



OGGETTO: **VVAS-2019_43 Comune di Cisterna di Latina (LT).** Procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006 relativa all'intervento urbanistico "*Riqualificazione Ambito 8 Nucleo Abusivo Cerciabella – sub-ambito 8.1 -art.4 LR 36/8*".

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che

- con nota prot. n.53752 del 22/11/2019, acquisita al prot. n.948449 del 22/11/2019, il Comune di Cisterna di Latina (di seguito "*Autorità Procedente*") ha trasmesso all'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica (di seguito "*Autorità Competente*") la documentazione per l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006 relativa all'intervento urbanistico "*Riqualificazione Ambito 8 Nucleo Abusivo Cerciabella*" ai sensi dell'art.4 LR 36/87;
- con nota prot. n.42958 del 16/01/2020 l'Autorità Competente ha integrato e comunicato all'Autorità Procedente l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) e contestualmente richiesto l'integrazione del Rapporto preliminare;
- con nota acquisita al prot. n. 977809 del 16/11/2020 l'Autorità Procedente ha trasmesso documentazione integrativa relativa al Piano in oggetto, attestando contestualmente l'avvenuta ricezione del Rapporto preliminare da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale ai fini dell'espressione del parere di competenza;
- con nota prot. n. 19740 del 10/05/2021 assunta al protocollo n.437673 del 17/05/2021 l'Autorità Procedente ha comunicato la cessione della Società proponente il Piano in oggetto alla Società Rocco s.r.l. e LU.ME.FER s.r.l., e trasmesso alla scrivente Area e ai suddetti SCA il Rapporto Preliminare aggiornato, inviato dal progettista incaricato;

DATO ATTO che

- come già indicato, con nota prot. n.42958 del 16/01/2020 l'Autorità Competente ha integrato e comunicato all'Autorità Procedente l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento, cui inviare il Rapporto Preliminare e la documentazione inerente al Piano:
 - **Regione Lazio** - Direzione Regionale Capitale Naturale, Parchi e Aree Protette;
 - **Regione Lazio** - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo:
 - *Area Tutela del Territorio;*
 - *Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche;*
 - **Regione Lazio** - Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti:
 - *Area Qualità dell'Ambiente;*
 - *Area Valutazione d'incidenza e Risorse Forestali*
 - **Regione Lazio** - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:

- *Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo*
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Agricoltura Promozione della Filiera e della Cultura del cibo, Caccia e Pesca:
 - *Area Usi Civici, Credito e Calamità Naturali;*
- **Ministero per i Beni e le Attività Culturali e il Turismo**
 - *Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio*
 - *Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per il Lazio;*
- **Provincia di Latina**
 - *Settore urbanistica e pianificazione Territoriale*
 - *Settore ambiente energia e difesa del suolo*
- **Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Centrale;**
- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio - ARPA Lazio;**
- **ASL Latina**
 - *Area Dipartimentale di Sanità Pubblica*
- **Autorità A.T.O. n.4 Lazio Meridionale Latina;**
- **Acqualatina S.p.A.;**
- **Autostrade del Lazio**

PRESO ATTO che

- da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale sono pervenuti i seguenti pareri:
 - **ARPA Lazio:** *“parere” nota prot. n.72989 del 20/11/2020, acquisita al prot. n.1009659 del 20/11/2020. “Parere sulla documentazione integrativa” ricevuta dal Comune, nota prot. n.29747 del 06/05/2021 acquisita al prot. n. 406803 del 06/05/2021. “Conferma del parere trasmesso con nota n.29747 del 06/05/2021”, nota prot. 34613 del 26/05/2021 acquisita al registro ufficiale n.471677 del 26/05/2021;*
 - **Ministero per i Beni e le Attività Culturali** - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone, Latina e Rieti: *con nota prot. n. 793-P del 22/01/2020 acquisita al registro ufficiale n.59201 del 22/01/2020, ha emesso parere preliminare e richiesto un sopralluogo dell’area oggetto di variante. Con successiva nota prot. n. 1543-P del 04/12/2020 acquisita al registro ufficiale n.519084 del 11/06/2021 la Soprintendenza ha reso il parere archeologico definitivo con prescrizioni;*
 - **Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche:** *con nota prot. n.282651 del 07/04/2020 ha richiesto documentazione integrativa per l’individuazione dell’area oggetto di variante.*
- A seguito dell’integrazione ricevuta, con successiva nota prot. 996437 del 18/11/2020, ha *“individuato l’area oggetto di variante come “AREA CRITICA” all’interno dell’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”, indicando che l’emissione del parere di competenza è subordinata all’acquisizione della documentazione che soddisfi quanto disposto dalla D.G.R. n°445 del 16.06.2009 nello specifico:*
- a) l’esame delle esigenze idriche diversificate per utilizzazioni e distinte per ciascuna area oggetto di pianificazione;*



- 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;
- c) la dichiarazione del gestore del servizio idrico integrato, circa la possibilità di soddisfare i fabbisogni previsti con la rete acquedottistica idropotabile;
- d) una relazione tecnica con specifico riferimento: -alla riduzione della capacità di infiltrazione dei suoli e ai relativi interventi di mitigazione;-alla compatibilità degli eventuali prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali;-alle misure adottate per il conseguimento del risparmio idrico, compreso l'eventuale accumulo ed utilizzo di acque meteoriche e/o reflue”;

DATO ATTO che

- l'Autorità Competente, con nota prot. n.93577 del 31/01/2022, ha chiesto all'Autorità Procedente riscontro dei pareri pervenuti da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 2, del D.Lgs. n.152/2006 e, contestualmente, ha richiesto eventuali ulteriori considerazioni, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006, in risposta alle criticità rilevate dagli SCA, utili alla conclusione dell'istruttoria;
- l'Autorità Procedente, con nota n.1094 del 28/02/2022, acquisita in pari data al prot. n.201741, ha evidenziato che le soc Rocco srl e Mizio srl in data 10/02/2022, hanno formulato e trasmesso documentazione integrativa a cura della soc. Geo.net, in riscontro alle indicazioni emerse dai pareri dei SCA ;

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

Il Comune di Cisterna di Latina è dotato di P.R.G., approvato con delibera di Giunta Regionale n.893 del 09/03/1976; nel 2009, con D.C.C. n.100 è stata adottata la Variante delle NTA del PRG.

