

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

Codice Pratica: VER-2025_22

Denominazione Piano: Piano di lottizzazione San Cristoforo in loc. San Cristoforo nel Comune di Cori (LT)

Rif.Leg.Piano Legge n. 1150/1942

Autorità Procedente: Comune di Cori (LT)

Proponente: Consorzio San Cristoforo

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che con note prot. n. 15087 e 15088 del 30/07/2025, acquisite in pari data rispettivamente con note prott. 785957 e 785963, il Comune di Cori 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. 812586 del 07/08/2025 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:

- **ASL Latina:** nota prot. 85866 del 01/09/2025, acquisita con prot. 860646 del 01/09/2025;
- **Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione:** nota prot. 867477 del 03/09/2025;
- **ARPA Lazio:** nota prot. 63233 del 08/09/2025 acquisita con prot. 882444 del 08/09/2025;
- **Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone, Latina:** nota prot. 9730 del 09/09/2025, acquisita con prot. 884582 del 09/09/2025
- **Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali:** nota prot. 902258 del 15/09/2025;

Con nota prot. 821056 del 11/08/2025, l'Area regionale **Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato**, ha comunicato che *"non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo"*;

Con nota prot. 16215 del 19/08/2025, acquisita con prot. 835144 del 19/08/2025, l'AP ha inoltrato all'AC il parere ottenuto dalla Regione Lazio ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della DGR 2649/1999 Determinazione n. G07154 del 04.06.2018;

Con nota prot. 17276 del 08/09/2025, acquisita con prot. 881693 del 08/09/2025, l'AP ha inoltrato all'AC il sopra elencato parere della struttura regionale competente in materia forestale, allegando contestualmente la nota prot. 9319 del 12/06/2023, con cui viene certificato che *"l'area facente parte del Piano di Lottizzazione"*

denominato San Cristofaro in Cori ed individuata come area boscata nella Tav. B30 Fg 388 del PTPR (vedi relazione agronomica: Foglio catastale omissis non risulta boscata, né tanto meno percorsa dal fuoco e che nell'Area 4 del Comune di Cori non risulta nessun progetto di rimboschimento”;

Con nota prot. 17347 del 09/09/2025, acquisita con prot. 886308 del 09/09/2025, l'AP ha inoltrato all'AC il sopra elencato parere della Soprintendenza;

Con nota prot. 3475 del 13/02/2026, acquisita con prot. 157706 del 13/02/2026, a seguito di incontro con l'AC tenutosi in data 12/11/2025, l'AP, ha inoltrato specifica richiesta di sospensione della procedura al fine di valutare se esprimere considerazioni ai sensi dell'art. 12 c. 4 del Decreto;

Con nota prot. 10888 del 26/05/2026, acquisita in pari data con prot. 548530, l'AP non ha fornito elementi significativi ai sensi dell'art. 12 c. 4 del Decreto, trasmettendo in allegato “...*la nota del Presidente del Consorzio San Cristoforo con la quale comunica che l'assemblea ha dato incarico ai tecnici Arch. Papasidero e Arch. Sbandi per la redazione del Relazione per la richiesta di VAS ai fini della ripresa dell'iter di approvazione del piano di lottizzazione.*”

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 è relativa ad un piano di lottizzazione ai sensi della L. 1150/42, denominato “San Cristoforo” in conformità al PRG vigente ed in attuazione di una Zona C -Residenziale.

“Il piano di lottizzazione in esame prevede di realizzare la volumetria prevista dal PRG, nel rispetto degli indici assegnati per la zona C1 di espansione di tipo A, con una dotazione di standard coerente con le quantità previste per legge”.

“La superficie complessiva catastale del consorzio è di 41517 mq... La cubatura complessiva edificabile applicando l'indice territoriale risulta essere di 31 138 mc mentre la lottizzazione comporterà una volumetria massima edificabile ripartita tra i singoli lotti di 29 074 mc:

- 23 259 mc (pari al 80% della cubatura) destinabile a volumi residenziali*
- 5 815 mc (pari al 20% della cubatura) destinabili ad attività connesse al residenziale.*

(...) All'interno della superficie di comparto attualmente non sono presenti costruzioni e volumetrie con concessione regolare pertanto tutta la superficie si presenta libera e destinata solo ed esclusivamente ad attività agricola. E' presente inoltre una strada "di fatto" che venne realizzata in passato dagli attuali proprietari per permettere l'accesso alle rispettive aree agricole.

