preparatore di ACS integrato con apposita pompa di calore elettrica con condensazione ad aria. [...]

Viabilità e studio trasportistico - sintesi dei risultati

Funzionalità dell'assetto della rete

[...], gli indicatori sintetici di rete e la lunghezza degli accodamenti ai nodi costituiscono i parametri trasportistici utilizzati per la valutazione del differente livello di funzionalità dell'assetto della rete di trasporto tra la "situazione attuale" (senza progetto) e la "situazione futura" (con progetto).

In ogni caso i valori utilizzati per il confronto sono il risultato della micro-simulazione applicata due ore di punta della domenica

- 18.30 – 19.30: maggiore afflusso al centro commerciale;
- 20.00 – 21.00: maggiore deflusso dal centro commerciale.

Tale fascia oraria è risultata peraltro, sulla base dei rilievi di traffico effettuati, quella con il maggior volume di traffico nella "situazione attuale".

Le micro-simulazioni forniscono i valori dei parametri trasportistici per ogni intervallo di 5 minuti nell'ora considerata, da cui si ricava il valore medio nell'intervallo o il totale orario a seconda del parametro considerato.

Nei prospetti [...] sono riportati i risultati del confronto effettuato tra i valori degli indicatori di rete: velocità media e perditempo medio nell'intervallo di simulazione, per la situazione attuale e quella con progetto.

[...]

La differenza dei valori passando dalla "situazione attuale" (senza progetto) alla "situazione futura" (con progetto) consente alcune osservazioni:

- la Velocità di Rete, pur diminuendo nella situazione con progetto, rimane ben all'interno del range dei valori propri di un'area urbana (anche con riferimento ai relativi limiti di velocità);
- Il delta dei valori relativi alla velocità media della rete, valore medio e i due valori estremi (min/max), è abbastanza omogeneo, il che dimostra un deflusso stabile nella rete senza "picchi" anomali;

Nonostante l'incremento dei flussi conseguenti alla realizzazione del centro commerciale ipotizzato, nello scenario di afflusso (18:30 – 19:30) le condizioni del traffico si mantengono buone e sostanzialmente confrontabili con lo "scenario attuale".

Funzionalità dei nodi

La lunghezza del plotone di veicoli accodati sul tratto di strada in approccio al nodo è il parametro trasportistico utilizzato per valutare la funzionalità del nodo (intersezione, rotatoria).

La micro-simulazione fornisce la lunghezza della coda simulata per ogni intervallo di 5 minuti nella fascia oraria utilizzata (ora di massimo afflusso e ora di massimo deflusso).

I nodi considerati sono quelli posti lungo Via dei Monti Lepini e ricompresi nell'area di influenza del Centro Commerciale.

Il nodo tra Via dei Monti Lepini e l'intersezione con la viabilità a servizio del casello autostradale della A1 non presenta accodamenti, nell'intervallo di simulazione, sia nella "situazione senza progetto" (intersezione semaforizzata) sia nella "situazione con progetto" (rotatoria). La simulazione effettuata pertanto, pur nelle condizioni particolarmente gravose ipotizzate, esclude la possibilità di ricadute negative, a livello trasportistico, sulla funzionalità del casello autostradale e dello svincolo sulla A1.

Nelle tabelle [...] è riportata la lunghezza dell'accodamento per gli altri due nodi considerati (Rotatoria



NORD Via dei Monti Lepini/ingresso al centro Commerciale e Rotatoria Via dei Monti Lepini/Via di Valle Fioretta) e relativi rami di approccio al nodo con i valori significativi di accodamento, espressi in termini di lunghezza media, massima e minima (metri).

[...]

I valori [...] sintetizzati sono relativi alla situazione “con progetto”; il confronto con la situazione “senza progetto” in questo caso non ha significato in quanto il nodo relativo alla “Rotatoria Nord” attualmente non esiste mentre quello relativo all’intersezione Via dei Monti Lepini/Via di Valle Fioretta è attualmente regolato da un impianto semaforico.

Nell’ora di punta di maggior afflusso, ossia dalle 18.30 alle 19,30 della domenica (worst case) i rami di ingresso al nodo con i valori più alti di accodamento sono gli approcci da Nord in ambedue i casi, e questo è ovviamente dovuto al maggiore afflusso di veicoli richiamato dal Centro Commerciale.

Tuttavia, pur avendo considerato, nella simulazione del worst case, un flusso consistente di veicoli diretto al Centro Commerciale (poco meno di 1.000 veicoli) concentrato in un tempo relativamente breve (1 ora), si osserva che gli accodamenti presentano entità e durata modeste, pari a circa 40 veicoli di valore medio per intervallo di 5 minuti. Le due situazioni appaiono interconnesse e legate a rallentamenti e fisiologici fenomeni transitori di saturazione nel varco in entrata al Centro Commerciale, che tuttavia si risolvono in un intervallo temporale piuttosto breve.

Nell’ora di punta di maggior deflusso, ossia dalle 20.00 alle 21,00 della domenica (worst case), i maggiori accodamenti (ma dello stesso ordine di grandezza della fascia di afflusso) si riscontrano ancora negli approcci nord alle rotatorie, ed in aggiunta si ravvisano accodamenti sull’approccio ovest alla Rotatoria Nord, ossia essenzialmente sulla viabilità a servizio del Centro Commerciale per effetto dei flussi in uscita dal parcheggio. Si tratta quindi di fenomeni di accodamento che interessano prevalentemente la viabilità interna del Centro Commerciale, e solo indirettamente la rete viaria esterna.

Con riferimento allo scenario analizzato, costituito dal “worst case” della stagionalità normale, lo studio condotto ha evidenziato la sostenibilità dell’intervento di progetto dal punto di vista dell’impatto sulla mobilità attuale.

Gestione delle terre e rocce da scavo

[...] Per quanto riguarda la gestione delle terre e rocce da scavo derivanti dalla realizzazione del centro commerciale, il progetto in esame rientra nella classificazione di “cantiere di grandi dimensioni”: cantiere in cui sono prodotte terre e rocce da scavo in quantità superiori a seimila metri cubi, calcolati dalle sezioni di progetto, nel corso di attività o di opere soggette a procedure di valutazione di impatto ambientale o ad autorizzazione integrata ambientale di cui alla Parte II del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

La normativa cui si fa riferimento è il D.Lgs n. 152/06 Parte IV, Titolo V e il D.P.R. n. 120 del 13 giugno 2017 Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo e nello specifico l’art. 9 “Piano di utilizzo”.

Le ipotesi progettuali prevedono che, con riferimento all’impatto ambientale, una parte dei materiali derivanti dalle opere di demolizione delle opere esistenti e dei materiali di scavo, vengano riutilizzati nell’ambito delle nuove opere in progetto e quindi nello stesso sito di produzione, come previsto dall’art. 185 c. 1 lett. c) del D.Lgs 152/06 e s.m.i. e dal DPR n. 120 del 13 giugno 2017., mentre quelle non riutilizzabili verranno conferite direttamente in discarica.

La normativa in materia di terre e rocce da scavo (D.P.R. n. 120/2017), in particolare all’art. 24 c. 3, nel caso di utilizzo nel sito di produzione di terre e rocce da scavo prodotte nell’ambito della realizzazione di opere soggette a valutazione di impatto ambientale (VIA), prevede la predisposizione di un “Piano preliminare di utilizzo in sito delle terre e rocce da scavo escluse dalla disciplina di rifiuti”.

Le attività di caratterizzazione verranno effettuate in fase di progettazione esecutiva o comunque prima dell’avvio dei lavori, così come previsto dall’art. 24 c. 4 del DPR 120/2017, al fine di accertare i requisiti ambientali dei materiali.

In caso di conformità dei suoli alle CSC previste dal D.Lgs 152/06 e s.m.i., accertata mediante metodi analitici



certificati (compreso test di cessione qualora si riscontri la presenza di terreni di riporto), il materiale da scavo e demolizione sarà riutilizzato per riempimenti, reinterri e rimodellazioni in situ. Il materiale non direttamente riutilizzabile sarà invece destinato ad impianti di conferimento, conformemente al regime legislativo vigente in materia di rifiuti.

I materiali da demolizione, le terre qualitativamente non idonee al riutilizzo in sito e il materiale che non potrà essere recuperato, come materiale ferroso, vetro, tubazioni, ecc... sarà trasportato e smaltito in discarica autorizzata, nel rispetto delle normative vigenti.

La Ditta affidataria dell'incarico dovrà attenersi a tutte le norme di legge ed ai vigenti regolamenti in materia. Nel sito in oggetto verrà condotto un piano di campionamento ambientale dei materiali oggetto di demolizione e dei terreni oggetto di scavo in modo tale da verificare se gli stessi siano assimilabili a sottoprodotti per il trasporto verso discarica e/o se possano essere riutilizzati nel medesimo sito di produzione e che quindi siano conformi alle CSC della colonna B della Tabella I, Allegato 5, Titolo V Parte IV del D.Lgs 152/06 per destinazione d'uso "Servizi". [...]

Volumi complessivi prodotti

Di seguito si riportano i volumi prodotti.

Relativamente agli scavi sono considerati quelli relativi alle fondazioni dei pilastri (348 pilastri - plinti) e per la realizzazione dei sottoservizi. Il terreno vegetale sarà accantonato ed utilizzato per le aree a verde di progetto.

Scavi e sbancamenti	
Realizzazione piano di posa e scavo per l'alloggio dei plinti di fondazione delle strutture verticali.	
Scavi per la realizzazione sottoservizi	
Volume	11200 mc

Allo stato attuale, il compendio è occupato dall'insediamento dismesso, per una volumetria complessiva pari a mc. 201.831,99. Tutti i manufatti esistenti saranno oggetto di demolizione. Di seguito si riporta la stima complessiva del volume dei materiali da demolizioni

Tipologia costruttiva	
Gli edifici sono costituiti da struttura in c.a. pesantemente armato. Sono presenti ampie finestrate. Le coperture sono prevalentemente in c.a. ad elementi voltati ripetuti	
Volume	201831,99 mc (Vpp)
Stima volume materiale da demolizione in cumulo	26238 mc

Destinazione delle terre

E' stata condotta un'analisi dei possibili siti di deposito smaltimento dei materiali.