Con Deliberazione n.593 del 16.12.2011 (pubblicata sul B.U.R.L. n.3 del 21.01.2012 -S.O. n.3) la Giunta Regionale ha approvato la "Variante speciale di recupero dei Nuclei Abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio", Delibera di C.C. n.26 del 21.05.04 e n.24 del 28.05.2008.

Per il Nucleo abusivo "Cerciabella" è stato individuato l'Ambito 8, corrispondente agli "ambiti di completamento funzionale ricucitura e riqualificazione urbanistica" così come individuati negli elaborati della Variante Speciale per i quali l'attuazione avviene tramite strumento attuativo in variante al PRG con dotazione di standard non inferiore a 18 mq/ab.

Il Piano sottoposto a verifica riguarda il sub-abito 8.1 corrispondente ai lotti individuati al N.C.T.U. al foglio 10, particelle 371, 373, 383, 388, 384,1080, 115, attualmente parzialmente edificati e localizzati a sud del centro urbano, posto nel piccolo settore territoriale compreso tra la Via Appia e la linea ferroviaria.

L'area si inserisce in un contesto già consolidato, costituito da tessuto urbano a destinazione industriale-produttiva, localizzato lungo l'asse infrastrutturale della Via Appia.

- *Dati urbanistici attuali*
- *Superficie territoriale: 25.612 mq*
- *Superficie coperta: 5.350 mq*
- *Cubatura complessiva: 34.370 mc*
- *Indice territoriale: 1,34 mc/mq²*
- *Densità territoriale: 20,88 % della superficie fondiaria*

L'indice territoriale subirà una diminuzione in fase attuativa a seguito della demolizione dei fabbricati artigianali esistenti nonché di un piccolo fabbricato residenziale il tutto posto sulle p.lle 373 – 383, nonché la realizzazione di un impianto a destinazione sportiva-ricreativa da realizzarsi sulla p.lla 115

tramite l'assegnazione di un modesto indice di cubatura che dà la possibilità ad un minimo utilizzo dello stesso, essendo nelle previsioni di variante gravato dal posizionamento di aree per l'individuazione degli standard urbanistici essendo l'unico lotto disponibile per tale scopo.

- A seguito dell'intervento si avrà pertanto una revisione dei seguenti dati:
- Superficie coperta: 3.891 mq
- Cubatura complessiva: 26.218 mc
- Indice territoriale: 1,02 mc/mq
- Densità territoriale: 15,19 % della superficie territoriale.

TABELLA 2

SUB-AMBITO 8.1 - ANTE OPERAM					
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE PARTICELLA	SUPERFICIE COPERTA	VOLUME	N.C.T./N.C. E.U.
10	371	4639	3359	23763	U
10	373	3315	1047	4279	U
10	383	1803	664	4648	U
10	388	200			T
10	384	1050			T
10	1080	1605	280	1680	U
10	115	13000			T
TOTALE		25612	5350	34370	

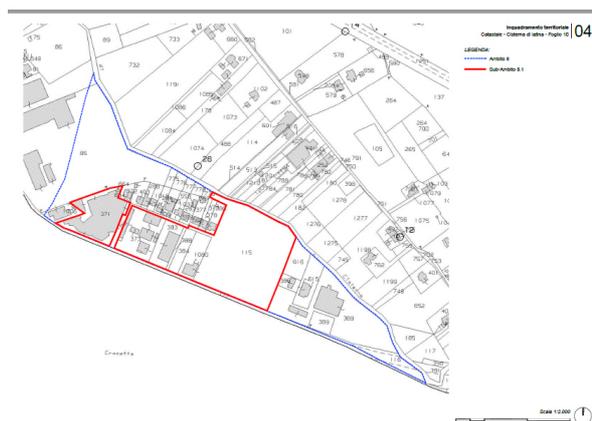


TABELLA 3

SUB-AMBITO 8.1 - POST OPERAM					
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE PARTICELLA	SUPERFICIE COPERTA	VOLUME	N.C.T./N.C. E.U.
10	371	4639	3359	23763	U
10	373	3315			U
10	383	1803			U
10	388	200			T
10	384	1050			T
10	1080	1605	280	1680	U
10	115	13000	222	775	T
TOTALE		25612	3861	26218	

La riqualificazione del sub-ambito 8.1 privilegia il completamento e il riutilizzo di aree dello stesso complesso dismesse o sottoutilizzate, al fine di rendere vivibile una zona altamente compromessa e caratterizzata prevalentemente da fabbricati abusivi o realizzati in data anteriore al 1967.



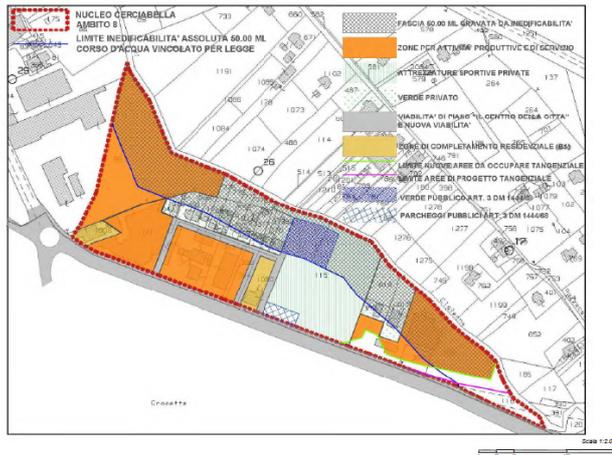
Sul sub-ambito insistono n.9 fabbricati per la maggior parte a destinazione d'uso non residenziale, localizzati sulle particelle n.373 e 383, che, ad esclusione di due di loro, saranno oggetto di demolizione totale, al fine di creare un'area a parcheggio da utilizzare per l'attività commerciale, comportando così una notevole diminuzione sia di superficie coperta, che di volume.

