



REGIONE LAZIO

DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

OGGETTO: **VVAS-2021_32.** Comune di SORA (FR). Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa al Programma Integrato “via Marsicana” ai sensi dell’art.4 della LR 22/97 in variante al PRG.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che

- Con nota acquisita al protocollo regionale al n.754647 del 23/09/2021, il Comune di Sora (di seguito “Autorità Procedente”) ha trasmesso all’Area Valutazione Ambientale Strategica (di seguito “Autorità Competente”) 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 via Marsicana ai sensi dell’art.4 della LR 22/97 in variante al PRG”.
- con nota prot. n.55836 del 20/01/2022 l’Autorità Competente ha richiesto all’Autorità Procedente di integrare il Rapporto Preliminare con elementi necessari affinché risultasse completo nel suo contenuto al fine di avviare correttamente la procedura di Verifica in oggetto;
- con nota prot. n.6313 del 21/02/2022, acquisita al prot. n.173876 del 21/02/2022, l’Autorità Procedente ha integrato il Rapporto Preliminare secondo quanto richiesto dall’Autorità Competente;

DATO ATTO che

con nota prot. n.401392 del 26/04/2022 l’Autorità Competente ha comunicato il seguente elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento, rendendo disponibile, tramite un apposito *Link*, il Rapporto Preliminare e la documentazione inerente la variante, in formato digitale:

- **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*
- **Ministero della Cultura**
 - *Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio*
 - *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina*
- **Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo**
 - *Area Tutela del Territorio*
 - *Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse*
- **Direzione Regionale Ambiente**
- **Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti**
- **Direzione Regionale Infrastrutture e Mobilità**
 - *Area Sostenibilità Energetica*
- **Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del Cibo, Caccia e Pesca**
 - *Area Affari Generali e Usi Civici*
- **Provincia di Frosinone**
 - *Servizio Pianificazione Territoriale*



- *Servizi Ambientali Regionali*

- **ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio**
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale**
- **Segreteria ATO 5 Lazio Meridionale**
- **Acea AT05**
- **Asl di Frosinone - Distretto C**

PRESO ATTO che

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

- **Provincia di Frosinone:** nota prot. n.15351 del 03/05/22, acquisita al prot. n.432273 del 04/05/2022;
- **Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Frosinone e Latina:** nota prot.n.6854 del 26/05/2022 acquisita al prot. n.522443 del 26/05/2022;
- **Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica e Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo:** nota prot. n.561298 del 07/06/2022;

PRESO ATTO che l'**Area Attuazione Servizio Idrico integrato e Risorse Idriche** con nota prot. n.404620 del 26/04/2022 ha comunicato di non essere competente ad esprimere alcun parere visto che il Programma non interferisce con l'ambito di applicazione definito con la DGR 445/2009.

DATO ATTO che

- *l'Autorità Competente*, con nota prot. n.657161 del 01/08/2022, ha chiesto all'*Autorità Procedente* riscontro dei pareri pervenuti da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 2, del D.Lgs. n.152/2006 e, contestualmente, ha richiesto eventuali ulteriori considerazioni, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006, utili alla conclusione dell'istruttoria;
- *l'Autorità Procedente*, con nota n. 37157 del 27/10/2022, acquisita al prot. n. 1067834 del 27/10/2022, ha dato riscontro alla suddetta nota trasmettendo i seguenti documenti:
 - allegato 1 - dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà a firma dell'Ing. Roberto Rossini, datata 24.10.2022 e copia degli atti ivi richiamati;
 - allegato 2 - nota del Comune di Sora con la quale sono stati indicati i contributi degli SCA acquisiti:
 - ✓ *Determinazione n.G008848 del 28.01.2022 _ Parere della Regione Lazio- Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo- Prot. n. 6854 del 26.05.2022*
 - ✓ *Parere del Ministero della Cultura- Direzione Generale Archeologia, belle arti e paesaggio Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Frosinone Latina*
 - ✓ *Prot. n. 15351 del 03.05.2022_ Parere della Provincia di Frosinone -Settore Pianificazione Territoriale*
 - ✓ *Prot. n. 401392/2022 della 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 e contestualmente riscontrate le criticità in essi evidenziati:*



- allegato 3 - Delibera di Consiglio Comunale n. 43/2003 "Area di rispetto cimiteriale. Riduzione ai sensi dell'art.28 L166/2002";
- allegato 4 - attestazione Comunale usi civici

PRESO ATTO che successivamente alla conclusione della fase di consultazione è pervenuto il seguente ulteriore contributo, trasmesso anche all'Autorità Procedente:

- **ARPA Lazio**: nota prot. n.2836 del 16/01/2023 acquisito al registro ufficiale prot. n.51014 del 17/01/2023;

VERIFICATO che il Rapporto Preliminare trasmesso ha evidenziato quanto segue:

Il Programma Integrato "Via Marsicana" redatto ai sensi dell'art.4 comma 1 L.R. 22/'97 prevede una "variante puntuale al Piano Regolatore Generale vigente con re-indicizzazione fondiaria dell'ambito perimetrato dal Programma, ricadente in parte nel vincolo cimiteriale, un piccolo incremento volumetrico nei limiti ammissibili dal PRG in contiguità alla zona omogenea di appartenenza.

L'intervento risulta conforme ai dettami della L.R. 22/'97, come indicato nel RP, verrà realizzato senza procedure espropriative ma con la cessione al Comune di Sora delle relative urbanizzazioni e proprietà delle aree e l'intera procedura di approvazione del programma con relativa Variante al PRG non prevede onere economico da parte del Comune di Sora".

