



Direzione: URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

Area: AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G02262 del 23/02/2026

Proposta n. 6830 del 23/02/2026

Oggetto:

VER-2025_19. Comune di Cisterna di Latina (LT). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa al piano "Variante al PRG per la realizzazione di un insediamento ricettivo" Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.

OGGETTO: VER-2025_19. Comune di Cisterna di Latina (LT). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa al piano *“Variante al PRG per la realizzazione di un insediamento ricettivo”*

Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.

Autorità Procedente: **Comune di Cisterna di Latina (LT)**

IL DIRETTORE
DELLA DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE,
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

Su proposta del Dirigente ad interim dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica;

VISTA la Legge n.241/1990 e s.m.i. *“Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”*;

VISTO il D.Lgs. n.152/2006 *“Norme in materia ambientale”* e s.m.i.;

VISTO il R.R. n.1/2002 *“Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale”*;

VISTA la L.R. n.6/2002 *“Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale”*;

VISTA la L.R. n.12/2011 *“Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011-2013”*;

VISTA la L.R. n.16/2011 *“Norme in materia ambientale e fonti rinnovabili”*;

VISTA la D.G.R. n.148/2013, con la quale è stato adottato il R.R. n.11/2013 recante la modifica all'art.20 del R.R. n.1/2002, nonché all'Allegato B del medesimo Regolamento Regionale, che, a seguito di dette modifiche, trasferisce la competenza in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) alla *“Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti”*;

VISTA la D.G.R. n. 203/2018, con la quale è stato modificato il R.R. n.1/2002 con cui si è provveduto, tra l'altro, a effettuare una riorganizzazione generale dell'assetto amministrativo con decorrenza dall'1/6/2018, modificando la denominazione della Direzione competente in materia di VAS in *“Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica”*;

VISTA la D.G.R. n. 660/2023 concernente: *“Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 “Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale” e successive modificazioni. Disposizioni transitorie”*, con cui è stata modificata la denominazione della Direzione competente in materia di VAS in *“Direzione regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare”*;

VISTO il R.R. 23/10/2023, n. 9, concernente: *“Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n.1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della giunta regionale) e successive modifiche. Disposizioni transitorie”*, il quale ha riorganizzato le strutture amministrative della Giunta regionale, in considerazione delle esigenze organizzative derivanti dall'insediamento della nuova Giunta regionale e in attuazione di quanto disposto dalla legge regionale 14 agosto 2023, n. 10;

VISTA la IV Direttiva del Direttore Generale prot. 190513 del 9/02/2024, che dispone, in attuazione dell'art. 9, c. 2 del regolamento regionale 23 ottobre 2023, n. 9, come modificato dal regolamento regionale 28 dicembre 2023, n. 12, che la Direzione regionale "Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare" è resa operativa con decorrenza dalla data di conferimento dell'incarico di Direttore ad interim, e che con la medesima decorrenza cessa di operare la Direzione regionale per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica;

VISTO l'Atto di Organizzazione n. G01778 del 21/02/2024 rubricato: Organizzazione della Direzione regionale "Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare";

VISTA la D.G.R. 18 luglio 2024, n. 543, con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore della Direzione Regionale "Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare" all'Ing. Emanuele Calcagni;

VISTO che il Comune di Cisterna di Latina, in qualità di Autorità Procedente, con nota prot. n. 29129 del 24/06/2025, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 660907, ha presentato richiesta di attivazione della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per il Piano in oggetto;

CONSIDERATO che la competente Area "*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*" ha redatto la Relazione Istruttoria relativa al Piano indicato in oggetto, da considerarsi parte integrante della presente determinazione;

RITENUTO di dover procedere all'emissione del provvedimento di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, con l'esclusione del Piano suddetto alla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, sulla base dell'istruttoria tecnica sopracitata e con le raccomandazioni ai sensi dell'art.12 co.3-bis del D.Lgs. n.152/2006 ivi contenute;

DETERMINA

ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006,

di escludere il piano "Variante al PRG per la realizzazione di un insediamento ricettivo" nel Comune di Cisterna di Latina (LT), **dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006**, secondo le risultanze e con le raccomandazioni di cui alla Relazione Istruttoria formulata dall'Area "*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*", da considerarsi parte integrante della presente determinazione.

Il presente provvedimento sarà inoltrato all'*Autorità Procedente*.

Il presente provvedimento è emanato in conformità alla Parte II del D.Lgs.n.152/2006 e non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione richiesti dalle vigenti norme.

Il presente provvedimento sarà pubblicato integralmente, unitamente alla *Relazione istruttoria*, sul sito *web* istituzionale della Regione Lazio www.regione.lazio.it

Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di 60 giorni dal ricevimento secondo modalità di cui al D.Lgs. n.104 del 2/7/2010, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di 120 giorni.

il Direttore

Ing. Emanuele Calcagni



DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE
AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Oggetto: Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006

Codice Pratica: VER-2025_19

Denominazione Piano: Variante al PRG per la realizzazione di un insediamento ricettivo

Rif.Leg.Piano DPR n. 160/2010 art.8

Autorità Procedente: Comune di Cisterna di Latina (LT)

Proponente: Omissis

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con nota prot.n. 29129 del 24/06/2025, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 660907, il Comune di Cisterna di Latina in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di Autorità Competente (di seguito AC), la documentazione ai fini dell'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'oggetto;

DATO ATTO che con nota prot. n. 729344 del 14/07/2025 l'Autorità Competente ha comunicato e integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente la variante, in formato digitale:

Regione Lazio

Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica

- Area Pareri geologici e sismici, Suolo e Invasi
- Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato

Regione Lazio

Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale

- Area Protezione e Gestione della Biodiversità

Regione Lazio

Direzione Regionale Ambiente, Transizione energetica e Ciclo dei Rifiuti

- Area Qualità dell'Ambiente

Regione Lazio

Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare

- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali

Regione Lazio

Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste

- Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione

**Regione Lazio**

Direzione Regionale Salute e Integrazione Socio Sanitaria
- Area Promozione della Salute e Prevenzione

Regione Lazio

Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale

Regione Lazio

Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'innovazione dell'agricoltura del Lazio

Ministero della Cultura

- Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Lazio
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone, Latina