Si riporta di seguito uno stralcio delle previsioni di piano, come riportato nel RP:



“L’area interessata dall’intervento è caratterizzata, oltre che da un intenso frazionamento della proprietà, da un’orografia fortemente disomogenea. Le pendenze, infatti, variano in alcuni casi anche all’interno dello stesso lotto, dal 10/15% ad oltre il 30% con punti in cui sono presenti salti di quota di 2/3 metri”.

Si riporta di seguito la tabella contenuta nel RP relativa alla correlazione tra Obiettivi ed Azioni di piano:

<i>Obiettivi</i>	<i>Azioni</i>
OBIETTIVO 1- Attuazione delle previsioni del PRG per il completamento dei tessuti urbani	AZIONE 1.A – Realizzazione di nuovi residenziali per complessivi 31138 mc
OBIETTIVO 2- Decongestionare il quartiere Via Arboreto	AZIONE 2.A – Realizzazione di una nuova strada che permetta la prosecuzione della strada chiusa Via Arboreto
OBIETTIVO 3- Determinare una strada alternativa per il collegamento Centro Urbano- Roccamassima	AZIONE 3.A – Realizzazione di una nuova strada che colleghi via Del Soccorso con Strada Roccamassima

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

1	<p>ASL Latina: nota prot. 85866 del 01/09/2025, acquisita con prot. 860646 del 01/09/2025</p> <p>L’ASL ha comunicato che <i>“dall’analisi di quanto documentato nel Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS, in applicazione dei criteri di assoggettabilità di cui all’All.1 della parte II del Dlgs 152/2006, non si rilevano elementi di rischio per la salute umana”.</i></p>
1	<p>Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione: nota prot. 867477 del 03/09/2025</p> <p>La struttura regionale ha trasmesso il seguente contributo: <i>“(…) Da quanto esaminato, e considerato quanto emerso dallo storico di immagini e foto aeree consultabili in rete, le informazioni rese disponibili, per quanto dichiarato nell’elaborato Rapporto</i></p>



preliminare, non consentono di escludere la presenza all'interno dell'area, e in particolare in corrispondenza del margine settentrionale ed occidentale, 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. Tanto si ritiene considerato che, da quanto emerso, si tratterebbe di superfici in abbandono colturale oggetto di processo di riconolizzazione naturale e caratterizzate, inoltre, da segnali di ingressione dei popolamenti boschivi, esterni ed ubicati a nord del confine superiore, in fase di presumibile espansione. 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 ad inquadramento e descrizione degli aspetti vegetazionali caratterizzanti il lotto in esame e le potenziali azioni che potrebbero comportare eliminazione di superficie boscata, qualora presente.

In particolare, dovrà essere data evidenza della sussistenza delle condizioni di cui alla lettera a) e lettera c) del comma 1 nonché della lettera b) comma 3 dell'art. 4 LR 39/02 'Norme in materia di gestione delle risorse forestali'.

Si ricorda che ai fini dell'accertamento dei prerequisiti di cui all'art. 4, non costituisce interruzione la presenza di due nuclei boscati i cui punti più vicini distano non oltre 20 metri e tra i quali non ci siano infrastrutture di larghezza superiore a dieci metri.

In attesa di acquisire gli approfondimenti richiesti, da predisporre da parte di professionista abilitato e competente in materia, è da intendersi sospesa ogni attività istruttoria a riguardo".

2

ARPA Lazio: nota prot. 63233 del 08/09/2025 acquisita con prot. 882444 del 08/09/2025

L'Agenzia Regionale ha evidenziato quanto segue:

(...) La scrivente Agenzia preliminarmente evidenzia che il Comune di Cori in passato ha già presentato diverse istanze di Verifica di VAS riguardanti il proprio territorio di competenza: - VVAS-2022_25. "Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato "Via Lago Vetere" (escluso dalla procedura di VAS con prescrizioni, determinazione n. G05586 del 26/04/2023; - VVAS-2021_47 "Variante urbanistica finalizzata alla realizzazione di un 'Borgo Protetto' in Via Velletri Anzio" Comune di Cori (escluso dalla procedura di VAS con prescrizioni, determinazione n. G18405 del 22/12/2022; -VER-2025_12 – Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) dell'ampliamento della Zona Artigianale Produttiva del Comune di Cori (procedura in corso). 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, come prescritta dall'art. 6 del D.lgs. 152/2006, la valutazione 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 il piano singolarmente preso, al fine di valutarne gli impatti complessivi, come ad esempio il consumo di suolo. Secondo la giurisprudenza infatti, a fronte di una variante unitaria iniziale, non può che essere unitaria anche la valutazione circa la necessità o meno di sottoporre le varianti, complessivamente considerate, a Valutazione Ambientale Strategica: la valutazione delle conseguenze ambientali derivanti dalle varianti che l'amministrazione ha intenzione di approvare necessita di un'unica procedura con cui vengano valutati i complessivi effetti sull'ambiente. Pertanto si ritiene opportuno premettere che in linea generale, la valutazione della significatività degli impatti ambientali sarebbe valutata con maggiore efficacia non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto. È 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 interventi nel loro complesso...

