



OGGETTO: **VVAS-2021_36. Comune di Sora (FR).** Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa al “Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale in variante al PRG ai sensi della L.R. 26 Giugno 1997, N. 22 - Centro Sportivo Polivalente Madonna della Quercia”.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che con nota prot. n. 33479 del 19/10/2021, acquisita al prot. regionale n. 843978 del 20/10/2021 il Comune di Sora, in qualità di Autorità Procedente, ha trasmesso alla scrivente Area, la documentazione per l’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per il “Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale in variante al PRG ai sensi della L.R. 26 Giugno 1997, N. 22 - Centro Sportivo Polivalente Madonna della Quercia”.

DATO ATTO che con nota prot. n. 56054 del 20/01/2022, l’Autorità Competente ha richiesto integrazioni alla documentazione inviata, al fine di attivare correttamente la procedura;

PRESO ATTO che l’Autorità Procedente con nota prot. n. 2918 del 26/01/2022, acquisita al prot. n.76464, del 26/01/2022, ha comunicato l’inoltro al Soggetto proponente della richiesta integrazioni;

PRESO ATTO che l’Autorità Procedente con nota prot. n. 5774 del 16/02/2022, acquisita al prot. n. 155660 del 16/02/2022, ha provveduto a trasmettere le integrazioni richieste;

DATO ATTO che con nota prot. regionale n. 424471 del 02/05/2022, l’Autorità Competente ha dato avvio alla fase di consultazione comunicando l’elenco, di seguito riportato, dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento rendendo disponibile, tramite *link* dedicato, il Rapporto Preliminare e la documentazione inerente al Piano, in formato digitale.

- **Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica**
 - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo
- **Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo**
 - Area Tutela del Territorio
 - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato
- **Direzione Regionale Ambiente**
 - Area Protezione e Gestione della biodiversità
 - Area Qualità dell’Ambiente
- **Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti**
- **Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del Cibo, Caccia e Pesca**
 - Area Affari Generali e Usi Civici



- **Direzione Regionale Infrastrutture e Mobilità**
 - Area Coordinamento e Monitoraggio Investimenti in Infrastrutture, Energia e Mobilità
- **Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo**
 - Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio
 - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Frosinone e Latina
- **Provincia di Frosinone - Settore Pianificazione Territoriale**
 - Servizio Pianificazione Territoriale
- **Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale**
- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio - ARPA LAZIO**
- **STO ATO 5**
- **ACEA ATO5**
- **ASL Frosinone Distretto sanitario C**
-

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

- **Provincia di Frosinone:** nota prot. n.16133 del 09/05/22, acquisita al prot. n.45034 del 09/05/2022;
- **Area Urbanistica e Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo:** nota prot. n.668585 del 07/07/2022;
- **Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Frosinone e Latina:** nota prot.n.6853 del 26/05/2022 acquisita al prot. n.522418 del 26/05/2022;
- **Arpa Lazio:** nota prot. n.37500 del 01/06/22, acquisita al prot. n.547393 del 03/06/2022;
- **Acea Ato 5:** nota prot. n.150129/22 del 30/05/22, acquisita al prot. n.533530 del 30/05/2022.

PRESO ATTO che con nota prot. 463658 del 12/05/2022 l'Area regionale Attuazione Servizio idrico integrato e Risorse idriche ha comunicato di non essere competente ad esprimere alcun parere per la procedura in oggetto;

DATO ATTO che l'Autorità Competente con nota prot. regionale n. 710213 del 19/07/2022 ha comunicato all'Autorità Procedente l'elenco dei pareri pervenuti, richiedendo:

- *riscontro dell'elenco dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale acquisiti, ai sensi dell'art.12, comma 2 del D.Lgs. n.152/2006, dall'Autorità Procedente e contestuale trasmissione di eventuali pareri in possesso della stessa e non presenti agli atti della scrivente;*
- *eventuali ulteriori considerazioni dell'Autorità procedente, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006, utili alla conclusione dell'istruttoria; in particolare adeguato e dettagliato riscontro alle criticità rilevate dagli SCA, così come il recepimento delle condizioni o indicazioni da essi poste.*

PRESO ATTO che l'Autorità Procedente con nota prot. n. 0025975 del 21/07/2022, acquisita in pari data al prot. regionale n. 722695, ha comunicato l'inoltro al Soggetto proponente della suddetta nota 710213 del 19/07/2022;



PRESO ATTO che l’Autorità Procedente con nota prot. n. 27823 del 09/08/2022, acquisita in pari data al prot. regionale n. 785785, ha fornito riscontro alla sopra citata nota del 19/07/2022, trasmettendo le considerazioni relative ai contributi SCA pervenute da parte del Soggetto proponente;

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

La proposta in esame consiste in un Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale ai sensi della L.R. 26 Giugno 1997, n. 22 in variante al PRG, nel Comune di Sora, su un’area privata sita in località Madonna della Quercia.

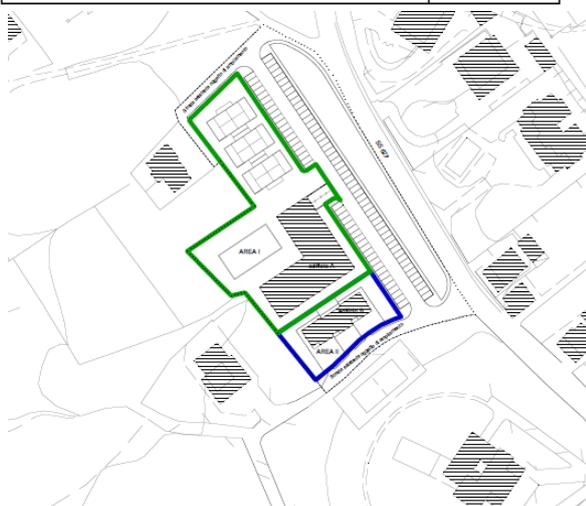
“L’area di intervento si estende per circa 10.874,00 mq ed è situata sul lotto costituito da cinque particelle individuate in catasto terreni al foglio 52 mappali 475-480-481-442-22 di proprietà privata Sig. Cianfarani Annunziata, Cianfarani Gina, Recchia Domenico, Recchia Ferdinando, Recchia Guido Ferdinando, Deguadenz Sonia.