Per il trattamento dei rifiuti inerti non pericolosi è stata individuata la Società "**Cava Pietrisco di Minotti Stefano e Minotti Alessandro snc**" con Sede Legale in Via Landolfi n. 202 – 03100 Frosinone e Sede Impianto in Via Monte S. Angelo snc – 03011 Alatri /FR che ha dato disponibilità al conferimento

Per l'eventuale trattamento dei rifiuti speciali, pericolosi e non, è stata individuata la Società, **Porcarelli Gino &co** – Codice impianto IPPC 5.3.b sito in Via di Rocca Cencia 273, Roma, Con Autorizzazione rilasciata con determinazione n. G08413 del 7.7.2015 che ha dato disponibilità al conferimento. [...]

POTENZIALI EFFETTI AMBIENTALI

SUOLO E SOTTOSUOLO

Aspetti generali

[...], di seguito sono individuati i principali impatti potenziali che l'opera in esame, potrebbe generare sulla



componente ambientale relativa al suolo e sottosuolo. In merito alla componente ambientale in oggetto si considerano la Dimensione Fisica e la Dimensione Costruttiva. Per la Dimensione Operativa si possono ritenere le analoghe considerazioni proprie della Dimensione Fisica

Considerando separatamente le azioni di progetto nelle dimensioni in cui è stata distinta l'opera sono individuati i fattori causali dell'impatto e conseguentemente gli impatti potenziali. In merito alle componenti suolo e sottosuolo si ritiene che gli impatti potenziali sono ascrivibili alla dimensione fisica ed alla Dimensione costruttiva. [...]

Con riferimento alla "Dimensione fisica" dell'opera in esame, le previste realizzazioni comporteranno inevitabilmente un'impronta a terra con una potenziale conseguente variazione dell'uso del suolo.

In tal senso, trattandosi di demolizione e ricostruzione di edifici in un lotto già occupato da capannoni industriali e da piazzali e viabilità asfaltati, l'impatto sarà molto limitato/trascurabile e può essere proporzionale al descritto aumento della superficie impermeabilizzata (considerando le pavimentazioni in autobloccanti dei camminamenti e parcheggi tutte impermeabili). Nel complesso del lotto non si può parlare di modifica di uso del suolo in quanto il lotto rientra e rientrerà all'interno del tessuto "urbanizzato" cittadino.

In tal senso è proprio il riutilizzo dell'area ad uso industriale per la realizzazione del complesso commerciale a dare valore aggiunto, anche in merito all'uso e consumo di suolo, all'intervento.

Con riferimento alla "Dimensione costruttiva", gli interventi in progetto comporteranno l'effettuazione di scavi che potranno determinare la perdita di suolo. Anche la potenziale modifica della morfologia del terreno nel caso in esame non sussiste in quanto non sono previste modifiche morfologiche al lotto. Le quote di imposta degli edifici manterranno pressappoco quelle degli edifici attuali e non sono previsti locali interrati se non le vasche descritte per l'accumulo delle acque, la vasca antincendio e di prima pioggia.

Le attività di demolizione, gli scavi oltre che la costruzione dei manufatti potranno causare il consumo di risorse non rinnovabili e la produzione di rifiuti; in tutti i casi vi è la possibilità che tali attività influiscano sulle caratteristiche qualitative del suolo.

Con riferimento alla "Dimensione operativa", l'esercizio delle opere, nella sua configurazione di progetto, non si ritiene possa determinare interferenze con la componente in esame.

Come si evince da quanto sopra riportato, gli effetti potenziali determinati dagli interventi in progetto si risolvono, per la maggior parte, proprio nell'avvenuta localizzazione delle opere in un'area dismessa e già infrastrutturata.

Analisi delle interferenze

Modifica della originaria morfologia del terreno

Anche in fase Costruttiva, non si prevedono modifiche morfologiche al sito di progetto. L'intervento risulterà su un piano pressoché orizzontale così come lo stato attuale ed il territorio contermini. **L'impatto può ritenersi assente.**

Modifica delle caratteristiche qualitative del suolo

Gli impatti potenziali sull'ambiente suolo e sottosuolo derivanti dalle seguenti lavorazioni:

- scotico terreno vegetale;
- demolizioni;
- scavi e sbancamenti;
- esecuzione fondazioni;
- posa in opera di elementi strutturali/prefabbricati,

sono riconducibili tutti a sversamenti accidentali da parte delle macchine operatrici. Di conseguenza gli impatti sono da ritenersi moderati e perlopiù legati all'eccezionalità di un evento accidentale.

Date le caratteristiche di tali lavorazioni **non si ritiene necessario provvedere alla messa in opera di particolari mitigazioni, ritenendo le previste misure gestionali del cantiere sufficienti a ridurre in maniera congrua il rischio di contaminazione del suolo.**



Si specifica che in sede dell'avvenuta Bonifica ambientale ai sensi del Titolo V della Parte IV del D.Lgs. 152/2006, conclusasi con la già citata "**Certificazione di avvenuta bonifica**" rilasciata dalla Provincia di Frosinone con nota n. di prot. 268420 del 06.11.2007, sono state effettuate analisi e valutazioni ed il prelievo di campioni di terre sottoposti ad analisi per la verifica delle concentrazioni limite dei parametri di riferimento, finalizzate a determinarne le caratteristiche in funzione di un loro riutilizzo in cantiere in qualità di sottoprodotti, sia di un loro smaltimento in qualità di rifiuti, in ottemperanza a quanto disposto dal "Testo Unico Ambientale" Decreto Legislativo 03/04/2006, n. 152/06 facendo riferimento alla Parte Quarta, Titolo V, All. 5. In particolare, come da documentazione della certificazione di avvenuta bonifica (ARPA LAZIO – Prot.n. 636 del 25/01/2007), "**dalle analisi effettuate dalla Ditta e verificate dall'Agenzia non sono stati riscontrati superamenti dei valori limite previsti dalla Tab. I Colonna B Allegato V Parte IV del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152, valida per i siti ad uso commerciale ed industriale**".

AMBIENTE IDRICO

[...] Con riferimento alla "Dimensione fisica" dell'opera in esame la prevista realizzazione delle opere comporterà inevitabilmente l'impermeabilizzazione di una parte del terreno con il rischio di modifica degli apporti idrici al reticolo idrografico ed alla falda. Tale impermeabilizzazione sarà di quantità limitata in quanto, già oggi, ampie aree del lotto di progetto risultano impermeabilizzate. In particolare, oggi, risultano impermeabilizzate (considerando gli edifici ed i piazzali/strade esistenti) circa 86130 mq. Nel post operam, considerando impermeabili le superfici del costruito, della viabilità interna al lotto ed anche dei parcheggi e dei camminamenti per i quali è prevista pavimentazione in betonelle autobloccanti, avremo circa 105000 mq di superficie (circa il 18 % in più).

Con riferimento alla "Dimensione costruttiva", gli interventi in progetto comporteranno la presenza di acque di dilavamento nelle aree adibite a cantiere e una produzione di acque reflue generate dalle lavorazioni proprie del cantiere, come l'attività di produzione cementi e malte e il lavaggio dei mezzi. Saranno inoltre prodotte acque reflue dagli eventuali scarichi civili in funzione durante la cantierizzazione. La generazione di tali acque reflue potrebbe potenzialmente modificare lo stato qualitativo dei corpi idrici superficiali e sotterranei presenti in prossimità dell'intervento. Con riferimento alla "Dimensione operativa" occorre analizzare, infine, il sistema di gestione delle acque provenienti dalle coperture e di piattaforma stradale / parcheggi.

[...]

Analisi delle interferenze

Dimensione fisica - Modifica delle caratteristiche quantitative dei corpi idrici superficiali e sotterranei

I sistemi di raccolta previsti nel progetto sono pensati in considerazione della separazione fisica realizzata tra le acque meteoriche raccolte dalle coperture e quelle di dilavamento delle piattaforme stradali / parcheggi.

Come già riportato nella descrizione del progetto, le acque piovane sulla copertura dell'edificio commerciale verranno scaricate tramite una serie di pluviali ed andranno ad alimentare una vasca di recupero delle acque piovane; quando il serbatoio arriverà al limite massimo di riempimento, l'acqua eccedente verrà convogliata nella rete pubblica tramite un sistema di troppo pieno. La restante parte dell'acqua piovana della copertura sarà convogliata, tramite i pluviali di zona, direttamente nella rete di distribuzione generale. È previsto, all'interno della vasca di recupero, un sistema di pompaggio che andrà a servire il sistema di irrigazione delle zone a verde del Centro Commerciale. **In merito a tali acque, quindi, l'indirizzo progettuale è teso al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche**

La zona esterna della viabilità e parcheggi verrà captata tramite una serie di caditoie su pozzetti in calcestruzzo disposti su tutta la zona annessa alla struttura commerciale. I pozzetti verranno collegati tramite delle tubazioni in PVC che recapiteranno le acque piovane nel punto di ubicazione dei previsti impianti disoleatori di prima pioggia e quindi smaltite nei canali esistenti.

Secondo quanto detto, la presenza dei manufatti provocherà un impatto trascurabile sul bilancio complessivo delle acque rispetto alla situazione attuale. È stato detto che le superfici impermeabili (considerando tutte



le superfici dei parcheggi e camminamenti con masselli autobloccanti – circa 19000 mq - impermeabili) aumenteranno rispetto allo stato di fatto. Di contro le acque di dilavamento delle coperture sarà in parte recuperata. Ne consegue che, se da un lato è vero che una parte del sistema naturale di assorbimento del terreno e relativa distribuzione nelle falde superficiali viene sostituito da un sistema artificiale di drenaggio dall'altro l'apporto di acque ai ricettori finali può essere considerato lo stesso.