ARIA (ATMOSFERA) In riferimento alla matrice aria si evidenzia che la Regione Lazio, attraverso la D.G.R. 15 marzo 2022, n. 119 ha revisionato la D.G.R. 28 maggio 2021, n. 305, che aggiornava l'allegato 4 della D.G.R. 217/2012, ossia la suddivisione del territorio regionale finalizzata all'adozione dei provvedimenti del Piano di Risanamento per la Qualità dell'Aria, e con D.C.R. del 5 ottobre 2022, n. 8 ha approvato l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria ai sensi dell'articolo 9 e art. 10 del D.lgs. 155/2010. Secondo l'aggiornamento della D.G.R. 15 marzo 2022, n. 119, che sostanzialmente modifica la denominazione ed i codici delle zone, il comune di Cori ricade nella zona litoranea 2021 – IT1218 e gli viene attribuita la classe complessiva 3 (Tabella 3). Tale classe comprende i comuni a basso rischio di superamento dei valori limite per i quali sono previsti provvedimenti tesi al mantenimento della qualità dell'aria.

(...)Le azioni previste dal Piano prevedono elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria, anche con effetti cumulativi, nell'area oggetto degli interventi. Infatti gli interventi previsti possono arrecare un incremento del traffico che, seppur modesto, può generare degli impatti sullo stato della qualità dell'aria. Per questo motivo, sarebbe stato opportuno presentare uno studio del possibile incremento del flusso veicolare per verificare la capacità del comune a sopportare l'incremento veicolare senza creare criticità per la matrice in esame. Tuttavia tenuto conto di quanto sopra riportato e preso atto di quanto scritto nel R.P., si ritiene che gli interventi non siano tali da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria se verranno effettuate azioni di mitigazione che garantiscano la massima riduzione del fabbisogno energetico, con i conseguenti benefici in termini di emissioni e di sostenibilità ambientale, ed una minore richiesta di energia e di potenza, riducendo l'impiego di fonti inquinanti e relativi sprechi a favore di un maggiore sfruttamento di quelle rinnovabili pulite, come l'apporto solare, e se verranno seguiti i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria indicati nel PRQA vigente. Si evidenzia infine che gli edifici dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 27 maggio 2008, n. 6.

RISORSE IDRICHE Con riferimento alla matrice acqua, si evidenzia che l'area del Piano, secondo l'aggiornamento del PTAR (Piano di Tutela Regionale delle Acque) approvato con 6 D.C.R. del 23 novembre 2018 n°18 e relative norme tecniche di attuazione, ricade nel Bacino Idrografico n. 26 Moscarello (vedi tavola 2.1 del PTAR – Bacini idrografici superficiali) e nei sottobacini afferenti al corpo idrico Canale Acque Alte/Moscarello 1, Fosso Spaccasassi 1,2,3, Canale Acque Alte/ Moscarello 2. In Figura 5 si riporta l'inquadramento territoriale dei suddetti bacini.

(...)Nell'area in esame è quindi presente una criticità ambientale inerente le risorse idriche che necessita di attenzione. Infatti le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PTAR vigente, all'articolo 10, introducono gli obiettivi di qualità dei corpi idrici, da perseguire entro il 22 dicembre 2021. Per la classificazione territoriale sopra esposta si rende necessario il "raggiungimento dello stato di qualità 'buono' secondo il programma di misure identificate nel Piano, compatibilmente con le risorse tecnico economiche disponibili, ovvero di potenziale ecologico buono per i corpi idrici artificiali e fortemente modificati", la "adozione di tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati" e la "adozione di tutte le misure atte 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". Nell'area in esame dovranno essere quindi attuate tutte le misure per il raggiungimento dello stato di qualità ecologico "buono" e per la tutela delle acque in coerenza con le NTA del Piano di Tutela delle Acque.