(...) Sotto il profilo urbanistico, l’area in oggetto è individuata come Zona Agricola dal vigente PRG. La presente proposta prevede il cambio di destinazione d’uso delle aree da agricole a edificabili con IT pari a 1 mc/mq come la limitrofa zona RRC5 individuata dal PRG,

Il PRINT prevede la realizzazione di due macroaree:

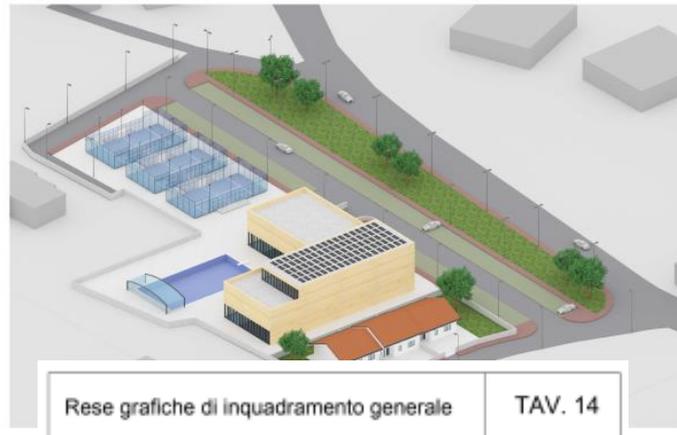
- la prima posta nel quadrante a sud est del lotto considerato che ospiterà l’area per attività sportive all’aperto (campi da tennis, padel, piscina, ecc..), un edificio polifunzionale costituito da attività commerciali (unità di vicinato), palestra, studi medici e di medicina sportiva, e centro benessere. *“Quest’area, che sviluppa una superficie fondiaria di 4.465,43 mq, ospiterà una zona che potrà essere destinata alla realizzazione di attività sportive all’aperto (campi da tennis, padel, piscina ecc) e un edificio polifunzionale di tre piani fuori terra più piano interrato destinato a parcheggi. L’edificio ospiterà le seguenti funzioni: Attività commerciali (644,05 mq) con sole unità di vicinato con adiacenti servizi di carattere privato costituiti da: Palestra, Studi medici e di medicina sportiva, Centro benessere (1.155,20 mq)”.*
- la seconda posta nel quadrante sud del lotto considerato che ospiterà un edificio residenziale costituito da 18 abitazioni tri-familiari per una superficie complessiva di 295 mq e un volume di 944 mc. L’immobile si sviluppa su 3 livelli: piano interrato, piano terra destinato a civile abitazione e sottotetto non abitabile.

Lotti di Attuazione - Volumetrie e destinazione d’uso degli edifici di progetto TAV. 6



LEGENDA

| | | |
|--|--|--------------------|
| | LIMITE ZONA DI INTERVENTO | mq 10.874,00 |
| | AREA I | |
| | Edificio A - Area Sportive e Servizi Connessi | |
| | Volume edificio A Commerciale destinato alla vendita: (644,05 mq x 4 m) = | mc 2.576,20 |
| | Volume edificio A Palestra: (800,60 mq x 4 m) = | mc 3.238,40 |
| | Volume edificio A Studi medici e di medicina sportiva: (172,80 mq x 4 m) = | mc 691,20 |
| | Volume edificio A Centro benessere: (172,80 mq x 4 m) = | mc 691,20 |
| | Volume Totale AREA I: | mc 7.191,00 |
| | AREA II | |
| | Edificio B - Residenziale | |
| | Volume edificio B residenziale: (295 mq x 3,20 m) = | mc 944,00 |
| | Volume Totale AREA II: | mc 944,00 |



(...) La collocazione dell'intervento genererà un trait d'union tra il centro e la periferia; la pluralità di funzioni offerta (residenze, commerciale, attività sportive, studi medici, centro benessere) ha come obiettivo quello di riqualificare l'intera porzione di territorio e di garantire maggiore vivibilità alle aree contigue già edificate.

(...) Le aree destinate a parcheggi pubblici, spazi pubblici e di connessione pedonale (standards L. 1444/68) verranno realizzate lungo tutto il tratto di strada SS 627 che fiancheggia il lotto. In questo modo, oltre a garantire l'accessibilità del verde pubblico e dei parcheggi, in modo da facilitarne l'uso da parte del pubblico, si utilizza un'area che risulta soggetta a vincolo di inedificabilità di 30 mt dalla strada per la presenza della via extraurbana secondaria (DPR 495/1992 Art. 2 comma c).

STANDARD PUBBLICI

Standard residenziali

Volume residenziale: mc 94400

Abitanti virtuali (944 mq / 80 mc/ab) = n. 12

Standard residenziali minimi L. 1444/68: (12 x 18 mq) = mq 216,00

Parcheggi standard residenziali minimi L. 1444/68: (2,5 x 12) = mq 30,00

Spazi pubblici (Verde) standard residenziali minimi L. 1444/68: (9 x 12) = mq 108,00

Standard Commerciali e Direzionali:

Standard minimi L. 1444/68: (0,80 x 2.456 mq) = 1.964,80 mq

Parcheggi standard commerciali e direzionali minimi L. 1444/68: (1.964,80 / 2) = mq 982,40

Totale standard L. 1444/68: (216,00 + 1.964,80) = mq 2.180,80

Parcheggi pertinenziali residenziali

(L.17 agosto 1942, n. 1150, art. 41 sexies)

1 mq /10 mc. residenziale => 1 mq / 10 mc.: mq 94,4

Parcheggi pertinenziali dell'area di vendita

L.R. 33/98 (si considerano le superfici di vendita dei negozi al netto di magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi)

Parcheggi pertinenziali area di vendita commerciale (0,5 mq /mq.): 644,05 x 0,5 = 322,00 mq

