

**OGGETTO:** **VVAS-2020\_04. Comune di Villa Santa Lucia.** Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006 relativa al Piano denominato “*Programma Integrato di Intervento (PRINT) in variante al P.R.G. vigente, per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale di un'area ubicata sulla S.S. Casilina e strada comunale Pittoni, in località Pittoni, distinta in catasto al foglio 12 mappali 63-143, ai sensi della L.R. n.22/1997 ed art.16 commi 1-2 L. n.179/1992*”, nel Comune di Villa Santa Lucia (FR).

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### 1 Fase di avvio della procedura

#### 1.1 Invio dell'istanza di Verifica di assoggettabilità

Il Comune di Villa Santa Lucia, con nota prot. n.1470 del 2/3/2020, acquisita al prot. n.189572 del 3/3/2020, in qualità di Autorità Procedente, ha trasmesso alla scrivente Area l'istanza per l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, del Piano in oggetto.

Con nota acquisita al prot. n.206671 del 6/3/2020, l'Autorità Procedente ha indicato, ad integrazione di quanto contenuto nell'istanza, il sito *web* dove poter reperire la documentazione tecnica relativa al Piano.

Il *Programma Integrato di Intervento in variante al P.R.G. vigente* (di seguito “Piano”) deve essere sottoposto a Verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto ricompreso tra le tipologie di Piano previste dal combinato disposto degli:

- art.5, comma 1, lett. e);
- art.6, comma 3

del D.Lgs. n.152/2006.

#### 1.2 Individuazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale

Con nota prot. n.461580 del 27/5/2020 questa Area, in qualità di Autorità Competente, ha individuato e comunicato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale da coinvolgere nel procedimento:

- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Capitale Naturale, Parchi e Aree Protette;
- **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 Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti:
  - *Area Qualità dell'Ambiente;*
  - *Area Valutazione di Incidenza e Risorse Forestali;*

- **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;*
  - *Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta;*
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Agricoltura Promozione della Filiera e della Cultura del cibo, Caccia e Pesca:
  - *Area Usi Civici, Credito e Calamità Naturali;*
- **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, Latina e Rieti;*
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;**
- **Provincia di Frosinone;**
- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio – ARPA Lazio;**
- **ASL Frosinone - Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene e Sanità Pubblica;**
- **Autorità d'Ambito ATO n.5 Lazio Meridionale - Frosinone;**
- **Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Lazio Meridionale - Co.S.I.La.M.**
- **Consorzio di Bonifica Valle del Liri;**
- **AeA - Servizi Ambientali;**
- **ANAS S.p.A.**

## 2 Contenuti del Documento Preliminare

Quanto riportato nel presente paragrafo è estratto dal Documento Preliminare e dalla documentazione allegata all'istanza.

### 2.1 Descrizione del Piano

Il Piano Integrato d'Intervento è proposto dai proprietari delle aree interessate, in variante al P.R.G. ed in conformità alla disciplina urbanistica di cui alla L.R. n.22/1997 "*Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione* ), nonché ai principi stabiliti dall'articolo 16, commi 1 e 2, della legge 17 febbraio 1992, n. 179". Riguarda terreni riportati in Catasto al Foglio n.12 mappali nn.143 e 63 da superficie catastale complessiva di 45.380 m<sup>2</sup>.

L'intervento 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, incidendo positivamente sulla dotazione intercomunale di servizi privati di uso pubblico (*sanitari, commerciali e direzionali*) in relazione ed in conformità alle esigenze di servizi prevista dal Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.) per l'ambito denominato ARM 2, nei quali ricade l'area interessata dal P.R.I.N.T., nel quale è promossa la riorganizzazione delle sedi di attività miste, produttive, terziarie e residenziali.



RIEPILOGO SUPERFICI E VOLUMI PER DESTINAZIONI D'USO					
LOTTO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO	SUPERFICIE COPERTA	VOLUMI	NORMATIVA DI RIFERIMENTO PER SPECIFICHE DESTINAZIONI
1	SERVIZI SOCIO-SANITARI R.S.A.	1.188	1.420	5.094	DPR 37/1997 - DPCM 22.12.1989- ALLEGATO C del DCA 08/2011
3	SERVIZI SOCIO-ASSISTENZIALI : Casa riposo e casa albergo per anziani	1.188	1.420	5.094	L.R.41/2003 - D.G.R. 1305/2004 - D.G.R. 126/2015
4	SERVIZI SOCIO-ASSISTENZIALI : Casa riposo e casa albergo per anziani	1.188	1.420	5.094	L.R.41/2003 - D.G.R. 1305/2004 - D.G.R. 126/2015
	<b>TOTALE SERVIZI SOCIO-SANITARI E SOCIO-ASSISTENZIALI</b>	<b>3.564</b>	<b>4.260</b>	<b>15.282</b>	<b>COME SOPRA</b>
2	RICETTIVA	653	779	2.892	
	<b>TOTALE SERVIZI RICETTIVI</b>	<b>653</b>	<b>779</b>	<b>2.892</b>	
5	COMMERCIALE	322	345	1 378	
6	COMMERCIALE	322	345	1 378	
7	COMMERCIALE	626	670	2.680	
	<b>TOTALE COMMERCIALE</b>	<b>1270</b>	<b>1 360</b>	<b>5.436</b>	<b>L.R. 22/2019 e ex L.R. 33/99</b>
5	UFFICI	182	244	888	
6	UFFICI	182	244	888	
	<b>TOTALE UFFICI</b>	<b>364</b>	<b>488</b>	<b>1 776</b>	
7	RESIDENZIALE	921	1 153	3 903	
	<b>TOTALE RESIDENZIALE</b>	<b>921</b>	<b>1 153</b>	<b>3 903</b>	
	<b>TOTALE COMPARTO 1</b>	<b>6772</b>	<b>8040</b>	<b>29289</b>	
8	MEDIA STRUTTURA DI VENDITA – UFFICI oppure EDIFICIO PLURIFUNZIONALE [ DIREZIONALE-UFFICI-COMMERCIALE)	3 058	3 228	21 412	
10	COMMERCIALE	381	415	1 659	L.R. 22/2019 e ex L.R. 33/99
	<b>TOTALE COMMERCIALE</b>	<b>3 439</b>	<b>3 643</b>	<b>23 059</b>	
8	UFFICI	620	841	2 842	
10	UFFICI	176	285	850	
	<b>TOTALE UFFICI</b>	<b>796</b>	<b>1 076</b>	<b>3 692</b>	
9	IMPIANTO CARBURANTI SERVIZI ALL'AUTOMOBILISTA RICETTIVA	157	220	681	
9	IMPIANTO CARBURANTI SERVIZI ALL'AUTOMOBILISTA	11	13	44	
	<b>TOTALE SERVIZI IMPIANTO CARBURANTI</b>	<b>446</b>	<b>581</b>	<b>1 738</b>	<b>D.LGS. 32/1998 - L.R. 08/2001</b>
	<b>TOTALE COMPARTO 2</b>	<b>4 681</b>	<b>5 250</b>	<b>28 501</b>	
	<b>TOTALE P.R.I.N.T.</b>	<b>11.453</b>	<b>13.290</b>	<b>57.790</b>	

**DATI PROGETTUALI sono i seguenti :**

- **SUPERFICIE TERRITORIALE**  
 Comparto 1 : mq. 29.680 ( Foglio 12 mappale n. 63)  
 Comparto 2 : mq. 15.700 ( Foglio 12 mappale n. 143)  
**Totale superficie territoriale : mq. 45.380 (ST)**
  
- **SUPERFICIE FONDIARIA**  
 Comparto 1 : mq. 16.714  
 Comparto 2 : mq. 10.939  
**Totale superficie fondiaria: mq. 27.653 (SF)**
  
- **SUPERFICI EDIFICI CALCOLO STANDARD**  
**Superfici non residenziali**  
 (servizi socio sanitari – servizi socio assistenziali – ricettiva – commerciale – direzionale  
 Lotti 1-2-3-4-5-6-8-10 ) = **mq. 9.462,88** Superficie Lorda Pavimento  
 ( SLP- art. 5 c.1 paragr. 2 D.M. 1444/'68);  
**Superfici residenziali**  
 (abitazioni piani 1 e 2 Lotto 7) ed attività connesse ( P.T.) = **mq. 1.823**  
 ( SL – art. 3 c. 3 D.M. 1444/'68 ) , di cui mq. 1.153 residenziale e mq. 670 attività  
 connesse .  
**Totale superficie posta alla base di calcolo delle aree a standard :mq. 11.286**

- **CALCOLO INDICE TERRITORIALE (IT)**  
 Mq. 11.286 :mq. 45.380 = **0,24mq/mq (IT)**
  
- **CALCOLO INDICE TERRITORIALE(IF)**  
 Mq. 11.283 :mq. 27.653 = **0,40mq/mq (IF)**
  
- **DOTAZIONE MINIMA AREE A STANDARD**  
 ( SLP : 100 ) x 80 = ( 9.463 : 100 ) x 80 = mq. 7.570 ( art. 5 c.1 par. 2 D.M. 1444/'68 )  
 ( SL : 25 ) x 18 = ( 1.153 : 25 ) x 18 = mq. 830 ( art. 3 c. 3 D.M. 1444/'68 )  
 ( SL : 30 ) x 18 = ( 670 : 25 ) x 18 = mq. 402 ( art. 3 c. 3 D.M. 1444/'68 )  
**Totale aree a standard mq. 8.802**
  
- **IMPIANTO CARBURANTI**  
 Superficie Fondiaria = mq. 4.361
  
- **DOTAZIONE PROGETTUALE AREE A STANDARD E VIABILITA' PUBBLICA**  
 Parcheggi Pubblici = mq. 4.442 > mq. 4.401 ( mq. 8.802: 2 – dotazione minima di  
 legge)  
 Verde Pubblico = mq. 5.088  
**Totale Aree standard= mq. 9.530 > mq. 8.802 (parcheggi pubblici e verde pubblico:  
 dotazione minima di legge)**

**Viabilità pubblica**(sedi stradali – marciapiedi – verde stradale) = **mq. 3.836**  
**Totale aree pubbliche** da cedere al Comune = mq. (9.562 + 3.804) = **mq. 13.366**