(...)Per quanto concerne l'infrastruttura del sistema di depurazione, in base alle informazioni in possesso di ARPA Lazio, l'area interessata dal Piano è inclusa nell'agglomerato di Cori... L'agglomerato



ha una capacità depurativa pari a 12.000 abitanti equivalenti che risulta sufficiente a gestire i 6.914 AETU attuali. Tuttavia, a fronte dell'ulteriore incremento di carico antropico, seppur minimo, previsto dal Piano, sono necessari investimenti sulla capacità depurativa per compensare tale aumento. Il proponente dovrà fornire ogni informazione sulla fornitura idrica prevista e le caratteristiche del sistema depurativo e/o di allaccio alla fognatura prevista.

SUOLO Il consumo di suolo è la perdita di suolo agricolo o naturale dovuta alla costruzione di edifici, strade, aeroporti, infrastrutture o ad attività estrattive o di discarica. Quando le nuove costruzioni determinano la perdita totale del suolo si parla di impermeabilizzazione (soil sealing). L'impermeabilizzazione rappresenta la principale causa di degrado del suolo, in quanto provoca la perdita pressoché totale delle sue funzioni sia per quanto riguarda gli aspetti produttivi che quelli di biodiversità e di regolazione dei cicli dell'acqua, del carbonio e degli altri elementi nutritivi. Il consumo di suolo va quindi inteso come un costo ambientale che porta al degrado delle funzioni ecosistemiche e all'alterazione dell'equilibrio ecologico. A livello comunitario 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 è far sì 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, molte delle quali dovranno essere attuate già entro il 2030. Nello specifico, la strategia dell'Unione Europea per il suolo mira a garantire entro il 2050: • che tutti i suoli europei siano sani e più resilienti e che possano continuare a fornire i loro servizi fondamentali (servizi eco-sistemici); • che il consumo netto di suolo sia ridotto a zero e che l'inquinamento dei suoli venga riportato a livelli che non siano dannosi per la salute delle persone o per gli ecosistemi; • che i suoli siano protetti e gestiti in modo sostenibile ripristinando anche quelli attualmente degradati. Ad oggi, tale strategia costituisce il quadro di riferimento nazionale per i processi di pianificazione, programmazione e valutazione di tipo ambientale e territoriale. Il quadro conoscitivo in Italia sul consumo di suolo è noto grazie ai dati aggiornati al 2023 da parte del Sistema Nazionale per la Protezione dell'Ambiente (SNPA) e, in particolare, alla cartografia prodotta dalla rete dei referenti per il monitoraggio del territorio e del consumo di suolo del SNPA, costituita da ISPRA e dalle Agenzie per la Protezione dell'Ambiente delle Regioni e delle Province autonome, come previsto dalla L. 132/2016. Il comune di Cori ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata di competenza pari a 5,32% (dato 2023 - fonte: <https://www.consumosuolo.it/indicatori>), corrispondente a circa 453,2 ettari di superficie di suolo consumato fino al 2023... e un incremento di suolo consumato nel 2023 rispetto al 2022 di 1,6 ettari...

Come si evince dal R.P., l'area oggetto del Piano ricade in un'area agricola e naturale. Gli interventi del piano prevedono quindi un'impermeabilizzazione del suolo che comporta un'alterazione della natura del territorio.

L'impermeabilizzazione di un'ulteriore porzione del territorio comunale, circa 29074 mc come si evince dal R.P: a pag. 52, rappresenta una criticità che necessita di un'attenta analisi. L'analisi sull'impermeabilizzazione, dunque, assume una rilevanza importante per stabilire se gli effetti di tale Piano modificano, alterano o, nel caso estremo, stravolgono un equilibrio ambientale, dato in specifico dalla capacità del suolo libero da edificazione di mantenere la capacità di assorbire le precipitazioni atmosferiche. È evidente che l'impermeabilizzazione di qualsiasi area comporta non solo l'alterazione del rapporto tra il suolo e la falda, ma soprattutto l'incremento dei tempi di corrivazione, nonché l'aumento dei picchi dei carichi idraulici che vanno ad interessare i corpi idrici superficiali. Si consiglia quindi di limitare tale impatto, prevedendo opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione, e di rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.

RIFIUTI Per quanto riguarda la matrice rifiuti, per avere evidenza della capacità di gestione dei rifiuti comunale è bene riportare i dati più aggiornati (al 2023) e reperibili sul sito [Pagina 7 di 14](https://www.catasto-</i></p></div><div data-bbox=)



rifiuti.isprambiente.it e su O.R.So Lazio - Osservatorio Rifiuti Sovraregionale Lazio. I dati riferiti alla raccolta differenziata relativa al comune di Cori (Figura 10) mostrano una percentuale di raccolta differenziata del 69,74% (dato fonte Catasto Ispra e O.R.So Lazio) corrispondente all'anno 2023, superiore quindi all'obiettivo del 65% stabilito dall'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i..