Parcheggi pertinenziali direzionale

1 mq /10 mc. direzionale => 1 mq / 10 mc.: (1.155,20 x 4)/10 = 462,10 mq

Stima del Contributo straordinario

I valori di mercato assunti per la stima sono i seguenti:

- per la destinazione AREA RESIDENZIALE il valore di mercato assunto è 1.650 €/mq;

- per la destinazione AREA SPORTIVA E SERVIZI CONNESSI il valore di mercato assunto è 1.535 €/mq

Contributo straordinario (50%Pt) € 42.524,36



Al contributo straordinario ... la proposta di Programma complesso prevede

- *benefici diretti- oneri ordinari (urbanizzazioni e permessi di costruire) ottenibili dall'A.C. all'avvio dell'operazione, nonché un indotto I.M.U. a Piano...stimati in prima approssimazione, sono pari a:*
 - *oneri concessori, stimati in circa il 10% del costo tecnico di costruzione pari ad € 258.640,00 circa (da QTE);*
 - *opere di urbanizzazione primaria del valore di € 385.084,59 circa (da QTE);*
- *benefici indiretti, ricadenti sulla collettività:*
 - *un complessivo miglioramento urbanistico ed ambientale della zona urbana, con ripercussioni positive, oltre che relativamente alla qualità della vita delle persone, in termini di mercato immobiliare;*
 - *prevedendosi nuove attività commerciali e servizi è possibile stimare che possa incrementarsi l'indotto economico del Comune di Sora generato dalla presente proposta;*
 - *un notevole aumento occupazionale sia stabile (relativamente alle nuove attività previste), sia temporaneo (durata del cantiere), di seguito stimato...è possibile stimare che il complesso a regime impiegherà non meno di 15 unità in forma stabile, ai quali dovranno essere aggiunti non meno di 10 unità con contratti stagionali (trimestrali)... si stima che nell'arco temporale previsto per la completa attuazione dell'intervento, la forza lavoro necessaria al cantiere ammonterebbe mediamente a circa 20 addetti*

(...) L'interesse pubblico sotteso del Programma integrato si può individuare nei seguenti obiettivi che il programma intende raggiungere:

- *soddisfacimento delle esigenze di servizi relativi non solo all'area d'intervento, ma anche a supporto di quelli dell'ambito territoriale di riferimento;*
- *miglioramento della rete stradale esistente attraverso nuove strutture di supporto come parcheggi alla rete esistente tenendo conto dello stato di fatto e delle trasformazioni subite nel corso degli ultimi anni;*
- *identificazione, nell'ambito urbano individuato, di una proposta unitaria finalizzata alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e di interventi di edilizia, di servizi, commerciali e direzionali, capaci di arricchire di complessità l'ambito e di contribuire, fortemente e concretamente, al miglioramento della qualità della vita e alla riqualificazione fisica degli spazi;*
- *ricucire le diverse parti frammentarie dell'ambito, relazionandole attraverso interventi da realizzare nella rete infrastrutturale viaria, al fine di fornire così identità urbana a questo ambito e senso di appartenenza ai suoi abitanti.*
- *inserimento di una pluralità di funzioni legate alle previste attività, quali attività commerciali, servizi di carattere privato e residenze, in grado di incidere sul tessuto economico comunale;*
- *integrazione di diverse tipologie di opere ivi comprese le opere di urbanizzazione, gli standard urbanistici e le opere infrastrutturali necessarie per assicurare la completezza e la piena accessibilità e funzionalità all'intervento;*
- *realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale di opere accessorie e complementari in grado di assicurare il completamento e l'ottimizzazione funzionale delle aree prossime, compresa la cessione delle relative aree;*
- *realizzazione e cessione delle previsioni complessive della dotazione di standard urbanistici quali verde pubblico e parcheggi pubblici dell'intervento all'Amministrazione Comunale;*
- *inserimento di nuove aree di parcheggio all'interno del lotto;*
- *incremento dell'offerta di lavoro nel quadrante urbano sia in fase di realizzazione dell'intervento sia per le attività da realizzarsi nell'area sportive e servizi connessi.*

Di seguito si riporta l'elenco degli Obiettivi, Strategie e delle Azioni di piano, indicati nel RP:



OBIETTIVI

OB 1 Riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale

OB2 Realizzazione di un progetto plurifunzionale, di interesse pubblico con valenza urbanistica ed edilizia

OB3 Presenza di pluralità di funzioni

OB4 Integrazione di diverse tipologie

OB5 Realizzazione di opera di urbanizzazione

OB6 Realizzazione delle infrastrutture necessarie per assicurare completezza e piena funzionalità all'intervento e di conseguenza incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano

OB7 Recupero necessario degli standard urbanistici

STRATEGIE

S1 Recupero di aree semicentrali non definite socialmente ed urbanisticamente

S2 Ricucitura delle diverse parti frammentarie dell'ambito di intervento

S3 Eliminazione di vuoti urbani

S4 Completamento ed ottimizzazione funzionale dell'intero quadrante interessato

S5 Sviluppo sociale turistico ed economico del comune

S6 Presenza di pluralità di funzioni

S7 Integrazione di diverse tipologie

S8 Riordino e adeguamento della rete stradale

S9 Reperimento di standard urbanistici

AZIONI

A1 Completamento del contesto periferico insediativo

A2 Creazione di relazioni fisiche e funzionali tra la rete stradale esistente di margine all'area

A3 Creazione di un punto di servizi privati

A4 Realizzazione di attività commerciali, servizi di carattere privato e residenze

A5 Realizzazione di attrezzature e di servizi privati di interesse pubblico, non presenti nella zona

A6 Realizzazione di opera di urbanizzazione primaria

A7 Adeguamento della rete stradale esistente

A8 Dotazione di standard urbanistici assenti nella zona (verde pubblico e parcheggi pubblici)

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

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

L'area interessata dal PRINT proposto risulta classificata come segue, secondo la Tav. A e Tav. B del PTPR:

Tav. A - Paesaggio Agrario di continuità

Tav. B - bene paesaggistico ex art 134 comma 1 lett. c) e art. 143, comma 4 lett. a) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.Lgs. n. 42/2004: "Beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto" di cui all'art.46 delle NTA del PTPR

L'area in esame non risulta gravata dal vincolo di Uso Civico, come dichiarato a pag. 45 del RP.

Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG):

Da Tav. TP1 del PTPG l'area in esame ricade in "Costruzione Urbana Complessa n. 2: la conurbazione lineare della città del medio Liri" ed in particolare nel "Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti"

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

Secondo quanto riportato nel RP e come successivamente verificato "il Progetto in variante oggetto del presente studio, risulta esterno alle zone individuate a pericolosità idraulica e geomorfologica".

Piano Regolatore Generale (PRG) vigente approvato con DGR n. 9188 del 29/10/1991:

In base a quanto riportato nel RP l'area interessata "è classificata come "Zona A2 – Agricoltura intensiva".



(...) In conformità alle direttive urbanistiche del PRG e in relazione alle aree da cedere al Comune per la viabilità e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, è stato considerato un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,00 mc/mq basandosi sugli indici di fabbricabilità delle zone adiacenti o immediatamente vicine (RRC5). Pertanto, per quanto riguarda il P.R.G. vigente il "Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale in variante al PRG ai sensi della L.R. 26 Giugno 1997, N. 22 – Centro Sportivo Polivalente Madonna della Quercia "risulta in variante alla pianificazione urbanistica generale".

Piano Regionale di Tutela delle Acque (PRTA) vigente:

Sulla base di quanto riportato nel RP "Verificando la Tav.2.8 – Carta della Vulnerabilità Intrinseca del PTAR, risulta che l'area oggetto dell'intervento rientra tra quelle con indice di vulnerabilità intrinseca estremamente basso e nella Tav. 2.10 - riguardante le Zone di Protezione e Tutela Ambientale l'area ricade in area sensibile e di protezione risorsa potabile.

Analizzando la Carta dello stato di qualità, e precisamente nella Tav.6.1 del PTAR, l'area ricade tra quelle con l'obiettivo di miglioramento al 2021. Nella Tav. 7.1 Carta dei livelli di criticità territoriali integrati in cui si una carta sinottica riguardante la vulnerabilità, infiltrazione e la protezione vegetazionale, l'area presenta un livello di criticità medio".

Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti

Come si evince dal RP "Per quanto riguarda la situazione esistente nella provincia di Frosinone, essa si colloca al terzo posto nel Lazio per livello di Raccolta Differenziata (45,8% nl 2017) subito dopo quelle di Viterbo e Latina ed è riuscita praticamente a raddoppiare il livello di RD dell'anno 2013 (23%). La produzione pro-capite pari a 359 kg/ab.anno nel 2017 risulta inferiore alla media regionale (504 kg/ab.anno) e la più contenuta a livello regionale ed inoltre risulta in calo rispetto al valore del 2013 (374,8 kg/ab.anno)".

Piano Regionale di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA)

In base agli aggiornamenti del Piano, ai sensi della D.G.R. n. 539 del 04/08/2020 e della D.G.R. 15 marzo 2022, n. 119, al Comune di Sora è stata attribuita la classe complessiva 1.

Piano comunale di Zonizzazione Acustica (PZA)

Secondo quanto riportato nel RP "Il Comune di Sora è dotato di "Piano di Classificazione in Zone Acustiche del Territorio" adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 81 del 11.09.2002.

(...) L'area di Progetto in variante è interamente ricadente in Classe III – Aree di tipo misto (valore limite di emissione: diurno 60 dB (A), notturno 50 dB (A)) in quanto interessate da traffico solo locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di modeste attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali.

La destinazione d'uso prevista pertanto risulta compatibile con i valori esposti in tabella (da D.P.C.M.), in quanto le attività previste sono ricomprese all'interno della Classe III".

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

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

Il Settore della Provincia di Frosinone ritiene che gli "interventi siano compatibili con le previsioni del vigente PTPG".

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

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

- ARIA

Al Comune di Sora... è stata attribuita la classe complessiva 1.



(...) Gli interventi previsti dal piano, prevedono elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria, anche con effetti cumulativi, in un'area già compromessa.

Nel R.P. non vengano fornite indicazioni specifiche in relazione agli impatti puntuali che il Programma in esame può avere sulla matrice aria.

(...) In fase di cantiere si potrebbero avere impatti per rumori, polveri e traffico di mezzi pesanti, che possono essere mitigati adottando opportune azioni al fine di ridurre i possibili impatti ambientali, nel rispetto delle disposizioni del Piano di Risanamento della qualità dell'aria. Considerata l'estensione e la tipologia di intervento l'impatto potrebbe essere considerato poco significativo.

Si dovrà rispettare quanto previsto dalle "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia – art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6.

- RISORSE IDRICHE

(...) Nell'area in esame è quindi presente una criticità ambientale inerente le risorse idriche che necessita di specifica attenzione in quanto l'obiettivo di qualità da perseguire è il raggiungimento del "Buono" stato di qualità delle acque entro il 2015 (2000/60/CE), dovranno essere attuate tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque.

Per quanto riguarda agli aspetti quantitativi relativi all'approvvigionamento idrico, andrà verificata preventivamente la possibilità dell'acquedotto di servire le nuove utenze previste dal Piano.

Per quanto attiene la depurazione delle acque reflue, da quanto riportato nella documentazione tav. 10 del R.P. "Rete idrica e rete smaltimento acque bianche" si evince che l'area del programma è servita dalle reti idrica, dalle acque bianche e dalle acque nere allacciato alla rete fognaria pubblica. Dalle cartografie a disposizione dall' Arpa Lazio, inoltre, illustrate di seguito in Fig.4, si rileva che l'area in esame recapita nell'impianto di depurazione situato a sud della città di Sora in località "Tofaro".