Dei due fabbricati non oggetto di demolizione si prevede: per uno un incremento volumetrico del 10% del volume esistente legittimo, per l'altro intervento di ristrutturazione

Verrà realizzato un impianto a destinazione sportiva-ricreativa sulla parte meridionale della particella 115, mentre la zona settentrionale della medesima particella sarà destinata a verde; verrà realizzata una nuova viabilità che andrà ad integrare quella già esistente denominata Via Firenze, la quale servirà sia il sub-ambito 8.1 sia parte del sub-ambito 8.2.



SITUAZIONE PROPOSTA



L'edificabilità di Piano sarà pertanto eseguibile secondo le seguenti destinazioni e in riferimento ai parametri di seguito riportati:

- a) zone per attività produttive e di servizio
- b) zone di completamento residenziale (B1)
- c) zone per attrezzature sportive private

Il sub-ambito in oggetto sarà piantumato con alberature nella misura minima di 1 albero ogni 300 mc di nuova costruzione. È prescritto il mantenimento delle alberature esistenti, fatto salvo l'eventuale taglio o estirpazione a seguito di rilascio di autorizzazione ai sensi di legge, con successivo obbligatorio ripristino del numero delle essenze estirpate. Per la piantumazione delle nuove essenze, verranno utilizzate specie autoctone o naturalizzate non invasive.

Tutti i parcheggi sia pubblici che privati saranno piantumati per un minimo di 50 alberi e 50 arbusti per ettaro. Comunque dovranno essere realizzate opere di sistemazione esterna con piantumazioni per una superficie totale pari al 30% della superficie complessiva degli stalli, finalizzate anche all'inserimento paesaggistico dei parcheggi.

La pavimentazione delle superfici esterne da utilizzare come area a parcheggio sarà effettuata tramite l'impiego di pavimentazioni drenanti al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito.

CONSIDERATO che il Nucleo abusivo Cerciabella è costituito dagli ambiti 8, 9, e dagli ambiti 10, 11, 12, 13, che sono interessati della VAS avente per oggetto "Strumenti urbanistici attuativi per l'assetto degli ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica, in corrispondenza dei nuclei spontanei (Attuazione DGR n. 593/2011)" in istruttoria presso la scrivente Area, presentata in data 08-04-2021;

CONSIDERATO che i contenuti del Rapporto Preliminare, sulla base delle integrazioni apportate, rispondono a quelli indicati nell'Allegato I - Parte Seconda del D.Lgs. n.152/2006 "Criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS, di Piani o Programmi" utili ai fini della redazione del medesimo documento;

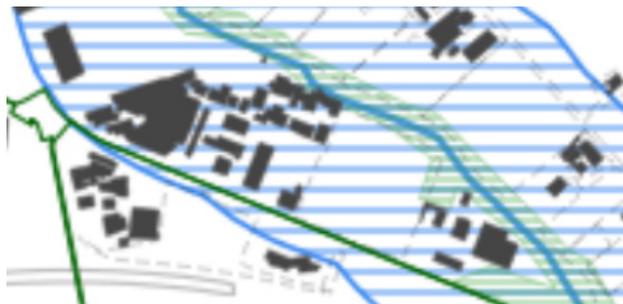
CONSIDERATO che nel Rapporto Preliminare integrato sono richiamati i seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata per i quali è stata esaminata e valutata l'analisi di coerenza esterna:

- L'area oggetto di intervento NON ricade all'interno di siti della Rete Natura 2000 e di aree naturali



protette; ai sensi del **P.T.P.R.** approvato con D.C.R. n.5 del 21/4/2021, e pubblicato sul BURL n.56 - S.O. n.2 del 10/6/2021, le aree di intervento sono classificate:

- Tav. A - *Paesaggio degli Insediamenti Urbani;*
- *Paesaggio naturale* piccole aree rilevabili sulla particella 115



Tav. B - vincoli ricognitivi di legge – aree tutelate per legge ai sensi del Dlgs 42/04 artt. 134 co. 1 lett. b) e 142 co. 1 lett. c) protezione delle acque pubbliche vincolate – Fosso Maschero o delle Congiunte o fosso di Cisterna, e piccole aree lett. g) protezione delle aree boscate rilevabili sulla particella 115

Considerate le osservazioni (proposta – 059005_P02), ai sensi dell'art.23 co 1 LR 24/98 da parte del Comune di Cisterna di Latina al piano paesistico (PTP 10) nelle quali l'amministrazione Comunale chiedeva: *"...la declassificazione del fosso di Femmina Morta per il tratto che interferisce con la tangenziale nord in quanto ha subito profonde modificazioni a seguito dei lavori per la realizzazione della stessa che in previsione dell'innesto con la prevista Cisterna-Valmontone. bretella va dal Canale Acque Alte al confine con il comune di Sermoneta, in quanto le opere di bonifica hanno convogliato la portata nel canale stesso",* sono state accolte parzialmente dalla Regione Lazio con il parere che ha disposto: *"...per i nuclei spontaneamente sorti, ricadenti nella perimetrazione, si prescrive un piano attuativo complessivo, ai sensi della LR 28/80, relativamente alle trasformazioni urbanistiche, Si rinvia inoltre al punto 12 per quelle infrastrutture di completamento che già trovano soluzione con la LR 24/98, art. 18 ter punto c".*