Provincia di Latina

- Settore Ecologia e Tutela del Territorio
- Settore Edilizia Scolastica e Pianificazione Territoriale

ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente**Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale****Autorità ATO n.4 Lazio Meridionale – Latina****Acqualatina S.p.A.****ASL Latina**

Con la sopra richiamata nota la AC ha contestualmente richiesto alla AP, a seguito della conclusione della fase di consultazione, di fornire riscontro dell'elenco dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale acquisiti ai sensi dell'art.12, comma 2 del D.Lgs. n.152/2006, la trasmissione di eventuali pareri in possesso della stessa, ed eventuali ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria, incluse le modalità di recepimento delle indicazioni fornite e/o condizioni impartite da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006;

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

1. **Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione:** nota prot. 789902 del 31/07/2025;
2. **Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica - Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato:** nota prot. 799096 del 04/08/2025;
3. **ARPA Lazio:** nota prot. 57690 del 08/08/2025 acquisita con prot. 815350 del 08/08/2025;
4. **Provincia di Latina - Settore Tutela del Territorio e Sviluppo Sostenibile:** nota prot. 49522 del 08/08/2025, acquisita con prot. 818367 del 08/08/2025;
5. **Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone, Latina:** nota prot. 8929 del 11/08/2025, acquisita con prot. 822420 del 08/08/2025;
6. **Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali:** nota prot. 884910 del 09/09/2025;

PRESO ATTO che l'Autorità Procedente con nota prot. 5823 del 09/02/2026, acquisita con prot. 132163 del 09/02/2026, ha trasmesso documentazione in riscontro a quanto rilevato dai SCA;

RILEVATO preliminarmente che l'art.12, comma 1 del Decreto prevede che il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS comprenda una descrizione del Piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del decreto.

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

La proposta in esame consiste in una variante al PRG ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 ed è relativa a:

“- la realizzazione di una struttura alberghiera denominata edificio “A” in adiacenza all’edificio esistente adibito a servizi ristorativi, sala da ballo, bar;

- cambio di destinazione d’uso al piano interrato di una porzione di superficie da locale tecnico a servizi;*
- realizzazione di una tettoia metallica di collegamento tra edificio “A” ed edificio “B”;*
- cambio d’uso della piscina esistente da uso privato a servizio della struttura;*
- realizzazione nuovo passo carrabile su S.P. 009 Cisterna Carano Aprilia (via Aprilia);*
- Cessione al comune di Cisterna di Latina di un’area per reperimento di Standard Urbanistici;*
- Realizzazione parcheggio ad uso privato ai sensi della L. 122/89.*

(...) il progetto ha come obiettivo principale la riqualificazione e rifunzionalizzazione del complesso edilizio esistente, incluse le aree esterne, con particolare attenzione alla valorizzazione dell’utilizzo durante le stagioni primaverile ed estiva, in relazione alla presenza della piscina. L’intervento di nuova edificazione è limitato alla realizzazione di una struttura ricettiva, collocata in aderenza agli edifici esistenti. Tale nuovo volume avrà una superficie coperta pari a 258,67 mq, corrispondente a circa l’11,80% della superficie coperta complessiva del lotto.

(...) L’intervento nasce dalla necessità da parte dei soggetti proprietari di ampliare le strutture esistenti e variare parte delle attuali destinazioni d’uso al fine di sfruttare le potenzialità ricettive degli immobili, creando un importante polo di aggregazione, che accrescerebbe il valore dell’area nel quale si inseriscono.

(...) L’area di intervento interessa un ambito dall’estensione di circa 1,3 ettari nel territorio del Comune di Cisterna di Latina. Il lotto, di forma trapezoidale, si inserisce in un reticolo viario strategico tra la via Mediana, che è collegata con l’uscita “Campoverde” della S.S 148 “Pontina” e via Aprilia, che collega i Comuni di Cisterna di Latina ed Aprilia.

(...) attualmente sull’area oggetto di intervento insistono diversi corpi di fabbrica, tra cui:

- un edificio principale destinato a servizi ristorativi, intrattenimento e somministrazione di bevande, comprendente un ristorante denominato “Il Capanno”, locali adibiti a sala da ballo e un bar;*
- un ulteriore edificio, separato dal precedente, adibito a magazzino al piano terra e dotato di locali tecnici ubicati al piano interrato, funzionali alla gestione di una piscina privata presente nel complesso.*

L’intero insediamento edilizio è caratterizzato da una superficie coperta complessiva pari a 1.921,65 mq, da una superficie utile lorda (SUL) pari a 2.235,71 mq, e da una volumetria complessiva pari a 7.577,32 mc.

Tale articolazione degli spazi testimonia una destinazione mista a carattere prevalentemente ricettivo e ricreativo, connessa all’offerta di servizi per il tempo libero, la ristorazione e il benessere.