[...]

Dimensione operativa - Gestione delle caratteristiche qualitative dei corpi idrici superficiali e sotterranei:

Come già indicato nell'analisi delle interferenze in termini di dimensione fisica, il progetto prevede la realizzazione di un sistema di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche.

Saranno raccolte tutte le acque provenienti dalle piattaforme stradali e dai parcheggi.

Per tale motivo la progettazione è stata implementata, come detto, prevedendo un sistema di raccolta tale da garantire il trattamento della prima pioggia ed il controllo dello sversamento accidentale.

Si prevede un "ciclo chiuso", ovvero le acque meteoriche afferenti alla piattaforma stradale ed ai parcheggi (sia di prima che di seconda pioggia) vengono convogliate, nella loro totalità e senza alcuna separazione, a mezzo di collettori circolari, ai manufatti di trattamento (vasche di prima pioggia).

A valle di tali manufatti, funzionanti in continuo, si ha l'immissione nel recapito finale attraverso l'allaccio alla rete di smaltimento pubblica posta lungo Via Selvotta.

Nel dimensionare le vasche di prima pioggia si fa riferimento alla Normativa vigente, che definisce "acque meteoriche di prima pioggia le acque corrispondenti, per ogni evento meteorico, ad una precipitazione di 5 mm uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di drenaggio; ai fini del calcolo delle portate si stabilisce che tale valore si verifichi in 15 minuti; i coefficienti di deflusso si assumono pari ad 0.9 per le superficie coperte, lastricate od impermeabilizzate ed a 0,5 per quelle permeabili".

ATMOSFERA (Bilancio dei carichi inquinanti) - Sintesi dell'analisi svolta

Il processo progettuale che ha portato alla redazione del progetto in oggetto è stato intrapreso con lo studio di un intervento generale condiviso con gli attori istituzionali territoriali. Tale intervento generale ampiamente descritto, è stato già oggetto di valutazione in sede di **Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex Art. 12 del D.Lgs. 152/2006** relativa alla "Variante per cambio di destinazione d'uso ex Area Permaflex" nel Comune di Frosinone" conclusasi con **Determinazione N. 407557 del 04/06/2019** della Regione Lazio Direzione Politiche Abitative e Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica.

Il progetto generale è stato successivamente oggetto di "Accordo di Programma per la realizzazione di un intervento di riqualificazione e valorizzazione dell'area, del relativo complesso industriale dismesso FLEX S.p.A. (già Permaflex S.p.A.) sito in Frosinone, Via di Monti Lepini, Loc. Valle Fioretta, per la realizzazione di un centro commerciale", avvenuto tra il Comune di Frosinone, Il Consorzio Industriale del Lazio ed Elco S.R.L. L'intervento generale risulta già in via di realizzazione ed in parte realizzato (vedi Parcheggio scambiatore nei pressi della Stazione Ferroviaria di Frosinone).

Nei paragrafi precedenti è stato effettuato un bilancio dei carichi inquinanti.

Tale bilancio risulta inerente i soli carichi inquinanti dovuti al traffico veicolare. Infatti, per il centro commerciale di progetto, si prevede esclusivamente la realizzazione di impianti alimentati ad energia elettrica, evitando l'utilizzo di sistemi alimentati da altre fonti potenzialmente capaci di produrre emissioni inquinanti in loco. In merito alla produzione di acqua calda sanitaria, inoltre, come da comma 22 del DPR n. 59 del 02/04/09, è previsto l'utilizzo di fonti rinnovabili (pannelli solari in copertura dell'edificio e pensiline fotovoltaiche nelle aree a parcheggio) per la produzione di energia termica tali da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria. **Gli impianti, di conseguenza, daranno un contributo ai carichi emissivi nullo e/o trascurabile.**

Al fine di addivenire ad un bilancio dei carichi inquinanti è stata effettuata una stima delle emissioni attribuibili al traffico veicolare caratterizzante la viabilità interessata dall'esercizio dell'area commerciale nelle seguenti configurazioni:

1. **Nella sua configurazione e utilizzo ante operam;**
2. **Nella sua configurazione e utilizzo considerando il traffico indotto dall'area commerciale e in assenza di misure di mitigazione;**
3. **Nella configurazione di progetto e con l'adozione delle misure mitigative previste (interventi sulla viabilità e piantumazioni).**

La comparazione dei risultati relativi ai punti 2 e 3 consente di avere una misura della magnitudo degli interventi mitigativi previsti in termini di emissioni evitate.

- **SCENARIO ANTE OPERAM**

	Veicoli pesanti			Veicoli leggeri		
	NOX	PM10	CO2	NOX	PM10	CO2
	kg/giorno	kg/giorno	kg/giorno	kg/giorno	kg/giorno	kg/giorno
Somma	84,136	4,367	16147,720	10,102	0,904	4939,806

- **SCENARIO POST OPERAM (Senza interventi sulla rete stradale ed interventi a verde)**

	Veicoli pesanti			Veicoli leggeri		
	NOX	PM10	CO2	NOX	PM10	CO2
	kg/giorno	kg/giorno	kg/giorno	kg/giorno	kg/giorno	kg/giorno
Somma	88,315	4,584	16949,784	10,604	0,948	5185,168

- **SCENARIO POST OPERAM CON INTERVENTI DI MITIGAZIONE**

	Veicoli pesanti			Veicoli leggeri		
	NOX	PM10	CO2	NOX	PM10	CO2
	kg/giorno	kg/giorno	kg/giorno	kg/giorno	kg/giorno	kg/giorno
Somma	79,484	4,125	15254,806	9,543341889	0,85362285	4666,651098

In termini percentuali i miglioramenti attesi nello scenario post con mitigazioni sono rappresentati dalla tabella seguente.

NO2	PM10	CO2
% di miglioramento	% di miglioramento	% di miglioramento
8,69	61,46	7,89

In sostanza l'incremento di traffico indotto appare compensato dalle misure mitigative proposte così come quantificate.

L'analisi effettuata conferma quanto già riportato nel parere **ARPA Lazio Protocollo Generale 0021503 del 02/04/2019** emesso in sede di procedura di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex Art. 12 del D.Lgs. 152/2006 che, in merito alla componente ambientale **Aria "Atmosfera"** recita testualmente:

*"Alla luce delle integrazioni fornite relative alle elaborazioni trasportistiche, alla campagna di rilievi di traffico, ai progetti di adeguamento delle infrastrutture viarie con annesse rotatorie, all'utilizzo di materiali fotocatalitici etc., si ritiene che gli interventi previsti dal Piano, pur costituendo ulteriore carico emissivo rispetto alla situazione attuale, prevedono diversi interventi mitigativi e migliorativi dello stato della qualità dell'aria nella zona in oggetto. Visto quindi quanto sopra riportato, la classificazione complessiva del Comune, l'andamento dei parametri presi a riferimento dalla norma per la descrizione della qualità ambientale dell'aria, l'incidenza che gli interventi previsti possono avere sul territorio in termini soprattutto di servizi, energia, trasporti, qualità dell'aria ed emissioni di inquinanti in atmosfera, le misure di mitigazione da mettere in atto, **si ritiene che il Piano non è tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria nel dominio di interesse**".*

Utilizzo di materiali Fotocatalitici

Come ulteriore misura mitigativa il progetto prevede l'utilizzo di materiali fotocatalitici con Biossido di Titanio



(Ti O2) che gli studi condotti hanno dimostrato di essere in grado di avere un effetto di riduzione di ossidi di Azoto Nox, VOC, Batteri, ecc.). (Decreto Ministeriale 1 aprile 2004 – Linee guida per l'utilizzo dei sistemi innovativi nelle Valutazioni di Impatto Ambientale, in attuazione della legge 16 gennaio 2004 n.045 - Nell'elenco dei Sistemi e delle Tecnologie innovative, redatto dal Ministero dell'Ambiente, sono riportati con il Codice ST001).

Nell'ambito dell'intervento è previsto l'utilizzo di pavimentazione in masselli autobloccanti che sfrutta le proprietà di un agente fotocatalitico brevettato. In particolare è previsto l'utilizzo nei percorsi pedonali principali come, ad esempio le n.2 direttrici protette di collegamento parcheggi - centro commerciale, per un totale di circa 1500 mq di pavimentazione.

Dai dati disponibili e già illustrati nell'ambito della documentazione di progetto, risulta che 1.500 mq di pavimentazione fotocatalitica possono agire attivamente nella purificazione di circa 300.000 metri cubi d'aria ogni 10 ore di irraggiamento.

RUMORE - MISURE DI MITIGAZIONE ACUSTICA

E' stata svolta l'analisi di caratterizzazione acustica del territorio di intervento, finalizzata all'individuazione delle sorgenti di rumore e dei recettori di impatto. Lo studio, [...], riguarda l'analisi previsionale del clima acustico post – operam, delineando lo scenario di riferimento per la valutazione dell'impatto e per la predisposizione di opportune misure di mitigazione.

Seppur i dati riportati forniscono un quadro chiaro della sostenibilità dell'intervento e di un apporto positivo alla situazione acustica, si è ritenuto opportuno studiare e prevedere la messa in opera di misure di mitigazione specifiche. In particolare è stato previsto di confinare le “aree impianti” previste in copertura attraverso una schermatura acustica formata da pannelli antirumore. Sono state ipotizzate e “simulate” attraverso il software specialistico schermature acustiche di H=2m.

[...]

L'analisi dei dati tabellari supporta le scelte progettuali effettuate. La schermatura degli impianti apporta benefici acustici a quei ricettori precedentemente evidenziati. Il confronto tra i dati dei valori in facciata in fase ante operam e gli stessi in fase post operam (con la previsione di schermatura acustica agli impianti in copertura), indica che l'intervento generale, dal punto di vista acustico, produce effetti positivi.