Poiché la depurazione delle acque rappresenta un fattore di pressione importante sull'ambiente, si ritiene che l'impatto possa essere poco significativo se viene verificato prima degli interventi, che il depuratore sia dimensionato per l'incremento dei reflui da trattare anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani.

Gli interventi edilizi previsti dal programma in esame dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6. Per le finalità di risparmio idrico inoltre si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.).

- SUOLO

(...) Il comune di Sora ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 11,1 %, mentre il valore medio relativo alla Provincia di Frosinone risulta il 6,9 %.

Al fine di limitare al minimo gli impatti del programma in esame, oltre a rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6, sarebbe opportuno prevedere misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione e soluzioni, anche edilizie per evitare fenomeni di erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità

- RIFIUTI

(...) Nella gestione dei rifiuti dovrà essere rispettato quanto stabilito dal D.lgs 152/06 e smi e dovranno essere considerati, inoltre, gli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 4 del 5 agosto 2020.

Alla luce di quanto sopra detto, considerato la tipologia di intervento, si ritiene che l'impatto per la matrice d'interesse sia poco significativo, effettuando una corretta gestione dei rifiuti secondo la normativa vigente, anche nella fase di cantiere.

- RUMORE

(...) Il progetto edilizio dovrà altresì rispettare quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici".

Quindi fatto salvo il rispetto dei limiti normativi, occorrerà porre particolare attenzione alla fase di costruzione e mettere in campo le adeguate misure di mitigazione in fase di cantiere.

Inoltre, si rammenta pertanto di procedere, ove necessario, all'eventuale aggiornamento della classificazione acustica del territorio comunale ai sensi della Legge 447/95 e della L.R.18/2001, in coerenza con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati.



- INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

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

- RADON

A seguito dell'emanazione del d.lgs. 31 luglio 2020, n. 101 sono state introdotte nella legislazione italiana le soglie di 300 Bq/m³, in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria nei luoghi di lavoro e nelle abitazioni esistenti, con una ulteriore restrizione a 200 Bq/m³ per le abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024.

In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che in fase di esecuzione del Programma in esame si dovranno prevedere idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuati per il gas radon dal d.lgs. 101/2020.

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

"(...) La proposta di PRINT presenta carenze informative sia sotto il profilo tecnico urbanistico che sotto il profilo procedurale che dovranno essere chiarite nell'eventuale prosieguo dell'iter amministrativo con particolare riferimento a quanto di seguito esposto:

✓ rispetto all'attuale destinazione agricola dell'area di intervento, dovrà essere definita la zona territoriale omogenea di variante, attualmente proposta come Zona "edificabile". Essa dovrà essere classificata con riferimento al D.M. 1444/68 e alle destinazioni di PRG vigente, anche tenuto conto che il progetto prevede sia un'area destinata a servizi che una area a carattere residenziale;

✓ dovrà essere verificato ed univocamente determinato l'indice edificatorio previsto. Ciò in quanto l'indice territoriale indicato per la nuova destinazione, pari a 1mc/mq, è mutuato dall'area indicata come RRc5 che presenta però un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1 mc/mq (come illustrato nella Relazione tecnica a pag.4). A tale riguardo dovrà pertanto essere chiarito se l'indice individuato sia da riferire all'indice fondiario piuttosto che a quello territoriale.

✓ Dovrà essere chiarito l'interesse territoriale delle destinazioni di nuovo impianto con riferimento alle attuali esigenze e allo stato di attuazione delle previsioni di PRG per le analoghe destinazioni e per le dotazioni disponibili nel territorio: Tali esigenze dovranno infatti motivare l'ulteriore consumo di suolo previsto e, al riguardo, dovranno essere meglio chiarite le ragioni che sottendono all'interesse pubblico della proposta.

✓ Lo strumento attuativo prescelto ovvero il Programma integrato (PRINT) così come formulato nel DPI deve essere ulteriormente approfondito in particolare in rapporto alle indicazioni normative della LR 22 del 26/6/1997, art.2 nel quale sono indicate le caratteristiche che deve avere un programma integrato. In particolare, nel caso del PRINT proposto, dalla documentazione prodotta, non si evince l'interesse pubblico indotto dalla sua realizzazione ed appare meritevole di ulteriore approfondimento il tema connesso alla rilevante valenza urbanistica ed edilizia del progetto in ordine alle dimensioni dello stesso che debbono essere tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano del Comune di Sora.

✓ Infine, in considerazione che l'area di progetto costeggia la SS 627, "strada caratterizzata da un elevato traffico e naturale direttrice di sviluppo urbano verso i comuni limitrofi" avente una fascia di rispetto attualmente di 40m (essendo una strada extraurbana principale) che si riduce a ml.20 in caso di zona edificabile prevista da PRG, appare necessario valutare la reale fruibilità delle funzioni previste in tale fascia di rispetto ed evidenziare i riferimenti normativi che rendono possibile derogare da tale vincolo ai fini della localizzazione di aree per standard urbanistici.

(...) Dall'esame del Rapporto preliminare e della documentazione prodotta, emerge che il Progetto proposto presenta elementi che dovranno essere oggetto di opportuna valutazione rispetto alle norme di



tutela paesaggistica in riferimento alla presenza di “Beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto” art.143 c.4 lett. a) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.Lgs. n. 42/2004, tutelati ai sensi dell’art. di cui all’art.46 delle NTA del PTPR, cui si applica la disciplina di tutela prevista dall’art.42 c.3 lett.a) delle stesse NTA del PTPR, che demanda alla Soprintendenza archeologica competente le opportune valutazioni in merito.

Appaiono inoltre presenti, nella proposta di Programma, elementi di natura urbanistica necessari di opportuno approfondimento in merito alla variante proposta, all’uso della fascia di rispetto stradale, alle ragioni pubbliche che sottendono alla proposta di Print, nonché alle dimensioni e ai caratteri del PRINT con riferimento alla loro capacità di incidere sugli obiettivi di interesse pubblico e alla possibilità di essere considerati di rilevante valenza urbanistica ed edilizia; tali temi sono infatti ritenuti di rilevante interesse ai fini del successivo iter approvativo del Piano proposto”.