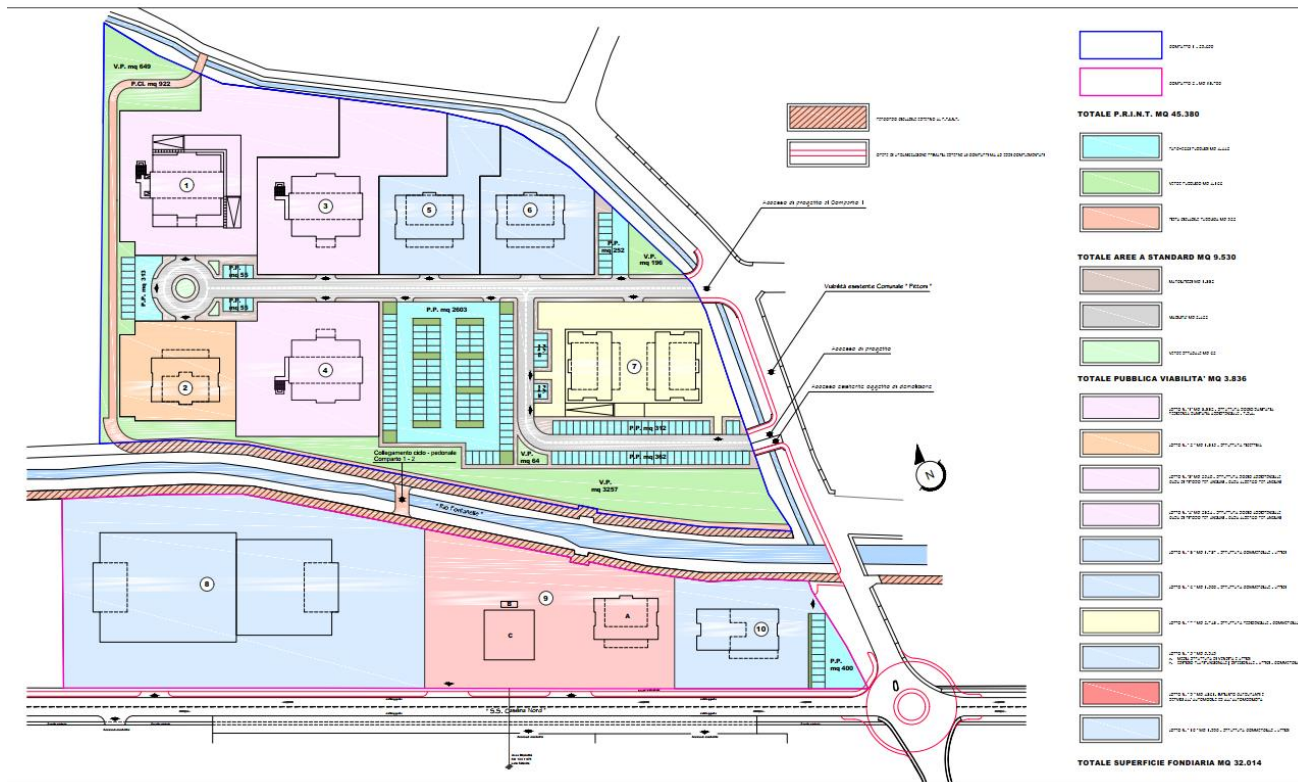
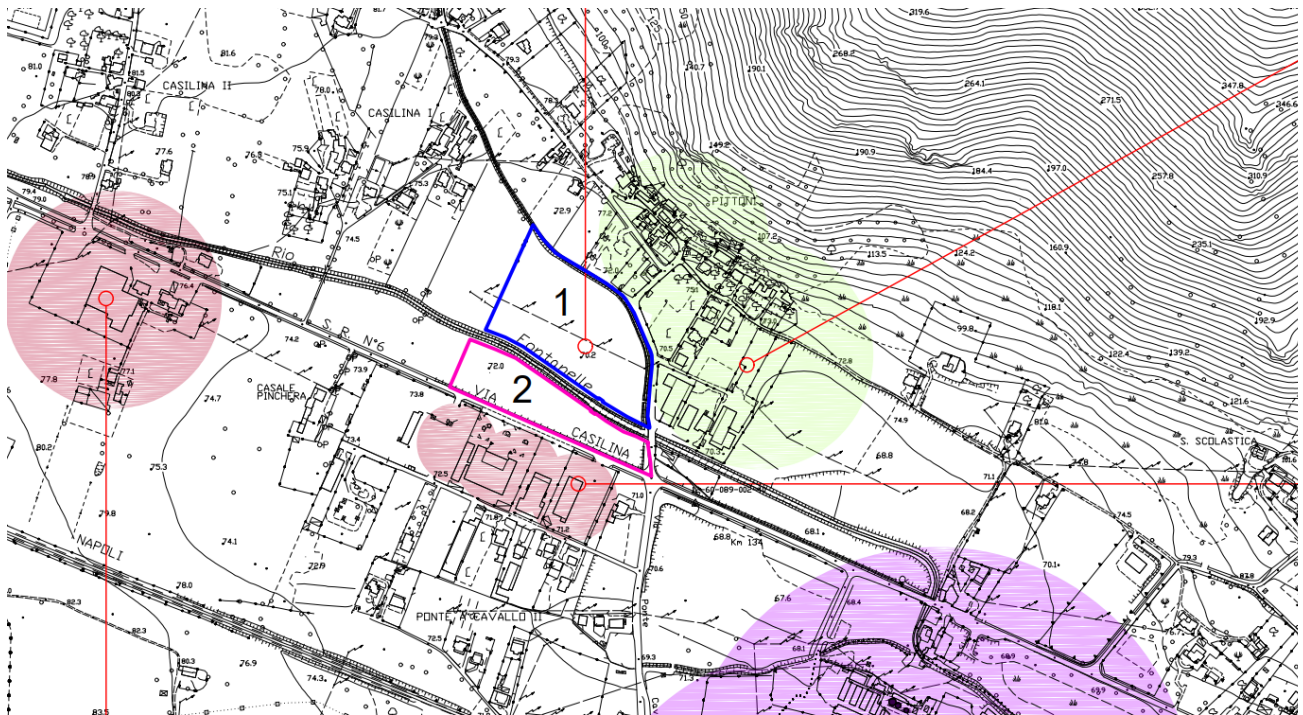
## 2.2 Ambito territoriale

L'intervento progettuale risponde quindi ai criteri identificativi del "Programma Integrato d'Intervento", in quanto, pur essendo l'area interessata classificata nel P.R.G. vigente come zona agricola e parte a zona di rispetto dalla viabilità, essa è contigua al comparto edificatorio di P.R.G. denominato "Pittoni" nel quale sono presenti edificazioni in zona B e con ulteriori previsioni di P.R.G. come zone di espansione (C2 – C3 – PEEP),



come zona artigianale D1 e come servizi privati (F2) , ambito che rappresenta uno dei tre centri consolidati del territorio comunale contiguo alla importante infrastruttura stradale di interesse intercomunale ( strada statale Casilina , lato nord) ed alla strada comunale Pittoni .

**Quindi l'area interessata dal P.R.I.N.T. è compresa tra il comparto edificatorio denominato "Pittoni" e l'area produttiva-commerciale e terziaria posta sulla corsia sud della S.S. Casilina, quindi l'intervento si pone anche come strumento di connessione urbana tra i due ambiti edificati e parte da completarsi nell'edificazione.**



## 2.3 Obiettivi del Piano

La realizzazione del Piano produrrà ulteriori input positivi alla collettività in termini di beneficio pubblico, non considerati nella relazione finanziaria in termini economici, quali:

- a) la riqualificazione ambientale e ricucitura del tessuto urbano del comparto “Pittoni”, il quale potrà godere di ampi spazi pubblici (verde attrezzato, pista ciclopeditonale e parcheggi);
- b) incremento dell’occupazione dovuta alla realizzazione sia del polo servizi socio-sanitari e socio-assistenziali sia delle attività commerciali, nonché per i relativi indotti;
- c) incremento delle entrate tributarie comunali come tassazione sugli immobili di nuova realizzazione;
- d) messa in sicurezza della S.S. Casilina, attraverso opere finalizzate alla sicurezza dei pedoni e degli automobilisti, nonché opere di canalizzazione (rotatoria) per il traffico dei mezzi pesanti in direzione del polo industriale.

L’intervento progettuale risponde quindi ai criteri identificativi del “*Programma Integrato d’Intervento*”, in quanto, pur essendo l’area interessata classificata nel P.R.G. vigente come zona agricola e parte a zona di rispetto dalla viabilità, essa è contigua al comparto edificatorio di P.R.G. denominato “Pittoni” nel quale sono presenti edificazioni in zona B e con ulteriori previsioni di P.R.G. come zone di espansione (C2 – C3 – PEEP), come zona artigianale D1 e come servizi privati (F2), ambito che rappresenta uno dei tre centri consolidati del territorio comunale contiguo alla importante infrastruttura stradale di interesse intercomunale (strada statale Casilina, lato nord) ed alla strada comunale Pittoni.

## 2.4 Azioni del Piano

Nel Comparto 1, il programma edilizio prevede la realizzazione di servizi collettivi privati ed anche di uso pubblico ubicati in 3 lotti che concretizzano di fatto un “Polo Servizi socio-sanitario e socio-assistenziale” (lotto nn. 1 – 3 – 4), servizi ricettivi (lotto 2), servizi commerciali con uffici (lotti 5 e 6) e residenze con attività commerciali al piano terra (lotto 7).

Nel Comparto 2 (Lotto 8), il programma edilizio prevede la realizzazione edificio a carattere commerciale-uffici o plurifunzionale (commerciale-direzionale-servizi), di un impianto carburanti ecologico multi-prodotti con annessi servizi all’automobile ed all’automobilista con servizi commerciali e ricettivi (lotto 9) e di servizi commerciali con uffici (lotto 10).

Completano il programma edilizio la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all’intervento (parcheggi pubblici – viabilità – pubblica illuminazione – fognatura – reti tecnologiche, verde pubblico, etc.) e non funzionali al medesimo intervento, ma ad esso complementari.

Oltre alle opere di urbanizzazione primaria indicate nel Capitolo “G” del Documento, è prevista la realizzazione di alcuni interventi complementari, anche in aree limitrofe al PRINT:

- percorsi pedonali;
- pista ciclabile;
- rete telefonica fissa;
- spazi di verde pubblico attrezzato;
- spazi a verde e percorsi pedonali verdi;
- messa in sicurezza della S.S. Casilina, e inserimento di una rotatoria;
- realizzazione di marciapiedi;
- realizzazione di una pista ciclopeditonale, e passerelle pedonali di collegamento.

## 2.5 Inquadramento nel sistema della pianificazione sovraordinata

Dal Documento Preliminare si evince che l'area interessata dal Piano risulta inquadrata come di seguito riportato.

### 2.5.1 Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), è stato adottato con Delibere di Giunta Regionale n.556 del 25/7/2007 e n.1025 del 21/12/2007, pubblicato sul BURL n.6 S.O. n.14 del 14/2/2008:

**Tavola A - Sistemi ed ambiti del Paesaggio:** L'area di programma ricade nel Sistema del Paesaggio Insediativo, quale "Paesaggio Agrario di Continuità", le cui disciplina è descritta all'art.26 delle NTA;

**Tavola B - Beni Paesaggistici:** Sull'area interessata dalla proposta di Programma ricade parzialmente nella fascia di rispetto archeologico della S.S. Casilina (cod.rep.tl\_176), quindi sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi dell'art.45 delle N.T.A. del P.T.P.R.;

**Tavola C – Beni del patrimonio naturale e culturale:** L'area oggetto d'intervento del PRINT non è interessato né da Beni del Patrimonio Naturale e né del Patrimonio Culturale.

### 2.5.2 Piano Regolatore Territoriale Co.S.I.La.M. (PRT),

Il Piano Regolatore Territoriale Co.S.I.La.M. è stato adottato con atto deliberativo Co.S.I.La.M. del 14/3/2016.

Il Comparto 1 del P.R.I.N.T. non è interessato dalla pianificazione consortile in quanto non servita direttamente dalla importante arteria stradale S.S.Casilina.

Il Comparto 2 del P.R.I.N.T. di progetto, nel quale sono stati previsti lotti edificabili a destinazione commerciale con annessi uffici direzionali, è già individuato come area di nuova espansione lungo la S.R. Casilina, regolamentata dall'art. 18 delle N.T.A. del P.R.T. del Co.S.I.La.M.

### 2.5.3 Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico Liri-Garigliano Volturno (PSAI-Rf)

Il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico Liri-Garigliano Volturno è stato approvato con D.P.C.M. del 12/12/2006 e pubblicato nella G.U. n.122 del 28/5/2007:

L'ambito interessato dal P.R.I.N.T. di progetto, in relazione al solo Comparto 2, è individuata nel PsAI-Rf come "Area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero di fenomeni di primo distacco - C1", regolamentata dall'art.13 c.1 delle N.T.A.