L'ambito oggetto del Programma Integrato si colloca a ridosso della Via Marsicana a nord-est del centro di Sora, e precisamente tra la sinistra idraulica del F. Liri, in prossimità dell'incrocio di Via dei Martiri di Via Fani (Parco Valente ex campo boario) e il cimitero comunale. I terreni interessati, distinti in catasto al fg. 22, p.246, 754, 1533, 1740, 1804, 865, 240, 1716, 236, e al fg. 23, f.937, 1590, 938, 844 sono di proprietà privata della Società "Officina Palleschi C&C s.r.l", e dei sig.ri Ciantis Giuliana, Fracasso Elia in proprio, hanno una superficie totale di circa 13.073 mq, sui quali insistono alcuni edifici: fabbricato A (Fig. 22 – Mapp. 1716) edificio commerciale per le produzioni di grande ingombro; fabbricato B (Fig. 22 – Mappa 240) edificio commerciale con tipologia tipica degli anni '60; fabbricato C (Fig. 23 – Mapp. 938) edificio artigianale-commerciale crollato a seguito calamità naturali; fabbricato D (Fig. 23 – Mapp. 844) edificio commerciale.



Individuazione dell'ambito perimetrato dal Programma Integrato in variante al PRG



Vista aerea su via Marsicana direzione Centro storico



corno visuale 1
Riviera fotografata da 0°-100°



corno visuale 2
Riviera fotografata da 100°-0°



corno visuale 11



corno visuale 10



corno visuale 3



corno visuale 4



corno visuale 5



corno visuale 9



corno visuale 8



corno visuale 7



corno visuale 6

La variante proposta con il Programma rispetto al PRG, approvato con DGR n. 9188 del 29.10.1994, si può sintetizzare:

ZONIZZAZIONE PRG ATTUALE	ZONIZZAZIONE IN VARIANTE DA PRINT
Parte zona SG2 – servizi pubblici di quartiere (chiese, scuole, asili, scuole dell’obbligo) ...In sede di Piano Particolareggiato dette aree possono essere trasferite in altre aree dello stesso comprensorio se ciò può migliorare le loro funzionalità	Parte zona RRC2 – sub-comprensorio XI via Marsicana <i>Zona ricompresa nel tessuto abitato del centro che rientra nelle zone B di completamento e ristrutturazione. E' destinata agli insediamenti residenziali e a funzioni e attività civiche commerciali, culturali, ricreative, a livello comunale e intercomunale - volumetria pari a 1mc/mq</i>
Parte VINCOLO CIMITERIALE	Parte VINCOLO CIMITERIALE <i>Revisione del vincolo cimiteriale in applicazione dell'art.338 comma 4 lett.b e comma 5 del Testo Unico della legge sanitaria del 27/7/1934 n.1265 – riduzione a 50 mt</i>

COERENZA DEL PIANO CON IL PRG e LA LR 22/97	
PLURALITA' FUNZIONI	direzionale, residenziale, commerciale, infrastruttura viaria
INTERESSE PUBBLICO	nuova arteria di collegamento tra Via Marsicana e Via Attilio Roccatani, con presenza di parcheggi per le limitrofe aree; la sistemazione a verde di vicinato dell'area limitrofa al F. Liri in presenza del canale che



L'interesse pubblico del PRINT si riscontra *“nella nuova arteria di collegamento tra Via Marsicana e Via Attilio Roccattani, con presenza di parcheggi per le limitrofe aree; la sistemazione a verde di vicinato dell'area limitrofa al F. Liri in presenza del canale che convoglia le acque meteoriche e di superficie nel fiume proveniente dal drenaggio dell'area collinare di Cocorbito –Valcomperta -Vallefredda”*. I parcheggi verranno realizzati con il sistema Green-park per gli stalli situati in prossimità dei perimetri di verde e la sistemazione di quest'ultimi con alberature-staccionate e percorsi pedonali-ciclabili.

La struttura viaria, la distribuzione dei parcheggi e i relativi snodi progettati saranno adeguati alle esigenze connesse ai flussi di traffico attesi. (...) per cercare di migliorare il transito dei mezzi più ingombranti, evitando sovrapposizione di flussi di traffico, per il carico e scarico merci per il Fabb. “A” è stato previsto autonomo accesso carraio dalla strada in progetto di raccordo tra la Via Marsicana e la Via Attilio Regolo mentre per il Fabb. “C” il transito per il carico e scarico avviene dalla Via Cocorbito (ingresso-uscita secondaria).

CONSIDERATO che i contenuti del Rapporto Preliminare rispondono a quelli indicati nell'Allegato I - Parte Seconda del D.Lgs. n.152/2006 *“Criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS, di Piani o Programmi”* utili ai fini della redazione del medesimo documento;

CONSIDERATO che nel Rapporto Preliminare nel paragrafo 4 è stata esaminata e valutata la coerenza esterna del Piano rispetto ad alcuni livelli di pianificazione e programmazione, che di seguito si riportano:

- L'area oggetto di intervento NON ricade all'interno della Rete Natura 2000;
- ai sensi del **P.T.P.R.** l'area d'intervento è classificata:
 - *Tav. A - parte dal paesaggio agrario di valore art.26, parte paesaggio degli insediamenti urbani art.28;*
 - *Tav. B - Dlgs 42/04 artt. 134 co. 1 lett. b) e 142 co. 1 lett.: c) protezione dei corsi e delle acque pubbliche parte, e art. 134 co. 1 lett. c): centri storici e territori contermini*
- ai sensi del **Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)** approvato con D.C.R. n.17 del 04.04.2012, dall'analisi della cartografia l'area d'intervento è in *fasce a pericolosità C: aree a bassa probabilità di inondazione, ovvero che possono essere inondate con frequenza media compresa tra la duecentennale e la cinquecentennale. Nella carta del Vincolo idrogeologico l'ambito non risulta interessato da tutela, inoltre non è ricompreso in alcuna area perimetrata a rischio frana;*
- ai sensi del **Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.) di Frosinone** - approvato con D.G.R. n.21 del 20.02.2007 l'ambito del PRINT ricade nella perimetrazione del *“Campo preferibile di organizzazione degli insediamenti”* (art.45 delle NTA Direttive per le componenti delle costruzioni insediative urbane complesse e unitarie) In particolare il PTPG indirizza i Comuni a:
 - ✓ *finalizzare le previsioni insediative dei PRG prevalentemente al riordino e completamento degli insediamenti esistenti secondo modelli aggregati, valutando la possibilità di portare all'interno del campo preferenziale di organizzazione le previsioni di piano isolate o diffuse non attuate*
 - ✓ *localizzare aree per servizi pubblici o di uso pubblico di interesse urbano*
- ai sensi del **PRG vigente** – approvato con DGR n. 9188 del 29.10.1994, secondo quanto indicato a pagina 32 paragrafo 4.5 del Rapporto Preliminare *“(…) Il progetto è difforme dalle NTA del PRG poiché viene proposto un volume maggiore rispetto a quello consentito dalla normativa comunale e regionale. Infatti, l'incremento è il 36% delle volumetrie esistenti che in questo caso per effetto si traduce in una SLP di modesta entità. La richiesta in variante è quindi volta ad ottenere la possibilità di un incremento*



volumetrico entro i limiti della zona omogenea confinante alla perimetrazione del vincolo mediante una redistribuzione dei volumi su pertinenze più ampie ristrutturando il sistema urbano con qualificazione degli standard, sistematizzazione della infrastruttura viaria e attrezzature alternative per la mobilità, qualificazione della fascia verde di vicinato”.

CONSIDERATO che al paragrafo 5.3.2 dell’Rapporto Preliminare l’area oggetto del PRINT viene individuata in Zona Sismica "1" e la Carta delle MOPS di Livello 1 perimetra l'area oggetto della presente relazione geologica come "SA03" – Zona Stabile Suscettibile di Amplificazione Sismica.

CONSIDERATO che nel Rapporto Preliminare l’Autorità procedente al “Capitolo 5. Caratteristiche degli impatti e delle aree”, ha analizzato i possibili impatti generati dal Print sulle componenti ambientali, e previsto opere di mitigazione che di seguito si sintetizzano:

1. **Aria** – secondo il monitoraggio effettuato da Arpa Lazio per il Comune di Sora nel 2021 i valori attuali rivelano una qualità dell’aria *“abbondantemente al di sotto dei limiti consentiti dalla normativa vigente e quindi non sono riscontrabili criticità per l’ambito in questione. Il progetto prevede sostanzialmente la demolizione e ricostruzione di edifici commerciali, che in parte sono attualmente utilizzati anche come officine meccaniche. Nella ricostruzione l’utilizzo di macchinari di condizionamento e alimentazione impianti sarà esclusivamente di tipo elettrico o a gas-metano rete di cui l’ambito risulta già fornito. La ricostruzione degli edifici, in conformità alla normativa vigente prevede la installazione di fonte energetica rinnovabile posizionata sulle coperture in grado di sviluppare un totale di circa 230KW. La riduzione delle possibili emissioni inquinanti derivati dalla combustione di piccole attrezzature di esercizio sarà mitigata da impianti a filtro. Tutti gli impianti e le attrezzature di esercizio verranno realizzati nel rispetto della norma vigente in particolare L.10/19919 e ss.mm.ii.; D.lgs n.192/05 e D.lgs 311/06 e ss.mm.ii”.*
2. **Acqua** – *“Su tale componente è stato preso a riferimento il “Piano di tutela delle acque regionali” (PTAR in attuazione del Dlgs n.152/2006) adottato dalla Regione Lazio con D.G.R n819/2016 e aggiornato nel 2018 con approvazione del Consiglio Regionale n.18 del 23.11.2018... occorre precisare che tutti i fabbricati sono regolarmente allacciati alla rete fognaria pubblica che ha l’impianto di depurazione in località “Tofaro” posto a sud della città. I fabbricati sono regolarmente forniti di tutte le utenze compresa la fornitura di acqua potabile”.*

Parte della perimetrazione del PRINT in variante al PRG ricade in zona vincolo del Fiume Liri - “Liri a monte 1” con stato ecologico “scarso”.

“Il progetto prevede un corretto utilizzo, anche se molto limitato dalla tipologia delle attività commerciali (l’uso è prettamente civile per i servizi igienici e lavaggi di alimenti) ma con un carico di utenza civile molto limitata e il recupero delle acque piovane per i servizi igienici e il doppio scarico, nonché l’utilizzo di rubinetterie a basso gettito mediante aereazione del flusso ecc; per la protezione del canale la realizzazione di una fascia verde con la valorizzazione del flusso delle acque quale arredo da giardino urbano e, durante le operazioni di ristrutturazioni degli edifici, la copertura provvisoria del canale con tavole e teli impermeabili. Riguardo agli scarichi civili l’intervento prevede una “bonifica e il rifacimento della rete di scarico mediante utilizzo di tubazioni e pozzetti di intercettazione a completa tenuta. Le vasche di decantazione per i saponi e olii saranno a tenuta stagno secondo le normative UNI e a marchio CE”.