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

1	Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione: nota prot. 789902 del 31/07/2025 La struttura regionale ha trasmesso il seguente contributo: <i>(...) Da quanto esaminato, le informazioni rese disponibili non consentono di escludere la presenza, all'interno del lotto ascrivibile al foglio omissis e part. n. omissis del CT del Comune di Cisterna di Latina, di formazioni di interesse riconducibili agli ambiti oggetto di tutela di cui al combinato disposto dell'art. 4 della LR 39/02 e dall'art. 3 del Dlgs 34/18.</i> <i>Pertanto, al fine di determinare l'effettivo coinvolgimento nell'ambito della procedura e consentire l'espressione di un giudizio di merito da parte delle scrivente, si rende necessario acquisire approfondimenti in merito agli aspetti vegetazionali caratterizzanti la particella esaminata e le potenziali azioni che potrebbero comportare eliminazione di superficie boscata, qualora presente.</i> <i>In attesa di acquisire gli approfondimenti richiesti, è da intendersi sospesa ogni attività istruttoria a riguardo".</i>
2	Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica - Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato: nota prot. 799096 del 04/08/2025 <i>(...) CONSIDERATO che l'area interessata dall'intervento, ricade nell'ambito di applicazione del sistema idrogeologico dei Colli Albani, di Nemi e degli Acquiferi dei Colli Albani così come previsto dalla "D.G.R. 445 del 16.06.2009 provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano e di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani. Modifica alla deliberazione della Giunta Regionale 1317 del 05 dicembre 2003";</i> <i>VISTA la "D.G.R. 445 del 16.06.2009;</i> <i>CONSIDERATO che dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. al punto 1 della citata deliberazione si dispone che, i nuovi strumenti urbanistici comunali e i piani attuativi e/o particolareggiati o le varianti degli strumenti urbanistici comunali vigenti, che interessino aree ricadenti nell'ambito di applicazione, come individuato nell'allegato 1 che fa parte integrante della stessa, devono obbligatoriamente contenere la seguente documentazione:</i> <i>a) l'esame delle esigenze idriche diversificate per utilizzazioni e distinte per ciascuna area oggetto di pianificazione;</i> <i>b) l'indicazione delle fonti utilizzabili per il soddisfacimento delle singole esigenze idriche, evidenziando specificatamente i prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali;</i> <i>c) la dichiarazione del Gestore del Servizio Idrico Integrato competente, circa la possibilità di soddisfare i fabbisogni previsti con la rete acquedottistica idropotabile;</i> <i>d) una relazione tecnica con specifico riferimento:</i> <i>- alla riduzione della capacità di infiltrazione dei suoli e ai relativi interventi di mitigazione;</i> <i>- alla compatibilità degli eventuali prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali;</i> <i>- alle misure adottate per il conseguimento del risparmio idrico, compreso l'eventuale accumulo ed utilizzo di acque meteoriche e/o reflue;</i> <i>ESAMINATA la documentazione allegata all'istanza reperita sul seguente link:</i> <i>https://regionelazio.box.com/v/VER-2025-0019</i>



	<i>RAVVISATA l'incompletezza documentale, in quanto nella documentazione progettuale delle opere di che trattasi non risultano esibite le documentazioni relative a:</i> <i>1. la certificazione attestante la disponibilità del Gestore del Servizio Idrico Integrato competente, a soddisfare il fabbisogno d'adduzione e fornitura idrica necessaria per la conduzione delle attività di che trattasi;</i> <i>2. la relazione tecnica con specifico riferimento:</i> <i>- alla riduzione della capacità di infiltrazione dei suoli e ai relativi interventi di mitigazione;</i> <i>- alla compatibilità degli eventuali prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali;</i> <i>- alle misure adottate per il conseguimento del risparmio idrico, compreso l'eventuale accumulo ed utilizzo di acque meteoriche e/o reflue.</i> <i>Inoltre, si rileva l'assenza dell'autorizzazione del pozzo citata nella relazione. Si chiede di voler produrre gli estremi autorizzativi pertinenti.</i> <i>Per le motivazioni di cui in premessa quest'Area comunica che l'emissione del "Parere di Competenza" della Scrivente, relativamente al procedimento "de quo" sarà subordinato all'acquisizione della documentazione che soddisfi quanto disposto dalla D.G.R. n°445 del 16.06.2009, "Provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano, di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani. Modifica alla Deliberazione di Giunta Regionale n° 1317 del 05 dicembre 2003".</i>
3	ARPA Lazio: nota prot. 57690 del 08/08/2025 acquisita con prot. 815350 del 08/08/2025; L'Agenzia Regionale ha evidenziato quanto segue: <i>(...)La scrivente Agenzia preliminarmente evidenzia che nel comune di Cisterna di Latina è stata realizzata la seguente pianificazione: - DD n. G03869 del 22/03/2023 VAS-2021_03 - Strumenti urbanistici attuativi per l'assetto degli ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica, in corrispondenza dei nuclei spontanei (Attuazione D.G.R. n.593/2011); - VAS-2023_14 - Piano Particolareggiato esecutivo "Doganella di Ninfa" - VAS-2021_05 - Piano particolareggiato Esecutivo "Collina dei Pini" - VAS-2021_03 - Strumenti urbanistici attuativi per l'assetto degli ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione Per quanto sopra rappresentato si rimanda all'Autorità Competente ogni valutazione in merito alla necessità di non frazionare la Valutazione Ambientale Strategica di una pianificazione parcellizzandola in singole pianificazioni, non in linea con il dettato normativo. Infatti la valutazione, come prescritta dall'art. 6 del D.lgs. 152/2006, dei piani che determinano l'uso di "piccole aree a livello locale" e della produzione o meno di "impatti significativi sull'ambiente" dovrebbe essere condotta prendendo in considerazione tutte le varianti/pianificazioni che l'amministrazione intende approvare sull'area e non solo quella singolarmente presa, al fine di valutarne gli impatti complessivi come ad esempio il consumo di suolo o il carico antropico connesso. Secondo la giurisprudenza infatti la valutazione delle conseguenze ambientali derivanti dalle pianificazioni che l'amministrazione ha intenzione di approvare necessita di un'unica procedura con cui vengano valutati i complessivi effetti sull'ambiente. Conseguentemente la valutazione della significatività degli impatti ambientali, sarebbe valutata in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso e non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto. E' infatti possibile che impatti ambientali valutati come poco significativi, contribuiscano, cumulandosi ad analoghi impatti generati dall'attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, a determinare rischi per l'ambiente. Questa possibilità necessita di attenzione in aree caratterizzate da bassi livelli di qualità ambientale ovvero in aree sulle quali insistono numerosi piani e/o programmi. La valutazione ambientale della significatività degli impatti sarebbe svolta, in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli</i>



interventi nel loro complesso. Si rimanda altresì alle Autorità Competenti per le relative valutazioni, per quanto riguarda gli aspetti vincolistici derivanti dall'attuazione del Piano in esame inerenti: • Il Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale (PTPR) e Provinciale (PTPG); • Il Piano Regolatore Generale (PRG) – Il Piano di Zonizzazione Acustica; • Il Piano Regionale per le Aree Naturali Protette e Rete Ecologica Regionale; • Il Piano Assetto Idrogeologico; - Piano Stralcio e Il Piano Distretto Idrografico; • Il Piano Tutela delle Acque; - Il Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria; • Il Rischio Sismico; - Il Piano Regionale per la Gestione dei Rifiuti. Alla luce di quanto premesso e delle competenze dell'Agenzia e delle informazioni contenute nella documentazione in esame, tenuto conto dei limiti sopra esposti, si esprime il seguente contributo.