(...) Dal quadro analizzato dal R.P. emerge che il comune di Cori è in linea con l'obiettivo normativo (si ricorda difatti che l'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. fissava già al 31/12/2012 l'obiettivo quantitativo di raccolta differenziata del 65%). Visto che l'attuazione del Piano comporterà un incremento dei rifiuti urbani e speciali, la significatività dell'impatto 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 dovrà essere valutata in relazione all'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO Nelle fasi di attuazione del Piano sarà necessario tenere conto della presenza di elettrodotti e dei relativi vincoli determinati sull'uso del territorio dalla presenza degli stessi. Si ricorda infatti 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 08 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.

RADON (...) si ritiene opportuno che nei futuri interventi esecutivi del Piano in esame siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento sopra specificati.

INQUINAMENTO ACUSTICO Per quanto riguarda gli aspetti legati all'esposizione al rumore come riportato sul R.P. e in base alle informazioni in possesso della scrivente agenzia si rileva che il Comune di Cori non è dotato di classificazione acustica, pertanto risulta necessario che il comune provveda quanto prima alla approvazione della stessa al fine di adempiere ad un obbligo normativo (legge quando 447/95, legge regionale 18/2001).

Il Piano prevede la realizzazione di edifici residenziali pertanto alla richiesta delle concessioni edilizie il proponente dovrà predisporre la documentazione di previsione di clima acustico ai sensi dell'art. 19 della L.R. 18/01. Le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno inoltre assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, della classificazione acustica comunale e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite di cui al DPCM 14/11/97, in fase di realizzazione del Piano 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). Il Piano dovrà essere progettato e realizzato nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997.

3

Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone, Latina: nota prot. 9730 del 09/09/2025, acquisita con prot. 884582 del 09/09/2025

La Soprintendenza ha comunicato che:

(...) considerato che trattasi di attuazione delle previsioni del PRG del Comune di Cori di una zona C - residenziale per il completamento dei tessuti urbani consolidati e per una superficie complessiva catastale del consorzio di 41.517 mq; la cubatura complessiva edificabile, applicando l'indice



	<p><i>territoriale, risulta essere di 31.138 mc, mentre la lottizzazione comporterà una volumetria massima edificabile ripartita tra i singoli lotti di 29 074 mc, della quale 23 259 mc (pari al 80% della cubatura) destinabile a volumi residenziali del tipo unifamiliare (isolate o associate) o plurifamiliari (contigue) e 5 815 mc (pari al 20% della cubatura) destinabili ad attività connesse al residenziale;</i></p> <p><i>valutato che:</i></p> <p><i>o l'area prevista per il piano di lottizzazione in oggetto 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", ma non è stata fornita attestazione degli usi civici che la assoggetterebbero a tutela ai sensi dell'art.142, c.1, lett. h)</i></p> <p><i>o l'area suddetta è ubicata ad una distanza in linea d'aria di 200 metri dal Santuario della Madonna del Soccorso, soggetto a tutela monumentale, paesaggistica e archeologica;</i></p> <p><i>o l'edificazione prevista dal Piano di lottizzazione insisterà su un terreno orograficamente disomogeneo e che prevede un utilizzo del suolo estensivo;</i></p> <p><i>questa Soprintendenza, per quanto di competenza, ritiene necessaria l'assoggettabilità a VAS.</i></p>
4	<p>Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali: nota prot. 902258 del 15/09/2025</p> <p>La struttura regionale ha trasmesso il seguente contributo:</p> <p><i>(...)CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ED IN MERITO AGLI ASPETTI URBANISTICI</i></p> <p><i>Si evidenziano di seguito le seguenti osservazioni da valutare nell'eventuale prosieguo dell'iter approvativo.</i></p> <p><i>Dovranno essere trasmessi gli stralci originali delle NTA e della zonizzazione di PRG (con relativa legenda e perimetrazione del comparto) riguardanti la zona C1 di espansione di tipo A.</i></p> <p><i>Dovranno essere distinte, quantificate e localizzate le diverse aree da destinare a standard ai sensi del DM 1444/1968; si rammenta a riguardo che le suddette aree dovranno essere tutte accessibili da viabilità pubblica ed effettivamente utilizzabili secondo le diverse destinazioni assegnate.</i></p> <p><i>Si ritiene necessario un approfondimento in merito alla stima dei flussi di traffico indotti e dei relativi impatti sulla circolazione.</i></p> <p><i>Non risultano chiari i riferimenti normativi in base ai quali sono stati redatti il primo ed il paragrafo 7.10 del "Quadro pianificatorio e programmatico di riferimento" a pag. 34 e 50 del Rapporto Preliminare.</i></p> <p><i>La tavola di zonizzazione rappresentata a pag. 13 del Rapporto Preliminare risulta priva di legenda.</i></p> <p><i>Non sono state fornite informazioni circa il previsto fabbricato ad uso ricettivo.</i></p> <p><i>Il Comune di Cori dovrà preliminarmente verificare ed attestare la conformità edilizia ed urbanistica dello stato dei luoghi nell'area di intervento.</i></p> <p>OSSERVAZIONI AL RAPPORTO PRELIMINARE CONNESSE AGLI ASPETTI PAESAGGISTICI</p> <p><i>Preliminarmente si evidenzia quanto segue: a pag. 53 e seguenti del Rapporto Preliminare non è riportata l'analisi di coerenza esterna con il PTPR; la tabella relativa all'analisi di coerenza interna riportata a pag. 59 appare incompleta; nel paragrafo 7.2 si fa riferimento al PTPR adottato anziché al PTPR approvato e vigente; non è stata riportata alcuna puntuale sovrapposizione del perimetro del Piano sulle Tavole del PTPR; l'analisi dei vincoli paesaggistici rilevati appare contraddittoria (... il PTPR</i></p>