- ai sensi del **P.T.P. Ambito territoriale n. 10** (non più vigente) - Latina, approvato con LL.RR. 24/98 e 25/98 l'area d'intervento in base dall'Elaborato E1 ricade all'interno della fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato;
- ai sensi del **Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG)** Il PTPG di Latina non risulta attualmente ancora approvato. Il Consiglio ha adottato lo schema di piano con Deliberazione n.25 del 27/09/2016. Dall'analisi delle tavole di analisi S.I.01 Rete Ecologica e Ambiti del Paesaggio che non fanno emergere alcuna criticità e/o sussistenza di vincoli e l'elaborato S.I.02 Disegno Programmatico Strutturale, che individua l'area di PIANO su un uso programmatico del suolo di tipo "agricolo".
- ai sensi del **Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTAR) e Tutela dei Laghi di Albano e di Nemi**, l'area oggetto del PPE in variante cade all'interno del Bacino Mascarello che, in base al Piano Regionale di Tutela delle Acque (approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 42 del 2007) ha una classe di qualità 5 (pessimo). L'area è stata inoltre individuata dalla Regione con DCR 27 settembre 2007 n. 42 come area critica e sarà quindi necessario il rispetto delle prescrizioni previste. In riferimento alla normativa, gli scarichi idrici dovranno essere collettati presso la pubblica fognatura e trattati presso il depuratore esistente, verificato, come si vedrà nel prosieguo, che abbia la potenzialità residua sufficiente all'incremento dei reflui da trattare anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani gravanti, per quanto noto nell'attualità. Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi relativi alla risorsa idrica viene verificata la possibilità dell'acquedotto di servire i nuovi abitanti equivalenti previsti con acqua conforme al D.Lgs. n.31/2001 smi.
- ai sensi del **Piano Regionale di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA)** Il comune di Cisterna di Latina è classificato nel Piano di risanamento della qualità dell'aria, approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 66 del 10 dicembre 2009, in zona B ("dove è accertato, sia con misure dirette o per risultato di un modello di simulazione, l'effettivo superamento o l'elevato rischio di superamento, del limite da parte di almeno un inquinante");
- ai sensi del **Piano Regionale dei Rifiuti del Lazio** Approvato con D.C.R. 18 gennaio 2012, n. 14. ai sensi dell'articolo 7, comma 1 della L.R. 9 luglio 1998, n. 27 (Disciplina regionale della Gestione dei Rifiuti. Il comune di Cisterna di Latina è dotato di "Regolamento comunale per la gestione integrata dei rifiuti urbani ed assimilati e del servizio di igiene urbana". Approvato con Delibera di C.C. n. 30 del 27.6.2017. In funzione della classificazione l'impianto sportivo in progetto rientra tra le "Utenze non domestiche" così come definite all'art. 3 del Regolamento ed inoltre ai sensi dell'art. 50 sono assimilati a rifiuti urbani,

i rifiuti speciali provenienti da locali e luoghi adibiti a impianti sportivi. Non sussistono pertanto problematiche inerenti la gestione dei rifiuti per il PIANO in oggetto.

- ai sensi del **Piano Regionale per le Attività Estrattive (PRAE)** Adottato in data 21 gennaio 2010 con DGR n.33 e approvato in data 17 dicembre 2010 con DGR n.609. L'area oggetto del Piano non sono censite aree dedicate alle attività estrattive sia attive sia dismesse. 2.2.8 - Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti (PGR)
- ai sensi del **Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) – Autorità dei bacini Regionali del Lazio**, Approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n° 17 del 04/04/2012 (B.U.R.L.21 del 07/06/2012 S.O. n° 35). L'Ambito 8 è parzialmente ricadente su:
 - ✓ Aree sottoposte a tutela per pericolo d'inondazione (artt. 7 - 23 - 24 - 25 - 26) -
 - ✓ Aree a Pericolo A1 (c. 2 art. 7 e art. 23);
 - ✓ Livelli di rischio in funzione della pericolosità e del valore esposto (art. 8 comma 5). Elementi Areali a Rischio – Rischio R4 molto elevato;
- ai sensi del **Piano Comunale di Zonizzazione Acustica (PZA)** Il Comune di Cisterna di Latina ha adottato con Deliberazione C.C. n. 73 del 13 dicembre 2005 la proposta preliminare di Classificazione in zone del territorio comunale (zonizzazione acustica). Tale proposta individua nell'area di pertinenza del Piano le seguenti zone:
 - Classe III: Aree di tipo misto;
 - Classe IV: Strade primarie di scorrimento (Rif. L.R. 18/2001 Art. 11 comma 1);
 - Classe II: Strade locali (Rif. L.R. 18/2001 Art. 11 comma 1);
- ai sensi del **Piano d'Ambito (ATO4 - Lazio Meridionale)** deliberazione del Consiglio Provinciale n. 56, in cui si approvava lo schema definitivo della Convenzione di Cooperazione di cui alla lettera a) - 1° comma della L.R. 22/01/1996, n. 6 e con essa la regolamentazione dei rapporti tra gli Enti Locali ricadenti nel territorio al fine di organizzare il Servizio Idrico Integrato (S.I.I.)
- ai sensi del **P.R.G. vigente** - approvato con D.G.R. n.893 del 09/03/1976 l'area ricade in *parzialmente a Zona 3 – Industriale, individuandone il vincolo di rispetto stradale lungo la viabilità SS7.*

Dal Rapporto Preliminare si desume che l'area oggetto di Piano, *Ambito 8 Nucleo Abusivo Cerciabella* – sub-ambito 8.1, ricade negli " *Ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbana*".

Tali ambiti, come si desume dagli allegati A e B della DGR n.593 del 16/12/2011, pubblicata sul BURL n.3 SO n.3 del 21/01/2012, di approvazione della Variante Speciale dei nuclei abusivi ai sensi della LR 28/80, rappresentano *quelle aree d'intervento in corso di attuazione o da attuarsi a ridosso dei nuclei abusivi perimetrati ai sensi della LR 28/80, che il Comune, in sede di predisposizione della Variante speciale ha riportato negli elaborati progettuali al solo fine dell'inquadramento territoriale degli interventi senza essere oggetto della Variante speciale stessa, per i quali è prevista l'attuazione tramite strumento attuativo in variante al PRG con dotazione minima di standards pari a 18 mq/ab (art.6 delle NTA della Variante Speciale – allegato B alla DGR n.593 del 16/12/2011).*