ARIA: Con riferimento alla matrice aria, si evidenzia che la Regione Lazio con D.C.R. del 5 ottobre 2022, n. 8 ha approvato l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) ai sensi dell'articolo 9 e art. 10 del d.lgs. 155/2010; che con DGR 28 maggio 2021, n. 305 ha aggiornato l'Allegato 4 - classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana; che con DGR 15 marzo 2022, n. 119 ha aggiornato la denominazione dei codici delle zone. Per gli effetti del combinato disposto dalle norme sopra specificate, al Comune di Cisterna di Latina è stato assegnato il codice IT1218 - Zona Litoranea 2021, con una qualità dell'aria attribuita in classe 2 per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene... Il comune nel triennio preso in considerazione, mostra criticità per l'inquinante atmosferico Particolato Atmosferico (PM10) avendo superato il limite dei 35 superamenti giornalieri del valore di 50 µg/m3.- per 72 volte nella annualità 2022. In considerazione di quanto sopra esposto e atteso che il Piano in esame, prevede la realizzazione di elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria, anche con effetti cumulativi, per la matrice aria, si ritiene che l'impatto possa essere considerato non influente sullo stato della qualità dell'area se verranno attuati i provvedimenti per il risanamento previsti nel Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, sez. III, IV e VI. In particolare per quanto riguarda: • il fabbisogno energetico degli edifici, occorre installare impianti fotovoltaico, dimensionati per fornire ed accumulare energia elettrica per soddisfare i relativi bisogni energetici. • la climatizzazione/riscaldamento degli edifici – occorre adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (pompa di calore); • la produzione di acqua calda sanitaria - occorre adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (solari termici e/o a pompa di calore). A tal fine si rammenta che nelle fasi di esecuzione della variante in esame si occorrerà rispettare: • L'art. 26 del D.lg. 199/2021, prevede l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includano l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di elettricità e di riscaldamento e raffrescamento. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e estiva. • L'art. 5 della L.R. 27/05, n. 6/2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia).

RISORSE IDRICHE: In base all'Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018 - n. 18, l'area oggetto della variante in esame ricade all'interno del Bacino idrico 26 – MOSCARELLO sottobacino Fosso Spaccasassi 2. Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTAR) vigente, all'articolo 10, dispongono l'obiettivo del raggiungimento dello stato di qualità "buono" dei corpi idrici, secondo il programma di misure identificate nel PTAR compatibilmente con le risorse tecnico-economiche disponibili, ovvero l'adozione di tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati e/o a ridurre progressivamente l'inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie. Di conseguenza l'area in esame dal punto di vista dello Stato ecologico presenta una criticità in quanto non realizza l'obiettivo di qualità "Buono". fissato dalla norma. A tal fine gli Enti coinvolti, per parte di



competenza, devono attuare tutte le misure per il raggiungimento di tale stato in coerenza con le vigenti Norme. Si evidenzia che nel triennio 2021-2023, i dati sul monitoraggio effettuato dalla scrivente Agenzia, nel sottobacino Fosso Spaccasassi 2 confermano tale giudizio.

Inoltre si segnala che per quanto riguarda le acque sotterranee dell'area in esame, queste rientrano nell'Unità dei Colli Albani, e i dati sul monitoraggio sulla qualità effettuato dalla scrivente Agenzia nel sestennio 2015-2020 le classificano come Buono.

Lo stato ecologico e lo stato chimico dei corpi idrici superficiali e sotterranei della regione Lazio sono consultabili sui seguenti siti del: Sistema informativo Regionale Ambientale (SIRA) <https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/> ARPA Lazio <https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/acqua/dati-acqua>. Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico, si segnala che la Regione Lazio per i centri urbani con popolazione superiore ai 2000 A.E. (abitanti equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 ha approvato le delimitazioni e le perimetrazioni degli agglomerati urbani regionali di cui alla Direttiva n. 91/271/CEE "Concernente il trattamento delle acque reflue urbane", e alla parte terza del D.Lgs. n. 152/2006. Il Comune di Cisterna di Latina rientra nell'agglomerato ARL04-009 – Cisterna di Latina, con una capacità depurativa complessiva di 30.000 AE, e 28.516 AETU serviti, afferente al Servizio idrico integrato EGATO 4 la cui gestione è affidata a Acqua Latina SpA.

In base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, come si evince dalla cartografia sopra rappresentata, visionabile all'indirizzo <https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/> - l'area della variante in esame non risulta servita dalla rete fognaria.

In considerazione di quanto riportato nel RP capitolo "La raccolta delle acque reflue e il servizio di depurazione nell'ambito oggetto di intervento - pag 25 – 32" richiamato in premessa, a seguito dell'attuazione della variante in esame, lo scarico delle relative acque reflue rientra tra quelle disciplinate dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTAR) all'art. 28 lettera "c": scarichi, nuovi o esistenti, di acque reflue domestiche e assimilate provenienti da insediamenti, installazioni o edifici isolati maggiori di 50 A.E. e inferiori a 300 A.E., se non allacciabili a reti fognarie, possono recapitare in acque superficiali. In tal caso i reflui devono essere trattati con idonei sistemi di depurazione che conseguano un abbattimento non inferiore al 70% del carico inquinante in entrata, in riferimento ai parametri BOD, COD, solidi sospesi e ammoniaca. La percentuale di abbattimento è riconducibile ad una concentrazione definita di inquinanti allo scarico riportata in Tabella 1 dell'Allegato 2 alle presenti norme di attuazione. Per tali impianti si ritiene auspicabile il ricorso a sistemi di trattamento naturale dei reflui (fitodepurazione), preceduti da sistemi di trattamento primario (Imhoff o simili), come disciplinati dalla DGR 219/2011; Si rimanda all'Autorità Competente: Provincia di Latina, per l'adeguatezza dell'intero sistema di depurazione delle acque reflue, e la correttezza degli atti autorizzativi citati dal proponente per gli scarichi, per l'uso esclusivo dell'area del Demanio Fluviale e di emungimento del pozzo; ASL di Latina per l'idoneità di emungimento del pozzo e verifica della potabilità dell'acqua. Lo scarico delle acque reflue e delle acque meteoriche (acque di lavaggio e di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio) dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06.

