



**REGIONE  
LAZIO**

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

AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**OGGETTO:** **VVAS-2020\_08. Comune di Castelforte (LT).** Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa al "Piano di lottizzazione convenzionato (PdL) di iniziativa privata in loc. Rio Grande", ai sensi della L.R.36/87, in attuazione del P.R.G. approvato con D.G.R. 236/2003.

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

### **PREMESSO che:**

- Con note prot.n. 7498 del 10/09/2020 e prot.n. 1869 del 18/02/2021, acquisite rispettivamente con prot.n.812206 del 22/09/2020 e prot.n. 157554 del 18/02/2021, il Comune di Castelforte, in qualità di 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 Piano di lottizzazione convenzionato (PdL) di iniziativa privata in loc. Rio Grande, nel Comune di Castelforte (LT).
- Con nota prot. 830619 del 15/10/2021 la scrivente Autorità Competente ha richiesto integrazioni sulla documentazione presentata ai fini della corretta attivazione dell'istanza.
- Con nota prot. 756379 del 01/08/2022, la scrivente Autorità Competente, in assenza di riscontro alla nota suddetta, ha richiesto all'Autorità Procedente di confermare l'interesse a proseguire l'iter del procedimento.
- Con nota del 08/08/2022, acquisita con prot. 785742 del 09/08/2022, l'Autorità Procedente ha fornito riscontro alla nota sopra richiamata senza tuttavia fornire in allegato la documentazione richiesta.
- Con nota prot. 937811 del 28/09/2022, la scrivente Autorità Competente ha richiesto la trasmissione del Rapporto Preliminare integrato, mai pervenuto e necessario per l'avvio dell'iter procedimentale.
- Con nota del 23/01/2023, acquisita con prot. 78968 del 23/01/2023, l'Autorità Procedente ha trasmesso la documentazione richiesta.

**DATO ATTO che** con nota prot. n. 114359 del 31/01/2023, 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:

- **Regione Lazio - Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica**
  - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo**
  - Area Tutela del Territorio



- Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente**
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti**
- **Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste**
  - Area Affari generali e Usi Civici
  - Area Governo del Territorio e Foreste
- **Provincia di Latina**
  - Settore Pianificazione Territoriale;
  - Settore Ecologia;
  - Settore Viabilità e Trasporti
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale**
- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio**
- **Ministero della Cultura**
  - Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Lazio
  - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina
- **Autorità A.T.O. N. 4 Lazio Meridionale Latina**
- **Acqualatina Spa**
- **ASL Latina**
  - Area Dipartimentale di Sanità Pubblica
- **Parco Regionale Roccamonfina e Foce Garigliano**

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

- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio - ARPA LAZIO:** nota prot. n.16314 del 08/03/2023, acquisita al prot. n. 260355 del 08/03/2023;
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata:** Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo: prot. 285867 del 14/03/2023;

**PRESO ATTO** che con nota prot. 133287 del 06/02/2023 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 con nota prot. 709143 del 28/06/2023 l'Autorità Competente ha richiesto il parere dell'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale;

**PRESO ATTO** che l'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale non ha fornito riscontro alla nota di cui sopra, nell'arco dei 30 giorni a disposizione per l'espressione del proprio parere;

**VERIFICATO** che il Rapporto Preliminare trasmesso ha evidenziato quanto segue, specificando che dallo stesso sono stati estrapolati e riportati in corsivo i seguenti elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

La proposta in esame riguarda un Piano di Lottizzazione d’iniziativa privata *“ai sensi delle Leggi 36/87 in attuazione del PRG approvato con DGR 237/2003”*, in località Rio Grande via S. Vito nel Comune di Castelforte (LT), interessando una superficie di circa 7.841 mq.