Ai sensi dell'art.89 comma 1 del D.P.R. n.380/2001 è prevista la verifica della compatibilità delle previsioni del P.R.I.N.T. con le condizioni geomorfologiche del territorio, attraverso l'acquisizione del prescritto parere regionale.

### 2.5.4 Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico Liri-Garigliano Volturno (PSAI-Ri),

Il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico Liri-Garigliano Volturno è stato approvato con D.P.C.M. del 10/11/2006 e pubblicato nella G.U. n.33 del 9/2/2007.

L'ambito interessato dal P.R.I.N.T. di progetto non risulta perimetrato per rischio idraulico.

### 2.5.5 Piano Territoriale Provinciale Generale della Provincia di Frosinone,

Il Piano Territoriale Provinciale Generale della Provincia di Frosinone è stato approvato con D.G.R. n.71 del 20/2/2007 e pubblicato sul BURL n.19, Suppl. n.1 del 10/7/2007.

L'area di Programma ricade nella tav. TP1 del Piano provinciale in una zona classificata quale "Territorio agricolo aperto esterno alle costruzioni insediative urbane e territoriali ed alle aree con valore o con potenzialità di recupero naturalistico" ed in parte nell'"ARM2 – Aquino – Piedimonte S. Germano – Villa Santa Lucia – Cassino", che rappresenta l'ambito di riorganizzazione delle aree di attività miste: commerciali - artigianali - residenziali.

### 2.5.6 Piano Regolatore Generale (PRG),

Il Piano Regolatore Generale è stato approvato con D.G.R. n.883 del 18/10/2005. L'area interessata ricade in Zona Agricola E2, nella D.G.R. n.883/2005 in relazione alla fascia di rispetto di Rio Fontanelle all'epoca ritenuta vincolante per l'edificazione, sono stati esclusi in località Pittoni - Via Casilina, i seguenti ambiti con le destinazioni compatibili con il PRINT, già ritenuti edificabili con l'adozione dello stesso P.R.G.:

- Comparto 1A (Ha 18,30) con destinazioni commerciale (SF mq.10570) – turistico/commerciale (SF mq. 7925) – artigianale – servizi pubblici – servizi privati (SF mq. 28060) – zona di rispetto viabilità;
- Comparto 2 con destinazione residenziale Zona C (ST mq. 11.210 – V mc. 8.400 – Ae n° 84) e zona PEEP (ST mq. 3.395 – V mc. 3403 – Ae n° 34).

## 2.6 Analisi di coerenza esterna

Il Documento Preliminare contiene gli elementi necessari a descrivere la coerenza degli interventi inseriti nella proposta di PRINT, rispetto agli strumenti di Pianificazione sovraordinata e i Piani di tutela ambientale di settore, tuttavia non è presente una matrice di "analisi della coerenza esterna", che sintetizza tali aspetti; nel medesimo Documento sono stati presi in esame i seguenti strumenti di Pianificazione:

Piani sovraordinati	<b>PRG</b>	<i>Piano Regolatore Generale</i>
	<b>PTPR</b>	<i>Piano Territoriale Paesistico Regionale</i>
	<b>PTPG</b>	<i>Piano Territoriale Provinciale Generale</i>
	<b>PAI</b>	<i>Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico</i>
	<b>PRT</b>	<i>Piano Regolatore Territoriale CoSILaM</i>
	<b>PTAR</b>	<i>Piano di Tutela delle Acque Regionali</i>
	<b>PRQA</b>	<i>Piano Risanamento di Qualità Aria</i>

Secondo i redattori del Documento le azioni proposte dal PRINT risultano essere coerenti con i Piani sovraordinati di cui sopra.



## 2.7 Analisi di coerenza interna

All'interno del Documento Preliminare, non risulta riportata esplicitamente una analisi di coerenza tra ciascuna azione prevista dal Piano e gli obiettivi generali previsti dal medesimo.

## 2.8 Analisi degli impatti

### 2.8.1 Aria

Considerato il nuovo carico aggiuntivo in termini di emissione di CO<sub>2</sub>, in complessive 312 t/annue circa e delle relative misure compensative in termini di riduzione di CO<sub>2</sub> in complessive 216 t/annue circa, nonché le valutazioni su edifici NZEB e le innovazioni legislative sui nuovi veicoli a basse emissioni, preso atto dell'attuale stato di qualità dell'area classificata zona C, che comprende le classi 3 e 4 a basso rischio di superamento dei limiti di legge, e del relativo trend positivo (rilevazioni ARPA 2018), si ritiene che il PRINT in esame non possa generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria nel dominio di interesse.

### 2.8.2 Acqua

Considerato che il progetto PRINT non altera le condizioni della componente acqua, *sia in riferimento alle acque superficiali destinate al consumo umano, sia in merito alle acque sotterranee*, in quanto l'approvvigionamento idrico per 329 abitanti equivalenti, è assicurato dalla rete comunale approvvigionato dalla riserva idrica di 10 l/s del " Pozzo Forma d'Aquino nel Comune di Castrocielo (Fr) " e della " Sorgente "Madonna di Canneto" nel Comune di Picinisco (Fr) ", e *sia in merito alla gestione delle " acque reflue urbane o ad esse assimilate "*, così come definito dal Consorzio di Sviluppo Industriale Lazio Meridionale (Co.S.I.La.M.) nel parere tecnico favorevole del 15.11.2019-prot.n. 4222.....;

- rispetta quanto previsto ai punti 8 e 9 della D.G.R.L. 13.01.2012 n.12, per la zona di protezione dell'area di salvaguardia dell'opera di presa delle Sorgenti del Gari nel Comune di Cassino (FR), individuata in attuazione della DGR 14/12/99 n° 5817, in quanto i reflui provenienti dai nuovi insediamenti saranno convogliati e trattati in impianti di depurazione a fanghi attivi dotati di trattamento di nitrificazione e denitrificazione ;

- assicura il risparmio idrico attraverso le misure di attuazione di cui ai precedenti punti 1 e 2, con il recupero per gli usi consentiti delle acque meteoriche di dilavamento di piazzali e viabilità e delle acque meteoriche proveniente dalle coperture dei nuovi edifici, nonché con l'utilizzo di miscelatori e di scarichi differenziati nelle nuove unità immobiliari;

- rispetta le condizioni e le caratteristiche ambientale dell'area interessata, attraverso la realizzazione di aree drenanti (aree verdi piantumate – parcheggi a raso – camminamenti e spazi di manovra), al fine di mitigare l'effetto di antropizzazione noto come "isola di calore";

- inserisce un nuovo patrimonio vegetazionale autoctono (arboreo – arbustivo – prato) attualmente assente, nella misura indicata al precedente punto 3 a);

- le opere di fondazione degli edifici e manufatti in genere, nonché le opere di urbanizzazione primaria, non interferiscono con la falda acquifera posta a profondità di circa ml. 20 dal piano campagna, l'impatto del piano attuativo sulla componente "acqua" può ritenersi irrilevante, per cui sono previste interventi attuativi, tutti finalizzati a mantenere stabile l'attuale qualità delle acque e a non compromettere la vulnerabilità ambientale del sito.

### 2.8.3 Suolo

L'incremento percentuale dello 0,21% tra l'anno 2017 e 2018, deriva quasi integralmente dalla trasformazione di aree industriali ricadenti nell'agglomerato del Consorzio Industriale Co.S.I.La.M. Il livello percentuale di suolo consumato nell'anno 2018 nel Comune di Villa Santa Lucia risulta essere inferiore a quello dei comuni limitrofi (Cassino 14,53% - Piedimonte San Germano 26,69%).

Vista l'estensione del PRINT che è pari ad 4,54 ha, che incide di una ulteriore percentuale dello 0,26%, si ritiene che l'impatto legato all'attuazione dello stesso sul consumo di suolo non sia significativo. Al fine di limitare al massimo il processo di antropizzazione, nel rispetto delle caratteristiche fisico-chimiche del terreno in esame, il PRINT prevede ai sensi dell'art.4 c.2 lett. d) L.R. 06/2008, l'impiego nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti, *al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore.*

Nel rispetto di tale ultima disposizione, considerato che il rapporto di copertura è inferiore al 50%, sono state definite nelle norme tecniche di attuazione del PRINT le relative modalità attuative, nel seguente modo:

- messa a dimora di verde privato (*messa a dimora di essenze arboree e arbustive autoctone – grigliato rinverdito per i parcheggi a raso*), nella misura minima del 20% per tutte le destinazioni d'uso ad eccezione delle destinazioni socio-assistenziali/socio sanitarie, per le quali la percentuale è elevata al 30% minimo, parametri da determinare rispetto all'area del lotto d'intervento. L'area permeabile che sarà sistemata a verde, sia pubblica di 4228 mq che privata di 7.679 mq, assomma a complessivi 11.907 mq, che rappresenta una percentuale del 26% rispetto all'area PRINT di 45.380 mq.

#### ▪ *Rifiuti*

L'impatto della produzione dei rifiuti derivanti dall'attuazione del PRINT, stimata in **circa 80 t/annue** è in linea con gli obiettivi stabiliti dalle Linee Strategiche per il Piano di Gestione dei Rifiuti, approvate con D.G.R. n. 49 del 31.01.2019, che costituisce il documento di indirizzo per il Piano di gestione dei rifiuti della Regione Lazio, relativo all'arco temporale 2019-2025, definisce gli obiettivi strategici generali, l'analisi dei dati relativi alla produzione e alla gestione dei rifiuti urbani nel Lazio, gli obiettivi di raccolta differenziata dal 2019 al 2025 e la valutazione del fabbisogno impiantistico. Difatti le Linee Strategiche evidenziano al paragrafo 3.8 che l'impianto di TMB gestito dalla Società SAF S.p.a., dispone di una quantità autorizzata pari a 327.273 t ed ha trattato, complessivamente un quantitativo di rifiuto trattato pari a 168.113 t, costituito essenzialmente da rifiuto urbano indifferenziato.

Quindi il nuovo e modesto carico insediativo del PRINT e considerate le azioni messe in atto, finalizzate alla mitigazione ai fini ambientali della raccolta differenziata dei RSU, nonché la capacità di trattamento e gestione che il territorio offre, si può certamente affermare la irrilevanza ambientale che il PRINT genera in materia di rifiuti.

#### 2.8.5 *Salute. Viabilità e mobilità*

In relazione al nuovo carico antropico che l'intervento PRINT determina e quindi tutte le relative azioni di mobilità che comporta sulla S.S. Casilina, sono stati previsti i seguenti interventi finalizzati alla messa in sicurezza dei pedoni ed a regolamentare in maniera più idonea il traffico veicolare di natura prevalentemente industriale, all'incrocio con Via Pittoni e Via Ponte Ponte a Cavallo:

- realizzazione di un marciapiedi della lunghezza di 838 m, dotato di protezione dei pedoni (barriere metalliche/guard rail), raccolta delle acque meteoriche e di pubblica illuminazione autoalimentata con Fv-Led (circa 47 pali);

- inserimento della rotatoria di collegamento con Via Pittoni e Via Ponte a Cavallo, che collega la zona industriale gestita dal Consorzio dello Sviluppo Industriale del Lazio Meridionale (Co.S.I.La.M.), del diametro esterno di m 36, munita di marciapiedi, guard/rail, isola centrale verde, illuminazione autoalimentata FW-Led, segnaletica orizzontale e verticale;

- marciapiedi di lunghezza complessiva di 148 m sulla strada comunale Pittoni completi di barriera di protezione (guard-rail), sul lato confinante con il PRINT delimitato dal Fosso demaniale Fontanelle.