RIFIUTI: Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si evidenzia che la Regione Lazio ha approvato il Piano di Gestione dei Rifiuti (D.C.R. n. 4 del 05/08/2020 e s.m.i.). Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione si evidenzia che il Comune di Cisterna di Latina ha raggiunto nel 2023 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 37,83. Tale percentuale non raggiunge l'obiettivo quantitativo di cui all'art. 205 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. che fissava già al 31/12/2012 l'obiettivo di raccolta differenziata pari al 65%.

Le informazioni sulla produzione e raccolta dei rifiuti sono consultabili sia nel Catasto Nazionale Rifiuti (<http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it>) e sia nel rapporto rifiuti di Arpa Lazio



(<https://www.arpalazio.it/ambiente/rifiuti/pubblicazioni-rifiuti>), rapporto redatto per gli effetti della Determinazione Regionale n. G04229 del 07/04/2022, in cui la Regione Lazio ha disposto l'obbligo per tutti i Comuni di fornire i dati sulla raccolta differenziata attraverso l'applicativo web O.R.So. La significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti a regime dalla variante in esame, si prevede che sia poco significativa adottando una corretta gestione per i rifiuti, attuando modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti (raccolta rifiuti porta a porta) e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo. La produzione dei rifiuti in fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente. Si rammenta che nel caso di riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, tale attività deve esplicitamente risultare dall'atto autorizzativo dell'opera di scavo. In caso di altre destinazioni, le terre e rocce da scavo sono classificati come rifiuti speciali e soggette alle procedure di qualificazione ed istradamento ai centri di recupero/smaltimento previsti dalle norme vigenti (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120).

RUMORE: Per quanto concerne il rumore, sulla base della documentazione in possesso della scrivente Agenzia il Comune di Cisterna di Latina ha approvato il Piano di Classificazione Acustica con DCC n. 73 del 13 dicembre 2005. Si prende atto di quanto riportato nel RP pag. 64: "L'ambito di intervento rientra nella Classe III "aree di tipo misto" – 60 dB(A) diurni, 50 dB(A) notturni."

Atteso che la variante in esame prevede la realizzazione ex novo di una struttura alberghiera e la trasformazione del Magazzino esistente a servizi ristorativi, si rammenta che alla richiesta delle relative concessioni edilizie, il proponente dovrà predisporre la documentazione di previsione dell'impatto acustico ai sensi dell'art. 18 della L.R. 18/01. Le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, della classe acustica di appartenenza e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno.

Inoltre i fabbricati dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite sopra riportati, in fase di realizzazione del Piano in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee).

SUOLO: Il consumo di suolo è un fenomeno associato alla perdita di una risorsa ambientale fondamentale, dovuta all'occupazione di superficie originariamente agricola, naturale o semi-naturale. Il fenomeno si riferisce, quindi, a un incremento della copertura artificiale di terreno, e quindi del grado di impermeabilizzazione che è strettamente legato alle dinamiche insediative e infrastrutturali. A tal fine si informa che il 17 novembre 2021 la Commissione Europea ha approvato la "Strategia del Suolo per il 2030" andando a definire le misure per proteggere e ripristinare i suoli e garantire che siano utilizzati in modo sostenibile. L'obiettivo principale che si propone la Commissione è che, entro il 2050, tutti gli stati membri della Comunità Europea evitino di consumare suolo (zero net land take) e facciano in modo di avere i propri suoli "sani" attraverso azioni concrete. In attesa del quadro legislativo sulla salute dei suoli, a livello nazionale, lo strumento di riferimento per la messa a sistema dell'attuazione dell'Agenda 2030 è rappresentato dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, (SNSvS 2022), approvata dal Comitato interministeriale per la transizione ecologica (Cite), visionabile sul sito del Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica al Link: https://www.mase.gov.it/sites/default/files/archivio/allegati/sviluppo_sostenibile/SNSvS_2022.pdf I dati sul consumo di suolo sono consultabili sul portale del consumo di suolo del SNPA al seguente indirizzo : <https://www.consumosuolo.it/indicatori>. Per l'annualità 2023 il comune di Cisterna di Latina ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 10,69%,



	corrispondente a 1.538,7 ha, e nel 2023 rispetto al 2022, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 6,1 ettari. Alla luce di quanto sopra detto e alla sarebbe opportuno in fase di attuazione della Variante in esame prevedere misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo, quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6 INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO Nel caso in cui, la variante in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore. RADON Si ritiene opportuno segnalare, che con DPCM 11 gennaio 2024 è stato adottato il Piano Nazionale di Azione per il Radon 2023 – 2032 (PNAR), concernente i rischi di lungo termine dovuti all'esposizione al radon. L'art. 12 specifica che "I livelli massimi di riferimento per le abitazioni e i luoghi di lavoro, espressi in termini di valore medio annuo della concentrazione di attività di radon in aria, sono: a) 300 Bq m-3 in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per le abitazioni esistenti; b) 200 Bq m-3 in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024. In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che in fase di esecuzione della variante in esame si introducano idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020.
4	Provincia di Latina - Settore Tutela del Territorio e Sviluppo Sostenibile: nota prot. 49522 del 08/08/2025, acquisita con prot. 818367 del 08/08/2025 La Provincia ha espresso quanto segue: (...) Si rammenta che la derivazione di acque pubbliche da corpo idrico sotterraneo è soggetta al rilascio di una Concessione Idrica ai sensi del R.D. n. 1775 del 11/12/1933 ed avverte che la suddetta concessione a derivare ed utilizzare acque pubbliche per uso diverso dal domestico, è a titolo oneroso, per cui l'utente è obbligato: - al pagamento annuo del canone demaniale e dell'addizionale regionale, compresi quelli pregressi, decorrenti a norma di legge (D.G.R. n. 1118/2001); - al pagamento dell'ex contributo idrografico (D.G.R. n. 1118/2001); - alla costituzione della cauzione (D.G.R. n. 1118/2001); - al pagamento delle sanzioni, ove eventualmente dovute; Si informa, inoltre, che ai sensi del comma 4 dell'art. 3 della L.R. 5 del 04/04/2014, in combinato disposto con la L.R. 8 agosto 2014 n. 9, la concessione è rilasciata in via provvisoria nelle more della definizione del bilancio idrico partecipato di bacino ai sensi del DM n. 99 dell'8 gen. 1997, che potrà prescrivere eventuali limitazioni temporali e quantitative dell'uso delle risorse idriche; Pertanto, ai fini dell'espressione del parere di competenza, si rende necessario chiarire le modalità di approvvigionamento idrico dell'attività svolta e per la quale è stata presentato il progetto di ampliamento e cambio di destinazione d'uso.