Da quanto analizzato appare evidente come il progetto, risulti compatibile con l'ambito cittadino di riferimento. L'intervento, infatti, non solo non produce effetti negativi rispetto all'attuale situazione (ante operam) ma, nella sua configurazione finale, comprensiva degli interventi sulla rete stradale rientranti nell'Accordo sottoscritto tra il Comune, il Consorzio Industriale ed il proponente privato, produce effetti positivi, dal punto di vista acustico, all'ambito cittadino di riferimento.

I valori in facciata dei ricettori più prossimi all'area di progetto, ricettori il cui valore in facciata appare direttamente riconducibile al rumore generato dall'intervento, presentano valori in facciata migliori nella fase post operam rispetto alla fase ante operam. Come precedentemente descritto ciò è dovuto principalmente ai seguenti fattori.:

- Fluidificazione del traffico, eliminazione degli impianti semaforici esistenti e diminuzione della velocità di percorrenza dovuto alla realizzazione delle rotatorie di progetto;
- Geometria e tracciamento delle infrastrutture di progetto, così come studiate in sede di procedura ex Art. 12 del D.Lgs. 152/2006, che portano alla razionalizzazione ed allontanamento della sede stradale dell'attuale S.S. 156 dei Monti Lepini dai ricettori esposti sulla stessa infrastruttura.

In definitiva si ritiene che l'analisi dei dati supporti le scelte progettuali effettuate i risultati dei valori in fase ante operam e gli stessi in fase post operam indica che l'intervento risulta ampiamente compatibile. [...]

PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE

Aspetti generali

[...] di seguito sono stati individuati i principali impatti potenziali che l'opera in esame potrebbe generare sulla componente ambientale relativa al paesaggio e al patrimonio culturale.



Considerando separatamente le tre dimensioni in cui è stata distinta l'opera (fisica, costruttiva ed operativa) sono stati individuati, per ognuna di queste le azioni di progetto, i fattori causali dell'impatto e conseguentemente gli impatti potenziali generati dall'opera sulla componente in esame.

Si specifica che l'analisi del Piano Paesaggistico Regionale ha messo in evidenza che l'area di progetto non è interessata da perimetrazioni relative a Beni Paesaggistici. Viene individuata, ad ovest dell'area di progetto, esclusivamente la perimetrazione del Fosso Cenica quale ambito paesaggistico (ai sensi dell'art. 142, comma c), del D. Lgs. 42/2004). Anche la sovrapposizione con la Tavola C del PTPR (Beni del patrimonio naturale e culturale) mette in evidenza che l'area di progetto non è interessata da perimetrazioni. Si evidenzia che Via Tomaso Albinoni è segnalata quale Viabilità e infrastrutture storiche – art. 60co. 2 L.R. 38/1999, all'interno del Sistema dell'insediamento Storico – Beni del patrimonio Culturale. La S.S. 156 del Monti Lepini è segnalata quale Viabilità di Grande Comunicazione – L.R. 27 del 20/11/2001 all'interno del Sistema dell'insediamento Contemporaneo – Beni del patrimonio Culturale.

In merito al "Patrimonio Culturale", quindi, si ritiene che l'intervento di "sostituzione" dello stato di fatto con lo stato di progetto, non comporti interferenza alcuna. Si escludono interferenze in merito alla componente.

Con riferimento alla "Dimensione fisica", la presenza stessa del nuovo intervento, potrebbe modificare la percezione del paesaggio. Ciò è vero per tutti quegli interventi nei quali si sostituisce una situazione ante operam parte del paesaggio naturale o seminaturale e/o artificiale di qualità percepita.

Allo stesso modo relativamente alla "Dimensione costruttiva", le attività di cantiere inerenti la preparazione e realizzazione delle aree comporteranno la presenza di mezzi pesanti d'opera e di attrezzature di lavoro che potenzialmente potrebbero generare modificazioni sul paesaggio dal punto di vista percettivo.

Con riferimento alla "Dimensione Operativa", infine, le azioni di progetto ad essa correlate non risultano tali da generare potenziali impatti sul paesaggio in quanto l'ambito di riferimento risulta di tipo urbano e le interferenze verificabili sono da ricondurre all'ambito urbano stesso (movimentazione uomini e mezzi) e perciò coerenti.

BIODIVERSITA'

Aspetti generali

[...], di seguito sono individuati i principali impatti potenziali che le opere di progetto potrebbero generare sulla componente ambientale "Biodiversità".

In merito a tale componente ed in relazione allo stato della componente stessa nell'area di progetto, [...], gli impatti descritti nel seguito sono quelli potenziali in merito alla tipologia di intervento, non considerando l'effettivo stato di fatto dell'area di progetto. [...].

Considerando separatamente le azioni di progetto nelle tre dimensioni in cui è stata distinta l'opera (fisica, costruttiva ed operativa) sono individuati i fattori causali dell'impatto e la conseguente stima degli impatti potenziali.

Con riferimento alla dimensione fisica, si analizza l'eventuale presenza di nuove superfici pavimentate rispetto allo stato attuale, in sostituzione di lembi di habitat (quelli naturali e seminaturali se interferiti), e se ciò potrebbe rappresentare una barriera fisica per lo spostamento di specie faunistiche presenti nell'area, frammentando il territorio ed influenzando negativamente la connettività ecologica.

Con riferimento alla dimensione costruttiva si analizza se la realizzazione delle opere di progetto potrebbe comportare la sottrazione degli habitat e delle biocenosi nell'area, con la potenziale interruzione della connettività ecologica ed il passaggio della fauna.

Gli interventi in progetto comporteranno l'effettuazione di scavi, con asportazione della coltre di terreno vegetale e produzione di polveri per la movimentazione delle terre che, in alcuni casi e qualora si operasse in vicinanza di corsi d'acqua, potrebbe alterare la qualità delle acque in termini di torbidità e, di conseguenza, alterare le condizioni dell'ittiofauna. Inoltre, la presenza dei mezzi di cantiere e le lavorazioni in generale potrebbero generare la produzione di sversamenti accidentali durante la realizzazione delle opere che potrebbe compromettere lo stato qualitativo degli habitat e, di conseguenza, lo stato di salute delle specie che popolano tali habitat. L'incremento dei livelli acustici generati dalle lavorazioni e dal traffico di cantiere,



sebbene temporanei, potrebbero generare un disturbo della fauna con il conseguente allontanamento e dispersione della stessa, inficiando potenzialmente la biodiversità locale.

In fase di esercizio, l'incremento del traffico veicolare potrebbe determinare una mortalità per investimento della fauna selvatica presente nell'area ("road mortality"). L'incremento dei livelli acustici dovuti al traffico stradale potrebbe alterare il comportamento di diverse specie faunistiche con la conseguente alterazione comportamentale e allontanamento della fauna dal luogo fonte di disturbo.

Infine, l'inquinamento da traffico veicolare, potrebbe influire sulla qualità dei fattori ambientali, quali principalmente il suolo e le acque superficiali e sotterranee, e di conseguenza inficiare le componenti biotiche che popolano tali aree modificando l'equilibrio ecosistemico.

Relativamente agli impatti potenziali individuati sulle componenti naturalistiche, [...] sono condotte delle valutazioni al fine di stimare, a livello qualitativo, la criticità di tali impatti. **Data la tipologia e lo stato di fatto dell'area si evidenzia che molti degli impatti (potenziali) elencati risultano esclusi.**

[...]

Analisi delle interferenze

La descrizione dello stato attuale dell'ambiente naturale, [...], ha consentito di escludere la presenza di elementi sensibili (ricettori) presenti. Elementi da rilevare (seppur non considerabili di tipo sensibile), possono essere esclusivamente i pochi esemplari vegetazionali individuati all'interno dell'area interessata dal progetto, principalmente di tipo alloctono di origine antropica. Non sono presenti alberature di pregio.

In relazione alla Fauna ed agli Ecosistemi [...], gli impatti potenziali sono da ritenersi quasi assenti o nulli.

Dimensione fisica - Modifica della connettività ecologica e potenziale effetto barriera per la fauna

L'intervento si effettua su un'area oggi occupata da un sito industriale dismesso, nei pressi dell'autostrada e della viabilità principale di percorrenza verso il centro cittadino. L'area non rappresenta un corridoio ecologico e risulta completamente recintata e confinata. Non sono presenti specie che effettuano spostamenti e mobilità tra habitat. La realizzazione dell'intervento non genererà impatto rispetto allo stato di fatto. Di contro, la realizzazione di idonei interventi a verde nelle aree deputate di progetto, potrà permettere la creazione di habitat idonei alla nidificazione e/o sosta di specie di uccelli.

In conclusione, si ritiene che l'impatto sulla fauna dovuto alla modifica della connettività ecologica, alla frammentazione del territorio e all'effetto barriera per la fauna sia trascurabile/escluso.

Dimensione costruttiva - Sottrazione di habitat e di biocenosi

Nell'area di intervento non sono individuati habitat e/o biocenosi. Da questo punto di vista, la corretta progettazione delle aree verdi di progetto e l'impianto di vegetazione potrebbe apportare un apporto positivo alla componente. **Tale impatto è da considerare trascurabile/escluso. Si ritiene, che interventi di impianto di alberi ed arbusti nelle aree verdi di progetto possa rendere l'impatto del progetto positivo.**

[...]