- **Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo - Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Frosinone e Latina**

“(…) considerata la rilevanza pubblica dell’intervento e la grande potenzialità archeologica del sito;

tenuto inoltre presente che l’area è interessata da vincolo archeologico puntuale, come graficizzato nella tavola B del PTPR Lazio, e insiste su un importante asse viario antico, corrispondente al cardine massimo della centuriazione del territorio sorano;

tutto ciò premesso, il parere di questa Soprintendenza sarà subordinato all’esito di adeguate verifiche archeologiche preventive... l’esito delle indagini darà adito ad un successivo pronunciamento di competenza archeologica”.

- **Acea Ato 5**

“(…) non risultano interferenze con reti di servizio di adduzione e distribuzione idrica, nelle aree interessate dalle opere. Preme invece evidenziare che, stante l’attuale saturazione idraulica dell’impianto di depurazione a servizio del Comune di Sora, in loc. Tofaro, allo stato attuale non può essere garantito il servizio di raccolta e depurazione dei reflui prodotti dal complesso edilizio in questione. Si precisa inoltre che l’allaccio dell’eventuale utenza idrica potrà essere autorizzato solo in presenza di un sistema di smaltimento delle acque reflue completamente autonomo, non gravante sulla rete di raccolta e, di conseguenza, sul depuratore”.

PRESO ATTO del riscontro trasmesso dall’Autorità Procedente con nota prot. n. 27823 del 09/08/2022, precedentemente richiamata, sui contributi pervenuti da parte dei SCA, con particolare riferimento ai chiarimenti pervenuti per i seguenti aspetti:

- **In risposta al parere della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Frosinone e Latina**

La Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio chiarisce in maniera specifica che il proprio parere sarà subordinato all’esito di adeguate verifiche archeologiche. Si precisa quindi che tali sondaggi di verifica saranno richiesti e di conseguenza svolti in sede di richiesta di rilascio del Permesso di Costruire ai sensi dell’art. 146 del D.Lgs 22/01/2004 n° 42 e s.m.d. dopo l’approvazione della suddetta variante urbanistica.

- **in risposta al parere dell’Area Urbanistica e Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo**

a) La proposta di PRINT prevede una cubatura complessiva di mc. 10.768,00 composta principalmente da una serie di attrezzature per attività sportive con servizi collaterali per mc. 9.824,00, e una edificazione residenziale modesta che assomma complessivamente per mc. 944,00, tale che la residenzialità prevista possa essere definita di servizio... la zona può quindi essere qualificata come zona F.



- b) *L'indice edificatorio previsto in progetto pari a 1 mc/mq, pur essendo mutuato dalla zona adiacente definita come RRC 5 che presenta per normativa di PRG una densità di popolazione pari a 100 ab., è da considerarsi come indice di fabbricabilità territoriale.*
- c) *Ai sensi del' Art.1 comma 1 della L.R. 26 Giugno 1997 n. 22, Il progetto persegue un rilevante interesse pubblico che consiste in un'azione di riqualificazione dell'ambito urbano ed extraurbano, insistendo in una zona di marginalità contigua all'area urbanizzata posta lungo la S.S. 627. Quest'ultima costituisce una naturale direttrice di sviluppo urbano verso i comuni limitrofi, capace per la sua posizione contigua ad aree urbanizzate di incidere in maniera importante sulla riorganizzazione del tessuto urbano periferico della città anche attraverso la costituzione di aree di servizio pubblico e privato in grado di generare una riconnessione con le aree urbane presenti e con i tessuti residenziali dei comuni limitrofi.*
La volontà della proposta di creare attività integrate di carattere sportivo nella zona est della città intende rispondere alle necessità specifiche di una area molto vasta attualmente del tutto sprovvista di tali servizi, e per la quale il PRG vigente non individua specifiche aree destinate a tali attività...
- d) *Il programma integrato consiste in un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, con rilevante valenza urbanistica ed edilizia, ed è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso, e da dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano.*
(...) Altro obiettivo del piano, già precedentemente accennato, è quello di risolvere la frammentazione urbana che si è generata nella porzione di territorio comunale interessata dal Progetto. L'area in oggetto risulta ad oggi individuata come Zona Agricola dal vigente PRG del comune di Sora (FR) ed è situata in una periferia urbanizzata che non è ancora città e non ha più le caratteristiche agricole di un tempo.
- e) *Ai sensi dell'Art. 2 del Codice della Strada (approvato con Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285) la SS627 è classificabile come strada di tipo C, ovvero "Strade extra urbane secondarie"...*

- In risposta al parere dell'ARPA Lazio

ARIA: Nell'impostazione e nella gestione del cantiere l'Impresa dovrà assumere tutte le scelte atte a contenere gli impatti associati alle attività di cantiere per ciò che concerne l'emissione di polveri (PTS, PM10 e PM2.5) e di inquinanti (NOx, CO, SOx, C6H6, IPA, diossine e furani). Per le attività che la necessitano, dovrà inoltre richiedere, sia per le emissioni convogliate sia per le diffuse, l'autorizzazione come da normativa (Parte Quinta del D.Lgs. n. 152/2006), da ottenere prima della realizzazione o messa in opera degli impianti.

RISORSE IDRICHE: La tutela della risorsa idrica e del suolo è correlata alla gestione delle acque che circolano all'interno del cantiere ed a quelle che si producono con le lavorazioni, nonché alla gestione dei rifiuti e di particolari impianti e lavorazioni che possono interferire con il suolo, le acque superficiali e le profonde.
(...) Con la definizione di un dettagliato bilancio idrico dell'attività di cantiere, l'Impresa dovrà gestire ed ottimizzare l'impiego della risorsa, eliminando o riducendo al minimo l'approvvigionamento dall'acquedotto e massimizzando, ove possibile, il riutilizzo delle acque impiegate nelle operazioni di cantiere.
(...) Per quanto riguarda la possibilità dell'acquedotto di servire le nuove utenze previste dal Piano, ACEA ATO 5 non ha espresso criticità in merito.