	<i>Si rammenta che per l'acqua destinata al consumo umano in assenza di fornitura del Servizio Idrico Integrato, dovrà essere acquisito il giudizio di potabilità da parte all'ASL territorialmente competente ai sensi dell'art. 13 comma 7 del D.Lgs. n. 18 del 23/02/2023.</i> <i>Fermo restando la necessità di acquisire in questa sede i chiarimenti richiesti, è data facoltà al proponente di presentare istanza e relativa documentazione tecnica specifica, nella fase esecutiva di richiesta di Permesso di Costruire secondo la modulistica predisposta e scaricabile dal sito istituzionale dell'Ente al link:</i> https://www.provincia.latina.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/1316
5	Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone, Latina: nota prot. 8929 del 11/08/2025, acquisita con prot. 822420 del 08/08/2025 La Soprintendenza ha comunicato che: <i>“esaminata la documentazione pervenuta a questo ufficio e disponibile al seguente link:</i> https://regionelazio.box.com/v/VER-2025-0019 - <i>valutato che trattasi di Variante al PRG per la realizzazione di un insediamento ricettivo con realizzazione di una struttura alberghiera e cambi di destinazione d'uso di alcune delle strutture esistenti;</i> - <i>considerato che l'area in questione non presenta tutele paesaggistiche ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”, e che, secondo la relazione di analisi territoriale allegata, non è un'area gravata da usi civici;</i> - <i>considerato inoltre che gli interventi con le dovute mitigazioni previste, per estensione e natura non si connotano come fortemente incidenti;</i> <i>questa Soprintendenza, per quanto di competenza, non ritiene necessaria l'assoggettabilità a VAS”.</i>
6	Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali: nota prot. 884910 del 09/09/2025 La struttura regionale ha trasmesso il seguente contributo: <i>“(…) CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ED IN MERITO AGLI ASPETTI URBANISTICI</i> <i>Si evidenziano di seguito le seguenti osservazioni da valutare nell'eventuale prosieguo dell'iter approvativo.</i> <i>Il Comune di Cisterna di Latina dovrà preliminarmente verificare ed attestare la conformità edilizia ed urbanistica dei fabbricati e manufatti presenti nell'area di intervento.</i> <i>In merito alla procedura di variante di cui all'articolo 8 del D.P.R. 160/2010 occorre ricordare che la relativa applicazione prevede un carattere di eccezionalità e straordinarietà della relativa procedura di variante urbanistica per progetti relativi ad insediamenti produttivi. Si ritiene necessario pertanto che il Comune di Cisterna di Latina produca la relativa attestazione, dalla quale si evincano le motivate ragioni del ricorso alla suddetta procedura semplificata, derivate da un'analisi delle condizioni di cui al comma 1 del citato art 8.</i> <i>Si rammenta inoltre che i parametri e gli indici di progetto, con il ricorso all'art. 8 del DPR 160/2010, definiscono la variante urbanistica sottesa alla realizzazione del progetto e che diversamente dalle varianti ordinarie che imprimono una classificazione autonoma e destinazione permanente, ove il</i>

progetto non venisse realizzato nei termini del rilascio del PDC secondo le disposizioni dell'art. 15 del DPR 380/01, gli effetti della variante decadrebbero.

Dovranno essere trasmessi gli stralci delle NTA del PRG relative alla zona agricola ed alla fascia di rispetto rappresentata nello stralcio della zonizzazione del PRG, peraltro riprodotta priva della legenda e la Del. di C.C. n. 81 del 28-09-2023 citata, nonché valutati i flussi di traffico indotti ed i relativi impatti sulla sosta e la circolazione.

OSSERVAZIONI AL RAPPORTO PRELIMINARE CONNESSE AGLI ASPETTI PAESAGGISTICI

Dall'analisi del PTPR, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021 pubblicata sul BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n. 2, Tav. B n. 35 "Beni Paesaggistici" si evince che l'area interessata dal progetto in oggetto non risulta interessata da vincoli paesaggistici. Parti dell'area in oggetto ricadono nelle aree urbanizzate del PTPR. Le norme di tutela sul paesaggio, indicate nella Tav. A n. 35 del PTPR "Sistemi e Ambiti del Paesaggio" individuano l'area in esame nei contesti del "Paesaggio degli insediamenti urbani", la cui tutela è normata dall'art. 28 delle NTA del PTPR e del "Paesaggio agrario di valore", la cui tutela è normata dall'art. 26 delle NTA del PTPR, tuttavia l'assenza di vincoli dichiarativi che interessino l'area, non rendono prescrittive tali norme.

Ciò, fermo restando che venga accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, per i quali il Comune di Cisterna di Latina dovrà produrre attestazione rilasciata ai sensi dell'art. 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia infatti che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. h) del Codice che renderebbe cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti soprarichiamate.

Nel solo caso in cui, viceversa, dovesse essere rilevata la presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, si evidenzia che la documentazione andrà integrata con una Relazione Paesaggistica redatta ai sensi dell'art. 54 delle NTA del PTPR e con i contenuti di cui al DPCM 12/12/2005, comprensiva di una esauriente documentazione fotografica dello stato di fatto con relativa planimetria riportante i punti di ripresa e di rendering di progetto contestualizzati.

CONCLUSIONI

Nel prosieguo dell'iter procedurale dovranno essere condotti adeguati approfondimenti e forniti gli opportuni chiarimenti in merito alle osservazioni sopra riportate e che qui si intendono integralmente richiamate.