L’area è classificata da PRG vigente come *“Zona C sottozona C2 Espansione residenziale”* ed è localizzata *“al confine sud del territorio comunale. E’ posta immediatamente al di sotto dell’abitato urbano in località “Rio Grande”, tra la provinciale via delle Terme a Nord, la provinciale via san Vito (Strada per Maiano) ad Ovest e la comunale via S.Vito ad Est.*

*(...) Catastalmente l’area di progetto risulta determinata dalle seguenti particelle catastali rilevabili al Fg.38 del NCC: 473,476,636,637,638,639,511,634,635. Per un’estensione complessiva di mq 7.841. Il sub comparto 1 è posto all’interno del Comparto C3 di mq 15.881,34.*



*Il Piano di lottizzazione convenzionato di iniziativa privata in loc. Rio Grande prevede la realizzazione di n. 4 (quattro) unità commerciali e n.8 (otto) unità residenziali, che si articolano in 4 tipi edilizi: Tipo A da 363 mq (3 unità); Tipo B da 354 mq (4 unità); Tipo C mq 698 (1 unità); Tipo D 178 mq (4 unità). L’accesso all’area di Piano avviene attraverso la strada comunale (Via Arnali).*

*La volumetria complessiva risulta di mc.3.924,02;*

*parcheggi mq 818,98;*

*abitanti insediabili: 40*

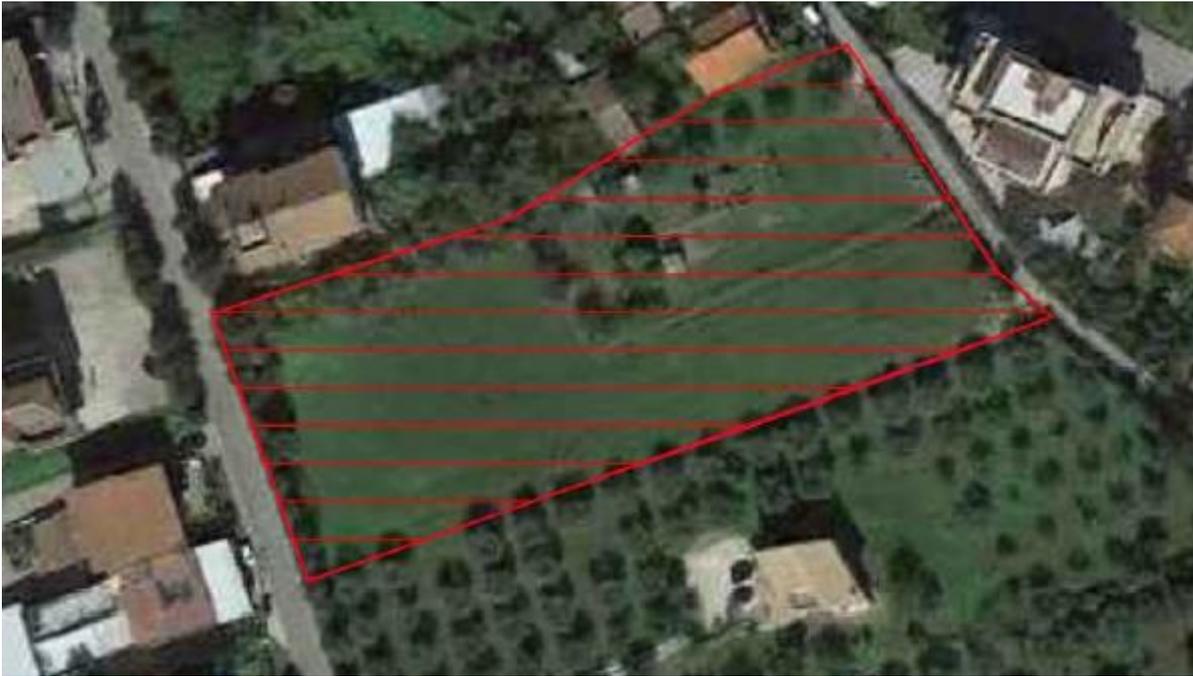
*standard: mq 482,80*

*specie vegetali piantumabili: 78*

Si riporta di seguito uno stralcio dell’area di intervento e delle previsioni del piano all’interno del lotto in esame:



REGIONE  
LAZIO



-  CONFINE AREA DI COMPARTO
-  CONFINE LOTTI
-  AREA SERVIZI PUBBLICI
-  AREA PARCHEGGIO
-  AREA VERDE (Piantumazione)

Si riporta inoltre di seguito il riepilogo dell'intervento all'interno del Subcompensorio 1, tabella di pagina 27 del RP:



DATI TECNICI DELL'INTERVENTO PROGETTATO	
Area complessiva interessata dall'intervento (subcomprensorio)	Mq 7.841,00
Volume realizzabile	Mq 7.937,00 x 0.50 = mc 3.968,50
SUPERFICIE / VOLUMETRIA COPERTA DA REALIZZARE (residenziale)	
Tipologia "A"	Mq 61,63 x 2.95 (h) = Mc 181.81 x 2 (piani) = Mc 363.62 x 3 unità = Mq 1096,04
Tipologia "B"	Mq 60,00 x 2.95 (h) = Mc 177.00 x 2 (piani) = Mc 354,00 x 4 unità = Mc 1416,00
Tipologia "C"	Mq (59.15+59.16) = Mq 118.31 x 2.95 (h) = Mc 349.01 x 2 (piani) = Mc 698.02
Totale Sup. Res. /Vol. da realizzare (A+B+C)	Mq 1086,40 – Mc 3210,06
SUPERFICIE COPERTA DA REALIZZARE (commerciale)	
Tipologia "D"	Mq 54.92 x 3.25 (h) = Mc 178,49 x 4 unità = Mc 713.96
Totale Sup. Res. /Vol. da realizzare (D)	Mq 219,68 – Mc 713.96
VOLUMETRIA DI PROGETTO	
Volumetria residenziale da realizzare	Mc 3'210,06
Volumetria commerciale	Mc 713.96
Totale volumetria di progetto da realizzare	Mc 3'924,02 < Mc 3'968,50
SUPERFICIE DA DESTINARE A SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO	
art. 4 comma 3 del D.M. n. 1444 del 1968 pari a mq 12	Mq 482,72 > Mq 480,00
SUPERFICIE A PARCHEGGIO (art. 23 delle N.T.A)	
1 Mq ogni 5 Mc costruiti / Mc 3924,05 / 5 = mq 784,80	Mq 818,98 > Mq 784,80
AREA A VERDE (art. 23 delle N.T.A)	
1 essenza ogni 50 Mc / Mc 3924,02 / 50 = 78 essenze	Essenze da piantumare all'interno delle aree graficizzate

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

**Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.):**

Secondo quanto riportato nel RP ed a seguito di verifica con la versione aggiornata del P.T.P.R. approvato con DCR n. 5/2021 (BURL n. 56 del 10.06.2021), l'area d'intervento interessa:

- Tav. A: Paesaggio Agrario di Continuità
- Tav. B: Beni Ricognitivi di legge di cui all'art.134 c.1 lett. b) e all'art.142 c.1 lett. c) "Fascia di rispetto dei corsi delle acque pubbliche", parzialmente sovrapposta al lotto in esame.  
Non risultano espresse considerazioni riguardo il vincolo degli Usi civici.

Viste le osservazioni al PTPR presenti negli Atti – Allegato 01 del PTPR approvato con DCR n.5 del 21/04/2021 :

- codice 012059004\_CM0006\_07\_01\_C - Richiesta di stralcio della fascia di rispetto del corso d'acqua

*Rio Grande,*

- *codice 012059004\_SIO010\_01\_01\_C e codice 012059004\_SIO011\_01\_01\_C- Si richiede che tale zona, già densamente abitata, a confine con la zona B (PRG), venga stralciata dal vincolo previsto nel PTPR.*