VEGETAZIONE

[...] Le opere a verde previste hanno lo scopo di:

- evitare l'ingresso di essenze vegetali potenzialmente infestanti che possano comportare degrado della composizione floristica delle aree di intervento, attraverso l'uso di componenti vegetali, nelle sistemazioni a verde, di provenienza autoctona;
- ripristinare, ovunque possibile e per quanto possibile, la connessione ecologica con gli ambienti di margine;
- mitigare l'effetto di frammentazione o definitiva parzializzazione rispetto al tessuto ecologico di margine delle aree rimaste prive di connessione ecologica;



- difendere il contesto ai margini dall'azione degli agenti inquinanti connessi all'utilizzazione e alla realizzazione delle opere stradali e parcheggi associati all'intervento;
- difendere l'area di intervento dall'azione degli agenti inquinanti connessi all'utilizzazione delle infrastrutture stradali presenti.

In riferimento alle componenti del sistema paesaggistico, gli interventi paesaggistico-ambientali hanno perseguito inoltre i seguenti obiettivi:

- favorire il corretto inserimento paesaggistico dei nuovi elementi costruiti all'interno del sistema percettivo del territorio;
- ristabilire, per quanto possibile, una continuità visuale ed omogeneità dei sistemi paesaggistici di margine alle opere con quelli oggetto di sistemazione, attraverso l'uso di elementi e sistemi arborei ed arbustivi coerenti con le strutture verdi dei territori attraversati.

Specie utilizzate.

Nello specifico, sono state utilizzate per gli impianti le seguenti specie:

ALBERI

Quercus ilex, Quercus cerris, Fraxinus ornus, Ulmus minor, Carpinus betulus sp. Pyramidalis, Cercis siliquastrum

ARBUSTI

Phyllirea latifolia, Cornus sanguinea, Spartium junceum, Pistacia terebinthus, Crataegus monogyna, Smilax aspera, Laurus nobilis

È previsto l'impianto di vegetazione disetanea per favorire una rapida ricomposizione paesaggistica.

Tipologie di intervento

La progettazione delle opere a verde è stata eseguita ricorrendo a differenti tipologie di sistemazione, distinte per specie utilizzate e modalità di impianto, il cui posizionamento è descritto graficamente negli elaborati "Planimetria delle opere a verde."

La localizzazione delle diverse tipologie di intervento e la scelta della loro estensione nel progetto delle opere a verde, è stata effettuata tenendo conto della funzione specifica, di tipo prevalentemente paesaggistico e di "schermatura" agli inquinanti, ma anche e per quanto possibile nel contesto urbano di riferimento, naturalistico ed ecologico alla quale l'impianto vegetale, nella sede prescelta, deve assolvere.

Le sistemazioni a verde sono previste in corrispondenza di tutte le superfici che verranno interessate dall'intervento, tutte le superfici, cioè, che al termine delle lavorazioni, all'interno dell'area di progetto, dovranno essere sottoposte ad interventi paesaggistici e dovranno assolvere contemporaneamente alle funzioni proprie di ombreggiamento dei parcheggi e delle percorrenze (percorsi pedonali, ciclabile e viabilità). Lungo i margini si è intervenuti con opere di riconnessione paesaggistica ed ecologica con gli elementi ed i sistemi verdi attraverso l'impianto di gruppi e singoli elementi arborei, di fasce con arbusti e alberi, di macchie arbustive, di cespugli a sviluppo lineare, che consentano la riproposizione formale e la conseguente "ricucitura percettiva" del verde territoriale con quello di progetto.

Le sistemazioni a verde che non hanno continuità fisica con gli ambienti di margine presentano configurazione e distribuzione tale da risultare omogenee con le tipologie presenti sui territori circostanti, composte da specie appartenenti alle serie di vegetazione potenziale. Esse sono dunque distribuite e differenziate in maniera tale da mascherare, dove necessario, le strutture di maggiore impatto paesaggistico, da entrare con coerenza naturalistica e formale nelle vedute panoramiche che coinvolgano il nuovo costruito, da attenuare l'impatto percettivo della vista delle superfici artificiali di nuova realizzazione.

La composizione delle specie vegetali è riportata negli elaborati Opere a verde – Sesti di impianto.

Si descrivono di seguito gli interventi di sistemazione paesaggistico - ambientale previsti:

1. Interventi di piantumazioni lungo la viabilità interna;
2. Interventi aree Parcheggio;
3. Interventi in contesti Areali – Giardini;



4. Interventi di riconnessione dei margini;

5. Interventi di piantumazione essenze di schermatura – tampone verde. [...]

[...] all'interno dell'area di progetto è previsto l'impianto di n. 888 essenze arboree in ottemperanza alla legge regionale Lazio 22\19 (dall'art. 5 del regolamento n. 10 del 11 agosto 2022), che prevede la piantumazione di almeno n.1 essenza arborea ogni 60 mq di area destinata a parcheggio a raso comprensivo dello spazio dedicato al carico e scarico merci, corrispondente in questo caso a mq. $51.723,30 / 60 = 862,06$ (862) alberature. Pertanto il numero di 888 piantumazioni si può ritenere idoneo al soddisfacimento della predetta normativa. È previsto, inoltre, l'impianto di arbusti in numero pari a 690 piante. [...]

* * *

ESITO ISTRUTTORIO

L'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti di cui il tecnico Ing. Antonino Arzano, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Latina al n. A256, ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura.

Considerato che gli elaborati progettuali nonché lo Studio Preliminare Ambientale, depositati presso questa Autorità competente, sono da considerarsi parte integrante della presente istruttoria tecnico-amministrativa e che la presente pronuncia riguarda il progetto così come completato attraverso la documentazione integrativa pervenuta.

Preso atto che l'opera in esame riguarda la realizzazione di un centro commerciale ubicato nel Comune di Frosinone, in Via dei Monti Lepini, in località Valle Fioretta.

L'intervento è localizzato a sud del centro abitato di Frosinone, nei pressi dello Svincolo Autostrada AI - Uscita Frosinone nell'ambito dell'Area di Sviluppo Industriale ASI Frosinone. L'area di intervento risulta ad oggi occupata dalle strutture industriali/produttive da tempo dismesse della Ex Area Permaflex di Frosinone. A seguito di procedura di variante per Cambio di Destinazione d'Uso, l'area di progetto risulta zonizzata a Servizi secondo l'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.T. Consortile.

Considerato che, in merito all'iter procedurale dell'opera, dalla documentazione agli atti si evince quanto segue:

- l'area di intervento, ricade nel SIN (Sito di Interesse Nazionale) Bacino del Fiume Sacco. L'area è stata sottoposta a procedimento di Bonifica Ambientale. La Certificazione di avvenuta bonifica è stata rilasciata dalla Provincia di Frosinone - Settore Ambiente - Servizio Bonifiche e Rifiuti, in data 06/11/2007 con protocollo n. 268420.
- Procedura di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art. 12 del D.Lgs. 152/2006 relativa alla "Variante per cambio di destinazione d'uso ex Area Permaflex" nel Comune di Frosinone. La procedura si è conclusa con Determinazione N. 407557 del 04/06/2019 della Regione Lazio Direzione Politiche Abitative e Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, che ha sancito l'esclusione dalla VAS con prescrizioni.
- L'area di progetto risulta inserita all'interno del Nucleo Industriale e risulta soggetta al disposto dell'Art. 17 - Zona a destinazione Servizi - delle N.T.A. di P.R.T. Consortile. Ciò a seguito di specifica variante al PRT, definitivamente approvata, efficace ed entrata in vigore a seguito della Deliberazione del Consiglio Regionale in data 23 settembre 2020, n. 5, "Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Frosinone, Approvazione della Variante al Piano Regolatore Territoriale Consortile denominata "Variante Ex Area Permaflex" nel Comune di Frosinone" (deliberazione pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Lazio (n. 126, Supplemento n. 3 in data 15 ottobre



2020).

- Come specificato all'art. 17 del P.T.R., l'assetto delle singole Zone per Servizi, deve essere definito mediante un Piano Particolareggiato Attuativo del PTR da redigersi a cura del Consorzio o su proposta dei privati, d'intesa con il Comune, tramite lo strumento dell'Accordo di Programma. Conseguentemente il Comune di Frosinone, il Consorzio per Lo Sviluppo Industriale e la Soc. Elco S.R.L., hanno sottoscritto un Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento in oggetto. In accordo con quanto dichiarato dall'art. 17 delle N.T.A. di PRT, il progetto in oggetto, risulta essere il progetto/Piano Particolareggiato Attuativo del PRT consortile.
- Il Comune di Frosinone, Il Consorzio Industriale del Lazio e la Soc. Elco S.R.L.(proprietaria dell'area di intervento), rispettivamente in data 13 aprile 2022, 28 aprile 2022 e 2 maggio 2022, hanno sottoscritto digitalmente "L'accordo di Programma per la realizzazione di un intervento di riqualificazione e valorizzazione dell'area, del relativo complesso industriale dismesso FLEX S.p.A. (già Permaflex S.p.A.) sito in Frosinone, Via di Monti Lepini, Loc. Valle Fioretta, per la realizzazione di un centro commerciale", registrato a Frosinone in data 17 maggio 2022 al n. 681 serie 3.

Preso atto che nella documentazione progettuale vengono evidenziati gli obiettivi dell'opera ed in particolare:

- L'obiettivo dell'opera è la rigenerazione di un'area attualmente in stato di degrado con conseguente miglioramento del collegamento "infrastrutturale" dell'area stessa al territorio comunale al fine di integrare l'intervento puntuale all'ambito cittadino – esteso - di riferimento. Le esigenze, che corrispondono ad altrettanti obiettivi emersi in sede di confronto con gli Enti territoriali a partire dall'avvio della avvenuta procedura di Valutazione Ambientale Strategica (procedura di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. ex Art. 12 del D.Lgs. 152/2006) e sono:
 - necessità/opportunità di attivare un processo di riqualificazione e valorizzazione dell'area oggi dismessa ed in stato di degrado;
 - Creazione attrezzature collettive compatibili con le trasformazioni avvenute nell'area periurbana di Frosinone;
 - Previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico;
 - Migliorare il collegamento dell'area con le infrastrutture contermini ed in particolar modo con l'Autostrada A1 Roma – Napoli;
 - Migliorare il collegamento dell'area con le infrastrutture contermini ed in particolar modo la S.S. 156 dei Monti Lepini;
 - Intervenire in generale sul sistema infrastrutturale al fine di migliorare l'assetto della rete infrastrutturale cittadina al fine di avere ricadute e benefici ambientali.
- Principale obiettivo ambientale dell'intervento risulta la realizzazione dello stesso temperando le esigenze di crescita economica, occupazionale e di valorizzazione dei territori, con la primaria necessità di tutela dell'ambiente e del "suolo". L'intervento, in quanto fondato sul recupero di aree dismesse, sarà realizzato, senza consumo del suolo in una visione prospettica di reale recupero, alternativa al consumo di nuovo suolo, di spazi (aree e/o edifici, a destinazione d'uso industriale) ormai inutilizzati e in stato di degrado.