Inoltre, al fine di migliorare la fruizione ambientale dei luoghi in esame e delle aree ad esse immediatamente limitrofe, con l'intento di dotare il nuovo assetto urbano della frazione Pittoni di adeguate infrastrutture per il tempo libero, sono stati previsti i seguenti interventi:

- realizzazione di una pista ciclopedonale della lunghezza di ml.1561 circa, lungo la sponda dx idrografica del Rio Fontanelle, per il tratto compreso tra la via Ponte Romano e via Fontanelle, attraversando la via Pittoni;
- realizzazione di numero tre passerelle ciclopedonali con struttura in ferro e piano in legno, che attraversano Rio Fontanelle e il Fosso Demaniale Fontanelle, di collegamento delle piste.

Nelle "Considerazioni finali" del Documento Preliminare vengono sintetizzati gli impatti ambientali degli interventi proposti sulle singole componenti ambientali, tali impatti secondo i proponenti risultano essere scarsamente significativi, come di seguito riportato:

*Il progetto PRINT tende a sostenere la ecosostenibilità dell'intervento, limitando il consumo di risorse e dei carichi ambientali, nel rispetto dei seguenti fattori essenziali:*

- *qualità dell'ambiente interno;*
- *qualità del servizio;*
- *qualità ambientale esterna.*

*Il progetto:*

- 1) non altera le condizioni della componente acqua, sia in riferimento alle acque superficiali destinate al consumo umano, sia in merito alle acque sotterranee, ..... ", e sia in merito alla gestione delle "acque reflue urbane o ad esse assimilate", per cui esse saranno immesse nel collettore comunale e depuratore consortile gestito dalla Società A.E.A. ....;*
- 2) rispetta quanto previsto ai punti 8 e 9 della D.G.R.L. 13.01.2012 n° 12, .....in quanto i reflui provenienti dai nuovi insediamenti saranno convogliati nella fognatura pubblica e quindi immessi nel depuratore intercomunale;*
- 3) assicura il risparmio idrico, con il recupero per gli usi consentiti delle acque meteoriche di dilavamento di piazzali e viabilità e delle acque meteoriche proveniente dalle coperture dei nuovi edifici, nonché con l'utilizzo di miscelatori e di scarichi differenziati nelle nuove unità immobiliari;*
- 4) rispetta le condizioni e le caratteristiche ambientale dell'area interessata, attraverso la realizzazione di aree drenanti (aree verdi piantumate – parcheggi a raso – camminamenti e spazi di manovra), al fine di mitigare l'effetto di antropizzazione noto come "isola di calore";*
- 5) determina un incremento percentuale dell'uso del suolo pari allo 0,26% della superficie comunale, trattasi quindi di un modesto incremento che si riduce nella sua effettiva componente ambientale, in virtù dell'alta capacità drenante dell'ambito.*

*Il progetto è sostenibile anche riguardo alle ulteriori componenti ambientali, quali:*

- *il suolo e terre e rocce da scavo,*
- *l'aumento dei rifiuti prodotti,*
- *l'inquinamento "radon" – "elettromagnetico" – "acustico" – "luminoso"*
- *sotto l'aspetto della viabilità e mobilità.*

Conseguentemente, l'analisi effettuata ha permesso di stabilire che, il complesso delle relazioni tra cause effetti e componenti ambientali generate dal Programma Integrato d'Intervento, è privo di elementi o incognite significative eventualmente in grado di generare criticità ...

## 2.9 Mitigazioni e compensazioni

Nel Documento Preliminare, a fronte di possibili effetti negativi sulle matrici ambientali derivanti dal Piano, sono state previste alcune misure volte a minimizzarne l'impatto, di seguito elencate:

- *il recupero per gli usi consentiti delle acque meteoriche di dilavamento di piazzali e viabilità e delle acque meteoriche proveniente dalle coperture dei nuovi edifici, nonché con l'utilizzo di miscelatori e di scarichi differenziati nelle nuove unità immobiliari*
- *la realizzazione di aree drenanti (aree verdi piantumate – parcheggi a raso – camminamenti e spazi di manovra), al fine di mitigare l'effetto di antropizzazione noto come "isola di calore";*
- *messa a dimora di verde privato (messa a dimora di essenze arboree e arbustive autoctone – grigliato rinverdito per i parcheggi a raso), nella misura minima del 20% per tutte le destinazioni d'uso ad eccezione delle destinazioni socio-assistenziali/sociosanitarie, per le quali la percentuale è elevata al 30% minimo*
- *il comfort acustico:*
  - *mitigazione degli impatti, per cui nella realizzazione dei nuovi fabbricati è previsto l'uso di materiali idonei per una buona insonorizzazione;*
- *la mobilità:*
  - *creazione di una gerarchia dei percorsi carrabili, pedonali, ciclabili e parcheggi;*
  - *creazione di zone 30 km/h, prevalenza della percorrenza dolce, uso di materiali ecologici;*
- *l'illuminazione pubblica:*
  - *risparmio energetico e riduzione dell'inquinamento luminoso, con l'installazione di lampione autoalimentato con Kit fotovoltaico a isola, composto da pannello fotovoltaico policristallino con potenza di 150 Wp, centralina che provvede alla ricarica di una batteria (da 140 Ah) e all'attivazione automatica delle lampade a 24 LED, in conformità ai requisiti tecnici e prestazionali per la limitazione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici;*
- *la raccolta differenziata:*
  - *localizzazione sulle recinzioni dei lotti degli alloggiamenti incassati dei contenitori RSU per la raccolta differenziata, già operata nel territorio comunale;*
- *le caratteristiche prestazionali degli edifici:*
  - *orientamento e mq. delle superfici finestrate;*
  - *utilizzo dei sistemi per lo sfruttamento dell'energia solare;*
  - *uso delle energie alternative;*
  - *contenimento dei consumi di energia ed efficienza energetica;*
  - *contenimento dei consumi idrici ed utilizzo acque meteoriche;*
  - *impianto elettrico con uso di materiali ecocompatibili.*

## 3 Pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale

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

1. **Regione Lazio** - *Area Pianificazione Paesaggistica di Area Vasta*: nota prot. n.497618 del 2/4/2020;
2. **Regione Lazio** - *Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche*: nota prot. n.497618 del 5/6/2020;
3. **MiBACT** - *Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio, Frosinone, Latina e Rieti*: nota acquisita al prot. n.531737 del 17/6/2020;
4. **Consorzio Co.S.I.La.M**: nota acquisita al prot. n.547861 del 23/6/2020;
5. **Regione Lazio** - *Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta*: note prot. n.549701 e n.551755 del 24/6/2020;

6. **Regione Lazio - Area Urbanistica Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone Rieti Latina e Viterbo:** nota prot. n.558712 del 25/6/2020;
7. **Provincia di Frosinone:** nota acquisita al prot. n.609400 del 9/7/2020;
8. **ARPA Lazio:** nota acquisita al prot. n.751258 del 4/9/2020;
9. **MiBACT - Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio, Frosinone, Latina e Rieti:** nota acquisita al prot. n.47110 del 19/1/2021.

Con nota prot. n.1119796 del 22/12/2020, questa Area ha richiesto all'Area *Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo* e alla *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone, Latina e Rieti* di aggiornare i pareri espressi, tenendo conto degli effetti della sentenza della Corte Costituzionale n.240/2020, pubblicata in data 17/11/2020, di annullamento della D.C.R. n.5/2019 di approvazione del P.T.P.R.

Con nota prot. n.139355 del 12/2/2021, l'Autorità Competente ha comunicato all'Autorità Procedente l'elenco dei pareri pervenuti, chiedendo riscontro alla medesima nota ed eventuali ulteriori considerazioni, e da parte dell'Autorità Procedente non è stato fornito riscontro alla sopra citata nota.

### **3.1 MiBACT - Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone, Latina e Rieti**

La Soprintendenza evidenzia, ai fini paesaggistici, quanto segue: prende quindi atto della omogeneità dei caratteri tipologici, morfologici e distributivi sia delle nuove fabbriche e sia del tessuto urbano proposto in concessione urbana con gli ambiti già edificati, nonché della congruità del rapporto tra i volumi di progetto e il tessuto edificato esistente circostante, sia in termini di rapporto di copertura che delle altezze dei nuovi edifici, della buona qualità architettonica proposta e l'applicazione di sistemi per la produzione di energia e di illuminazione ad alta efficienza energetica. Si prende altresì atto della bassa densità fondiaria proposta, che determina di fatto la connessione urbana tra l'edificato della frazione Pittoni e la diffusa edificazione della SS Casilina, con opere di urbanizzazione primaria di messa in sicurezza della stessa strada statale, nel rispetto di importanti tematiche ambientali, attraverso la messa a dimora di essenza arboree ed arbustive autoctone in numero consistente e quindi della corrispondente sistemazione a verde.

Per quanto riguarda l'interesse archeologico, la Soprintendenza richiama il parere espresso in riferimento al PRG con nota n.1146 del 23/1/1998 il quale non definisce alcuna prescrizione o osservazione per il territorio in esame, inoltre evidenzia che la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, anche se non interessate direttamente dal vincolo archeologico, sono sottoposte alla verifica preventiva dell'interesse archeologico di cui agli artt.25 e 26 del D.Lgs. n.50/2016, in conformità a quanto disposto dall'art.28 comma 4 D.Lgs. n.42/2004 e che la realizzazione di opere private e pubbliche, ricadenti direttamente nel vincolo archeologico di Piano, sono sottoposte all'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica previo rilascio del parere archeologico.

Pertanto, la Soprintendenza ritiene che il Programma Integrato proposto sia da escludere dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica. La Soprintendenza con successiva nota n.545 del 18/1/2021, acquisita al prot. n.47110 del 19/1/2021, ha confermato il precedente parere reso con nota 7527 del 17/6/2020, a seguito dell'invio della nota n. n.1119796 del 22/12/2020, con la quale questa Area ha richiesto all'Area *Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo*, ed alla *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone, Latina e Rieti* di aggiornare i pareri espressi, tenendo conto degli effetti della sentenza della Corte Costituzionale n.240/2020, pubblicata in data 17/11/2020, di annullamento della D.C.R. n.5/2019 di approvazione del P.T.P.R.



### 3.2 Consorzio Sviluppo Industriale Lazio Meridionale - Co.S.I.La.M.

Il CoSILaM rappresenta che l'ambito di competenza del Consorzio è limitato al Comparto 2 del Piano individuato in un ambito trasformabile per il quale il PRT - CoSILaM adottato prevede una destinazione commerciale-artigianale. Il Consorzio ha comunicato che ha rilasciato il proprio parere tecnico favorevole sulla compatibilità dell'impianto fognario e del depuratore consortile ubicato in loc. Molinarso allo scarico delle acque reflue del piano attuativo, previo nulla osta della Società AeA S.p.A. gestore dell'impianto.

Il CoSILaM, quindi, fa presente che il PRINT è risultato privo di elementi o incognite tali da generare criticità, sostanzialmente conforme alle previsioni del PRT, per cui ritiene che sia da escludere dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art.13 del D.Lgs. n.152/2006.

### 3.3 Regione Lazio - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo

L'Area regionale nel proprio parere di competenza evidenzia quanto segue:

Il Comune di Villa Santa Lucia propone su istanza dei proprietari delle aree interessate una proposta in variante al P.R.G. attraverso lo strumento del Programma Integrato d'Intervento ai sensi di quanto disposto dall'art.16, commi 1 e 2, della L. n.179/1992 e dalla L.R. n.22/1997.