DATO ATTO che sulla base delle informazioni fornite dal Rapporto Preliminare, il Piano oggetto di procedura secondo la pianificazione sovraordinata, non riscontrata dai SCA, risulta inquadrato come segue:

Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)	RAPPORTO PRELIMINARE A pag. 48 del RP viene riportato che <i>"nella zona in oggetto non sono presenti vincoli di nessun tipo"</i> .
Piano Regolatore Generale (P.R.G.)	RAPPORTO PRELIMINARE viene riportato che <i>"L'ambito di intervento è sito in zona agricola "E" di Prg ma segue i parametri urbanistici disciplinati all'interno delle "Linee guida, criteri ed indirizzi per la valutazione degli interventi in Variante al Prg (art.8 del DLgs 160/2010) e vengono di seguito elencati:</i> - altezza massima: 15 mt - i.f.: 3,5 mc/mq - sup.coperta ammissibile: 40% sup. lotto

	- <i>sup.permeabile di progetto: 25% superficie del lotto</i> ".
--	--

TENUTO CONTO che l'Autorità Procedente con nota prot. 5823 del 09/02/2026, acquisita con prot. 132163 del 09/02/2026, ha trasmesso uno "*Stralcio delle NTA del PRG relative alla Zona Agricola*" in riscontro a quanto rilevato con nota prot. prot. 884910 del 09/09/2025 dalla struttura regionale Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali, e la seguente ulteriore documentazione in riferimento ad aspetti inerenti le risorse idriche:

- *Autorizzazione Unica Ambientale n. 02/AUA/2025 del 25/02/2025;*
- *Denuncia pozzo originaria;*
- *Denuncia pozzo;*
- *Relazione idrologica e tecnica pozzo concernente il pozzo;*
- *Comunicazione variazione ragione sociale.*

CONSIDERATO che:

- L'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- 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 dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria/Zone Speciali di Conservazione di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- I SCA hanno evidenziato criticità afferenti le componenti ambientali, senza poter escludere possibili impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- l'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 prevede un carattere di eccezionalità e straordinarietà per la procedura di variante urbanistica per progetti relativi ad insediamenti produttivi, anche mediante una verifica preliminare dell'assenza o insufficienza delle aree per insediamenti produttivi nel PRG;
- I SCA hanno evidenziato, tenuto conto della natura del Piano e del quadro pianificatorio in cui esso si inserisce, criticità ambientali sulla componente "Acqua", richiamando la necessità di opportune verifiche di conformità in merito alle modalità di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue;
- Nel RP vengono individuate misure finalizzate al risparmio idrico e che in merito allo smaltimento delle acque reflue viene indicato che "*L'insediamento è servito da una apposita linea di fognatura che raccoglie le acque reflue domestiche derivanti dalle cucine e dai servizi igienici del ristorante attualmente esistente. Le acque reflue sono recapitate in un impianto di depurazione di tipo biologico e successivamente scaricate in scolina confluyente in un corpo idrico ricettore*";
- Nel RP viene riportato che nell'area in esame, a servizio dei manufatti esistenti, risultano presenti "*Una rete fognante per le acque reflue domestiche con scarico nell'impianto di depurazione... Una rete fognante delle acque meteoriche... Una rete di adduzione idrica*", e che nello specifico l'approvvigionamento idrico avviene mediante pozzo idrico;
- Nel RP viene riportato che l'area interessata dal piano in esame interessa una superficie utile lorda pari a 2.235,71 mq, caratterizzata da insediamenti preesistenti, e che la proposta pianificatoria è relativa alla realizzazione di ampliamenti (per una superficie coperta di circa 258,67 mq, pari al 12% di superficie coperta complessiva del lotto) e variazioni di destinazione d'uso "*evitando la delocalizzazione*" dell'attività condotta attualmente nell'area in esame;
- Nel RP viene riportato che in base all'incremento di presenze stimate, pari a circa 30 tra addetti ed ospiti nella struttura alberghiera, l'incremento del flusso veicolare "*risulta esiguo*";
- l'area interessata, sulla base del PTPR approvato con DCR n. 5/2021, non risulta interessata da vincoli secondo la Tavola B "Beni paesaggistici", mentre, secondo la Tavola A "Sistemi ed ambiti di paesaggio",

ricade nel “Paesaggio degli insediamenti urbani” e nel “Paesaggio agrario di valore”, come indicato dall’Area urbanistica regionale;

- Nel RP viene riportato che l’area interessata dalla proposta di variante non è gravata da diritti di Uso Civico;
- La Soprintendenza non ha rilevato impatti significativi derivanti dall’attuazione della variante in esame, evidenziando che gli interventi *“per estensione e natura non si connotano come fortemente incidenti”*;
- Nel RP viene riportata l’assenza nell’area in esame *“di vegetazione ad alto fusto”* e che *“non si rilevano particolari situazioni di fragilità ambientale o emergenze floristiche che potrebbero pregiudicare un utilizzo dell’area diverso da quello attuale. Nonostante l’assenza di elementi botanici di rilievo, il progetto garantirà tuttavia, per quanto possibile, la conservazione dei filari alberati e dei gruppi di piante sparse che costituiscono la componente arborea attualmente presente nel fondo considerato”*;
- La struttura regionale competente in materia forestale ha evidenziato la necessità di approfondire *“in merito agli aspetti vegetazionali caratterizzanti la particella esaminata e le potenziali azioni che potrebbero comportare eliminazione di superficie boscata, qualora presente”*;
- Le criticità evidenziate comportanti effetti significativi sull’assetto urbanistico possono determinare ricadute sulle matrici ambientali e pertanto necessitano di ulteriori approfondimenti al fine di poter escludere impatti significativi su di esse;