CONSIDERATO che

- Nel Rapporto Preliminare sono stati messi a confronto per il Piano obiettivi e strategie, nonché elaborata una sintesi delle azioni di piano che possono realizzare impatti sui diversi aspetti ambientali (matrice 2, pagina 22 del RP integrato);
- riguardo gli eventuali impatti cumulativi dovuti all'attuazione di altri piani/programmi nel contesto di riferimento, allo stato attuale caratterizzato da aree perimetrate ai sensi della LR 28/80, il Rapporto Preliminare così come integrato, rappresenta che *“il Piano esso è oggettivamente poco esteso ed è in ogni caso legato al recupero urbanistico, quindi insiste su un'area già utilizzata e compromessa, che presenta uno stretto legame funzionale con un unico nucleo abusivo a destinazione residenziale, pertanto - in termini di cumulo – non gravante su ulteriori elementi aggiuntivi impattanti alla conformazione insediativa locale”*;

CONSIDERATO che

- nel Rapporto Preliminare per le azioni del Piano è stata verificata la compatibilità rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale assunti dalla normativa di riferimento;
- nel Rapporto Preliminare è presente un'Analisi dell'influenza del PPE sulle seguenti componenti ambientali:
 - a) *Aria – Tale componente è stata analizzata sia per gli aspetti connessi alla qualità che per le caratteristiche climatiche e di temperatura. L'attività come la sua realizzazione non comporta effetti clima-alteranti e/o tali da contribuire ai cambiamenti climatici. Tale aspetto a valersi anche per la temperatura dell'aria.*
 - b) *Acqua - Tale componente è stata analizzata sia in relazione alle acque superficiali sia a quelle circolanti nel sottosuolo. Acque superficiali: Le realizzazioni non comportano modifiche sostanziali allo scorrimento delle acque superficiali, sia qualitativamente sia quantitativamente, anche se proprio questa componente – determinata dalla presenza del Fosso di Cisterna – può avere potenziali impatti negativi sulle strutture da realizzarsi e più in generale su quelle superfici/strutture presenti in destra orografica del corso d'acqua summenzionato; Acque sotterranee: Le realizzazioni, considerate le modeste estensioni, non comportano effetti rilevanti per la circolazione delle acque sotterranee peraltro comunque garantita limitando le superfici e l'utilizzo di materiali impermeabilizzanti. In merito alla qualità, rilevata l'elevata superficie destinata a parcheggio pubblico/privato, si raccomanda la realizzazione di sistemi di stoccaggio e trattamento delle acque di prima pioggia derivanti dalle superfici a parcheggio.*
 - c) *Suolo – L'intervento, visto l'estensione ridotta delle superfici interessate, non comporta modifiche apprezzabili e rilevanti all'attuale assetto geo-pedologico. Tuttavia per la parte di superficie destinata all'impianto sportivo (particella catastale n. 115) si avrà un cambiamento nell'uso di tale componente, che da agricolo (classificabile come Seminativo in aree non irrigue Codice Corine 211) diverrà per la metà urbanizzato assumendo una nuova destinazione d'uso (classificabile come Area ricreativa e sportiva Codice Corine nel 1.4.2.). Sottosuolo: I movimenti di terra non modificano, per la loro scarsa consistenza, il sottosuolo. Morfologia: Considerata la natura del tutto pianeggiante dei terreni, gli interventi previsti –escludendo le nuove edificazioni - non comportano modifiche sostanziali per la morfologia dei luoghi. Eliminazione elementi emergenti: Anche per questa voce non si ravvisano impatti connessi agli interventi degni di menzione.*
 - d) *Flora - l'area interessata dalle azioni di piano risulta di per sé ampiamente urbanizzata, se si esclude il mappale n.115 attualmente a seminativo e la sponda in destra orografica del fosso di Cisterna interessata come ovvio da vegetazione ripariale. Di fatti non essendo previste modifiche che interessano le sponde del fosso in quanto gli interventi sono localizzati ad una distanza minima di 50 metri lineari, non si riscontrano entità biologiche vegetali come alberi, cespugli e/o coticco erboso interessate dagli interventi... L'elevato grado di urbanizzazione dell'area in esame porta ad escludere la presenza di corridoi ecologici per cui la realizzazione degli interventi comporta la formazione di barriere ecologiche;*

- e) *Fauna – Le condizioni dei luoghi in esame comportano per le componenti biologiche animali forti limitazioni. La presenza del corso d’acqua e della vegetazione presente sulle sponde garantisce Habitat e nicchie ecologiche tali da permettere la frequentazione da parte di specie come: Uccelli; Animali terrestri inclusi rettili; Animali anfibi ed ittiofauna; Insetti e microfauna... considerata la distanza che intercorre tra l’alveo e l’area d’intervento si ritiene che con gli interventi non si vengano a distruggere e/o perturbare habitat, habitat di specie ovvero entità animali specifiche;*
- f) *Stato Culturale (aspetto socio-economico) comprende le componenti: Salute e sicurezza; Occupazione; Densità di popolazione; Patrimonio culturale, archeologico, storico religioso che potenzialmente possono subire perturbazioni e/o impatti che sono state oggetto di analisi. Dal punto di vista della salute e sicurezza con la dismissione dei vecchi manufatti verrà ad aumentare la sicurezza dei luoghi. Tenuto conto di quanto previsto come interventi in progetto, anche in funzione della “fruizione tipo” dell’impianto sportivo, non si ravvisano elementi di criticità e questo anche in funzione delle risultanze derivanti dagli studi idraulici effettuati per il tratto di fosso di Cisterna interessato. Aspetti positivi sia in fase di realizzazione che in quella di esercizio potranno realizzarsi rispetto alla componente Occupazione, mentre in termini di densità di popolazione l’intervento comporterà un aumento in termini di Abitanti Equivalenti pari a 44 unità. Gli interventi riguardano aree non interessate da emergenze archeologiche ovvero che ricadono nelle fasce di rispetto di beni archeologici lineari, puntuali, ecc.;*
- g) *Paesaggio - (aspetto socio-economico) L’intervento di riqualificazione in esame si pone come obiettivo l’eliminazione di elementi emergenti fatiscenti, rappresentati dalle strutture metalliche di vecchi opifici, con la creazione di spazi pubblici e privati rappresentati dalle superfici a parcheggio, dall’implementazione della viabilità e dalla realizzazione dell’impianto sportivo. Detto ciò, impatti positivi si registreranno per le visuali ristrette interessanti i luoghi oggetto d’intervento, fermo restando comunque un contesto ampiamente urbanizzato;*
- h) *Infrastrutture - (aspetto socio-economico) (...) con la realizzazione dell’impianto sportivo verrà ad incrementarsi la dotazione in infrastrutture del comune di Cisterna di Latina con un impatto sicuramente positivo.*