Pertanto, risulta che l’intervento *“(…) non comporterà alcun tipo di effetto sull’acqua, anzi contribuirà a migliorare lo stato ecologico del bacino di riferimento e non comporterà quindi rischi per la salute umana e per l’ambiente”.*

3. **Uso del suolo e flora**- *“Il suolo perimetrato dal Programma Integrato si trova nella parte urbana a Nord del territorio della Città di Sora. I fabbricati e i terreni sono inseriti in un tessuto edilizio di varia tipologia con la presenza di edifici destinati alla residenza, in parte al commercio e residui di attività artigianali,*



in parte a servizi (Cimitero) o residui da attività di servizio sub-provinciale (ex uffici Agenzia delle Entrate) o a carattere di presidio (Caserma militare 41° Reggimento) e in parte risulta coperta da vegetazione.

(...) Sostanzialmente l'ambito è diviso in due parti, dalla presenza dell'ampia strada di importante collegamento Via Marsicana. Per quanto riguarda lo stato attuale il terreno, non occupato dai piazzali o dai fabbricati, come riportato sulla foto area è coperto a prevalenza di essenze erbacee con sporadiche presenze di arbusti e alberi. Il progetto prevede la ripiantumazione di vegetazione autoctona...".

Riguardo il consumo di suolo di fatto il PRINT interviene su fabbricati esistenti con un modesto aumento di volumetria di circa 36,34% (da mc 10.466 esistenti a 14.270 in progetto) *"occupando solo aree già compromesse dall'edificazione e dalle attività antropiche (fabb. A + mc 4035,27, fabb. D mc 1.156,35)";*

4. **Elementi storici, beni culturali e archeologici** - *"All'interno dell'ambito considerato dal P.I. non si rileva la presenza di elementi storici o beni culturali di rilievo. Il PTPR non indica beni puntuali di possibile rinvenimento archeologico. Occorre però considerare che il Progetto prevede il recupero del Fabb. "B" valorizzando l'edificio per tipica architettura degli anni '60 in un contesto già di edifici artigianali".*
5. **Rifiuti** - *"Per le attività previste dalle destinazioni d'uso dei nuovi fabbricati occorre evidenziare che il Comune di Sora da anni ha attivato il sistema di raccolta differenziata anche del tipo porta a porta".*
6. **Popolazione** - *"L'incidenza dell'intervento con incremento della volumetria e il recupero dell'area sulle dinamiche demografiche e insediative del Comune di Sora si può ritenere marginale".*
7. **Mobilità urbana** - *"La struttura viaria, la distribuzione dei parcheggi e i relativi snodi progettati sono adeguati alle esigenze connesse ai flussi di traffico attesi... I parcheggi sono dotati di autonomi spazi manovra e le uscite su Via Marsicana sono in sicurezza con ampie visuali nel rispetto del C.S. Inoltre, per cercare di migliorare il transito dei mezzi più ingombranti, evitando sovrapposizione di flussi di traffico, per il carico e scarico merci per il Fabb. "A" è stato previsto autonomo accesso carraio dalla strada in progetto di raccordo tra la Via Marsicana e la Via Attilio Regolo mentre per il Fabb. "C" il transito per il carico e scarico avviene dalla Via Cocorbuto (ingresso-uscita secondaria)".*
8. **Classificazione acustica dell'area** - *l'impatto sulla componente acustica sarà inferiore rispetto ad oggi a causa del rumore prodotto dai "mezzi pesanti in riparazione".*

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

- **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.**

La struttura regionale evidenzia che:

L'area oggetto del Print sulla base di quanto dichiarato e rilevato - Tav B32 (Beni Paesaggistici) del PTPR approvato con DCR n. 5 del 21.04.2021 (BURL n. 56 del 10.06.2021 suppl. n. 2), è interessata dai seguenti Beni paesaggistici di cui alla Parte III del D. Lgs 42/2004

- art. 134, c. 1, lett. b) e art. 142, c. 1 lett. c) del D. Lgs 42/04 - protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua identificato con codice "c060_1064" al quale si applicano le modalità di tutela di cui al Capo III delle Norme, ed in particolare quanto disciplinato all'art. 36 nel quale, fatte salve le specifiche ivi riportate, è disposto al comma 6: *"I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e inedificati per una profondità di centocinquanta metri per parte; nelle fasce di rispetto è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione ripariale esistente, fatto salvo quanto previsto dal comma 17";*



- art. 134, c.1, lett. c) del D. Lgs 42/04 – insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto, al quale si applicano le modalità di tutela di cui al Capo IV delle Norme ed in particolare quanto disposto all'Art. 44

Il PTPR approvato alla Tav. A32 classifica l'area d'intervento:

- in parte nel Sistema del Paesaggio Insediativo ed in particolare nel "Paesaggio degli insediamenti urbani" normato ai fini della tutela all'art. 28 delle Norme;
- In parte nel Sistema del Paesaggio Agrario ed in particolare nel "Paesaggio Agrario di valore" normato ai fini della tutela all'art. 26 delle Norme.

Relativamente alle aree individuate nel PTPR approvato come "aree urbanizzate del PTPR" l'Area regionale competente ha inoltre evidenziato che:

- in relazione al vincolo ex art. 142, c. 1, lett. c) del D. Lgs 42/2004 l'art. 36 delle Norme dispone al comma 7: "Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, le disposizioni di cui ai commi 4 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR, e corrispondenti al "paesaggio degli insediamenti urbani" e al paesaggio delle "Reti, infrastrutture e servizi", ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 61 delle presenti norme qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi suscettibili di perimetrazione ai sensi della l.r. 28/1980.