alla tavola B, non segnala la presenza di beni paesaggistici a pag. 35 e per quanto riguarda la Tavola B, si devota che parte dell'area ricade su "Aree Boscate" anche se, allo stato di fatto tale area boscata non risulta esservi in alcun punto dell'area di intervento a pag. 37) ed incompleta in merito ai paesaggi in cui ricade l'area di intervento (citando il solo Paesaggio Naturale di continuità).

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. 30 "Beni Paesaggistici" si evince che l'area interessata dal progetto in oggetto risulta parzialmente interessata dal seguente vincolo paesaggistico:

Ricognizione delle aree tutelate per legge, art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. g) del D.Lgs. 42/2004 – protezione delle aree boscate, normate dall'art. 39 delle NTA del PTPR.

Porzioni dell'area in oggetto ricadono nelle aree urbanizzate del PTPR.

A riguardo si prende atto tuttavia di quanto certificato ai sensi dell'art. 39 commi 5 e 6 delle NTA del PTPR dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Cori con nota prot. n. 9319 del 12/06/2023, certificazione presente tra la documentazione trasmessa dall'Autorità Procedente e resa disponibile al link sopra indicato, per cui: l'area facente parte del Piano di Lottizzazione denominato San Cristofaro in Cori ed individuata come area boscata nella Tav. B30 Fg 388 del PTPR (vedi relazione agronomica: Foglio catastale omissis non risulta boscata, né tanto meno percorsa dal fuoco e che nell'Area 4 del Comune di Cori non risulta nessun progetto di rimboschimento.

Per cui:

Art. 39 Co. 5: Nei casi di errata o incerta perimetrazione, nonché in presenza di difformità tra i territori interessati da bosco e quelli individuati su cartografia adottata dalla Regione, i comuni accertano l'effettiva destinazione del territorio, con riferimento alla definizione di bosco di cui ai commi 1, 2, 3, e 4; in esito all'accertamento, certificano la presenza o meno del bosco, l'esatta perimetrazione e se la zona è stata percorsa dal fuoco o è soggetta a progetti di rimboschimento. Co. 6: La certificazione di cui al comma 5 è resa con atto dell'ufficio comunale competente in materia forestale ed è trasmessa alle strutture regionali competenti in materia forestale e di pianificazione paesaggistica per le rispettive attività di programmazione, pianificazione e controllo.

Le norme di tutela sul paesaggio, indicate nella Tav. A n. 30 del PTPR "Sistemi e Ambiti del Paesaggio" individuano l'area in esame in gran parte nel contesto del "Paesaggio naturale di continuità" mentre porzioni dell'area in oggetto ricadono nel "Paesaggio degli insediamenti urbani", le cui tutele sono normate rispettivamente dagli artt. 24 e 28 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 Cori 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 viene riportato che <i>“Per ciò che riguarda l’area del piano in esame, il PAI non individua condizioni di pericolosità o di rischio idraulico o geomorfologico”.</i>
Piano Regolatore Generale (P.R.G.)	RAPPORTO PRELIMINARE viene riportato che <i>“Il piano regolatore generale vigente nel Comune di CORI è stato Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.204 del 18-05-2012 adeguato alle modifiche contenute nei pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi con voto n.179/1 del 15-04-2010 e n. 196/1 del 15-12-2011... Il piano di lottizzazione in esame prevede di realizzare la volumetria prevista dal PRG, nel rispetto degli indici assegnati per la zona C1 di espansione di tipo A”.</i>