Considerato che il progetto generale prevede la realizzazione dei seguenti interventi sulla rete infrastrutturale, funzionalmente connessi alla realizzazione dell'opera con l'obiettivo di garantire adeguati standards trasportistici al quadrante cittadino interessato dall'intervento:

- Realizzazione della Rotatoria all'uscita del casello autostradale di Frosinone (nello studio denominata "rotatoria sud") già in fase esecutiva di progettazione, e già inserita nel Programma



dei Lavori Pubblici del Comune di Frosinone con annesso finanziamento;

- Realizzazione della Rotatoria tra Via di Valle Fioretta e la Monti Lepini (nello studio denominata “rotatoria Valle Fioretta - Lepini”) già in fase esecutiva di progettazione, e già inserita nel Programma dei Lavori Pubblici del Comune di Frosinone con annesso finanziamento;
- Realizzazione della Rotatoria di accesso all’Area Ex Permafex sulla S.R. 156 dei Monti Lepini e Rotatoria minore di accesso su Via Selvotta/Via Fermi, già in stato avanzato della progettazione e da realizzarsi a spese del Proponente Privato;
- Realizzazione della Rotatoria tra la SR156 “dei monti Lepini” e S.P. 277 Via Armando Vona già in stato avanzato della progettazione, e da realizzarsi a spese del Proponente Privato.
- Realizzazione Parcheggio scambiatore nei pressi della Stazione Ferroviaria di Frosinone, già realizzato a spese del Proponente Privato.

Preso atto dello Studio Preliminare Ambientale e di quanto esaminato nello stesso, con specifico riferimento allo studio dei potenziali effetti ambientali derivanti dalla realizzazione dell’opera e delle azioni di prevenzione e mitigazione previste.

Considerato che sono stati acquisiti i seguenti pareri nell’ambito istruttorio, a norma dell’art. 19, comma 3 e 4 del D.Lgs. n. 152/06 che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

- ✓ Astral S.p.A. Direzione Infrastrutture Stradali e Grandi Opere, nota prot. n. 3340 del 06/02/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 134465 in pari data, con la quale comunica che le opere sono localizzate su strada non di competenza, si evidenzia infatti che “...con specifico verbale di consegna sottoscritto in data 11.01.2019 la SS 156 dei Monti Lepini, precedentemente di competenza Astral Spa e localizzata nelle vicinanze dell’intervento di cui in oggetto, è stata consegnata ad ANAS Spa a partire dal giorno 21.01.2019”.
- ✓ Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta, nota prot. n. 141935 del 07/02/2023, con la quale comunica che “... L’area in esame è stata oggetto di Variante al Piano Regolatore Territoriale (PRT), che ha previsto per le particelle n. 38 e 39 del foglio n. 41 la variazione da “zone a destinazione a Produttiva”, normata dall’art. 16 a “zone a destinazione a Servizi”, normata dall’art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRT; la stessa variante, inoltre, ha previsto l’inclusione nel perimetro del PRT, classificandole come “zone a destinazione a Servizi” normata dall’art. 17 delle NTA del PRT, delle particelle n. 232, 531, 529, 527 e 230 del foglio n. 41, che comprendono un’area di 17900 mq, che non risultava ricompresa nel perimetro del PRT e che era precedentemente destinata dal PRG del Comune di Frosinone in parte come Zona VA “Vincolo assoluto” (art. 28 NTA PRG Frosinone) e in parte a Zona D “artigianale” (art. 30 e 31 NTA PRG Frosinone).

Tale Variante è stata approvata con Delibera del Consiglio Regionale 23/09/2020, n. 5 con le prescrizioni e le condizioni di seguito elencate, che dovranno essere rispettate:

- 1) La porzione attualmente destinata a Zona VA – Vincolo assoluto (art. 28 NTA PRG Frosinone), nonché la fascia di rispetto autostradale, dovrà rimanere inedificata;
- 2) L’intera zona oggetto di variante dovrà essere sottoposta ad un successivo Strumento Attuativo secondo quanto disposto dal secondo comma dell’art. 17 delle NTA;
- 3) In sede di formazione dello Strumento Attuativo dovranno essere rispettati gli standard urbanistici in tema di parcheggi pubblici e privati, unitamente al verde pubblico e privato nel rispetto di quanto stabilito dal D.M. n. 1444/1968 e dalla L.R. n. 22 del 2019;
- 4) A seguito della formazione dello Strumento Attuativo, dovrà essere prioritariamente realizzato il potenziamento della rete infrastrutturale, come previsto dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Frosinone con Deliberazione del consiglio di Amministrazione n. 82 del



15/04/2019, di concerto con l'Amministrazione Comunale (Deliberazione di Giunta comunale n. 150/2019), garantendo un adeguato collegamento con la viabilità esistente, e adottando tutte le soluzioni che tengano conto degli incrementi di flusso di traffico derivanti dall'attuazione della variante;

- 5) In sede di formazione dello Strumento Attuativo dovranno essere definite con il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare le corrette procedure amministrative da attuare sul tema "inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee" nel rispetto della normativa di settore, così come rilevato nel provvedimento di esclusione dalla VAS - Determinazione n. G07557 del 04/06/2019, tenuto conto che l'area in esame è compresa in un'area sottoposta a bonifica del sito SIN "Bacino del fiume Sacco";
- 6) Dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla Determinazione n. G07557 del 04/06/2019 dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e VAS;
- 7) Dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al parere art. 89 del DPR 380/2001.

Dall'esame degli elaborati progettuali si rileva che l'area in oggetto non risulta essere interessata da vincoli di natura paesaggistica ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

La scrivente Struttura ha provveduto unicamente a verificare che l'intervento proposto risulta essere conforme con le previsioni zonizzative del vigente Piano Regolatore Territoriale del Consorzio Industriale del Lazio – sede Territoriale di Frosinone. Spetta al Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Lazio – sede Territoriale di Frosinone, verificare la rispondenza dei dati progettuali proposti con i parametri stabiliti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Territoriale vigente”.

- ✓ Provincia di Frosinone, Settore Pianificazione Territoriale, Servizio Pianificazione Territoriale, nota prot. n. 5311 del 14/02/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 168981 in pari data, con la quale è stato osservato che "...con l'approvazione della Variante al PRT, gli indirizzi del vigente Piano Territoriale Provinciale Generale – PTPG, sono stati recepiti mediante il cambio di destinazione d'uso dell'ex area Permaflex da "Zona a destinazione Produttiva" a "Zona a destinazione Servizi", disciplinata dal sopra citato art. 17 delle NTA del PRT ed al quale si rinvia per la realizzazione degli interventi in progetto”.
- ✓ Comune di Frosinone, Settore Ambiente e Mobilità, Servizi Ambientali, nota prot. n. 9396 del 20/02/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 191660 in pari data, con la quale ha rappresentato che "...in merito alle matrici ambientali suolo, sottosuolo e acque sotterranee, si evidenzia che l'intervento in questione ricade nel S.I.N. "Bacino del Fiume Sacco"; in merito alla matrice ambientale aria (atmosfera) si evidenzia che il Comune di Frosinone è stato classificato, nel vigente PRQA (Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria della Regione Lazio), come di Classe I”.
- ✓ Consorzio Industriale del Lazio, nota prot. n. 228877 del 01/03/2023, con la quale "...esprime parere favorevole al proseguo della procedura in oggetto”.
- ✓ Comune di Frosinone, Settore Urbanistica, con nota prot. n. 11434 del 01/03/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 234763 del 02/03/2023, ha comunicato che "...per quanto di rispettiva competenza dei Settori "Urbanistica" e "Ambiente e Mobilità" del Comune di Frosinone in riferimento alla fase procedimentale di verifica di assoggettabilità a VIA, constatata la coerenza dell'intervento proposto sia in relazione agli aspetti urbanistico/edilizi, sia a quelli inerenti il sistema infrastrutturale in relazione ai sopra citati atti, si esprime parere favorevole”.
- ✓ Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo, con nota prot. n. 235307 del 02/03/2023 e con nota prot. n. 242532 del 03/03/2023, quest'ultima nota inviata a rettifica del contributo di competenza, ha comunicato che "...L'intervento proposto poiché è localizzato all'interno del Piano



Territoriale Regolatore A.S.I. del Comune di Frosinone esula dalle competenze della scrivente Area; rientra il presente esame tra le competenze della Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta, la quale già ha espresso il proprio parere con nota 141935 del 07.02.2023”.