*Accolte con il seguente esito: Acqua Pubblica - Fermo restando il vincolo del corso d'acqua per le aree totalmente edificate e individuate da piano come paesaggi degli insediamenti urbani, o paesaggio agrario di Continuità si applicano le disposizioni di cui all'articolo 35 c.7. (articolo 7 c. 7 l.r.24/98.*

**Piano Regionale di Tutela delle Acque (P.T.A.R.):**

L'area in esame risulta ricadere, secondo l'Aggiornamento del PTAR approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018 n. 18, all'interno del Bacino n. 34 Garigliano, tratto "Fiume Garigliano 2", con giudizio di qualità di Stato Ecologico BUONO e Stato Chimico BUONO.

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

Secondo quanto riportato nel RP l'area ricade all'esterno della zona interessata da rischio idraulico in base alle cartografie del PSAI Liri-Garigliano-Volturno, mentre da ricognizione di ufficio per quanto riguarda il rischio frana l'area risulta ricadere in zona "RPa" ossia "Area nella quale il livello di rischio, potenzialmente alto, può essere definito solo a seguito di indagini e studi a scala di maggior dettaglio", per la quale valgono le indicazioni, i divieti e le prescrizioni, contenuti all'art. 5 e art. 3 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

**Piano Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA):**

Da verifiche di ufficio risulta che il Comune di Castelforte ricade in classe complessiva 4 in base agli aggiornamenti del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (DGR. n. 539 del 04/08/2020 e DGR 15 marzo 2022, n. 119).

**Piano Regolatore Generale (PRG) vigente:**

Il Comune di Castelforte è dotato di P.R.G. "approvato con D.G.R. Lazio n. 236 del 21/03/2003 e pubblicato sul "Supplemento ordinario n. 3 al Bollettino Ufficiale n. 13 del 10/05/2013", il piano in esame è conforme al PRG vigente, che classifica l'area oggetto del Piano di lottizzazione come "zona C sottozona C2 – Espansione residenziale".

**Piano Zonizzazione Acustica (PZA):**

"L'area oggetto d'intervento è classificata nel piano di zonizzazione acustico del comune di Castelforte in zona III "Aree di tipo misto" vale a dire con una tollerabilità di emissione di 60/50db di immissione rispettivamente giorno e notte, compatibili con le destinazioni d'uso di carattere non molesto previste" come riportato nel Rapporto Preliminare.

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

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

ARPA LAZIO rileva quanto segue per le diverse componenti ambientali:

ARIA

*(...) Si evidenzia che nella fase di esecuzione del di lottizzazione in esame, occorrerà sia mettere in campo le adeguate misure di mitigazione degli impatti della fase di cantierizzazione (dispersione delle polveri, movimentazione di terra, trasporto di materiale, nonché al funzionamento dei veicoli e macchinari di cantiere) e sia rispettare quanto previsto: dalle "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia – art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6.*



*Inoltre, in merito al risparmio energetico si rammenta che l'art. 26 del D.lg. 199/2021, introduce 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. Lgs. 199/2021 medesimo.*

#### RISORSE IDRICHE

*(...) l'area in esame dal punto di vista dello Stato ecologico presenta una criticità in quanto non realizza l'obiettivo di qualità fissato dalla norma ovvero il raggiungimento dello stato ecologico di "Buono". A tal fine gli enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per il mantenimento di tale stato in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque. Per quanto attiene lo stato della depurazione comunale, si evidenzia quanto riportato a pag. 14 del RP in esame "L'area si presenta marginalmente urbanizzata attorno alle direttrici di traffico principali (Via Delle Terme e Via Maiano) già provvista di fognatura per lo smaltimento delle acque fecali su Via Delle Terme, di impianti di illuminazione pubblica e di reti di adduzione idrica in esercizio, quali urbanizzazione primarie. Inoltre dalle informazioni a disposizione di Arpa Lazio si rileva che l'area in esame rientra nell'agglomerato urbano intercomunale che riunisce i comuni di SS Cosma e Damiano e Castelforte, servito dal depuratore intercomunale sito in località "Porto d'Arzino", con capacità depurativa di 9500 A.E. pertanto si rimanda alla Autorità Competente (Acqua Latina ATO 4) per la sussistenza di capacità depurativa residua dell'impianto di Porto D'Arzino, a beneficio della nuova urbanizzazione.*