- in relazione al vincolo ex art. 134, c. 1 lett. c) del D. Lgs 42/04 – insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto, l'art 44 delle Norme dispone al comma 5 "Non rientrano nei beni paesaggistici identitari di cui al presente articolo le porzioni di fascia di rispetto che ricadono nelle aree urbanizzate individuate dal PTPR, corrispondenti al Paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture" (...)

CONCLUSIONI

"Il "Programma Integrato "via Marsicana" ai sensi dell'art.4 della LR 22/97 in variante al PRG", pur non determinando particolari impatti significativi a causa della dichiarata preesistenza dei volumi oggetto di intervento, presenta diverse criticità per le quali sono necessari adeguati approfondimenti e opportuni chiarimenti relativi a:

- ✓ In relazione ai manufatti dichiarati presenti sulle aree oggetto dell'intervento dovrà essere prodotta attestazione, corredata da idonea documentazione, di legittimità degli stessi, ai sensi dell'art. 9 bis del DPR 380/01 e attestazione da parte del Comune di legittimità dello stato dei luoghi in relazione alla disciplina urbanistica vigente ed in riferimento alle attività ivi svolte. In assenza di idonee attestazioni si dovrà prioritariamente procedere alla rimessa in pristino dei luoghi.
- ✓ In relazione alla presenza del vincolo di rispetto cimiteriale, gravante su tutta l'area di intervento, si ritiene necessario un approfondimento delle condizioni di ammissibilità delle trasformazioni previste, in conformità a quanto stabilito all'art. 338 del RD 1265/1934, anche in considerazione del consolidato orientamento della giurisprudenza riguardo alle condizioni di assoluta eccezionalità delle possibilità di riduzione della zona di rispetto solo in presenza delle condizioni specificate all'art. 338, comma 5 del RD 1265/1934.
- ✓ In tal senso si evidenzia che non può ritenersi ammissibile la introduzione di specifica disciplina delle NTA di variante che disponga la "Revisione del vincolo cimiteriale in applicazione dell'art.338 comma 4 lett .b e comma 5 del Testo Unico della legge sanitaria del 27/7/1934 n.1265 e successive modificazioni", come ipotizzato al punto II-8.3.1 Vincolo cimiteriale delle NTA del PrInt in esame, trattandosi, eventualmente, di condizione da acquisire preliminarmente e propedeuticamente alla adozione del Programma Integrato di intervento.
- ✓ Dovranno essere forniti chiarimenti ed adeguata dimostrazione in merito alla rispondenza del progetto presentato ai caratteri propri del Programma Integrato di cui all'art. 2 della LR 22/1997 quale "progetto operativo complesso, di interesse pubblico, con rilevante valenza urbanistica ed edilizia, [...] 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". In particolare in relazione alle attività commerciali previste in progetto dovrà essere verificata la compatibilità dei nuovi pesi introdotti, con l'effettivo quadro esigenziale nell'ambito territoriale di riferimento.

- ✓ *In relazione alla dotazione di aree pubbliche a standard dovrà essere approfondita la verifica del soddisfacimento di standard di spazi pubblici di cui al DM 1444/1968, evidenziando le modalità di calcolo del fabbisogno minimo ai sensi dell'art. 5, relativamente ai volumi (sia esistenti sia di progetto) con destinazione commerciale e dell'art. 3 relativamente ai volumi con destinazione residenziale. Le aree pubbliche a standard, reperite in progetto, in quantità superiori o uguali agli standard minimi come sopra accertati, dovranno essere opportunamente individuate, quantificate e distinte, nella zonizzazione, dalle aree private. Per esse dovrà essere dimostrata inoltre la garanzia di 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;*
- ✓ *Riguardo agli aspetti di natura paesaggistica è necessario produrre l'attestazione comunale di inesistenza di gravami di usi civici o di diritti collettivi ai sensi della LR n. 1/1986*
- ✓ *Inoltre, dovrà essere approfondita la verifica di conformità con la disciplina paesaggistica di cui al PTPR approvato.*

- **Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Frosinone e Latina**

La Soprintendenza comunica quanto segue: ".tenuto conto che si intende effettuare un consistente intervento di riqualificazione urbana sulla sinistra del Liri, con la realizzazione di una arteria di collegamento tra via Marsicana e via Roccatani, inclusiva della ristrutturazione di alcuni edifici privati; considerati la rilevanza pubblica dell'intervento, lo stato dei luoghi e la grande potenzialità archeologica del territorio sorano; tutto ciò premesso, si comunica che il parere di questa Soprintendenza, per quanto di competenza archeologica, sarà subordinato all'esito di verifiche archeologiche preventive. Tali verifiche, le cui caratteristiche saranno definite dal funzionario responsabile, verranno svolte a carico del committente e sotto la direzione scientifica di questo Ufficio, da ditta specializzata in archeologia o archeologi professionisti, debitamente supportati dal punto di vista tecnico e logistico, il cui curriculum dovrà essere preventivamente inviato per approvazione, anche tacita, della Scrivente".