- ✓ Regione Lazio – Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico, le Attività Produttive e la Ricerca, Area Commercio e Artigianato, nota prot. n. 283568 del 14/03/2023 e nota prot. n. 726481 del 04/07/2023, con la quale comunica che “...si resta in attesa delle determinazioni che codesta Direzione regionale assumerà in merito all’adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità a V.I.A, in ogni caso, la Società proponente dovrà attenersi, in relazione alla richiesta di autorizzazione commerciale per la struttura in oggetto indicata, alle disposizioni previste dagli artt. 26 e 28 del TUC e dal regolamento regionale. n. 10/2023, in particolare, dagli articoli 3, 4, 5, 8, 9,10,13”.
- ✓ L’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale, Settore Compatibilità Idrogeologica Strutture Infrastrutture e Pianificazione Sottordinata, con nota prot. n. 11672/2023 del 18/04/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 429836 del 19/04/2023, ha comunicato che “...per i soli aspetti di competenza, [...] nell’ambito della procedura in oggetto non ha osservazioni e/o pareri da formulare in merito all’intervento proposto”.
- ✓ ACEA ATO 5 S.p.A. – Investimenti, Ingegneria della Manutenzione, Patrimonio e Progettazione, con nota prot. n. 147260/23 del 08/06/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 623929 in pari data, ha comunicato che “...lungo le aree in cui si intende realizzare l’opera non sono presenti condotte idriche e fognarie gestite da Acea ATO5 SpA e che la fornitura di acqua potabile, depurazione e fognatura non è parte del parere poiché come da documentazione agli atti della conferenza, l’onere di tali forniture e servizi, sono tutte ed esclusivamente in capo al consorzio ASI.”.

Le suddette Autorità interessate e coinvolte nel procedimento, non hanno rilevato significative criticità derivanti dalla realizzazione dell’opera.

Preso atto che la Società Autostrade per l’Italia S.p.A. con nota prot. n. ASPI/RM/2023/0012116/EU del 23/06/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 698890 del 27/06/2023, ha richiesto chiarimenti e integrazioni documentali, premettendo che “...non risultano alla scrivente, precedenti comunicazioni in merito alla pratica in oggetto...” e infine “...facendo presente agli Enti territoriali coinvolti ed all’Ente procedente che nessuna trasformazione può essere attuata in tale area d’innesto senza il coinvolgimento formale della scrivente. Si segnala infine che il procedimento in atto ed anche quelli connessi dovranno interessare il ns concedente Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Ufficio Territoriale di Roma...”;

Considerato che in merito a quanto esposto da Autostrade per l’Italia S.p.A. con la suddetta nota, si puntualizza quanto segue:

- la Società Autostrade per l’Italia S.p.A. è stata fin dall’inizio coinvolta nel procedimento in oggetto, risulta infatti individuata dalla Proponente Società Elco S.r.l. fra gli Enti competenti ad esprimersi nell’ambito del procedimento di V.I.A. (rif. Allegato D all’istanza di Verifica di assoggettabilità a V.I.A.) e riconfermata dalla scrivente Area V.I.A. tra i destinatari delle varie comunicazioni procedurali (nota prot. n. 120262 del 01/02/2023, comunicazione a norma dell’art. 19, comma 3 del D.Lgs. n. 152/06 - nota prot. n. 284642 del 14/03/2023, comunicazione di richiesta integrazioni documentali e di ottemperanza alle richieste formulate dalle Amministrazioni ed Enti coinvolti nel procedimento, ai sensi dell’art. 19, comma 6, del D.Lgs. n. 152/06 - nota prot. n. 592511 del 31/05/2023, comunicazione di deposito della documentazione integrativa e della tempistica di adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità a V.I.A. a norma dell’art. 19, comma 6, del D.Lgs. n. 152/06);
- la Società Autostrade per l’Italia S.p.A. ha avanzato la richiesta di chiarimenti ed integrazioni



documentali nell'ambito di una fase procedurale che invece prevede da parte delle Amministrazioni ed Enti coinvolti nel procedimento l'espressione del parere di competenza sulla scorta della documentazione integrativa prodotta e depositata dalla Proponente oppure l'eventuale riconferma del provvedimento di competenza già espresso;

- si rammenta che a norma dell'art. 19, c.11 *"I termini per il rilascio del provvedimento di verifica di assoggettabilità a VIA si considerano perentori ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 2, commi da 9 a 9-quater, e 2-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241"*;
- in merito, comunque, alla suddetta richiesta di chiarimenti ed integrazioni, si assegna specifica prescrizione;
- per quanto concerne, infine, la seguente asserzione *"...Riguardo alla nuova rotatoria prevista per l'intersezione tra l'Autostrada A1 e la Monti Lepini si chiede altresì evidenza dell'iter approvativo conseguito fin qui dal progetto, facendo presente agli Enti territoriali coinvolti ed all'Ente procedente che nessuna trasformazione può essere attuata in tale area d'innesto senza il coinvolgimento formale della scrivente. Si segnala infine che il procedimento in atto ed anche quelli connessi dovranno interessare il ns concedente Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Ufficio Territoriale di Roma..."*, si impartisce specifica prescrizione.

Preso atto che il Ministero della Cultura, Direzione Generale Archeologia, Belle arti e Paesaggio, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina, con nota prot. n. 1339-P del 03/02/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 132233 del 06/02/2023, ha chiesto la redazione del documento di valutazione di impatto archeologico, ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. n. 50/2016, ai fini dell'espressione del parere di competenza.

La Società Elco S.r.l. con PEC del 25/05/2023 (protocollo di acquisizione n. 567067 in pari data), ha trasmesso della documentazione integrativa tra cui il seguente elaborato denominato *"12 Integrazione Relazione Valutazione Archeologica Preventiva: VIARCH_ELCOSRL_FR_2023_00223-FD_0000"*;

Il Ministero della Cultura, Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina, con nota prot. n. 8466-P del 06/07/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 742623 del 06/07/2023, ha evidenziato *"...questa Soprintendenza per quanto di competenza ritiene di dover sottoporre il progetto a procedimento di VIA ponendo particolare attenzione ai seguenti aspetti:*

- *interferenza con eventuali preesistenze archeologiche da verificare mediante prospezioni geofisiche e/o saggi archeologici preventivi, sotto la direzione scientifica della Scrivente e la supervisione sul campo di un professionista archeologo qualificato...[...]*
- *Efficacia delle misure di mitigazione da utilizzare per ridurre l'impatto visivo sia dell'edificio che dell'area di parcheggio dalle zone circostanti, ponendo particolare attenzione al progetto di sistemazione del verde"*.

Considerato che in merito a quanto evidenziato da codesto Ministero della Cultura, Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina, con le suddette note, si rileva che:

- come già enunciato, l'area di progetto è inclusa nel perimetro del Consorzio Industriale del Lazio – sede Territoriale di Frosinone ed è classificata come *"zone a destinazione a Servizi"*, normata dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Territoriale vigente. Dall'esame degli elaborati progettuali si rileva che l'area in oggetto non risulta essere interessata da vincoli di natura paesaggistica ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.
- la documentazione progettuale ed in particolare la cartella *"10 Pareri Espressi"*, ricomprende una nota dell'allora Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Generale Archeologia,



Belle Arti e Paesaggio, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone, Latina e Rieti, con nota prot. n. 11830-P del 21/09/2018, rimessa nel procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ex art. 12 del D.Lgs. n. 152/06, con la quale si evidenziava che *“...Per quanto di interesse paesaggistico questa Soprintendenza ha rilevato l'assenza di beni paesaggistici. Il sito è individuato infatti, sul P.T.P.R nella Tav. A_32_390 (Sistema ed ambiti del Paesaggio), come “Paesaggio degli Insediamenti Urbani” disciplinato dall'art. 27 delle norme, mentre nella Tav. B_32_390 (Beni paesaggistici), ricade in “Area Urbanizzata del P.T.P.R.”. Nel P.T.P. n. 11, tavole E1 ed E3, vi è l'inesistenza di vincoli di piano”, ed inoltre “...Per quanto di interesse archeologico questa Soprintendenza ha rilevato l'assenza di beni paesaggistici di natura archeologica; ...”*. In conclusione, si affermava quanto segue *“...In considerazione di quanto sopra questa Amministrazione, per quanto di competenza, ritiene che la “Variante PTR per cambio di destinazione d'uso ex area Permafless” sia da escludere dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto di impatto non significativo sul patrimonio culturale”*.

- in considerazione di quanto sopra riportato, dell'assenza di vincoli di natura paesaggistica nell'area di intervento e di quanto affermato nei suddetti pareri di codesto Ministero, si impartisce specifica prescrizione.

Considerato infine che:

- l'area di progetto non interferisce con S.I.C., Z.P.S. e Aree Naturali Protette;
- in relazione alle opere proposte, l'analisi dei fattori ambientali, condotta nel rispetto dei criteri elencati nell'Allegato V del citato decreto e desunta dalla documentazione prodotta, non ha evidenziato impatti negativi e significativi sull'ambiente derivanti dalla realizzazione del progetto;
- dall'esame della documentazione progettuale, gli impatti riscontrati sulle componenti ambientali coinvolte sono mitigabili con l'applicazione delle misure di seguito prescritte.

Ritenuto, pertanto, di dover procedere all'espressione di non assoggettabilità alla procedura di V.I.A. delle opere proposte ai sensi del D.Lgs. n. 152/06;

TUTTO CIÒ PREMESSO

effettuata la procedura di Verifica ai sensi dell'art 19, parte II del D.Lgs. n. 152/2006 sulla base dei criteri di cui all'Allegato V, parte II del presente Decreto e delle risultanze dei diversi pareri pervenuti si ritiene, in relazione all'entità degli interventi ed alle situazioni ambientali e territoriali descritte, di dover **escludere le opere dal procedimento di V.I.A.** individuando, ai sensi del comma 7 dell'art. 19 del citato Decreto, le seguenti vincolanti prescrizioni:

1. Il progetto dovrà essere attuato secondo quanto previsto negli elaborati presentati, elencati nelle premesse e nel rispetto di tutte le prescrizioni impartite dalle Autorità citate nella presente istruttoria tecnico - amministrativa.
2. In merito alla richiesta di chiarimenti e documentazione integrativa manifestata dalla Società Autostrade per l'Italia S.p.a. di cui alla nota citata in premessa, la Proponente Società Elco S.r.l. dovrà ottemperare alle richieste formulate interessando anche il concedente Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Ufficio Territoriale di Roma.
3. Parimenti per quanto attiene le indicazioni di cui alla suddetta nota del Ministero della Cultura, Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina, la Proponente Società Elco S.r.l. dovrà effettuare le prospezioni geofisiche e/o saggi archeologici preliminari e dovrà relazionare in merito all'adozione e all'efficacia *“...delle misure di mitigazione da utilizzare per ridurre l'impatto*



visivo sia dell'edificio che dell'area di parcheggio dalle zone circostanti, ponendo particolare attenzione al progetto di sistemazione del verde”.

