

*Dott.ssa Francesca Scarabeo*

Comune di Venafro – Settore Urbanistica e Gestione del Territorio  
PEC: [protocollo@pec.comune.venafro.is.it](mailto:protocollo@pec.comune.venafro.is.it)

Regione Molise – Servizio Tutela e Valutazioni Ambientali  
PEC: [regionemolise@cert.regione.molise.it](mailto:regionemolise@cert.regione.molise.it)

Regione Molise – Servizio Pianificazione e Gestione Territoriale e Paesaggistica  
PEC: [regionemolise@cert.regione.molise.it](mailto:regionemolise@cert.regione.molise.it)

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del Molise  
PEC: [sabap-mol@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-mol@pec.cultura.gov.it)

Consorzio di Bonifica della Piana di Venafro  
PEC: [protocollo@pec.bonifica.it](mailto:protocollo@pec.bonifica.it)

**Oggetto: Osservazioni alla Variante Parziale al P.R.G. – Località “Maiella”  
art. 12 D.Lgs. 152/2006 – Comune di Venafro (IS)**

La sottoscritta Francesca Scarabeo, in qualità di comproprietaria – insieme ai propri fratelli – della particella n. 160, foglio n. 4 del catasto del comune di Venafro (IS), presenta le seguenti osservazioni nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, relativa alla Variante Parziale al Piano Regolatore Generale “Località Maiella”, attualmente pubblicata all'albo pretorio comunale.

L'interesse diretto e qualificato dei sottoscritti deriva dal fatto che la particella di proprietà è classificata nel vigente P.R.G. (approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 259 del 14 luglio 1977) come zona C3 con 2 mc/mq – residenziale estensiva, riconosciuta come ambito edificabile. L'area è già servita da rete idrica, fognaria, elettrica e viaria, collocata in continuità con il tessuto urbano consolidato e quindi naturalmente idonea alla riqualificazione e al completamento residenziale.

Al contrario, la Variante Parziale “Maiella” prevede la trasformazione di estese aree agricole (zona E1) in nuove zone edificabili C2 con 3 mc/mq – semintensive, ampliando il perimetro urbano su suoli che non risultano dotati di rete fognaria e che sono attualmente serviti da rete irrigua consortile realizzata e gestita dal Consorzio di Bonifica della Piana di Venafro, come documentato nell'elaborato tecnico allegato alle presenti osservazioni.

Via Gabriele Veneziale, 45/C - 86170 Isernia - pec: [francesca.scarabeo@pec.it](mailto:francesca.scarabeo@pec.it)

REGIONE MOLISE GIUNTA REGIONALE  
Protocollo Arrivo N. 160769/2025 del 11-11-2025  
Allegato 2 - Copia Documento

*Dott.ssa Francesca Scarabeo*

## 1. OSSERVAZIONI DI MERITO SULLA COERENZA URBANISTICA DELLA VARIANTE

### 1.1 Contrasto con i principi di contenimento del consumo di suolo e necessità di assoggettamento a V.A.S. completa

La pianificazione territoriale e ambientale vigente – in coerenza con i principi sanciti dalla Direttiva 2001/42/CE, dagli articoli 6 e 12 del D.Lgs. 152/2006 – impone che ogni variante urbanistica che comporti la trasformazione di suolo agricolo e l'introduzione di nuove aree edificabili sia sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) o, quanto meno, a una verifica di assoggettabilità sostanziale. L'art. 3 della Direttiva 2001/42/CE stabilisce che i piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente devono essere oggetto di valutazione ambientale prima della loro adozione.

Nel caso della Variante "Maiella", l'estensione complessiva dell'intervento (circa 88.782 mq), la modifica della destinazione d'uso da zona agricola E1 a zona residenziale C2, l'incremento del carico urbanistico e la presenza di suoli agricoli irrigui privi di rete fognaria costituiscono elementi che, ai sensi dell'art. 6, comma 2, lettera a) del D.Lgs. 152/2006, richiedono l'assoggettamento alla procedura di VAS completa.

### 1.2 Aree già idonee al completamento nel PRG vigente

L'area della particella 160 – fg. 4, classificata C3 nel P.R.G. vigente, è in continuità diretta con il tessuto urbano esistente ed è già dotata di infrastrutture primarie (rete idrica e fognaria). Pertanto, il completamento di tali aree risulta prioritario rispetto all'espansione su suoli agricoli non infrastrutturati.

## 2. PROPOSTA DI MODIFICA ALLA VARIANTE

- Riclassificare la particella 160 – fg. 4 da zona C3 a zona B – completamento residenziale, trattandosi di area già urbanizzata e servita;
- Ridimensionare le nuove previsioni edificatorie su suolo agricolo (zone C2), privilegiando il completamento del tessuto urbano esistente;

## 3. ASPETTI AMBIENTALI E TUTELA DEL TERRITORIO AGRICOLO

La Variante comporta la trasformazione di suoli agricoli irrigui facenti parte della rete del Consorzio di Bonifica della Piana di Venafro, con conseguente perdita di superfici produttive e potenziali interferenze con le opere di bonifica. Ciò contrasta con i principi di gestione sostenibile del territorio e con la tutela delle risorse agricole sanciti dalla L. 120/2020 (rigenerazione urbana) e dagli obiettivi del PNRR – Missione 2.

*Dott.ssa Francesca Scarabeo*

#### 4. CONCLUSIONI E RICHIESTE

Alla luce di quanto esposto, si chiede che:

1. La particella n. 160 – fg. 4 sia riclassificata da zona C3 a zona B – completamente residenziale;
2. Siano ridimensionate le nuove previsioni edificatorie su suolo agricolo (zone C2);
3. Siano acquisiti i pareri del Consorzio di Bonifica della Piana di Venafro e della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del Molise.

Venafro, 10 novembre 2025



Francesca Scarabeo

(per sé e per conto dei fratelli comproprietari della particella n. 160 – fg. 4)

#### Allegati:

1. Estratto catastale particella 160 – foglio 4.
2. Inquadramento variante nel PRG 1977.
3. Rapporto preliminare VAS Comune di Venafro – Variante "Maiella".
4. Piano di Classifica del Consorzio di Bonifica.
5. Documento d'identità della scrivente.