#### RIFIUTI

*(...) Si evidenzia che la significatività dell'impatto della produzione dei rifiuti derivante dall'attuazione della variante in esame deve tener 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 05/08/2020 e pubblicato sul Suppl. n. 1 al BURL 22/09/2020, n. 116 e deve essere valutata in relazione all'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore.*

*Si considera che l'impatto sia poco significativo sulla matrice d'interesse, effettuando una corretta gestione per i rifiuti di nuova produzione e adottando delle modalità di intervento e azioni mirate che favoriscano il recupero e il riciclo, anche nella fase di cantiere.*

#### RUMORE

*(...) Fatto salvo il rispetto dei limiti di cui al DPCM 14 novembre 1997 e dei Requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997, nella fase di realizzazione della variante in esame occorrerà mettere in campo adeguate misure di mitigazione in fase di cantiere.*

#### SUOLO

*(...) per l'annualità 2021 per il comune di Castelforte una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 6,3 %, e una superficie di suolo consumati pari di Ha 185,01. Rispetto all'anno 2020 si registra un incremento di suolo consumato pari a 0,72 Ha.*

*Si evidenzia infine che il Piano in esame, in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6, e prevedere opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione e soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità.*

#### 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.

#### RADON

A seguito dell'emanazione del d.lgs. 31 luglio 2020, n. 101 sono state introdotte nella legislazione italiana le soglie di 300 Bq/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup> per le abitazioni costruite dopo il 2024. In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che in fase di esecuzione della variante in esame si introducano idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020.

- **Regione Lazio - 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 struttura regionale competente in materia urbanistica ha formulato le seguenti considerazioni:

#### Valutazioni di natura paesaggistica

(...) Considerato che l'area del Piano di lottizzazione è parzialmente interessata da vincoli di natura paesaggistica, sulla base di quanto previsto dall'art. 16 della L. 1150/42, dal D. Lgs 42/04, e dalla LR 24/98, nel successivo iter approvativo, sarà necessario acquisire il parere di conformità paesaggistica ex art 16 della L.U.1150/42, con le modalità previste dall'art.55 comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTPR.

A tale proposito andrà indicata in planimetria anche la fascia di rispetto di 50 metri dal corso d'acqua ed argomentata nella relazione paesaggistica l'assenza di interferenza tra il bene paesaggistico tutelato e l'area di Piano.

#### Valutazioni di natura urbanistica

Sulla base di quanto rappresentato nel Rapporto preliminare ambientale si ritiene opportuno segnalare preliminari considerazioni di carattere urbanistico, non esaustive, che dovranno essere accertate e chiarite dal Comune di Castelforte ai fini dell'ulteriore iter approvativo del PdL proposto.

1. Il piano di lottizzazione prevede 4 esercizi commerciali, in planimetria ne sono indicati 5 da 178,49 mq (Tav. Assetto Urbanistico – Lotto 1 tipo edilizio D). Al riguardo dovranno essere fornite specifiche indicazioni circa la tipologia di funzioni ammissibili ovvero sulla rispondenza delle funzioni previste a quelle dei cosiddetti "esercizi di vicinato" contenute nei limiti del 20% della capacità edificatoria massima ammissibile.
2. Gli esercizi commerciali prevedono parcheggi propri sulla base di quanto previsto dalla normativa regolante il settore del commercio: LR 22 del 6 novembre 2019 e Regolamento Regionale n.10 del 11 agosto 2022, tali parcheggi andranno dimensionati ed indicati separatamente rispetto ai parcheggi di cui al DM 1444/68.
3. Il dimensionamento della cubatura di piano andrà rivisto per un refuso nel calcolo dello stesso riguardante la superficie del Piano.
4. Andrà indicata in planimetria la localizzazione degli spazi pubblici evidenziando le modalità di accessibilità degli stessi e precisando nella relazione tecnica che accompagna il Piano le funzioni previste dal Piano per tali aree.
5. Andrà indicata in planimetria la fascia di rispetto stradale connessa alla strada provinciale 308 nel rispetto della normativa di settore vigente
6. Andrà verificata l'interferenza tra l'area di Piano e la fascia di rispetto cimiteriale, tale fascia dovrà essere indicata in planimetria.