ELETTROMAGNETISMO: Non risulta la presenza di elettrodotti in prossimità dell'area oggetto di trasformazione.

- In risposta al parere dell'ACEA ATO 5

Le problematiche dell'impianto di depurazione a servizio del Comune di Sora (località Tofaro) sono annose, e tra Amministrazione locale ed ACEA ATO 5 si riscontrano opinioni tecniche differenti. Il dato di fatto è che allo stato attuale non può essere garantito il servizio di raccolta e depurazione dei reflui prodotti dal complesso edilizio in questione.
La fitodepurazione rappresenta infatti la tecnologia più adeguata per conseguire migliori rese rispetto ai soli trattamenti primari, ed applicabile a scarichi domestici e assimilabili fino a potenzialità di gran lunga superiori ai 50-100 A.E. Inoltre, il Testo unico sull'ambiente (D.lg. 152/2006) incentiva gli impianti di fitodepurazione in quanto tecniche di depurazione naturale in possesso dei requisiti di "trattamento appropriato".

...



Salvo eventuali sviluppi futuri dell'attuale situazione, la strada che si intende perseguire è quindi quella di dotare il complesso edilizio di un impianto autonomo di fitodepurazione che possa consentire un valido sistema di depurazione autonoma.

(...) In sede di progettazione esecutiva l'impianto verrà opportunamente dimensionato sulla base delle necessità e nel rispetto della vigente normativa di settore, e verrà inoltre individuata la porzione di lotto sulla quale l'intero sistema verrà sviluppato.

TENUTO CONTO che

- riguardo gli standard di spazi pubblici di cui al DM 1444/1968 l'Autorità Proponente ha effettuato, nel Rapporto Preliminare, il calcolo del fabbisogno minimo distinguendo i volumi con destinazione commerciale /direzionale (LR33/89), ed i volumi con destinazione residenziale specificando che le aree destinate a standard pubblico e stimato il contributo straordinario;
- secondo quanto riportato nel Rapporto Preliminare, l'area interessata dal PRINT non risulta interessata da vincoli paesaggistici di uso civico;
- come descritto nel Rapporto Preliminare, a pagina 18, la variante proposta con il PRINT non produce impatti sulla viabilità, in quanto l'area in esame ben si inserisce nel tessuto viario, considerata anche la previsione della realizzazione delle due nuove strade che costeggiano l'area medesima a Nord-Est e Sud-Ovest, nonché l'ampliamento della porzione di Via Madonna della Quercia nel tratto interessato dal progetto.

CONSIDERATO che:

- l'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000;
- nel Rapporto Preliminare trasmesso viene descritto il programma in oggetto e gli effetti sull'ambiente come riportato nell'Allegato I - Parte Seconda - del D.Lgs. n.152/2006 "Criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS, di Piani o Programmi";
- l'area in esame attualmente ricade nella Zona E Agricola di P.R.G. in un'area marginale alla zona urbana a diffuso grado di antropizzazione, collocata in prossimità della S.S. 627, come anche rilevato negli stralci cartografici riportati nel Rapporto Preliminare;
- l'area oggetto di intervento è classificata dal PRG come zona A1-agricoltura intensiva, mentre la variante propone la modifica della destinazione d'uso a zona residenziale e zona sportiva e servizi annessi (commerciale/direzionale) con indice territoriale di 1 mc/mq come le zone urbanistiche adiacenti;
- l'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo ha evidenziato alcune criticità nel Rapporto Preliminare sotto il profilo degli aspetti paesaggistici e urbanistici, riscontrati dall'Autorità Procedente;
- nel Rapporto Preliminare tra gli obiettivi di interesse pubblico del PRINT vengono annoverate la *realizzazione e cessione di opere accessorie e complementari in grado di assicurare il completamento e l'ottimizzazione funzionale delle aree prossime* a quella d'intervento per le quali non è riportata una specifica descrizione;
- la Soprintendenza ha evidenziato che esprimerà il proprio parere archeologico solamente dopo l'esito di adeguate verifiche archeologiche preventive da effettuare nell'area oggetto d'intervento;
- l'Autorità Proponente, *nella nota prot. n. 27823 del 09/08/2022*, ha precisato che i sondaggi archeologici richiesti dalla Soprintendenza verranno svolti *in sede di richiesta di rilascio del Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 22/01/2004 n° 42 e s.m.d. dopo l'approvazione della suddetta variante urbanistica*;



- per quanto concerne la componente “Suolo”, il Comune di Sora ha valori percentuali di consumo di suolo superiori alla percentuale media provinciale;
- Il Comune di Sora è classificato in Classe 1 del Piano di Risanamento della qualità dell’aria (PRQA), mostrando criticità nell’annualità 2020 per i parametri C6H6 (Benzene), PM 10 e PM 2,5;
- per la componente “Risorse idriche” ACEA ATO 5 rileva la saturazione del depuratore esistente in loc. Tofaro, precisando che l’allaccio dell’eventuale utenza idrica potrà essere autorizzato “solo in presenza di un sistema di smaltimento delle acque reflue completamente autonomo”; l’Autorità Procedente, in riscontro a tale contributo, confermando le carenze funzionali del depuratore esistente, propone di dotare l’area di un impianto autonomo con vasca imhoff e successivo trattamento con sistema di fitodepurazione calibrato agli insediamenti previsti;

VALUTATO che:

- l’area interessata dal Piano non risulta compresa entro il perimetro di siti della Rete Natura 2000: Zone di Protezione Speciale (ZPS) o Siti di Importanza Comunitaria (SIC/ZSC) di cui alle Direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE, recepite con Legge n.157/1992, e D.P.R. n.357/1997 o di aree naturali protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997);
- la proposta di piano interferisce con i seguenti beni paesaggistici: ex art 134 comma 1 lett. c) e art. 143, comma 4 lett. a) del D.lgs. 42/2004, riportati nella tav. B del PTPR approvato; da quanto riportato nel Rapporto Preliminare non sono presenti nell’area in esame terreni riconducibili ad usi civici né risultano presenti aree demaniali;
- l’interesse pubblico è determinato dalla previsione di saldo positivo per l’Ente in termini di contributi straordinari e di standard di livello d’ambito (parcheggi e verde);
- il PRINT risulta interessare un’area di limitata estensione (10.874 mq) pari allo 0,000150% dell’estensione comunale (72,13 kmq);
- le previsioni insediative determinano ricadute non significative sulla qualità dell’aria previa l’adozione di idonee misure mitigative, come evidenziato da ARPA Lazio e come successivamente recepito dall’AP;
- in merito alla componente ambientale “Risorse idriche”, vengono individuate da ARPA Lazio come potenziali criticità le capacità di approvvigionamento idrico dall’acquedotto ed il dimensionamento del depuratore;
- in merito alla componente ambientale “Suolo”, ARPA Lazio non evidenzia incidenze significative, purché nel rispetto di opportune misure in fase progettuale finalizzate alla riduzione dell’impermeabilizzazione dei suoli;
- l’incremento di utenze previste determinerà un carico addizionale di rifiuti, ritenuto da ARPA Lazio poco significativo purché lo stesso sia considerato nella capacità di gestione dei rifiuti urbani;
- in fase di cantiere vi possono essere ricadute negative per quanto concerne l’incremento di traffico veicolare, l’emissione di polveri e di rumore;
- nel Rapporto preliminare è stata analizzata la coerenza della proposta di Piano con la Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile SRSvS del Lazio (D.G.R. n.170 del 2021), contribuendo, al raggiungimento del seguente GOAL dell’Agenda 2030:
 - o Goal 11: CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI:
 - *Promuovere la valorizzazione, dei piccoli centri/comunità in una ottica integrata con il settore della cultura e del turismo al fine di promuovere lo sviluppo locale;*
 - *Valorizzare il ruolo dello sport;*



- *Valorizzare e incrementare il verde urbano e il ruolo dei Parchi urbani e periurbani per migliorare la mobilità e mitigare le temperature grazie all'assorbimento di inquinanti e l'aumento della produzione di ossigeno;*
- *Promuovere nei piccoli comuni, luoghi caratterizzati da una elevata qualità di vita, laboratori di sviluppo sostenibile e azioni per il contrasto allo spopolamento e per il potenziamento dei servizi essenziali*

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

1. ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni del PRINT con le condizioni geomorfologiche e vegetazionali del territorio, venga acquisito il parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001;
2. dovranno essere previste opportune misure mirate a ridurre il traffico veicolare, favorendo la mobilità sostenibile, in considerazione soprattutto di eventuali incrementi dei flussi generati dalla presenza di strutture commerciali e sportive;
3. venga verificato dall'Autorità Procedente che la quota di aree agricole sottratta a favore di destinazioni residenziali e commerciali-direzionali non alteri gli equilibri generali del PRG;
4. per le superfici a standard reperate dovrà essere garantita l'accessibilità da area pubblica e, relativamente alle aree destinate a verde pubblico/ parco per il gioco e lo sport, dovrà essere opportunamente dimostrato in progetto l'effettivo utilizzo per tali funzioni con esclusione delle fasce verdi lungo le strade;
5. al fine di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi anche nel rispetto di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica, venga garantita la sostenibilità economica della variante, anche in applicazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001; a tal fine dovranno essere specificate e quantificate tra gli obblighi convenzionali le opere accessorie e complementari previste negli obiettivi del PRINT da cedere al Comune;
6. preventivamente all'attuazione degli interventi sia puntualmente valutata l'interferenza con i vincoli paesaggistici; in merito a tali aspetti, prima dell'approvazione del PRINT in variante, vengano effettuati opportuni approfondimenti storico-archeologici del contesto di riferimento e su eventuali interferenze/debolezze con i beni architettonici e archeologici;
7. riguardo la raccolta e la depurazione delle acque reflue, prima dell'approvazione del PRINT in variante, dovrà essere previsto un sistema di smaltimento delle acque reflue completamente autonomo, non gravante sulla rete di raccolta e sul depuratore così come richiesto dall'Acea Ato5; tale impianto dovrà essere calibrato alle utenze previste nel rispetto della normativa vigente in materia ed acquisire le necessarie autorizzazioni prima dell'attuazione del PRINT;
8. in fase attuativa venga rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico vengano adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);
9. in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 ed adottare idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree di parcheggio;



10. la produzione dei rifiuti urbani venga gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente, tenendo conto degli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n.4 del 5/8/2020 e pubblicato sul Suppl. n.1 al BURL 22/9/2020, n.116;
11. vengano rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici", ponendo particolare attenzione durante la fase di costruzione alle misure di mitigazione in fase di cantiere;
12. in caso di approvazione del PRINT proposto, laddove necessario, dovrà essere aggiornato il Piano di Zonizzazione acustica;
13. al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da eventuali elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003; in caso di installazione di sistemi ed impianti radioelettrici, per telefonia mobile, radiodiffusione, ecc., si dovrà fare riferimento alle seguenti normative: Legge n. 36 del 2001 e D.Lgs. n. 259 del 2003;
14. vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon, in riferimento alle disposizioni di cui al D. Lgs. n. 101/2020;
15. nella fase di cantiere vengano rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria relative alla riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;
16. siano adottate tutte le misure di mitigazione in fase esecutiva e di esercizio contenute nel Rapporto Preliminare, relative ai possibili impatti sulle componenti ambientali ed indicati nei contributi SCA acquisiti.

TUTTO CIO' PREMESSO

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

L'Istruttore
Arch. Barbara Conti
Firmato digitalmente

il Responsabile del Procedimento
Dott. Simone Proietti
Firmato digitalmente

Il Dirigente
Ing. Ilaria Scarso
Firmato digitalmente