TENUTO CONTO

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

- ARPA Lazio

L’Agenzia, nel parere nota prot. n.72989 del 20/11/2020:

- *premette che (...) la valutazione della significatività degli impatti ambientali su alcune componenti, quali ad esempio le risorse idriche, l’atmosfera, sarebbe valutata con maggiore efficacia non limitando l’analisi alla sola area oggetto dell’intervento. 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.*

ARIA:

in base alla D.G.R. 217/2012 attraverso la D.G.R. n. 536 del 15/09/2016, il Comune di Cisterna di Latina è classificato in classe complessiva 2:

Pr	Cod ISTAT	Comune	Codice Zona	Area Km ^q	Popolazione	Classe C6H6	Classe N=2	Classe e PM	Classe Complessiva

Latina	12059005	Cisterna di Latina	IT1213	142,8	35025	4	2	2	2
--------	----------	--------------------	--------	-------	-------	---	---	---	---

Nella classe 2 ricadono i comuni dove è accertato, sia con misure dirette o per risultato di un modello di simulazione, l'effettivo superamento o l'elevato rischio di superamento, del limite da parte di almeno un inquinante. In base alle verifiche effettuate con la normativa di riferimento gli interventi previsti dalla variante urbanistica in esame, pur costituendo ulteriore carico emissivo, non abbiamo un impatto significativo sullo stato della qualità dell'aria nel dominio di interesse.

RISORSE IDRICHE:

Il vigente PTAR 2018, inquadra il bacino idrico in cui ricade l'area in esame con la seguente classificazione:

BACINO	Bacino Moscarello	Tratto afferente	Canale Acque alte/Moscarello 2
Stato Ecologico	Scarso	Stato Chimico	Buono

Considerato che la depurazione delle acque rappresenta un fattore di pressione importante sull'ambiente, si ritiene necessario verificare prima degli interventi se l'acquedotto, la rete fognaria e il relativo depuratore siano già dimensionati per l'incremento generato dalla realizzazione della "Riqualificazione Ambito 8 Nucleo Abusivo Cerciabella" in esame, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani. Si evidenzia inoltre, che i futuri interventi esecutivi del piano in esame dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n.6, e sia gli adempimenti in materia di risparmio idrico previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.).

RIFIUTI:

I dati riferiti alla produzione di rifiuti urbani relativi al Comune di Cisterna di Latina di seguito riportati (fonte ISPRA <http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it>) pur mostrando un trend in aumento della percentuale di raccolta differenziata per il periodo 2010-2018 non sono in linea con gli obiettivi normativi (art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. obiettivo quantitativo di raccolta differenziata del 65% al 31/12/2012). La gestione dei rifiuti del Comune di Cisterna di Latina dovrà rispettare gli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio e deve essere valutata in relazione all'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore, si ritiene che gli interventi previsti dalla Riqualificazione in esame, pur costituendo ulteriore carico quantitativo di rifiuti, non abbiano un impatto significativo.

SUOLO:

Si evidenzia, in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, che la "Riqualificazione Ambito 8 Nucleo Abusivo Cerciabella,, dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.

RADON:

Secondo le disposizioni del DL 101/2020 che recepisce la Direttiva 2013/59 Euratom per il Radon si ritiene opportuno che nei futuri interventi esecutivi della variante urbanistica in esame siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del valore medio annuo di attività di radon così come individuati dalla normativa specifica.

RUMORE:

Considerata l'incidenza dell'intervento di Riqualificazione in esame si ritiene che l'impatto acustico generato nel suo complesso sia non significativo.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO:

Considerato che nel R.P. in esame non si evincono informazioni inerenti la presenza di elettrodotti nelle aree oggetto della variante urbanistica in esame nel caso in cui, la variante 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.

L'Arpa nel "parere sulla documentazione integrativa" ricevuta dal Comune, nota prot. n.29747 del 06/05/2021 acquisita al prot. n. 406803 del 06/05/2021 ha precisato:

- *...che la premessa di valutare la significatività degli impatti ambientali non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento nasce dall'esigenza di fornire un quadro ambientale più esaustivo possibile proprio ai fini della verifica di assoggettabilità, tenuto conto della definizione di impatti di cui all'art. 5, comma 1 lettera c) del D.lgs. 152/06 e s.m.i. e della possibilità di cumulo degli stessi (Allegato 1 alla Parte Seconda del D.lgs. 152/06 e s.m.i.).*
- *che le esigenze idriche, in termini di consumi idrici e di quantità dei reflui sono da rapportare alla funzione commerciale, ipotizzata nel R.P.A. di circa 40 abitanti equivalenti. Per quanto riguarda i reflui, preso atto delle informazioni riportate nel R.P. a pag. 24 e ss. si ritiene che l'impatto possa essere considerato non significativo collettando gli scarichi idrici presso la pubblica fognatura e trattandoli efficacemente presso il depuratore. Si evidenzia che il riferimento "Rapporto informativo 2017 di Acqua Latina" che riporta la capacità residua degli impianti di depurazione di cui al R.P.A. pag. 25 risulta superato dal Rapporto Informativo 2019 e a tal riguardo si riportano i dati aggiornati in Figura 1. Dalla lettura dei dati riportati nel Rapporto Informativo 2019 risulta che il depuratore ha una potenzialità residua sufficiente all'incremento dei reflui da trattare anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani/progetti. Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi relativi alla sostenibilità legata alla provvigione della risorsa idrica, si prende atto di quanto riportato nel R.P.A. a pag. 18 ovvero che il gestore del servizio idrico integrato garantisce la possibilità di soddisfare i fabbisogni idropotabili e si rimanda al gestore del servizio idrico per competenza. Per la gestione delle acque meteoriche si raccomanda di attuare le "Misure per il risparmio idrico" indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione dell'aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque di utilizzare superfici drenanti e permeabili riducendo quindi l'apporto idrico nell'eventuale rete di raccolta e smaltimento delle acque bianche, come riportato nel R.P. a pag. 18.*
- *per la matrice "rifiuti" vengono evidenziate le carenze dell'attuale sistema di raccolta differenziata ancora non in linea con gli obiettivi normativi e per tale motivo è necessario mettere in campo tutte le prescrizioni indicate nel vigente Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio per mitigare e/o ridurre gli impatti legati all'attuazione del presente Piano.*
- *per la matrice "radon" si prende atto di quanto dichiarato nel R.P.A. a pag. 27 ossia che il Piano conterrà opportune e idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici il rispetto del livello di riferimento di emissione gas Radon e che è stata verificata l'assenza di elettrodotti sull'area in esame.*

