



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

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

**Codice Pratica:** VER-2025\_12

**Denominazione Piano:** Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) dell'ampliamento della Zona Artigianale Produttiva del Comune di Cori

**Rif.Leg.Piano** Legge n. 1150/1942

**Autorità Procedente:** Comune di Cori (LT)

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### **PREMESSO che:**

- Con nota prot. 7955 del 22/04/2025, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 460290, 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;
- Con nota prot.n. 0546645 del 21/05/2025 l'AC ha richiesto alla AP documentazione integrativa necessaria per il perfezionamento dell'istanza;
- Con nota prot. n. 665045 del 25/06/2025 l'AC ha sollecitato la richiesta formulata con nota prot. 0546645 del 21/05/2025;
- L'AP con nota prot.n. 12564 del 26/06/2025, acquisita in pari data con prot.n. 668925, ha trasmesso la documentazione richiesta in riscontro alla nota suddetta;

**DATO ATTO che** con nota prot. n. 709204 del 08/07/2025 l'Autorità Competente ha comunicato e integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente il piano, 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:

- **Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione:** nota prot. 778174 del 29/07/2025;
- **ARPA Lazio:** nota prot. 57147 del 06/08/2025 acquisita con prot. 810477 del 06/08/2025;
- **Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone, Latina:** nota prot. 8825 del 07/08/2025, acquisita con prot. 815582 del 08/08/2025;
- **Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali:** nota prot. 872752 del 04/09/2025;

Con nota prot. 720703 del 11/07/2025, l'Area regionale **Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato**, ha comunicato che *"non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo"*;

**PRESO ATTO** che l'AP con nota prot. 19176 del 02/10/2025, acquisita in pari data con prot. 969169, ha fornito ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria ai sensi dell'art. 12 c. 4 del Decreto, riscontrando in particolare il parere della Soprintendenza;

**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 particolareggiato ai sensi della L. 1150/42, denominato "Piano Particolareggiato Esecutivo della Zona Attività Produttive D1" ubicato "a Est del Centro abitato di Cori Valle lungo la strada della ex Stazione Ferroviaria", su di un'area "morfologicamente regolare a ridosso del centro urbano consolidato di Cori capoluogo, con una estensione complessiva di circa 20,00 ha".

(...) L'area è delimitata a nord dalla Via della ex Stazione, una diramazione della strada Provinciale Velletri – Anzio, che rappresenta l'asse principale di ingresso all'area degli insediamenti produttivi, ad est dal tracciato della strada locale di S. Angelo che corre parallela al corso del fosso della Parata e a sud e ad ovest da appezzamenti di terreno destinati ad attività prevalentemente agricola. L'area è caratterizzata in larga parte da un sistema insediativo misto, con i piani superiori degli immobili destinati al residenziale o uffici e le attività produttive alloggiate invece al piano terra.

(...) La superficie dell'area classificata "Zone D 1 – Attività Produttive" nella Variante Generale al P.R.G. del Comune di Cori approvata con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 204 del 18.05.12 pubblicata sul B.U.R.L. n. 23 del 21.06.12 è di mq. 197.103 di cui mq. 69.853 era la superficie della Zona Attività Produttive prevista nel P.R.G. approvato con Deliberazione Giunta Regionale del Lazio n. 2531 del 11.07.75, mq. 91.970 furono aggiunti con la variante di ampliamento approvata dalla Regione Lazio con Deliberazione Giunta Regionale n. 120 del 08.02.02 e infine ulteriori mq. 35.280 sono stati previsti con la Variante Generale del 2012.

In sede di redazione del P.P.E., tenendo conto dei confini catastali e dei frazionamenti nel frattempo realizzati, si è proceduto ad una limitatissima correzione del perimetro della zona che ha escluso alcune aree e inserito altre per seguire più possibile i confini delle particelle catastali; tali limitate modifiche hanno portato ad una superficie del P.P.E. di mq. 202.585.

Il progetto prevede la seguente zonizzazione:

mq. 69.853 con destinazione confermata del vecchio P.P.E. con gli stessi indici e prescrizioni

mq. 3.101 con destinazione complementare al vecchio P.P.E. poiché trattasi di aree limitrofe ai lotti preesistenti e utilizzabili solo unite ad essi (lotti 22, 23, 36, 39, 43, 45 e 48)

mq. 99.295 di nuova edificazione secondo le norme previste dalla Variante Generale al P.R.G. (lotti da 1 a 49 con esclusione di quelli precedenti)

mq. 8.940 destinate ad attrezzature collettive

mq. 8.305 destinate a parcheggio

mq. 3.836 destinate a verde pubblico

mq. 9.255 destinate a viabilità

Per quanto attiene alle attività consentite esse sono:

- Industriale;
- Artigianale;
- Commerciale sino a 1.000 mq coperti;
- Uffici e servizi privati connessi o destinati alle attività produttive e centri di ricerca;
- Attività di stoccaggio merci e logistica;





- *Rivendita di prodotti per l'edilizia;*
- *Piccole strutture commerciali o direzionali di servizio alle aziende.*

Si riportano di seguito degli stralci cartografici relativi alla localizzazione dell'area in esame:



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

1	<b>Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione:</b> nota prot. 778174 del 29/07/2025
---	--