L'area oggetto d'intervento è confinante a sud con la S.S. Casilina, ad est con la Strada Comunale Pittoni, a nord con il Fosso demaniale Rio Fontanelle ed ovest con terreno agricolo di altra proprietà. E' attraversata longitudinalmente dal corso d'acqua canalizzato denominato "Rio Fontanelle", che suddivide con un confine naturale il Comparto 1, posto a nord, dal Comparto 2 posto a sud. Le aree attigue e confinanti sul lato nord sono individuate come edificabili dallo strumento urbanistico vigente con diverse destinazioni (zona B - B di recupero - C2 - C3 - PEEP - F2 servizi privati - Verde Pubblico). I lati sud ed est sono delimitati dalle infrastrutture stradali (strada statale Casilina e Strada Comunale Pittoni rispettivamente).

La proposta intende insediare, in area individuata dal P.R.G. vigente interamente come zona agricola E2, diverse funzioni e tipologie ed è completata dalle opere di urbanizzazione e dalle infrastrutture necessarie per assicurare la funzionalità dell'intervento stesso oltre ad alcune opere di urbanizzazione primaria e secondaria (pubblica illuminazione - fognatura - reti tecnologiche, parcheggi pubblici, assetto viario nuovo e in completamento, verde pubblico con realizzazione di un tratto di pista ciclabile) che si estendono anche al di fuori del terreno interessato, quale sommatoria del contributo straordinario che attesta l'interesse pubblico ai sensi dell'art.16 c.4 lett.d-ter) del D.P.R. n.380/2001 - con esecuzione diretta del titolare del permesso di costruire come indicato al comma 2bis dello stesso articolo 16.

Entrando nel dettaglio, il progetto prevede i seguenti interventi:

- nel Comparto 1, il programma edilizio prevede la realizzazione di servizi collettivi privati ed anche di uso pubblico ubicati in 3 lotti che individuano un "Polo Servizi socio-sanitario e socioassistenziale" (lotti 1 - 3 - 4), servizi ricettivi (lotto 2), edilizia commerciale con uffici (lotti 5 e 6) ed edilizia residenziale con attività commerciali al piano terra (lotto 7).
- nel Comparto 2 (Lotto 8), il programma edilizio prevede la realizzazione di un edificio a carattere commerciale-uffici o plurifunzionale (commerciale-direzionale-servizi), di un impianto carburanti con annessi servizi all'automobile ed all'automobilista con servizi commerciali e ricettivi (lotto 9) e di servizi commerciali con uffici (lotto 10).

Secondo la L.R. n.22/1997, il programma integrato proposto può rientrare nella fattispecie di cui alla lettera c) dell'art.2 della L.R. n.22/1997: *nuclei di urbanizzazione rada e diffusa, privi di servizi ed elementi infrastrutturali, nonché di una specifica identità urbanistica.*

### 3.3.1 Aspetti paesaggistici

Il procedimento VAS è stato attivato dal Comune di Villa Santa Lucia, successivamente al 14/2/2020, data di entrata in vigore del P.T.P.R. approvato con D.C.R. n.5 del 2/8/2019 e pubblicato sul B.U.R.L. n.13 del 13/2/2020. Pertanto, il Rapporto preliminare ambientale trasmesso alla Regione Lazio con nota n.1470 del 2/3/2020 è stato aggiornato alle sopravvenute disposizioni paesaggistiche ed in conformità alla cartografia del nuovo P.T.P.R. approvato e della sua normativa attuativa.

La sopravvenuta approvazione del P.T.P.R. di cui alla D.G.R. n.49 del 13/2/2020 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 15 del 20/2/2020, nulla ha innovato riguardo agli aspetti paesaggistici per l'area interessata dal P.R.I.N.T., rispetto a quanto già previsto in sede di adozione, confermando il vincolo archeologico lineare della S.S. Casilina ed il Paesaggio Agrario di Continuità di cui alla Tavola A del Piano.

Le zone sulle quali si svilupperebbe il P.R.I.N.T. proposto non sono soggette a vincoli di natura paesaggistica di tipo dichiarativo, ma sussiste il vincolo ricognitivo di cui all'art.46 delle Norme di P.T.P.R.: *"beni lineari a testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e i territori contermini per una fascia di cento metri"*, per il quale lo strumento urbanistico attuativo di cui al presente procedimento è soggetto al parere paesaggistico ai sensi di quanto disposto all'art.25 della L.R. n.24/1998 e art. 6 della L. n.1150/1942, oltre all'autorizzazione paesaggistica preventiva ai sensi dell'art.146 del Codice dei beni culturali ed ambientali, D.Lgs. n.42/2004, per la sussistenza del vincolo archeologico di cui all'art.142, comma 1, lettera m), pur essendo stato eliminato il vincolo sul corso d'acqua con il provvedimento regionale di cui al paragrafo successivo. Secondo quanto dichiarato nel Rapporto Preliminare Ambientale, i terreni non sono gravati da usi civici, per cui non sussisterebbero i presupposti di cui alla lettera h) del medesimo articolo 142 del Codice.

Il Fosso Fontanelle, oggi risanato e trasformato in un canale con sponde ed alveo in calcestruzzo, scorre immediatamente a sud della borgata dei Pittoni e confluisce in un canale di bonifica, definito Rio Fontanelle nella cartografia tecnica regionale, che ha profondamente condizionato l'idrografia del contesto. La presenza delle due aste idrografiche è il solo elemento distintivo in un contesto pianeggiante talvolta alternato dalla presenza di pozze residuali.

La Relazione Archeologica allegata alla documentazione trasmessa, evidenzia che la compresenza di aste fluviali, che costituisce un elemento fortemente indiziario circa le potenzialità di accumulo di detriti provenienti da esondazioni e/o periodiche alluvioni, ha profondamente condizionato la pedogenesi dell'area, che per le considerazioni di natura topografica, pur non avendo restituito autorevoli tracce archeologiche anche in condizioni di ottima visibilità, si caratterizza con un livello archeologico di potenziale ordinario, non essendosi rilevate, in prima analisi, emergenze significative.

In sintesi, in sede di realizzazione degli interventi, come prescritto dalla normativa, dovrà essere effettuata un'assistenza archeologica continuativa durante tutte le operazioni di scavo necessarie alla realizzazione delle nuove cubature.

L'assenza di vincoli dichiarativi, non rende prescrittive le norme di tutela sul paesaggio, individuate nella Tav. A del P.T.P.R. "Sistemi e Ambiti del Paesaggio": Paesaggio agrario di continuità, disciplinato dall'art.23 delle N.T.A. Pertanto, ad eccezione degli ambiti sopra indicati per i quali valgono le disposizioni indicate, non si sussistono condizioni ostative alle proposte di piano dal punto di vista paesaggistico.

### 3.3.2 Aspetti urbanistici

Il Programma integrato si sviluppa sui terreni riportati in Catasto al Foglio n.12 mappali nn.143 e 63 della superficie catastale complessiva di 45.380 mq.

Il P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n.883/2005 classifica il Comparto 1 in zona "agricola sottozona E2", così come il comparto 2 che tuttavia è assorbito per la quasi totalità dalla fascia di rispetto stradale della S.S. Casilina.

Le aree oggetto dell'intervento sono state interessate da diverse modifiche in termini di definizione delle destinazioni d'uso e di azionamento delle diverse funzioni.

Il P.R.G. adottato con Deliberazione Commissariale n.1 del 22/5/2000, all'interno dell'area individuata nel progetto P.R.I.N.T. come comparto 1, destinava 14.605 mq all'edificazione suddivisa in zona C2 e zona P.E.E.P. per complessivi 11.803 mc residenziali per l'insediamento di 118 abitanti e il resto destinato a Verde Pubblico per 2.215 mq e nuova viabilità di piano con relative fasce di rispetto, con permanenza di una residuale zona agricola. Il Comparto 2 invece non ha mutato l'originaria destinazione d'uso "E2-agricola" con fascia di rispetto stradale lungo la S.S. Casilina.

Nella fase di approvazione dello strumento urbanistico generale, la Regione Lazio, con nota prot. n.13958 del 14/10/2003 ha allora informato il Comune dell'esistenza di un vincolo di inedificabilità derivante dalla rilevanza paesaggistica del fosso di Rio Fontanelle e della sussistenza della conseguente fascia di rispetto per 150 ml. Le prescrizioni sono state completamente accolte con D.C.C. n.13 del 29/7/2004, definendo l'inedificabilità dell'Area.

Solo successivamente all'approvazione del P.R.G. avvenuta con D.G.R. n.883/2005 ed a seguito di istanza comunale formalizzata con nota n.7757 del 20/11/2009, la Regione Lazio con propria nota prot. n.276407 del 22/2/2010 ha informato della rettifica rispetto alla rilevanza paesaggistica del Rio Fontanelle, eliminando quindi il vincolo sul tratto del corso d'acqua che interessa l'area oggetto del presente P.R.I.N.T. e riconoscendo per esso l'irrilevanza ai fini paesaggistici.

Tale rettifica è stata quindi definitivamente ratificata dalla D.G.R. n.215 del 23/4/2014: "Individuazione dei corsi d'acqua irrilevanti ai fini paesaggistici ai sensi dell'art.142, comma 3, del D.Lgs. n.42/2004 e dell'art.7, comma 3, della L.R. n.24/1998. Rettifica ed adeguamento delle ricognizioni del vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua (...)", pubblicata sul B.U.R.L. n.46 - Supplemento 2 del 10/6/2014.

Pertanto, a seguito della rettifica ed adeguamento del corso d'acqua vincolato, la proposta del P.R.I.N.T. intenderebbe ripristinare lo "*jus edificandi*" definito dal Piano Regolatore Generale in fase di adozione. A tale riguardo tuttavia è opportuno evidenziare che nessuno *jus edificandi*, si è mai perfezionato per effetto della sola adozione del PRG, ciò in ragione delle disposizioni relative alle norme di salvaguardia che si applicano agli strumenti urbanistici nel periodo che intercorre tra la adozione e la definitiva approvazione con applicazione della norma più restrittiva tra lo strumento urbanistico vigente e quello adottato. Pertanto, non deve intendersi l'esistenza a qualsiasi titolo di originarie previsioni edificatorie di P.R.G., sottratte alla ditta proprietaria in attuazione del vincolo ora rimosso.

Difatti, al momento dello stralcio del vincolo sopra descritto la **Regione Lazio con nota n.194522 del 25/11/2010 ha chiarito che la difformità tra la disciplina paesaggistica ed il P.R.G. comporta, per l'effettiva attuazione urbanistica e/o edilizia, la modifica dello strumento comunale**, previa specifica apposita variante, di cui il P.R.I.N.T. oggetto del presente procedimento costituisce espressione normativa.

L'Amministrazione proponente con nota n.3812 del 16/6/2020 agli atti della Regione Lazio con prot. n.52618 di pari data, ha affermato che il P.R.I.N.T. può essere considerato come proposta di variante urbanistica, con modificazioni rispetto alle previsioni del P.R.G. approvato, in linea con quanto disposto dalla soprarichiamata nota della Regione Lazio n.194522/2010, dichiarando espressamente che il Comune sarebbe orientato a procedere per la riviviscenza delle originarie previsioni del P.R.G. leggibili nel piano adottato (anno 2000), di seguito riportato.

Non di meno, il Comune dovrà verificare **la sussistenza delle condizioni di realizzabilità del Programma anche in relazione a quanto disposto all'art.2 comma 4 della L.R. n.22/1997**, così come modificato dall'art.5, comma 22, lettera a) della L.R. n.10/2011, che chiarisce che "*Il programma integrato può comprendere anche zone agricole contigue ai perimetri urbani come definiti dagli strumenti urbanistici, escluse quelle di pregio ambientale*". In ogni caso, per quanto riguarda il Comparto 2, in esso il P.R.G. individua una fascia di 40 ml identificata come "*zona di rispetto dalla viabilità*" e quindi come vincolo conformativo di destinazione.