- **Provincia di Frosinone**

"...l'area interessata dalle opere in progetto, ricade, nella tav. TP1 del Piano provinciale, all'interno della "Costruzione Urbana Complessa n. 2: la conurbazione lineare della città del medio Liri" ed in particolare nel "Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti", nel quale sono consentiti gli interventi in oggetto. L'art. 45 delle Norme di Attuazione - NA del PTPG: "Direttive per le componenti delle costruzioni insediative urbane complesse e unitarie" stabilisce, infatti, che all'interno del sopra citato Campo preferenziale, i Comuni debbano organizzare di preferenza nei loro strumenti urbanistici le operazioni di trasformazione e crescita insediativa, finalizzando le previsioni insediative di PRG prevalentemente al riordino e completamento degli edifici esistenti secondo modelli aggregati.

Per quanto sopra esposto, il Servizio scrivente rileva che tali interventi siano compatibili con le previsioni del PTPG".

- **Arpa Lazio**
 - *ARIA (ATMOSFERA) - Al Comune di Sora è stata attribuita la classe complessiva 1 - area maggiormente critica, comprende i Comuni per i quali si osserva il superamento dei valori limite, per almeno un inquinante, e per i quali è prevista l'adozione di provvedimenti per il risanamento*



della qualità dell'aria... 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... Si prende atto di quanto riportato nel RP cap. 5.3.13 pag. 56 Impatti temporanei-cantiere, "Per mitigare l'impatto generato dalle polveri prodotte si provvederà all'installazione di pannelli, barriere o teli per contenere il propagarsi delle polveri, oltre alla periodica bagnatura delle piste di cantiere e dei tratti di viabilità maggiormente interessati dal passaggio dei mezzi pesanti." ... dall'esame del RP, non si evincono specifiche misure di risparmio energetico ne produzione di energia da fonti rinnovabili, si rammenta che l'art. 26 del D.lg. 199/2021, prevede dal 13/06/2022 l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includa l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione di cui all'Allegato III al D. Leg.vo 199/2021 medesimo;

- *RISORSE IDRICHE - dal PTAR DCR 18/201, risulta che l'area oggetto del programma in esame, rientra nel Bacino 31 tratto Liri a monte 1, con stato ecologico "SCARSO" Si evidenzia che i dati sul monitoraggio ecologico effettuato dalla scrivente Agenzia nel triennio 2015-2017, nel tratto Liri a monte 1, segnalano un miglioramento dello stato ecologico passato a SUFFICIENTE. Di conseguenza l'area in esame, pur migliorata, presenta una criticità ambientale inerente le risorse idriche che necessita di attenzione, quindi il Comune dovrà attuare tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque. Per quanto attiene la depurazione delle acque reflue in base alle informazioni in possesso della scrivente Agenzia, l'agglomerato oggetto del programma in esame risulta allacciato alla rete fognaria pubblica che recapita nell'impianto di depurazione situato in posto a sud della città di Sora in località "Tofaro" che serve circa 34.000 AETU, con una capacità di trattamento pari a 24.000 A.E. Gli interventi edilizi previsti dal piano di lottizzazione 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 - Premesso che l'Unione Europea auspica l'azzeramento del consumo del Suolo entro il 2050, e che tale indicazione non costituisce ad oggi alcun obbligo giuridico non essendo stata recepita dalla vigente legislazione sia comunitaria che nazionale, risulta evidente comunque che l'impermeabilizzazione di qualsiasi area comporta non solo l'alterazione del rapporto tra il suolo e la falda, ma soprattutto nell'incremento dei tempi di corrivazione, nonché nei picchi dei carichi idraulici che vanno ad interessare i corpi idrici superficiali.*

A tal proposito si ritiene utile segnalare che 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 della variante 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 - la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani (fonte Catasto rifiuti urbani ISPRA effettuata dal Comune di Sora nel 2020 è stata pari al 62,39 %. Tale percentuale non è in linea con gli obiettivi normativi di raccolta differenziata (si ricorda difatti che l'art. 205 del d.lgs. 152/06 e s.m.i. fissava già al 31/12/2012 l'obiettivo quantitativo di raccolta differenziata del 65%), (...) considerato 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** - In relazione alla matrice rumore, nel R.P cap. 5.3.12 *Classificazione acustica dell'area*, pag. 54/55 si evince che l'area della variante in esame, è compresa nella classe III. (...) 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** - 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;
- **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 2024. (...) è quindi necessario che in fase di esecuzione della variante 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.

TENUTO CONTO altresì del riscontro e degli ulteriori elementi utili all'istruttoria, di seguito riportati, forniti dall'Autorità Procedente con nota n. 37157 del 27/10/2022, acquisita al prot. n. 1067834 del 27/10/2022:

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 43/2003 il Comune di Sora ha ridotto la fascia di rispetto cimiteriale ai sensi dall'art.338 del *Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 Testo unico delle leggi sanitarie*. La deliberazione, come riscontrato dall'Autorità proponente nell'allegato 2 alla nota n. 37157 del 27/10/2022, acquisita al prot. n. 1067834 del 27/10/2022, definisce inequivocabilmente come l'eccezionalità della riduzione della zona di rispetto risulti determinata dalla volontà "dell'Organo di governo locale" di attuare una riorganizzazione dei tessuti urbani limitrofi al cimitero attraverso un piano urbanistico attuativo, e che ricorrono le condizioni dell'art.338 del citato RD. La stessa Autorità proponente ha riconosciuto di aver utilizzato impropriamente la parola "revisione" del vincolo cimiteriale all'interno delle NTA del Programma proponendo la variazione del termine in "riduzione" prima dell'approvazione dello stesso;
- in merito alla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale a 50 mt l'ASL/FR - Distretto sanitario C di Sora, con nota del 14/07/2003, prot 1221/PH03 ha reso il proprio parere di competenza, , come richiamato nella DCC 43/2003;
- Inoltre, viene evidenziato che l'edificio "A" e l'edificio "B" risultano ubicati oltre la fascia di rispetto di cinquanta metri, l'edificio "C" di cui è prevista la ricostruzione, rientra nella fascia di rispetto di cinquanta metri ed è separato dal cimitero dalla strada comunale "Via Cocorbito";
- L'Autorità Procedente riguardo la legittimità dei fabbricati oggetto d'intervento ha prodotto la "dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà" nella quale il progettista, ing. Roberto Rossini, attesta "ai sensi dell'art. 9 bis del DPR 380/01 la legittimità dei fabbricati presenti nell'area perimetrata del Programma Integrato" Via Marsicana" allegando documenti e autorizzazioni comunali;
- nell'allegato 2 alla nota n. 37157 del 27/10/2022, acquisita al prot. n. 1067834 del 27/10/2022, viene evidenziata la corrispondenza tra i requisiti previsti dall'art.2 della LR 22/1997 ed il Print, che interviene su aree degradate situate nel perimetro urbano che necessitano di un recupero edilizio e ambientale. L'interesse pubblico, come relazionato nella Deliberazione del Consiglio Comunale n.38/2021, 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) che sub-territoriale (strade di comunicazione per gli svincoli urbani dei flussi interregionali); la proposta contiene una pluralità di funzioni quali: commerciale, residenziale, turistico-ricettivo;

- nel medesimo allegato 2 viene specificato che l'introduzione dell'attività commerciale a carattere di medie strutture di vendita è giustificata dal fatto che l'area interessata dal Print ricade in un ambito a connotazione residenziale nel quale tali attività non risultano presenti;
- riguardo gli standard di spazi pubblici di cui al DM 1444/1968 l'Autorità Proponente ha effettuato, nell'allegato 2 suddetto, il calcolo del fabbisogno minimo distinguendo i volumi con destinazione commerciale (LR33/89), ed i volumi con destinazione residenziale specificando che le aree destinate a standard pubblico risultano in progetto chiaramente accessibili da strade pubbliche;
- con nota prot.31931 del 20/09/2022 l'Autorità Proponente ha attestato che l'area interessata dal PRINT non risulta interessata da vincoli paesaggistici di uso civico;
- come descritto nel Rapporto Preliminare, alle pagine 50 e 51, la variante proposta con il PRINT non produce impatti sulla viabilità, e che la nuova arteria stradale e il percorso pedonale-ciclabile riescono a sostenere i flussi di cittadini in transito rendendo le previsioni progettuali compatibili con il sistema urbano senza necessità di opere di mitigazione.

TENUTO CONTO inoltre che con determinazione n. G00848 del 28/01/2022 l'Area tutela del territorio della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo, ha espresso parere favorevole con prescrizioni, ai sensi dell'art.89 del DPR 380/01, sul piano in esame; .

CONSIDERATO che:

- l'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- i pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale formano parte integrante del presente provvedimento;
- il presente provvedimento non costituisce sanatoria per eventuali opere realizzate in difformità e/o senza titolo abilitativo e non sostituisce eventuali ulteriori pareri e/o nulla osta previsti dalla normativa vigente;
- sotto l'aspetto paesaggistico, seppure la valutazione paesaggistica contenuta nel Rapporto Preliminare sia stata effettuata con il PTPR adottato, la situazione vincolistica non è variata con l'approvazione del PTPR; l'area oggetto del PRINT, come verificato dalla tavola B del PTPR approvato, non risulta interessata da alcun vincolo archeologico, sebbene la Soprintendenza abbia segnalato la necessità di verifiche archeologiche preventive e, come attestato dal Comune di Sora con nota prot.31931 del 20/09/2022, non risulta interessata da vincoli paesaggistici di uso civico;
- L'area del PRINT in variante al PRG, di estensione complessiva pari a circa 14.590 mq, propone la modifica della destinazione d'uso da zona di "Rispetto Cimiteriale" e "Zona SG2-Servizi pubblici di quartiere" in Zona RRC2 sub comprensorio XI via Marsicana" con volumetria pari a 1mc/mq in analogia e continuità alla limitrofa zona E4_ Nuovo centro città;



- l'ASL/FR - Distretto sanitario C di Sora, con nota del 14/07/2003, prot 1221/PH03 ha reso il proprio parere di competenza sulla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale a 50 mt;
- il Programma proposto ha l'obiettivo di riqualificare l'area considerata, definendo contestualmente la riorganizzazione del tessuto urbano sia attraverso l'inserimento della infrastruttura viaria di collegamento tra via Marsicana e via Attilio Rocatani in parallelo con via Martiri di via Fani, che attraverso la ristrutturazione dei fabbricati preesistenti che in parte mantengono la loro destinazione commerciale;
- è prevista la demolizione e ricostruzione di edifici commerciali, che in parte sono attualmente utilizzati anche come officine meccaniche, introducendo anche destinazioni residenziali e ricettive di minor impatto, con un modesto aumento di volumetria di circa 36,34% (da mc 10.466 esistenti a 14.270 in progetto) ed occupando solo aree già compromesse dall'edificazione e dalle attività antropiche;
- come riportato nel Rapporto Preliminare, gli edifici sui quali sono concentrati gli interventi proposti dal PRINT sono regolarmente allacciati alle reti dei servizi di cui l'intero comparto Nord di Sora è fornito (acquedotto, fognatura, energia elettrica, gas metano, telefono-fibra ottica), la potenzialità dei sottoservizi è da considerarsi adeguata, e non si prevedono incrementi significativi di carico con necessità di potenziamento;
- 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) che sub-territoriale (strade di comunicazione per gli svincoli urbani dei flussi interregionali);
- L'area ricade "per metà in R1 Fascia C del PSAI vigente Rischio Idraulico e per metà al di fuori del Rischio Idraulico stesso" e che "Inoltre, essa rientra per circa la metà in Fascia C, secondo i limiti già indicati nel PSAI vigente, nella della Proposta di ripermetrazione e riclassificazione delle fasce fluviali del PSAI – RI STRALCIO DEL COMUNE DI SORA, in R2 secondo i limiti già indicati nel PSAI vigente, nel PGRA MAPPA DEL RISCHIO IDRAULICO e in P1 - aree di pericolosità bassa secondo i limiti già indicati nel PSAI vigente, nel PGRA MAPPA DI PERICOLOSITA' IDRAULICA" come riportato a pag. 38-39 del Rapporto Preliminare;
- i Soggetti Competenti in materia Ambientale non hanno rilevato impatti significativi derivanti dall'attuazione del programma sulle componenti ambientali che non possano essere mitigati da opportune misure;