7. Nella Relazione Tecnica che accompagnerà il progetto dovranno essere indicate le mitigazioni previste per attenuare gli effetti inquinanti relativi (rumore, CO<sub>2</sub>, polveri sottili) alla presenza della strada provinciale 308.

8. La progettazione dovrà contenere indicazioni volte al contenimento del consumo energetico, alla riduzione del consumo di suolo, e dovrà garantire idonee forme di accessibilità, con particolare attenzione all'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### Conclusioni

Tutto ciò premesso e considerato, quest'Area regionale ritiene che allo stato attuale il "Piano di Lottizzazione convenzionata in Località Rio Grande in Zona C2 del vigente PRG, del Comune di Castelforte, sotto il profilo degli impatti di natura paesaggistica non presenti elementi che possano pregiudicarne l'ulteriore iter procedurale volto alla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art.12 del D.lgs 152/2006, a condizione che siano fatti gli approfondimenti di seguito indicati:

- Sia prevista nelle Tavole di progetto, una tavola di approfondimento paesaggistico in cui sia riportata anche la fascia di rispetto di 50m del Corso d'acqua Rio Grande;
- Sia argomentata nella Relazione paesaggistica, che accompagnerà la documentazione di progetto, l'assenza di interferenza con l'area di Piano della fascia di rispetto del corso d'acqua "Rio Grande".

#### **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 Piano in oggetto ed esposti gli interventi e gli effetti sull'ambiente come riportato nell'Allegato I - Parte Seconda - del D.Lgs. n.152/2006 "Criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS, di Piani o Programmi";
- il piano di lottizzazione proposto, in conformità al PRG, prevede di realizzare fabbricati edilizi per una volumetria complessiva di circa 3.924 mc su di una superficie di 7.841 mq, identificata in zona C sottozona C2 – Espansione residenziale, comportando un incremento insediativo di circa 40 abitanti;
- il Piano prevede la realizzazione di circa 482,8 mq di aree standard a verde, e di circa 819 mq di parcheggi privati, con aree a verde dislocate nelle pertinenze dei fabbricati, dove sarà prevista la piantumazione di circa 78 esemplari arborei;
- nell'elaborato cartografico Tav. A2, è compresa tra le "Aree a servizi pubblici o di uso pubblico D.M. 1444/68 art. 3" anche la tipologia "Area Verde (Piantumazione)" che sembra essere tuttavia riconducibile a verde privato, mentre per quanto riguarda i parcheggi a servizio degli esercizi commerciali, gli stessi "andranno dimensionati ed indicati separatamente rispetto ai parcheggi di cui al DM 1444/68" come evidenziato dalla struttura regionale competente in materia urbanistica;
- il Piano prevede anche un collegamento stradale interno al lotto e l'insediamento di attività commerciali, e che queste ultime "piuttosto esigue sono state collocate al solo fine di rendere un effettivo servizio sia ai residenti attuali sia a quelli da insediare" come riportato nel Rapporto Preliminare;
- il lotto in esame è attualmente riconducibile ad un'area agricola incolta, a prevalenza di copertura erbacea con limitati elementi arborei marginali, tra cui alcune piante di ulivo "che saranno salvaguardate e/o trapiantate in caso di interferenza con la zona scelta per l'ubicazione delle unità immobiliari" come riportato nel Rapporto Preliminare;
- ARPA Lazio non rileva criticità significative in riferimento agli effetti del piano sulla qualità delle componenti ambientali, rimandando tuttavia alle opportune verifiche con il gestore del servizio idrico in merito alla capacità del depuratore esistente ed alle ricadute sulla componente "Risorse idriche";