### 3.3.3 Conclusioni

Dal punto di vista paesaggistico non si rilevano impatti significativi, ferme restando le prescrizioni di P.T.P.R. in relazione alla fascia di rispetto sulla via Casilina, riguardo alle verifiche di natura archeologica sopra indicate.

### 3.4 Provincia di Frosinone. Servizio Pianificazione Territoriale

L'ufficio provinciale, premettendo che le competenze del servizio attengono esclusivamente alla verifica di compatibilità degli interventi stessi con le previsioni del PTPG, osserva che "nella tav. TP1 del Piano provinciale, l'area interessata dalle opere in progetto, ricade in una zona classificata quale "Territorio agricolo aperto esterno alle costruzioni insediative urbane e territoriali ed alle aree con valore o con potenzialità di recupero naturalistico" ed in parte nell'"ARM2 – Aquino – Piedimonte S. Germano – Villa Santa Lucia – Cassino", che rappresenta l'ambito di riorganizzazione delle aree di attività miste: commerciali - artigianali - residenziali.

Per quanto sopra esposto, espletate le opportune verifiche, questo Servizio rileva che le opere in progetto siano, in linea generale, compatibili con le previsioni del PTPG.

### 3.5 ARPA Lazio

L'Agenzia premette che "la valutazione della significatività degli impatti ambientali su alcune componenti, quali ad esempio le risorse idriche e l'atmosfera, sarebbe valutata con maggiore efficacia non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto. (...) La valutazione ambientale della significatività degli impatti sarebbe svolta, in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso". L'Agenzia, preso atto di quanto comunicato nel R.P. a pag. 22 ovvero che "le attuali previsioni pianificatorie, nell'ambito territoriale di riferimento rispetto al piano, **risultano dare un impatto di carattere cumulativo nullo in quanto non risultano in attuazione ulteriori piani oltre a questo in oggetto**", esprime il seguente parere, in merito alle diverse matrici ambientali:

#### 3.5.1 Aria

In riferimento alla matrice aria l'Agenzia evidenzia che il Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, di cui alla Delibera del Consiglio Regionale n.66 del 10 dicembre 2009 "poneva il Comune di Villa Santa Lucia in zona C (i comuni a basso rischio di superamento dei limiti di legge ed equivale alla unione delle classi 3 e 4)". (...) La D.G.R. n.217 del 18 maggio 2012 "Nuova zonizzazione del territorio regionale e classificazione delle zone e agglomerati ai fini della valutazione della qualità dell'aria ambiente in attuazione dell'art.3, dei commi 1 e 2 dell'art.4 e dei commi 2 e 5 dell'art.8, del D.Lgs. n.155/2010" attribuisce al comune di Villa Santa Lucia il codice di zona IT1212 "Zona Valle del Sacco" per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene. (...) L'aggiornamento dell'Allegato 4 alla D.G.R. n.217/2012 attraverso la D.G.R. n.536 del 15/9/2016, pone invece il comune di Villa Santa Lucia, nella suddivisione del territorio regionale finalizzata all'adozione dei provvedimenti del Piano di Risanamento per la Qualità dell'Aria, in classe complessiva 1, evidenziando un netto peggioramento della Qualità dell'Aria. La classe complessiva 1 di cui sopra, per il Comune in esame, indica infatti che uno o più indicatori di legge sia dei succitati parametri risultano superiori al valore limite per almeno 3 dei 5 precedenti. La situazione rappresentata attraverso la suddetta classificazione mostra importanti criticità per la matrice di interesse e necessita di interventi mirati, pur con le evidenze di miglioramento riportate nel R.P.

Da quanto sopra, il Comune è tenuto di conseguenza ad adottare il Piano del Traffico previsto dal Codice della Strada e ad attuare azioni di fluidificazione del traffico, promuovere la riduzione delle percorrenze urbane delle auto private, favorire la riduzione dei tempi di percorrenza dei mezzi pubblici e la fruibilità degli stessi da parte dei cittadini, promuovere il coordinamento tra realtà produttive per l'attuazione di servizi di trasporto collettivo, incentivare l'applicazione di tutte le possibili soluzioni atte a ridurre le emissioni dai camini (desolficatori, denitrificatori, abbattitori di polveri) etc.". Tuttavia, a fronte degli interventi previsti dal Piano, che costituiscono ulteriore carico emissivo che potrebbe incidere negativamente sulla qualità dell'aria anche con effetti cumulativi soprattutto per la quota di emissioni legate al traffico veicolare e agli impianti domestici,

si prevedono degli interventi quali ad es. “Utilizzo della biomassa”, “utilizzo vernice Airlite o similare”, utilizzo delle “fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione” R.P. (pagg.102 e 103) in grado di mitigare i sopra esposti impatti e pertanto si ritiene **che il Piano non è tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell’aria** nel dominio di interesse.

### 3.5.2 Risorse idriche

Con riferimento alla matrice acqua l’area del Piano, in base al Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.42/2007, ricade all’interno in un’area antropizzata del Bacino Liri-Gari (Bacino n.33) con classe di qualità 3 (“Sufficiente”). Per quanto riguarda gli aspetti qualitativi relativi alla sostenibilità idrica legata alla provvigione della risorsa idrica e allo smaltimento delle acque reflue si prende atto di quanto riportato nel R.P. a pagg.105 e ss. e, nella fattispecie, del “parere tecnico favorevole” del Co.S.I.La.M. per “l’immissione delle acque reflue e assimilabili alle domestiche nella condotta fognaria consortile, confluyente all’impianto di depurazione acque reflue di Villa Santa Lucia gestito dalla AeA S.r.l.”; tuttavia andrà verificato con l’Ente Gestore se l’eventuale incremento dei reflui prodotti dall’attuazione dei vari interventi previsti dal Piano risulta sostenibile con il sistema in essere.

Per quanto sopra si ritiene che il Piano **non è tale da generare impatti significativi sulla matrice risorsa idrica.**

### 3.5.3 Suolo

L’Agenzia evidenzia che “Il Comune di Villa Santa Lucia (dato 2019) ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 10,8% (fonte: ISPRA). Il livello percentuale di suolo consumato del Comune risulta essere superiore rispetto al valore relativo alla provincia di Frosinone (6,8% - dato 2019). Attualmente l’area, quasi nella sua interezza (95%) è agricola (seminativi in aree irrigue R.P. pag.124), e si ritiene opportuno che nella sua trasformazione è necessario tener conto dei processi di cambiamento dell’uso del suolo e dell’impermeabilizzazione dei suoli, rispettando quanto previsto dall’art.4 comma 2 lettere d) della L.R. n.6/2008; difatti, come anche messo in luce nel R.P. a pag.39 “la perdita di terreni agricoli e delle aree coltivabili costituiscono un impatto di entità non trascurabile per il sito stesso”; tuttavia nel Piano sono previsti degli interventi di mitigazione quali “una adeguata sistemazione a verde delle aree periferiche (ed interne, qualora possibile) ai nuovi impianti, nonché alle aree sgombre e non indispensabili per il movimento di mezzi e/o macchinari” e “impiego di pavimentazioni drenanti”. Da quanto sopra, visto che il Piano interessa una esigua porzione del territorio comunale, e preso atto delle azioni di mitigazione previste, **si ritiene che l’impatto legato all’attuazione del Piano sul consumo di suolo sia non significativo.** In relazione alle Direttive europee per le concentrazioni di radon in ambienti chiusi, l’Agenzia regionale “ritiene necessario che 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”;

### 3.5.4 Rifiuti

Per l’Agenzia “La percentuale di raccolta differenziata nel comune risulta per il 2018 del 70,23%; tale percentuale risulta in linea con gli obiettivi normativi (si ricorda difatti che l’art.205 del D.Lgs. n.152/2006 fissava già al 31/12/2012 l’obiettivo quantitativo di raccolta differenziata del 65%). La significatività dell’impatto della produzione dei rifiuti derivante dall’attuazione del Piano deve tener conto degli obiettivi stabiliti dall’Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio, pubblicato nel B.U.R.L. n.63 del 6/8/2019, e deve essere valutata in relazione all’attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore. Gli interventi previsti dal piano e le azioni mitigative, l’attuale livello percentuale della raccolta differenziata, il quadro della dotazione impiantistica per la gestione dei rifiuti urbani determinano un contesto territoriale all’interno **del quale si ritiene che l’incremento della produzione dei rifiuti stimato nel R.P. a pag.126 non costituisce impatto significativo;**



### 3.5.5 Rumore (inquinamento acustico)

Per quanto concerne il rumore, dal R.P. pag.40 e seguenti si prende atto che, il Comune non dispone di un Piano di Zonizzazione Acustica del Comune, tuttavia, per analogia "l'area interessata è stata individuata in Classe III – aree di tipo misto". Fatto salvo il rispetto dei limiti della suddetta classe, visto che la componente acustica relativa al Piano sarà sicuramente maggiore nel periodo di adeguamento urbanistico, si evidenzia che bisognerà porre particolare attenzione a tale fase e mettere in campo le adeguate misure di mitigazione; **tuttavia si ritiene che l'impatto acustico generato dall'attuazione del PRINT nel suo complesso non sia significativo.**

### 3.5.6 Inquinamento elettromagnetico

L'ARPA ricorda "che la presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto previste dalla legge 36/2001 e dal DPCM 8 luglio 2003, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere. Pertanto, lì dove il Piano in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti occorre considerare che i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico potrebbero essere tali da influenzare i confini e le dimensioni degli ambiti stessi".

## 3.6 Richiesta controdeduzioni ai pareri pervenuti

Con nota prot. n.5054 del 12/8/2020, acquisita al prot. n.716612 del 12/8/20210 l'Autorità Procedente ha inviato l'elenco dei pareri SCmA ad essa pervenuti, e le proprie considerazioni in merito.

Con nota prot. n.139355 del 15/02/2021, l'Autorità Competente ha chiesto 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.

## 3.7 Controdeduzioni dell'Autorità procedente

Si riporta di seguito uno stralcio della sopracitata nota dell'Autorità Procedente prot.n.5054, del 12/8/2020, con le controdeduzioni sui principali aspetti urbanistici, evidenziati nei pareri pervenuti dai SCmA:

#### Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata - Regione Lazio

L'Amministrazione proponente con nota n. 3812 del 16/06/2020 agli atti della Regione Lazio con prot. 52618 di pari data, **ha affermato che il P.R.I.N.T. può essere considerato come proposta di variante urbanistica, con modificazioni rispetto alle previsioni del P.R.G. approvato**, in linea con quanto disposto dalla sopra richiamata nota della Regione Lazio n. 194522/210, dichiarando espressamente che il Comune sarebbe orientato a procedere per la riviviscenza delle originarie previsioni del P.R.G. leggibili nel piano adottato (anno 2000), di seguito riportato.