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

Con nota prot. n. 793-P del 22/01/2020 – parere preliminare, acquisita al registro ufficiale n.59201 del 22/01/2020, la Soprintendenza ha richiesto un sopralluogo dell'area oggetto di variante.

Con successiva nota prot. n. 15743-P del 04/12/2020 acquisita al registro ufficiale n.519084 del 11/06/2021 la Soprintendenza ha reso il parere archeologico definitivo condizionato all'esecuzione

“prima dell’inizio dei lavori, di sondaggi di scavo preliminari allo scopo di accertare l’eventuale presenza di resti e stratigrafie antiche nel sottosuolo. I sondaggi sopra richiamati dovranno essere eseguiti, sotto la Direzione Scientifica della scrivente, da personale specializzato nella figura del collaboratore archeologo incaricato dal Committente e il cui curriculum dovrà essere preventivamente sottoposto all’approvazione di questo Ufficio. La scrivente si riserva in presenza di elementi archeologici interferenti con le opere di progetto, di chiedere ulteriori accertamenti e approfondimenti di scavo archeologico, che potranno comportare eventualmente una variante al progetto”.

- **Regione Lazio - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche**

Con nota prot. n. 996437 del 18/11/2020 ha constatato che l’area interessata del Piano ricade in *“AREA CRITICA” all’interno dell’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”* ed ha indicato che l’espressione del proprio parere di competenza *“è subordinata 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”;*

PRESO ATTO che l’Autorità Procedente con nota n. 10944 del 28/2/2022, acquisita in pari data al prot. n.201741, ha dato riscontro al parere reso dall’ARPA Lazio nota prot. n.406803 del 06/05/2021 e riguardo al parere dell’Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche, nota prot. n. 996437 del 18/11/2020, rimanda alla stesura definitiva del Piano ai fini della procedura urbanistica approvativa.

CONSIDERATO che:

- nell’ambito della procedura di VAS di cui all’art.13 del DLgs 152/2006 avente per oggetto *“Strumenti urbanistici attuativi per l’assetto degli ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica, in corrispondenza dei nuclei spontanei (Attuazione DGR n. 593/2011)”* attivata in data 08/04/2021 ed attualmente in corso, l’Autorità Procedente, pur fornendo all’interno del relativo Rapporto Preliminare indicazioni sull’ambito 8 quale parte del nucleo abusivo Cerciabella, ha specificato che lo stesso non è stato analizzato perché già oggetto di separata procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;
- Nel Rapporto Preliminare trasmesso e integrato sono stati analizzati gli impatti del piano sull’ambiente secondo quanto indicato nell’Allegato I - Parte Seconda del D.Lgs. n.152/2006 *“Criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS, di Piani o Programmi”* (paragrafo 5, pag.22 del RP);
- 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 e secondo le integrazioni pervenute in riscontro alle criticità evidenziate dagli Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA): *ARPA Lazio e Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche;*
- sotto il profilo paesaggistico il Rapporto Preliminare fa riferimento al PTP 10 e al P.T.P.R. adottato nel 2007, tuttavia il P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio con D.C.R. n.5 del 21/4/2021, ad oggi vigente, non ha introdotto modifiche alla vincolistica esistente;
- Rispetto la componente *“aria”* il Rapporto Preliminare si riferisce al Piano Regionale di Risanamento della Qualità dell’Aria del 2009, che classifica l’area oggetto del Piano come B, mentre l’aggiornamento del suddetto Piano regionale approvato con DGR n.27 del 02/02/2022 indica l’area con *“classificazione 2”* che riguarda *i comuni dove è accertato l’effettivo superamento o l’elevato rischio di superamento, del limite da parte di almeno un inquinante, come anche indicato dal parere dello SCA ARPA Lazio.*