- nel Rapporto Preliminare non viene riportato che l'area ricade in zona "RPa – Aree a rischio potenzialmente alto" per quanto riguarda il Rischio da frana ai sensi del PSAI Liri-Garigliano-Volturno, e che per tali zone si applicano le prescrizioni contenute agli artt. 3 e 5 delle NTA del PSAI medesimo, tra cui il divieto di *"qualunque trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio"* ad eccezione di particolari casi e previa l'esecuzione di dettagliate indagini;
- l'Area urbanistica regionale evidenzia l'interferenza con un vincolo legato all'esistenza di una fascia di rispetto delle acque pubbliche (150 metri) e, pur non rilevando criticità significative in materia paesaggistica, rimanda all'acquisizione del parere di conformità paesaggistica e richiama la necessità ad aggiornamenti documentali per quanto concerne il prosieguo dell'iter di approvazione urbanistica;
- a circa 340 metri dal lotto in esame è localizzata l'area cimiteriale del Comune di Castelforte, ma nel Rapporto Preliminare mancano riferimenti in proposito, così come la verifica della sovrapposizione con la fascia di rispetto stradale della strada provinciale 308;

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

- l'area interessata dal Piano non ricade nel perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria e Zone Speciali di Conservazione di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- nel RP non vi sia un'analisi in merito alla coerenza con il PSAI in merito al rischio frana, e che gli interventi previsti, in assenza di studi ed indagini a maggior dettaglio, possano risultare in contrasto con quanto previsto dalle NTA del PSAI medesimo;
- l'area interessata dalle previsioni di piano risulta parzialmente sovrapposta alla fascia di rispetto di 150 metri dal corso d'acqua Rio Grande e classificata nella tavola A del PTPR come *paesaggio agrario di continuità*, e che nel RP non viene rappresentata la fascia di rispetto, necessaria al fine di verificare il rispetto di quanto previsto all'art. 36 delle NTA del PTPR; dall'istruttoria d'ufficio è emerso che sono state presentate osservazioni al PTPR, riscontrate negli Atti – Allegato 01 del PTPR approvato, accolte con la possibilità per le aree ricadenti nelle fasce di rispetto del corso d'acqua, totalmente edificate e classificate come *paesaggio degli insediamenti urbani o paesaggio agrario di continuità*, di modifica dello stato dei luoghi secondo quanto disposto dal comma 7 dell'art.36 (ex 35) delle NTA di PTPR;
- nel RP manca una verifica sulla presenza di diritti collettivi derivanti da diritti di uso civico o di demanio collettivo, che renderebbero cogenti le norme di tutela paesaggistica relative al Paesaggio Agrario di Continuità, come individuato sulla tavola A del PTPR e nelle relative NTA;
- dal punto di vista urbanistico nel RP manca un riscontro in merito ad eventuali interferenze delle previsioni di piano con la fascia di rispetto cimiteriale e con la presenza della Strada Provinciale 308;
- la zona entro cui si inserisce l'area in esame risulta già in parte caratterizzata dalla presenza di insediamenti, in un contesto diffusamente urbanizzato, con infrastrutture e reti di servizi esistenti;
- il piano prevede interventi sulla viabilità mediante realizzazione di un asse stradale di collegamento interno al lotto a servizio dei fabbricati di progetto e senza funzioni di connessione o modificazione dei flussi di traffico, in una zona caratterizzata da viabilità preesistente;
- la lottizzazione proposta prevede di dare attuazione agli standard previsti (parcheggio pubblico e verde) senza oneri a carico dell'amministrazione comunale, sebbene non sia chiaro il reperimento e l'ubicazione degli standard urbanistici (parcheggi, aree a verde) nelle dotazioni minime previste dalla norma e l'accessibilità degli stessi;
- il modesto incremento insediativo proposto (pari a 40 abitanti) risulta pari a 0,0092% rispetto all'attuale popolazione comunale (pari a 4303 abitanti);