Misure progettuali e gestionali

4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dall'intervento in argomento, dovrà avvenire prima o almeno contestualmente all'esecuzione degli interventi privati, con particolare riguardo alle infrastrutture stradali di connessione con il sistema della viabilità esistente e comunque le stesse opere dovranno essere completate prima dell'entrata in attività della struttura commerciale. Relativamente alle viabilità di progetto, si richiamano le prescrizioni della vigente normativa in materia, di cui al D.Lgs. n. 285/92, al D.M. del 05/11/2001 ed al D.M. del 19/04/2006.

5. Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici e delle infrastrutture connesse e di contenere i consumi energetici dell'intervento in oggetto, nonché per promuovere l'utilizzo delle fonti rinnovabili, il progetto dovrà essere redatto e realizzato nel rispetto degli obiettivi di qualità individuati dalla Direttiva 2002/91/CE, dal D.Lgs n.192/2005, come modificato dal D.Lgs n. 311/2006, e dalla Legge Regionale n. 6/2008 relativa all'architettura sostenibile e alla bioedilizia.

Con riferimento agli obiettivi di promozione della sostenibilità energetico-ambientale nella progettazione e realizzazione di opere edilizie pubbliche e private, è obbligatoria l'installazione di impianti che fanno ricorso a fonti energetiche rinnovabili.

In particolare, al fine di ottemperare agli obiettivi comunitari, nazionali e regionali che prescrivono il miglioramento dell'efficienza energetica e la promozione delle fonti rinnovabili, il proponente dovrà attuare le seguenti misure compensative:

- produzione minima di energia termica da fonti rinnovabili e/o cogenerazione - trigenerazione: minimo 50% del fabbisogno annuo;
- produzione minima di energia elettrica da fonti rinnovabili e/o cogenerazione - trigenerazione: minimo 50% del fabbisogno annuo;
- massimo utilizzo di sistemi di riscaldamento radianti;
- massimo utilizzo di tecnologie per l'illuminazione naturale degli spazi interni (camini di luce, specchi, ecc.) che evitino la necessità di illuminare artificialmente gli ambienti di giorno;
- massimo utilizzo di sistemi per la protezione delle chiusure verticali trasparenti dal sole.

Inoltre, l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non dovrà essere superiore a quanto riportato nell'Allegato C, punto 1.2, tabella 2.3 del D.Lgs. n. 192/05 così come modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 311/06.

Tutti i motori elettrici utilizzati negli impianti debbono avere classe di Efficienza I, nonché essere preferibilmente regolati attraverso variatori di velocità, secondo quanto previsto dall'Allegato A al DM Ministero dello Sviluppo Economico del 19 Febbraio 2007 recante "Disposizioni in materia di detrazioni per le spese sostenute per l'acquisto e l'installazione di motori ad elevata efficienza e variatori di velocità (inverter) di cui all'art. 1, commi 358 e 359, della legge 27 dicembre 2006, n. 296", pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 47 del 26/2/07.

Particolare attenzione in fase progettuale dovrà essere posta per l'utilizzo ottimale dei fattori di condizionamento ambientale esterni e per gli obiettivi di risparmio delle risorse idriche.

Il progetto dovrà utilizzare tecnologie edilizie sostenibili e preferibilmente materiali di qualità certificata eco-compatibile e materiali naturali, ai sensi dell'art. 8 della legge regionale n. 6/2008, con un'attenzione particolare all'utilizzo di materiali riciclati e riciclabili, e dovrà essere redatto con riferimento alla metodologia del Life Cycle Assessment (LCA) con l'obiettivo di valutare gli impatti ambientali associati alle varie fasi del ciclo di vita di un prodotto.



6. Per quanto attiene la realizzazione dei parcheggi, dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:
- al fine di contenere il rischio di contaminazione delle acque da metalli pesanti, gomme, particolato, le acque meteoriche provenienti dalle superfici adibite a parcheggi, dovranno essere trattate con idonei presidi idraulici (vasche di decantazione, disoleatori, ecc...) prima di essere definitivamente smaltite; l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere dimensionato in ottemperanza alla normativa vigente e dovranno essere effettuati periodici interventi di manutenzione, considerando anche i casi di sversamenti accidentali ed effettuati lavaggi con frequenza funzionale agli eventi meteorici di rilievo;
 - le aree a parcheggio dovranno essere asservite da idonei impianti di illuminazione notturna;
 - la transitabilità all'interno delle aree di sosta dovrà essere a senso unico per limitare il più possibile incroci e attraversamenti;
 - dovrà essere assicurata una differenziazione dei percorsi carrabili e pedonali attraverso soprattutto una segnaletica verticale e/o orizzontale interna ed esterna alle aree di sosta affinché i percorsi pedonali siano protetti e ben identificabili per differenti profili di utenti.
7. Dovranno essere adottate le seguenti indicazioni in riferimento alle sistemazioni a verde delle aree, in particolare:
- Gli individui arborei preesistenti e salvaguardati e/o reimpiantati per la realizzazione delle aree verdi debbono:
 - avere uno sviluppo equilibrato con un portamento il più possibile verticale;
 - essere stati sottoposti preventivamente alla verifica di stabilità, sia per il fusto che per i rami/branche principali.
 - Gli individui arborei ed arbustivi impiegabili nelle aree marginali (viabilità) o confinate in spazi ben definiti (aiuole, parcheggi) devono essere:
 - di specie autoctone, o comunque familiari con il tessuto vegetazionale circostante, munite di certificazione sanitaria e di provenienza;
 - di specie che a maturità non abbiano un apparato radicale superficiale;
 - di specie considerate a basso carico allergenico per la collettività;
 - per quelle finalizzate a costituire la parte alta della barriera o delle formazioni arboree, devono mettersi a dimora individui il cui punto basso di inserzione della chioma sia almeno a 3 metri dal colletto;
 - di specie idonee alla natura del suolo, al contesto territoriale, alla matrice ambientale dell'area ed alle caratteristiche meteorologiche. Particolare attenzione deve essere dedicata alla selezione di specie che richiedono consumi idrici sostenibili con le caratteristiche dell'area.
 - Le superfici destinate ad ospitare le aree verdi debbono essere sistemati con interventi che prevedano, per quanto possibile, minimi movimenti di terra tali comunque da non alterare la morfologia, la natura dei suoli ed il regime idrico e di stabilità dei suoli. Essi devono realizzarsi in modo da favorire il deflusso controllato delle acque.
 - La sistemazione a verde degli spazi a margine dell'opera edilizia dovrà essere realizzata prima dell'avvio dei lavori dei manufatti edilizi (ad esclusione delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, per il transito dei mezzi e per quelle delle lavorazioni di cantiere), e il soggetto proponente dovrà provvedere ad una manutenzione costante delle opere a verde fino al completamento dei lavori dell'intera opera (la manutenzione deve essere programmata senza ricorrere all'uso di prodotti chimici e privilegiando i fertilizzanti naturali e gli ammendanti organici).



- Tutte le superfici impiantate devono essere munite di un piano pluriennale di manutenzione, che specifichi le cure colturali annuali e periodiche a cui debbono essere obbligatoriamente sottoposte, sia ai fini della loro crescita regolare (innaffiature, ecc.) sia ai fini dell'acquisizione di un portamento equilibrato (potature, ecc.). Periodicamente le piante debbono essere sottoposte a verifiche di stabilità.
8. Dovrà essere redatto un programma di cantierizzazione che assicuri una normalizzazione delle attività particolarmente impattanti quale il rumore, il sollevamento delle polveri, in maniera tale da non interferire con le attività residenziali e socio-economiche in essere, prevedendo tutti gli accorgimenti necessari per il mantenimento dei livelli ammissibili della vigente normativa nonché attraverso l'attuazione di azioni idonee che attuano la mitigazione degli effetti e al ripristino delle condizioni ante-operam (innaffiamento delle terre, contenimento delle polveri con teloni sui mezzi di trasporto, lavaggio della viabilità e dei mezzi, interdizione di accesso a soggetti estranei all'attività edilizia).
 9. L'eventuale approvvigionamento delle risorse naturali dovrà avvenire nell'ambito dei limiti delle concessioni legittimamente vigenti nei diversi siti di cava.

Misure di monitoraggio e controllo

10. Il progetto esecutivo dovrà recepire le indicazioni contenute nello studio preliminare ambientale relativamente all'attuazione degli interventi di mitigazione. Dovranno essere effettuati dei monitoraggi ambientali per i fattori atmosfera e rumore e gli stessi dovranno essere finalizzati anche ad individuare eventuali ulteriori interventi di mitigazione.

Modifiche o estensioni

11. Eventuali modifiche riguardanti l'intervento in argomento e non specificatamente previste nel presente progetto, dovranno seguire l'iter procedimentale di cui al D.Lgs. n. 152/2006 conformemente a quanto disposto dall'Allegato IV, punto 8, lettera t) del citato Decreto.

Il presente documento è costituito da n. 46 pagine inclusa la copertina.

Si evidenzia che qualunque difformità o dichiarazione mendace dei progettisti su tutto quanto esposto e dichiarato negli elaborati tecnici agli atti, inficia la validità della presente istruttoria tecnico-amministrativa.

La presente istruttoria tecnico-amministrativa è redatta in conformità della parte II del D.Lgs. n. 152/06.