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

- l'area interessata dalla variante non risulta compresa entro il perimetro di aree naturali protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) o siti della Rete Natura 2000 di cui alle Direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE;
- l'area del PRINT risulta interessata da vincoli di cui al Dlgs 42/04 artt. 134 co. 1 lett. b) e 142 co. 1 lett.: c) protezione dei corsi e delle acque pubbliche parte, e art. 134 co. 1 lett. c): centri storici e territori contermini; non risulta invece interessata da vincoli paesaggistici di uso civico come attestato dal Comune di Sora con nota prot.31931 del 20/09/2022;
- ai sensi della tavola A del PTPR è interessata parte dal paesaggio degli insediamenti urbani art.28, parte dal paesaggio agrario di valore art.26; nelle aree individuate nel PTPR approvato come "aree urbanizzate del PTPR" sono consentiti gli interventi di trasformazioni proposti;
- l'area in esame non interferisce con alcuna componente della Rete Ecologica provinciale e gli interventi proposti sono compatibili con le previsioni del PTPG;



- il Print risulta interessare un'area di limitata estensione (14.590 mq) pari allo 0,000202% dell'estensione comunale (72,13 kmq);
- Nell'analisi di coerenza con il PSAI, nel Rapporto Preliminare viene specificato che *“Per la zona ricadente nella perimetrazione sarà necessario il rispetto delle relative Norme di Attuazione del PSAI”*;
- Nel parere reso dall'Area difesa del suolo – Regione Lazio è prescritto di acquisire il parere ai sensi dell'art.33 delle NTA del P.S.A.I.
- La realizzazione del Programma in esame contribuisce a riorganizzare un'area attualmente in stato di degrado, migliorando anche i flussi di traffico mediante il nuovo asse stradale di collegamento tra Via Marsica e Via Roccatani;

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

- Dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dalla competente Area Tutela del territorio della Regione Lazio nel proprio parere reso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 (Determinazione n. G00848 del 28/01/2022);
- L'Autorità Procedente dovrà acquisire, prima dell'approvazione del Piano, il parere dell'Autorità di Distretto dell'Appennino Meridionale come previsto dall'art. 33 del P.S.A.I. per la zona perimetrata interessata come anche prescritto dall' Area Tutela del territorio della Regione Lazio nel proprio parere di competenza;
- 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;
- Con riferimento alla matrice acqua, dovranno essere garantite tutte le misure di tutela in coerenza con le NTA del Piano di Tutela delle acque ed attuate le azioni previste al paragrafo 5.3.4 del Rapporto Preliminare;
- Nell'ambito della procedura di approvazione del Print il Comune dovrà verificare e fornire l'attestazione di legittimità dello stato dei luoghi in relazione alla disciplina urbanistica vigente come disciplinato dall'art. 9 del DPR 380/01(1);
- Sia assicurato il soddisfacimento della dotazione di superfici da destinare a standard urbanistici; a tal fine venga verificato dall'AP che la quota di aree a standard (servizi di quartiere) sottratta non incida sul bilanciamento complessivo degli standard del PRG vigente; inoltre per le superfici a standard reperite 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;
- 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;
- in relazione alla potenzialità archeologica del territorio sorano evidenziata dalla Soprintendenza, la salvaguardia di eventuali beni archeologici potrà essere garantita nelle successive fasi progettuali dalle ulteriori verifiche e valutazioni previste dalle norme;
- 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.);

- nella fase di esecuzione del Programma in esame, 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.
- I singoli progetti relativi agli interventi da realizzare sui fabbricati esistenti (ristrutturazione e nuova costruzione) dovranno prevedere l'utilizzo di impianti alimentati da fonti rinnovabili come stabilito dall'art. 26 del D.lg. 199/2021 al fine del miglioramento della prestazione energetica degli edifici stessi;
- 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;
- 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;
- 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;
- in caso di approvazione della variante proposta, laddove necessario, dovrà essere aggiornato il Piano di Zonizzazione acustica;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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.



**REGIONE
LAZIO**

TUTTO CIÒ PREMESSO

si ritiene che la Variante in oggetto sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, 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
f.to digitalmente*

il Responsabile del Procedimento

*Dott. Simone Proietti
f.to digitalmente*

il Dirigente

*ing. Ilaria Scarso
f.to digitalmente*