- l'introduzione di 78 esemplari arborei ed il mantenimento di aree verdi, previste nel piano, può contribuire a mitigare le ricadute ambientali degli insediamenti previsti;
- nel Rapporto Preliminare sono riportate misure mitigative per le diverse componenti ambientali che possono contribuire alla sostenibilità ambientale del piano;
- in fase di cantiere vi possono essere ricadute negative per quanto concerne l'incremento di traffico veicolare, l'emissione di polveri e di rumore;

**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. Preventivamente all'approvazione, dovrà essere verificato con l'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale il rispetto delle NTA del PSAI Liri-Garigliano-Volturno in merito alle previsioni del P.d.L. ed alle prescrizioni e condizioni previste per le zone a rischio frana "RPa – Aree a rischio potenzialmente alto";
2. Ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni del piano con le condizioni geomorfologiche e vegetazionali del territorio, venga acquisito il parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001;
3. Preventivamente all'attuazione degli interventi sia puntualmente valutata l'interferenza con i vincoli paesaggistici presenti e garantita la conformità a PTPR. Dovrà altresì essere accertata la presenza di usi civici o di diritto collettivo con attestazione da parte dell'Amministrazione comunale, specificando al riguardo che la eventuale presenza di usi civici, determina la cogenza delle norme di tutela dei Paesaggi;
4. Ai fini del proseguimento dell'iter urbanistico, dovrà essere verificato il dimensionamento della cubatura prevista, come richiesto dall'Area regionale competente, e dovranno essere adeguatamente indicate le aree pubbliche e le modalità per accedere alle stesse, nonché rappresentate le fasce di rispetto stradale e cimiteriale, verificandone le interferenze con le previsioni edificatorie;
5. Dovrà essere garantito il reperimento degli standard urbanistici e dei parcheggi pertinenziali secondo le disposizioni normative vigenti; a tal fine si suggerisce di rimodulare la proposta di piano prevedendo il reperimento di aree a parcheggio e verde pubblico, in percentuale sufficiente a garantire il rispetto della dotazione minima prevista dalla normativa di settore e la relativa accessibilità;
6. Preventivamente all'attuazione, venga verificato con gli enti competenti se la rete idrica, la rete fognaria e di depurazione siano opportunamente dimensionate per le previsioni insediative generate dalla proposta di piano;
7. Sia garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale, anche secondo quanto disciplinato dall'art.4, co.2 lett. a, b, c e dall'art.5 della L.R. n.6/2008 e dall'art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.;
8. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si debba rispettare in fase progettuale quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 ed adottare idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree pertinenziali;
9. 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;
10. 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;

11. 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;
12. 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.);
13. Nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
14. Le azioni previste sulla viabilità siano mirate a ridurre il traffico veicolare, favorendo la mobilità sostenibile e garantendo la presenza di collegamenti pedonali e ciclabili con le aree a servizi circostanti;
15. In fase di cantiere vengano adottate opportune azioni al fine di mitigare gli ulteriori possibili impatti per rumori, polveri e traffico di mezzi pesanti;
16. Siano adottate tutte le misure di mitigazione in fase progettuale, esecutiva e di esercizio contenute nel Rapporto Preliminare, relative ai possibili impatti, seppure limitati, sulle componenti ambientali, ed indicati nei contributi SCA acquisiti.

#### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

si ritiene che il Piano in oggetto sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006.

#### **l'Istruttore**

Arch. Barbara Conti  
(firmato digitalmente)

#### **il Responsabile del Procedimento**

Dott. Simone Proietti  
(firmato digitalmente)

#### **il Dirigente**

ing. Ilaria Scarso  
(firmato digitalmente)