Non di meno, **il Comune dovrà verificare la sussistenza delle condizioni di realizzabilità del Programma** anche in relazione a quanto disposto all'art. 2 comma 4 della L.R. 22/97, così come modificato dall'articolo 5, comma 22, lettera a) della legge regionale 10/2011, che chiarisce che "Il programma integrato può comprendere anche zone agricole contigue ai perimetri urbani come definiti dagli

#### Autorità procedente

La proposta del PRINT per il solo Comparto 1 **recepisce essenzialmente le indicazioni fornite dalla stessa Regione Lazio** con la nota del 25.11.2010 - prot. n° 194522 emessa dall' Area Pianificazione Paesistica e Territoriale, per cui le difformità rilevate dall'amministrazione comunale in relazione alla avvenuta rettifica del tratto di Rio Fontanelle come corso d'acqua pubblica in relazione alla riviviscenza delle originarie previsioni del P.R.G. adottato, **secondo la Regione Lazio dovevano confluire in una specifica variante urbanistica, ovvero all'adeguamento secondo l'art. 27.1 della L.R. 24/1998;**

Si pone in evidenza che , fermo restando la pianificazione proposta , **qualora** la competente area regionale ritenga che **la procedura del PRINT** attivata ai sensi della L.R. 22/97, che comunque configura un Piano Attuativo in Variante al P.R.G. ai sensi e per gli effetti dell'art.1 c.2 e art. 4 c.1 L.R. 22/97, **debba essere riconvertita** in analoga procedura urbanistica , quale il Piano Attuativo in Variante ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87, **tale modifica potrà essere recepita nell'ambito della procedura della conferenza dei servizi** che questa Amministrazione attiverà successivamente alla conclusione della procedura VAS;

strumenti urbanistici, escluse quelle di pregio ambientale” In ogni caso, per quanto riguarda il Comparto 2, in esso il P.R.G. individua una fascia di ml. 40 identificata come “zona di rispetto dalla viabilità” e quindi come vincolo conformativo di destinazione.

Il rapporto preliminare ambientale stima, inoltre, consistenza e tipologia del **nuovo carico antropico che il P.R.I.N.T. determinerebbe**, secondo i seguenti valori:

- **Abitanti equivalenti n. 269** (residenze, posti letto servizi socio-assistenziali e socio-sanitari, posti letto, attività ricettiva), di cui 46 come abitanti equivalenti effettivamente occupanti le nuove residenze

- **Addetti equivalenti n. 39** (personale medico e sanitario, addetti ristorazione e alle strutture commerciali);

- **Utenza esterna equivalente n. 21** (fruitori delle strutture commerciali e della ristorazione).

Secondo quanto affermato dal Comune l'intervento progettuale risponderrebbe ai programmi di sviluppo territoriale prefigurati dal Comune stesso giacché contigua al comparto edificatorio di P.R.G. denominato “Pittoni” nel quale sono presenti edificazioni in zona B e con ulteriori previsioni di P.R.G. come zone di espansione (C2 – C3 – PEEP), come zona artigianale D1 e come servizi privati (F2). **L'intervento quindi, si porrebbe come strumento di connessione urbana tra i due ambiti edificati** di cui la Strada comunale Pittoni costituisce l'infrastruttura di collegamento con le attività industriali e commerciali già presenti sulla corsia sud della S.S. Casilina, da completarsi in continuità spaziale con l'area d'interesse.

Tuttavia, **da quanto emerge dalla documentazione trasmessa, non si evidenzia uno sviluppo pianificato ed organico del contesto** ma si concentrano diverse destinazioni d'uso senza tuttavia fornire evidenza né **dell'effettivo interesse pubblico dell'intervento** - salvo la sistemazione viaria comunque prescritta dalla norma e funzionale all'intervento stesso - né del plusvalore concreto derivante dalla realizzazione dell'intero progetto, delle aree verdi e della pista ciclabile, in quanto non si riescono a riconoscere “caratteri urbani” che diano ragione dell'esigenza dell'inserimento delle funzioni proposte, preso atto che il contesto all'intorno esprime valori differenti, di tipo industriale in commistione ad una vocazione agricola di tipo rurale.

Inoltre, risulterebbe necessario verificare le dimensioni dell'intervento in funzione dell'effettiva efficacia del carattere intercomunale in termini di fabbisogni, tenendo conto che la popolazione comunale si attesta attorno ai 2.600 abitanti. **A tale riguardo non risulta affrontato, altresì, il tema del fabbisogno delle funzioni proposte, in relazione alle capacità insediative espresse dallo strumento urbanistico comunale nel suo complesso** per le medesime funzioni e al loro stato di attuazione, né risulta chiaro se il quadro esigenziale territoriale determini una necessità di implementazione di tali funzioni attraverso il P.R.I.N.T. in esame.

**In relazione allo specifico alla specifica esigenza di dotazione di servizi socio-assistenziali / socio-sanitari**, si pone in evidenza che il PRINT prevede come relativo carico urbanistico la presenza di numero 120 posti letto, dislocati in numero tre edifici che possono costituire di fatto un Polo socio-assistenziale / socio sanitario e che possono assumere le specifiche destinazioni previste dalla normativa di settore, statale e regionale. **La previsione progettuale del PRINT tende a dotare il territorio comunale di aree di espansione deputate a tali destinazioni, attualmente assenti nel vigente P.R.G.** e previste con dotazione intercomunale dal P.T.P.G. provinciale per l'ambito ARM2, che interessa oltre a questo Comune, anche i confinanti comuni di Cassino e Piedimonte S Germano

**La proposta del PRINT è stata già valutata dall'Amministrazione Comunale** preventivamente all'attivazione della procedura VAS in oggetto, la quale, con **Delibera di Consiglio Comunale n° 02 del 10.01.2020, ha preso atto dell'importanza del Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. 22/1997** e art. 16 L 179/92 in **variante al P.R.G.** - località Pittoni, che garantirebbe lo sviluppo economico del territorio (zona Casilina)....

Nella suddetta Deliberazione, il Consiglio Comunale ha specificatamente:

1) **stabilito, in conformità alla specifica competenza attribuitogli dalla stessa normativa di riferimento (art. 16 c.4 lett.d-ter) del D.P.R. 380/'01) la congruità del contributo straordinario**, nonché la sua approvazione nella misura complessiva di euro 1.706.940, suddiviso in euro 1.410.280 per opere di urbanizzazione primaria non funzionali all'intervento ma ad esso complementari ed in euro 296.660 come valore attribuito alle ulteriori aree pubbliche di mq. 4.564 eccedenti le aree a standard di legge di mq. 8.802 ( da cedere gratuitamente) , rispetto alle finalità di legge di cui all'art. 16 c.4 lett.d-ter) del D.P.R. 380/'01 , come determinato progetualmente , secondo specifici criteri estimativi, riportati sia nella Relazione Finanziaria (Allegato RI) e sia nella Stima delle 00.UU.PP. compensative esterne al PRINT (Allegato 4 ).

2) **constatato gli ulteriori input positivi sulla collettività in termini di beneficio pubblico che l'attuazione del PRINT comport, non considerati nella relazione finanziaria in termini economici**, quali : la riqualificazione ambientale e ricucitura del tessuto urbano del comparto "Pittoni" , il quale potrà godere di ampi spazi pubblici ( verde attrezzato, pista ciclopeditonale e parcheggi ) ; incremento dell'occupazione dovuta alla realizzazione sia del polo servizi sociosanitari e socio-assistenziali e sia delle attività commerciali , nonché per i relativi indotti; incremento delle entrate tributarie comunali come tassazione sugli immobili di nuova realizzazione; messa in sicurezza del tratto della S.S. Casilina ricadente nel centro abitato comunale istituito con D.G.C. n° 20 del 01.03.2007 ai sensi dell'art.4 del Codice della Strada , attraverso opere finalizzate alla sicurezza dei pedoni e degli automobilisti, nonché opere di canalizzazione (rotatoria) per il traffico dei mezzi pesanti in direzione del polo industriale; utilizzazione del contributo di costruzione per ulteriori opere o interventi di interesse pubblico, da determinare ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 380/'01 ss.mm.e ii. e della L.R. 35/'77 ss.mm.e ii. , quindi da corrispondere da parte dei titolari dei permessi di costruire e/o del Consorzio da costituire , al netto della quota degli oneri di urbanizzazione utilizzati per la realizzazione a scemuto delle predette 00.UU.PP., a cura e spesa dei soggetti proponenti, ai sensi e per gli effetti dell'art. c. 2-bis dell'art. 16 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 36 c. 4° del D.Lgs. 18.04.2016 n. 50. La quota relativa al contributo di costruzione è stato preventivamente stimato in euro 1.548.838 ( vedi Tabella "F" - Allegato

RI - Relazione Finanziaria ), il cui utilizzo resta di competenza della Giunta Comunale ai sensi dell'art. 4 comma 4 L.R. 36/1987 .

3) **ha preso atto che l'intervento 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, incidendo positivamente sulla dotazione intercomunale di servizi privati di uso pubblico ( sanitari , commerciali , direzionali e ricettivi ) , così' come previsto dal Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.) , che individua l'ambito trasformabile ai fini , nel quale nell'ambito classificato ARM2 è promossa la riorganizzazione delle sedi di attività miste, produttive, terziarie e residenziali.

Si ribadisce inoltre, **in relazione alla " utilità pubblica del progetto PRINT "**, che il combinato disposto della normativa statale ex art. 19 commi 2 e 3 del D.P.R. 32.7/'01 e della normativa regionale ex art. 50 bis L.38/'99 , definisce che le opere pubbliche o di pubblica utilità sono accomunate nella stessa norma di semplificazione concernenti le varianti urbanistiche, di competenza provinciale. Difatti come chiarito da consolidata giurisprudenza, *le opere d'interesse generale*, quali le attività commerciali, ricettive e i servizi socio-sanitari / socio-assistenziali, integrano una categoria logico giuridica nettamente differenziata rispetto a quella delle opere pubbliche, comprendendo quegli impianti e attrezzature che, sebbene non destinati a scopi di stretta cura della pubblica amministrazione, *sono idonee a soddisfare bisogni della collettività, ancorché vengano realizzati e gestiti da soggetti privati*, come, a titolo esemplificativo, nel caso di un istituto di credito

**In relazione all'analisi del fabbisogno delle funzioni proposte dal PRINT** in rapporto alle effettive esigenze del territorio comunale, si rimanda a quanto indicato nell' analisi dei servizi privati, e delle aree di espansione, previsti dal vigente PRG, in rapporto alle previsioni del PRINT

TABELLA AGGIORNATA A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI DEL CTOR E RECEPITE CON D.C.C. n° D.C.C. n.13 del 29.07.2004 LOCALITA' PITTONI (ambito PRINT):

**Servizi Privati** = *nessuna previsione di espansione (già previsti mq.28.060}*

**Turistico-Commerciale** = *nessuna previsione di espansione (già previsti mq.7.925)*

**Commerciale**= *nessuna previsione di espansione (già previsti mq. 10.570}*

**Residenziale di espansione C** = mq. {20.015 -11.210} =mq. 8.805

**Residenziale di espansione PEEP** = mq. {19.105-3.395} = mq.15.710

**Verde Pubblico**= mq. (5.375 - 2.215) =mq. 3.160

TABELLA AGGIORNATA DELLE AREE DI ESPANSIONE DI PITTONI, CONFRONTATE CON LE PREVISIONI DEL PRINT:

**Servizi Privati** = MQ. 8.916 (strutture socio-sanitarie e socio assistenziali) < mq. 28.060 (*previsti dal P.R.G. adottato e stralciati per l'allora inedificabilità di Rio Fontanelle*)

**Turistico-Commerciale**= MQ. 7.045 (struttura ricettiva e esercizi di vicinato con uffici) < **mq. 7.925** (*previsti dal P.R.G. adattato e stralciati per l'allora inedificabilità di Rio Fontanelle*)

**Commerciale** = MQ. 8.949 (medie strutture di vendita) < mq.10.570 (*previsti dal P.R.G. adattata e stralciati per l'allora inedificabilità di Rio Fontanelle*)

**Residenziale di espansione C** = MQ. 2.743 (fabbricato residenziale con commerciale al piano terra ) < mq. 11.210 (*previsti dal P.R.G. adottato e stralciati per l'allora inedificabilità di Rio Fontanelle*)

• **Collegamenti pedonali e assetto della rete verde** Il progetto prevede la realizzazione di poco meno di 2 km di piste ciclabili non collegate ad alcuna rete verde, né presente né prevista, intervenendo sui terreni immediatamente attigui con pista ciclabile o marciapiede. Tuttavia attorno permangono attività agricole e edifici commerciali ed industriali già consolidati e privi di versatilità in termini di una futura realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili. Non si evince dalla documentazione presentata **se il Comune abbia programmato lo sviluppo omogeneo delle aree contigue** in termini di collegamenti pedonali e ciclabili, evidenti nel P.R.I.N.T. ma non leggibili nel Piano Regolatore vigente.