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

- L'area interessata dalla variante 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 di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- L'area oggetto del Piano risulta interessata da vincoli paesaggistici di cui ai sensi del Dlgs 42/04 artt. 134 co. 1 lett. b) e 142 co. 1 lett. c) *protezione delle acque pubbliche vincolate*, e piccole aree lett. g) *protezione delle aree boscate rilevabili sulla particella 115*. Per l'area relativa al perimetro del sub-comparto 8.1, compresa nella fascia di rispetto dei 150 metri del corso d'acqua vincolato, le disposizioni del co 7 dell'art.36 delle NTA di PTPR, consentono la trasformazione dei luoghi, perché ricadente nel *paesaggio degli insediamenti urbani* come individuato dalla tavola A del PTPR;
- Risulta non accertata la presenza, da parte del Comune di Cisterna di Latina, 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 osservazioni al PTP proposte dall'Amministrazione Comunale accolte parzialmente prescrivono per i nuclei spontaneamente sorti, ricadenti nella perimetrazione, la redazione di un piano attuativo complessivo, ai sensi della LR 28/80, relativamente alle trasformazioni urbanistiche;
- La proposta del Piano in variante al PRG vigente attua quanto indicato per gli "ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbana" individuati graficamente all'interno degli elaborati tecnici della Variante speciale approvata ai sensi della LR 28/80 come indicato nell'allegato A della DGR n.593/2011;
- La riqualificazione attraverso il Piano attuativo avviene attraverso l'eliminazione di quelle strutture abusive realizzate nel corso degli anni e la sostituzione con un impianto sportivo, comprensivo di locali di servizio e parcheggi, di un'area destinata a parcheggi e una nuova viabilità;
- Nel Rapporto Preliminare e nelle integrazioni apportate allo stesso, è stata effettuata un'analisi di coerenza esterna con la pianificazione sovraordinata e un'analisi di coerenza interna tra obiettivi e azioni del variante; inoltre è stata individuata una sostanziale coerenza dell'intervento proposto con gli obiettivi di sostenibilità ambientale posti dalla normativa;
- I Soggetti Competenti in materia Ambientale coinvolti e il Rapporto Preliminare non hanno rilevato impatti significativi derivanti dall'attuazione del Piano sulle componenti ambientali interessate, ma la necessità di una verifica preliminare sul dimensionamento dell'acquedotto, della rete fognaria e del relativo depuratore;
- Sebbene nel Rapporto Preliminare non siano state previste misure di mitigazione volte a ridurre gli effetti sulle componenti ambientali indagate, a fronte delle criticità rilevate dagli SCA, l'Autorità Procedente si è impegnata ad introdurre elementi risolutivi, nelle successive fasi dell'iter approvativo, quali ad esempio presidi tecnici per escludere eventuali effetti nocivi sul corso d'acqua limitrofo.

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:

- Preventivamente all'attuazione, venga verificato se l'acquedotto, la rete fognaria e i relativi depuratori siano opportunamente dimensionati per l'incremento insediativo (abitanti equivalenti) generato da tutte le destinazioni funzionali previste nel Piano in esame comprese le attività produttive, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani e alla luce del parere reso dall'Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche con nota prot. n. 996437 del 18/11/2020;
- Riguardo le *zone per le attività produttive e di servizio*, dovranno essere indicate le tipologie edilizie che potranno essere insediate, verificate e dimensionate le aree a parcheggio e le dotazioni arboree, in base alle normative di settore (es. LR 33/99), valutato l'incremento del flusso veicolare in rapporto con la viabilità esistente, e gli effetti generati relativamente ai consumi idrici, alla produzione di rifiuti e all'inquinamento atmosferico;
- Particolare attenzione venga posta alla predisposizione di azioni significative sulla viabilità ed il traffico veicolare che possano contribuire alla riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico - PM 10

particolato fine, monossido di carbonio (CO), ossido di Azoto (Nox) e ossidi di Zolfo (SO₂) – ed al perseguimento degli obiettivi di tutela e prevenzione della salute pubblica (riduzione di decessi e di patologie, di incidenti stradali e di degrado del territorio), in relazione agli obiettivi della pianificazione di settore vigente;

- Venga 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;
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nel parere archeologico definitivo reso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone, Latina e Rieti con nota prot. n. 1543-P del 04/12/2020 acquisita al registro ufficiale n.519084 del 11/06/2021;
- Dovrà essere chiarito come saranno distribuiti i 18 mq/ab previsti dal DM 1444/68 vista la suddivisione in n. 3 subambiti dell'ambito 8 relativo al Nucleo abusivo Cerciabella;
- I successivi Piani attuativi di riqualificazione urbana previsti per i sub-comparti 8.2 e 8.3 vengano concepiti in continuità con il progettato sub-comparto 8.1, in ordine all'organizzazione dei servizi, della viabilità, compatibilmente con i vincoli paesaggistici presenti, nonché nel rispetto delle componenti ambientali e gli effetti cumulativi derivanti;
- In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli in particolare nelle previste aree a Parcheggi vengano utilizzate pavimentazioni drenanti e messe a dimora di un congruo numero di specie arboree e arbustive di tipo autoctono;
- Nelle successive fasi di progettazione il sistema verde sia funzionale e finalizzato ad assicurare non solo azioni più ampiamente riconosciute e valorizzate (sociali, ricreative, paesaggistiche, idrogeologiche, ecc.), ma anche quelle di valenza tipicamente igienico-sanitaria, quali: il contenimento dell'inquinamento acustico ed atmosferico; l'influenza sugli aspetti microclimatici; la regolazione dell'equilibrio ossigeno-anidride carbonica;
- Vengano piantumate specie arboree tipiche dei luoghi soprattutto nell'area a verde a ridosso del corso d'acqua vincolato e preservate le essenze arboree e arbustive preesistenti;
- Per la gestione delle acque meteoriche vengano attuate le "Misure per il risparmio idrico" indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione dell'aggiornamento del Piano di Tutela delle Acquee di utilizzare superfici drenanti e permeabili riducendo quindi l'apporto idrico nell'eventuale rete di raccolta e smaltimento delle acque bianche;
- Al fine di mitigare e/o ridurre gli impatti legati all'attuazione del presente Piano, il Comune di Cisterna di Latina rispetti gli obiettivi e le prescrizioni stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio;
- Ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni della variante con le condizioni geomorfologiche e vegetazionali del territorio, venga acquisito il parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001;
- Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da eventuali elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003; in caso di installazione di sistemi ed impianti radioelettrici, per telefonia mobile, radiodiffusione, ecc., si dovrà fare riferimento alle seguenti normative: Legge n. 36 del 2001 e D.Lgs. n. 259 del 2003;
- Vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon;
- 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.);
- Nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;

- 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;

TUTTO CIÒ 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 del 2006, indicate in premessa.

L'Istruttore

Arch. Barbara Conti

f.to digitalmente

il Responsabile del Procedimento

Dott. Simone Proietti

f.to digitalmente

il Dirigente

Ing. Ilaria Scarso

f.to digitalmente