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, in particolare l'Aria, l'Acqua, il Suolo, il Paesaggio ed il patrimonio culturale, e possibili impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- L'Autorità Procedente, a seguito dell'acquisizione dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, non ha fornito considerazioni e chiarimenti utili alla conclusione dell'istruttoria;
- Nel RP viene riportato che l'area complessiva del piano in esame interessa una superficie di circa 41.517 mq ed è caratterizzata *“oltre che da un intenso frazionamento della proprietà, da un'orografia fortemente disomogenea. Le pendenze, infatti, variano in alcuni casi anche all'interno dello stesso lotto, dal 10/15% ad oltre il 30% con punti in cui sono presenti salti di quota di 2/3 metri”;*
- I SCA hanno evidenziato, tenuto conto della natura del Piano e del quadro pianificatorio in cui esso si inserisce, possibili impatti cumulativi con altra pianificazione in attuazione o prevista nel contesto territoriale di riferimento, di cui non viene fornita analisi di valutazione nel RP;
- La struttura regionale competente in materia urbanistica e paesaggistica ha rilevato carenze nel RP in merito all'analisi con il PTPR vigente ed alla relativa classificazione dell'area interessata dal piano, evidenziando la presenza del vincolo di Tav. B *“art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. g) del D.Lgs. 42/2004 – protezione delle aree boscate, normate dall'art. 39 delle NTA del PTPR”* e per quanto riguarda la Tav. A del *“Paesaggio degli insediamenti urbani”* in aggiunta al *“Paesaggio Naturale di continuità”;*

- L'AP ha trasmesso in allegato al RP la Delibera di Giunta Comunale n. 37 del 15/04/2024, nella quale viene riportato che *"è stata seguita con esito positivo da parte della Regione Lazio (prot. n.ro 3441 del 22.02.2024 e prot. n.ro 4005 del 29.02.2024) la procedura di rettifica / correzione della Tavola B 30 388 P.T.P.R. per errore di graficizzazione del vincolo boschivo insistente sul piano in questione ai sensi dell'art. 39 commi 5 e 6 delle Norme del vigente PTPR approvato"*;
- Nel RP viene riportato che *"non vi è la presenza di formazioni boscate, né copertura vegetale arborea e/o arbustiva di interesse forestale"*;
- Il PTPR vigente continua a riportare la presenza del vincolo boschivo in corrispondenza dell'area in esame, e che la struttura regionale competente in materia forestale, a seguito di indagini mediante immagini e foto aeree, ha richiesto approfondimenti in merito alla possibile presenza di formazioni riconducibili ad aree boscate all'interno della zona interessata dalla proposta di piano;
- Nel RP non vi sono riferimenti in merito all'accertamento dell'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, e che l'eventuale presenza degli stessi costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. h) del Codice, rendendo cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti;
- Le previsioni del piano in esame determinano la trasformazione permanente della prevalenza di superfici vegetate nell'area interessata, e che lo stralcio cartografico riportato nel RP (pag. 13) in mancanza della relativa legenda non consente di riconoscere la zonizzazione prevista dalla proposta pianificatoria;
- nel RP viene riportato che l'incremento residenziale previsto dalla proposta pianificatoria è relativo potenzialmente a circa 311 abitanti;
- nel RP viene riportato che *"si evince la necessità di un aumento del numero dei servizi e delle abitazioni per l'intero territorio comunale"* e che *"appare pertanto giustificato prevedere per il prossimo decennio un incremento demografico pari al 30% della popolazione esistente"*;
- Le dinamiche di popolazione nel Comune di Cori (fonte Istat: ultimo aggiornamento 31/03/2025) evidenziano un significativo decremento demografico nell'intervallo 2012-2025, con una diminuzione di circa 700 abitanti;
- Il Piano in esame prevede la realizzazione di nuova viabilità, e che il RP non fornisce analisi relative alle ricadute sui flussi di traffico veicolare che si andranno necessariamente a generare nel contesto territoriale di riferimento, riportando genericamente che *"le dimensioni delle nuove strade sono state determinate in relazione al traffico previsto"*;
- ARPA Lazio e la struttura regionale competente in materia urbanistica hanno evidenziato la carenza di analisi nel RP relativamente allo studio dei flussi veicolari generati dal piano;
- ARPA Lazio in merito alle ricadute sulla componente "Risorse idriche" evidenzia che *"a fronte dell'ulteriore incremento di carico antropico, seppur minimo, previsto dal Piano, sono necessari investimenti sulla capacità depurativa per compensare tale aumento"* e richiama la necessità di *"fornire ogni informazione sulla fornitura idrica prevista e le caratteristiche del sistema depurativo e/o di allaccio alla fognatura prevista"*;
- ARPA Lazio per la componente "Suolo" ha evidenziato criticità derivanti dall'entità dell'impermeabilizzazione generata dal piano, e che sia necessaria un'attenta analisi per escludere effetti significativi, nonché l'individuazione di opportune misure di compensazione e mitigazione;
- Per quanto riguarda le ricadute del piano sulla componente "Biodiversità" nel RP viene riportato che sono previste misure mitigative quali il *"trattamento delle aree a verde con vegetazione autoctona esistente e con una adeguata copertura vegetazionale arborea e arbustiva"*, senza fornire ulteriori elementi di analisi e valutazione in relazione alle trasformazioni della copertura vegetale esistente ed alle connessioni ecologiche con il contesto ambientale di riferimento;
- Il Rapporto Preliminare, ai fini della determinazione di possibili impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano non ha fornito gli elementi di riscontro così come previsti dall'allegato I del decreto;