**Il progetto**, così come formulato e in assenza di una manifesta volontà comunale, che non si evince nelle previsioni dello Strumento urbanistico generale per quanto emerge dalla documentazione, **non costituisce una "rete" e non sembra connettersi ad alcun percorso pedonale che possa realizzare una mobilità alternativa o per il tempo libero**, tenendo conto che la pur virtuosa sistemazione degli ambiti adiacenti le aree oggetto del programma, non portano alla lettura complessiva di una messa in rete degli ambiti pubblici.

**Residenziale di espansione PEEP** = Destinazione non interessata dal PRINT, rimane conforme alle previsioni del P.R.G.

In riferimento alla considerazione **dell'assenza della "rete verde"** nel vigente P.R.G., con la previsione di circa 2 Km. di pista ciclopedonale nell'ambito ed esternamente al PRINT, l'Amministrazione Comunale intende proprio procedere in tal senso, cioè cercare di imprimere al territorio una iniziale configurazione di "rete verde", non a caso lungo Rio Fontanelle che attraversa anche i confinanti comuni di Piedimonte San Germano in ambito urbano e di Cassino in ambito periurbano, i quali a loro volta potranno collegarsi e creare una sorta di "rete verde intercomunale". Di per sé la pista ciclopedonale prevista all'esterno del PRINT costituisce una valida mobilità alternativa per circa 2 Km, sia per i residenti in località Ponte Romano, Ponte a Cavallo e Frazione Pittoni, ma soprattutto per i ciclisti amatoriali che giornalmente percorrono la S.S. Casilina anche nel tratto urbano del Comune di Villa Santa Lucia in assenza di qualsiasi sicurezza stradale, al fine di raggiungere e percorrere il tracciolo delle Gole del Fiume Melfa.

***Questo Ente a conferma con quanto deliberato nell'atto consiliare (D.C.C. n° 02/2020), ritiene che il Piano Attuativo proposto in variante al P.R.G., sia quindi:***

a) in linea generale **compatibile con le previsioni del PTPG**, sia per il Comparto 1 che per il Comparto 2;

b) conforme **alle previsioni del PRT Co.Si.La.M. adottato per il Comparto 2**, essendo il Comparto 1 non interessato dalla pianificazione consortile;

c) conforme **per il Comparto 1 alle indicazioni fornite dalla Regione Lazio** con la nota del 25.11.2010 - **prot. n° 194522**, la quale fa espresso richiamo all'uso di una specifica variante urbanistica per il Comparto 1 interessato dalle note vicissitudini del Rio Fontanelle, per il PRINT proposto costituisce espressione normativa, trattandosi nel caso in esame di piano attuativo in variante al P.R.G. vigente (*art.1 comma 2 e art.4 comma 1 della L.R. 22/97*);

d) **compatibile con le previsioni dell'art. 16 comma 1 L. 179/1992**, in quanto è finalizzata alla riqualificazione di un tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, peraltro caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni .....

e) **rispondente al requisito di " utilità pubblica del progetto "**, **confermato nella o.e.e. n.2/2020, in quanto prevede la realizzazione di** : opere di interesse generale, che rappresentano in termini di superficie coperta (mq. 11.606) la quasi totalità delle destinazioni di progetto ( 91% circa), sono inquadrabili nella tipologia di **pubblica utilità** ( *Polo socio-assistenziale/socio sanitario, attività ricettiva, attività commerciali con uffici, medie strutture di vendita* ), come da consolidata giurisprudenza e dalla lettura del combinato disposto di cui all' art. 19 commi 2 e 3 del D.P.R. 327/2001 ed all'art. 50 bis L.38/99, nel quale si rinviene che **le opere pubbliche o di pubblica utilità** sono accomunate nella stessa norma di semplificazione concernenti le varianti urbanistiche, di competenza provinciale...

f) compatibile con le previsioni con la L.R. 22/1997 , in quanto è finalizzato ad interventi di riqualificazione urbanistica , come previsto dall'art.2 comma 3 : di un centro minore ( Frazione Pittoni e S.S. Casilina / incrocio Polo Industriale ) oggetto di sensibili sviluppi insediativi con servizi inadeguati , come definito negli strumenti di pianificazione sovraordinata, quali il PTPG approvato ed il PRT Cosilam adottato; di un nucleo di urbanizzazione rada e diffusa, privi di servizi ed elementi infrastrutturali, nonché di una specifica identità urbanistica ( Frazione Pittoni e S.S. Casilina/incrocio Polo Industriale ) ....

## - Fase di valutazione del Piano

Nel presente paragrafo si riportano le considerazioni dell'Autorità competente inerenti alla valutazione del Piano.

### 3.8 Analisi dei contenuti del Documento preliminare

Il Documento Preliminare contiene:

- **informazioni generali** sul piano o programma in esame, descrivendone
  - caratteristiche
  - finalità
  - normativa di riferimento;
- **l'individuazione dell'ambito d'influenza territoriale;**
- **la caratterizzazione dell'ambito d'influenza territoriale** e analisi specialistiche dei vari settori interessati;
- **il quadro di riferimento ambientale**, con analisi degli aspetti ambientali di cui all'Allegato VI alla Parte Seconda del D.Lgs. n.152/2006;
- **il quadro di riferimento normativo e pianificatorio;**
- l'elencazione degli **obiettivi di sostenibilità ambientale;**
- **I potenziali impatti significativi sull'ambiente.**

Pertanto, rispetto ai contenuti suggeriti nei Manuali Linee Guida n.109/2014 e n.124/2015 dell'ISPRA, e la rispondenza agli obiettivi generali di sostenibilità della VAS, il Documento risulta complessivamente soddisfacente.

### 3.9 Analisi di coerenza esterna

Relativamente alla *analisi di coerenza esterna*, sulla base delle considerazioni riportate dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, ed a seguito dell'istruttoria svolta, si propone la seguente matrice di coerenza esterna tra il Piano proposto e la Pianificazione sovraordinata:

			PIANO proposto
Piani sovraordinati	PRG	<i>Piano Regolatore Generale</i>	PC
	PTPG	<i>Piano Territoriale Provinciale Generale</i>	C
	PTPR	<i>Piano Territoriale Paesistico Regionale</i>	C



	<b>PRT</b>	<i>Piano Regolatore Territoriale CoSiLaM</i>	<b>C</b>
	<b>PAI</b>	<i>Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico</i>	<b>C</b>
	<b>PTAR</b>	<i>Piano di Tutale Acque Regionali</i>	<b>C</b>

Legenda: coerenza del Piano		
<i>coerente</i>	<i>parzialmente coerente</i>	<i>non coerente</i>
<b>C</b>	<b>PC</b>	<b>NC</b>

### 3.10 Impatti sulle componenti ambientali

In merito all'analisi degli **impatti sulle componenti ambientali** questa Autorità competente, sulla base delle osservazioni dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, e in relazione alla presente istruttoria, ritiene che la documentazione trasmessa contenga una descrizione sufficientemente completa del contesto ambientale dell'area interessata, e dei possibili impatti e delle interferenze derivanti dagli interventi del PRINT.

Questa Autorità competente, sulla base di quanto sopra evidenziato, ritiene che gli impatti potenziali sulle componenti ambientali (Allegati I e VI - Parte II D.Lgs. n.152/2006) possano sinteticamente riassumersi nella seguente matrice:

	Componenti ambientali				
	Aria	Acqua	Suolo	Flora, fauna e biodiversità	Paesaggio
Azioni di Piano	=	=	+/-	=	=

Legenda: impatto del Piano			
<i>significativo positivo</i>	<i>significativo negativo</i>	<i>incerto o non significativo</i>	<i>nullo</i>
<b>+</b>	<b>-</b>	<b>+/-</b>	<b>=</b>

All'interno Documento preliminare sono riportati gli elementi a supporto della sostenibilità degli interventi, e alcune **misure di compensazione e mitigazione**, individuate al fine di ridurre i possibili impatti determinati sulle singole componenti ambientali in particolare per la matrice suolo; pertanto in assenza di criticità, si ritiene che l'applicazione di tali misure, nelle fasi di esecuzione, possa rendere trascurabili gli effetti degli interventi proposti sull'area interessata.

#### CONSIDERATO che:

- il Comune di Villa Santa Lucia è dotato Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Giunta Regionale n.883 del 18/10/2005 e il Piano in oggetto si pone in variante allo strumento urbanistico generale prevedendo un insediamento di 269 abitanti equivalenti;
- 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 DPR n.445 del 28/12/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- l'Autorità Procedente con la nota n.5054 acquisita al prot. n.716612 del 12/8/2020, ha fornito ulteriori considerazioni sul Piano proposto, e le proprie valutazioni in merito ai pareri dei SCmA;
- le aree oggetto del Piano non risultano incluse nell'elenco dei terreni gravati da usi civici;

#### VALUTATO che:

- l'area interessata dal Piano **non risulta compresa entro il perimetro di aree naturali protette** (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) **e/o 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;
- i pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale chiamati ad esprimersi **sotto l'aspetto paesaggistico** (Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, *Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Latina, Frosinone Rieti e Viterbo* e Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo - *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone, Latina e Rieti*) sono stati espressi con riferimento al P.T.P.R. approvato con D.C.R. n.5/2019.
- a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n.240 del 17/11/2020 di annullamento della D.C.R. n.5/2019 di approvazione del P.T.P.R., la Soprintendenza ha aggiornato il proprio parere con successiva del 18/1/2021, confermando il precedente parere positivo reso in relazione al P.T.P.R. approvato nel 2019 e analogamente l'assenza di variazioni rispetto al P.T.P.R. adottato si evince dal parere reso dall'Area Urbanistica;
- con D.C.R. n.5 del 21/4/2021, pubblicata sul BURL n.56 suppl. n.2 del 10/6/2021, è stato approvato il nuovo P.T.P.R., le cui modifiche rispetto al P.T.P.R. adottato non pregiudicano la conformità del Piano proposto alla normativa paesaggistica vigente, con particolare riferimento alla disciplina di tutela dei beni paesistici di cui agli artt. 42 e 46 delle N.T.A. del P.T.P.R.;
- **dal punto di vista paesaggistico** la proposta di Piano non appare in contrasto con gli obiettivi di tutela delle norme di riferimento;
- **dal punto di vista urbanistico** la proposta di Piano risulta compatibile con le norme e le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti;
- dal punto di vista degli **impatti sulle componenti ambientali**, in relazione ai contenuti del Documento e alla presente istruttoria, non si evidenziano impatti significativi o particolari criticità, relativi alle componenti ambientali presenti nell'area interessata dalla proposta di Piano;

**TUTTO CIO' PREMESSO  
SI RITIENE CHE**

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

**il Responsabile del procedimento**

*dott. Marco Caporioni*

**il Dirigente**

*ing. Gaetano Colletta*