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

- Le modificazioni apportate dalla variante di piano non comportano rischi per la salute umana e per l’ambiente;
- Le modificazioni apportate dalla variante di piano sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Gli effetti derivanti dall’attuazione del piano non risultano significativi sulla componente “Paesaggio”, come evidenziato dai Soggetti Competenti. Qualora tuttavia venisse accertata, da parte del Comune di Cisterna di Latina, la presenza di diritti collettivi derivanti da diritti di uso civico o di demanio collettivo che costituiscono vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142 c.1 lett. h del Codice, le norme di tutela paesaggistica sarebbero cogenti;
- non risulta chiarito se il PRG del Comune di Cisterna di Latina abbia individuato aree destinate alle attività produttive (art.8 del DPR 160/2010) nel loro complesso e se le stesse siano insufficienti avendo raggiunto la saturazione;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta dalla variante di piano non presenta particolari elementi di valore e/o vulnerabilità;
- Le modificazioni apportate dalla variante di piano non determinano significativi incrementi dei carichi sulle componenti ambientali interessate;
- Quanto detto al punto precedente anche tenuto conto delle sensibilità/criticità rilevate nel contesto ambientale di riferimento;
- La conformazione del piano alla pianificazione sovraordinata comporta una ulteriore riduzione delle previsioni e correlatamente degli impatti derivanti dallo stesso;
- Gli elementi di valenza presenti nell’ambito di ricaduta del piano sono sottoposti alla acquisizione di pareri di competenza finalizzati alla tutela dei suddetti;
- L’adeguamento del piano alla pianificazione e norme sovraordinate, mediante acquisizione dei rispettivi pareri di competenza, nel rispetto delle indicazioni fornite dai SCA competenti, consente di escludere possibili impatti sulle componenti stesse;
- Le limitate ricadute del piano, in ordine all’interessamento delle componenti ambientali interessate, non risulta essere significativo anche tenuto conto dei possibili cumuli con i carichi incidenti presenti e previsti dal quadro pianificatorio vigente;
- L’area interessata dalla variante risulta già caratterizzata dalla presenza di insediamenti e infrastrutture preesistenti, e che le previsioni della variante non determinano un incremento significativo del carico insediativo;

- Le modalità di approvvigionamento idrico che di smaltimento delle acque reflue prodotte, debbano escludere ricadute significative sulla componente “Risorse idriche” e garantire la sostenibilità ambientale, in conformità con le norme esistenti definendo misure in fase progettuale che siano ritenute idonee dagli enti competenti;
- La variante, pur interessando un’area in cui non viene segnalata la presenza di formazioni arboree forestali come riportato nel RP, deve garantire la conformità con la L.R. 39/02 secondo quanto indicato dalla struttura regionale competente in materia forestale;
- l’introduzione di vegetazione arboreo-arbustiva e la creazione di corridoi verdi previsti dalla variante in esame, può contribuire a mitigare le ricadute ambientali ed a favorire le connessioni ecologiche;
- il presente provvedimento non costituisce sanatoria per eventuali opere realizzate in difformità e/o senza titolo abilitativo e non sostituisce eventuali ulteriori pareri e/o nulla osta previsti dalla normativa vigente;
- I limitati impatti derivanti dal piano risultano mitigabili mediante l’attuazione di specifiche misure;

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

1. Dovrà essere accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, attraverso idonea attestazione comunale ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, pertanto in tal caso si raccomanda di verificare la conformità e compatibilità dell'intervento alle norme di tutela paesaggistica relative agli usi civici contenute nel PTPR;
2. L'Autorità Procedente dovrà verificare, nel proseguimento dell'iter di approvazione urbanistica, il corretto ricorso all'art. 8 del D.P.R. 160/2010 per la proposta di variante in esame in ordine alla esistenza/insufficienza di aree per attività produttive previste nello strumento urbanistico, e la motivazione sottesa della stessa variante. Dovranno, inoltre, essere verificati lo stato di legittimità delle opere preesistenti e la congruità dei parametri urbanistici attribuiti alla zona proposta con la variante;
3. In merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, sia acquisito, preliminarmente all'approvazione, il parere sugli strumenti urbanistici previsto dall'art.89 del D.P.R. n.380/2001 da parte della struttura regionale competente;
4. Preventivamente all'attuazione della variante dovrà essere verificata la conformità e compatibilità degli interventi con quanto disposto dalla L.R. 39/02, come evidenziato dalla struttura regionale competente in materia forestale;
5. Preventivamente all'attuazione, vengano adeguatamente individuate e verificate con gli enti competenti le modalità di approvvigionamento idrico e smaltimento delle acque reflue nel rispetto della normativa vigente, nonché la capacità depurativa ed il dimensionamento per la fruizione antropica e le utenze generate dal piano;
6. Dovrà essere garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale nel rispetto degli obiettivi del PTAR, richiamando inoltre l'art.4, co.2 lett. a, b, c e l'art.5 della L.R. n.6/2008;
7. La AP dovrà attuare tutte le misure per il raggiungimento degli obiettivi di stato dei corpi idrici superficiali in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque;
8. Nella fase di cantiere vengano rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente alla riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;
9. In fase attuativa venga rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico vengano adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);

10. In fase di esercizio siano attuate soluzioni mirate a ridurre il traffico veicolare, favorendo la mobilità sostenibile, i collegamenti pedonali e l'utilizzo del trasporto pubblico;
11. Sia verificata l'accessibilità e la viabilità interna, garantendo una circolarità dei flussi di traffico veicolare nell'area in esame;
12. la AP dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti regionale, approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 05/08/2020 e pubblicato sul Suppl. n. 1 al BURL 22/09/2020 n. 116, e verificare preliminarmente l'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti, al fine di garantire il rispetto della normativa di settore;
13. In fase di cantiere, la produzione dei rifiuti (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente.
14. Dovranno essere rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici", ponendo particolare attenzione durante la fase di costruzione alle misure di mitigazione in fase di cantiere;
15. Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, dovranno essere rispettati i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici dagli elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;
16. Per le aree verdi interne al lotto in esame dovranno essere preservate le alberature esistenti e l'introduzione di ulteriori esemplari arborei e arbustivi dovrà prevedere l'impiego di specie autoctone, mentre la distribuzione delle superfici vegetate dovrà avvenire favorendo le connessioni ecologiche con le aree circostanti;
17. Nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
18. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 adottando idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree di manovra e parcheggio, al fine di contenere al massimo l'effetto "isola di calore";
19. Siano adottate tutte le misure di mitigazione in fase esecutiva e di esercizio contenute nel Rapporto Preliminare, relative ai possibili impatti, seppure limitati, sulle componenti ambientali ed indicati nei contributi SCA acquisiti;

TUTTO CIO' PREMESSO

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

L'istruttore
Marco Stradella
(firmato digitalmente)

Il Responsabile del Procedimento
Dott. Simone Proietti
(firmato digitalmente)

Per il Dirigente
Il Direttore
Ing. Emanuele Calcagni
(firmato digitalmente)