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

- La Soprintendenza e le strutture regionali competenti in materie forestale e urbanistica hanno evidenziato criticità e carenze informative per le quali risulta opportuno fornire adeguati approfondimenti in merito alle ricadute sugli aspetti paesaggistici e sulle valenze culturali, e che pertanto non è possibile escludere effetti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- L'eventuale accertamento, da parte del Comune di Cori, 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, renderebbe cogenti le norme di tutela paesaggistica, con particolare riferimento al "Paesaggio Naturale di continuità";
- Nel RP non sono adeguatamente analizzate e valutate le ricadute ambientali, anche in termini di connessioni ecologiche, conseguenti alla trasformazione permanente dei suoli, con sottrazione di cospicue aree vegetate e la realizzazione di limitati settori a verde;
- Nel RP le stime dell'andamento demografico comunale per i prossimi risultano in contrasto con i dati ISTAT relativi al trend demografico in atto, e che pertanto sia necessario approfondire la sostenibilità ambientale della proposta pianificatoria, sia pur conforme al PRG, analizzando anche le ricadute sociali ed economiche;
- I SCA hanno evidenziato carenze nel RP che non consentono di escludere possibili impatti significativi derivanti dall'attuazione dello stesso;
- Risultano necessari tutti gli ulteriori approfondimenti evidenziati dai Soggetti Competenti in materia Ambientale nei pareri di propria competenza;
- Nel RP non è presente un esaustivo approfondimento in merito alle ricadute sui flussi di traffico veicolare in relazione all'incremento insediativo stimato, con particolare riferimento sulle componenti "Aria" e "Salute";
- Per la componente "Suolo" e "Risorse idriche", sulla base di quanto evidenziato da ARPA Lazio, è necessario sviluppare analisi più approfondite per escludere ricadute ambientali significative;
- Nel RP non viene fornito un quadro di analisi sufficientemente approfondito in riferimento al carico derivante dagli incrementi insediativi previsti ed alle relative ricadute sulle componenti ambientali;
- Nel RP non è presente un esaustivo approfondimento in merito agli effetti cumulativi con altri piani previsti nel contesto territoriale di riferimento;
- Dalle risultanze della istruttoria effettuata non è possibile escludere possibili impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- Le ripercussioni ambientali derivanti dall'attuazione del piano si inseriscono in un quadro pianificatorio tale da richiedere una valutazione complessiva degli stessi;
- Le esigenze conoscitive evidenziate dai SCA possono comportare una modificazione sostanziale del quadro pianificatorio prefigurato tale da ripercuotersi significativamente sulle componenti ambientali interessate;

RICHIAMATO l'art. 3 ter del d.lgs. 152/2006 e valutato che, sulla base dei criteri di cui all'Allegato I del decreto, nonché della descrizione non completa del piano e delle informazioni e dati forniti dal Rapporto Preliminare, tenuto conto dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, non risulta possibile escludere possibili effetti significativi derivanti dalle previsioni dell'intero piano;

TUTTO CIÒ PREMESSO



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

L'Istruttore
Marco Stradella
(firmato digitalmente)

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

Il Direttore
Ing. Emanuele Calcagni
(firmato digitalmente)