	<p>La struttura regionale ha trasmesso il seguente contributo: (...) <i>Da quanto esaminato, si osserva la sussistenza di potenziale criticità in ordine alla copertura vegetale presente all'interno dei lotti identificati nel CT del Comune di Cori al Foglio omissis e, in particolare, a parte delle particelle ...omissis....</i></p> <p><i>Dalle informazioni rese disponibili, e considerato quanto rilevabile nelle aerofotogrammetrie relative al volo 2020 consultabile nel geoportale regionale, non è possibile escludere che trattasi di formazioni presumibilmente riferibili alla categoria bosco di cui al combinato disposto dell'art. 4 della LR 39/02 e dall'art. 3 del Dlgs 34/18.</i></p> <p><i>Pertanto, si rende necessario acquisire approfondimenti in merito agli aspetti vegetazionali caratterizzanti i lotti attenzionati e le potenziali azioni che potrebbero comportare eliminazione di superficie boscata.</i></p> <p><i>In particolare, dovrà essere chiarito se le formazioni identificabili a video sono riferibile alla fattispecie di cui al comma 1 lettera c) dell'art. 4 della legge regionale, ovvero aree ricoperte da vegetazione arbustiva, denominati arbusteti, di specie di cui all'allegato A3, associate ad esemplari di specie di cui agli allegati A1 ed A2.</i></p> <p><i>Tanto si ritiene al fine di determinare l'effettivo coinvolgimento nell'ambito della procedura e consentire l'espressione di un giudizio di merito da parte delle scrivente.</i></p>
2	<p><b>ARPA Lazio:</b> nota prot. 57147 del 06/08/2025 acquisita con prot. 810477 del 06/08/2025</p> <p>L'Agenzia Regionale ha evidenziato quanto segue:</p> <p><i>(...) 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 4 - 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).</i></p> <p><i>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 la variante singolarmente presa, 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 al PRGC, 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. Si ritiene opportuno dunque 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. Alla luce delle competenze dell'Agenzia, tenuto conto dei limiti sopra esposti, si esprime il seguente parere.</i></p>





*ARIA (ATMOSFERA) In riferimento alla matrice aria si evidenzia che nel Rapporto Preliminare è assente il quadro conoscitivo di base necessario per poter valutare i potenziali impatti derivanti dalla realizzazione delle previsioni del Piano. A tal fine si richiama il quadro normativo e si forniscono elementi utili alla definizione del contesto. 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 (zonizzazione valida per tutti gli inquinanti eccetto l'ozono, mentre per l'inquinante ozono il comune di Cori ricade nella zona Litoranea 2021) e secondo la classificazione della qualità dell'aria viene attribuita la classe complessiva 3 (Tabella 1). 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.*

*(...) Dall'esame dei dati comunali riferiti al triennio 2022-2024, considerato il rientro al di sotto dei limiti normativi del numero di superamenti giornalieri per il PM10 osservato nel 2022, non si rilevano particolari criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla norma. Nel R.P. a pag. 79, nell'ambito del quadro globale delle interazioni ambientali, in riferimento alla componente Aria si afferma che la variante proposta nel P.P.E. "Non comporta variazioni di nota delle emissioni inquinanti né conseguenti variazioni della qualità dell'aria in quanto le Norme Tecniche di Attuazione escludono l'insediamento di produzioni pericolose ed inquinanti". Secondo quanto riportato nel R.P. le Norme Tecniche di attuazione della Variante Generale all'art. 21 "Zone D 1 – "Attività Produttive" prescrive che "Le attività consentite in questa zona sono: industriale, artigianale, commerciale sino a 1000 mq coperti, uffici e servizi connessi alle attività produttive, centri di ricerca, stoccaggio merci, logistica, rivendita di prodotti per l'edilizia, piccole strutture di servizio alle aziende (bar-tavola calda, tabaccheria, cartoleria, ferramenta, ecc.)." Tenuto conto di quanto sopra riportato si ritiene che gli interventi di completamento della zona per attività produttive esistenti e gli interventi di nuova costruzione di attività produttive previsti nel P.P.E. in esame, potranno comportare un aumento delle emissioni in atmosfera correlate alle specifiche attività che si insedieranno. Tuttavia i potenziali impatti sullo stato della qualità dell'aria potranno essere eliminati o contenuti se verranno intraprese azioni di mitigazione nel corso delle fasi di realizzazione dei progetti e se verranno seguiti i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria indicati nel PRQA vigente. Con riferimento ai progetti di nuova costruzione dovranno essere rispettate le disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia – art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6. e di quanto previsto dall'art. 26 del D.lg. 199/2021 riguardo all'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione di cui all'Allegato III al D. Leg.vo 199/2021.*

*RISORSE IDRICHE Con riferimento alla matrice risorse idriche, si evidenzia che l'area d'intervento del P.P.E. secondo l'aggiornamento del PTAR (Piano di Tutela Regionale delle Acque) approvato con D.C.R. del 23 novembre 2018 n°18 e relative Norme Tecniche di Attuazione, ricade nel Bacino Idrografico denominato 26 - Moscarello (si veda la tavola 2.1 del PTAR – Bacini idrografici superficiali) e nel sottobacino afferente al corpo idrico superficiale denominato Canale Acque alte/Moscarello 1. In Figura 4 si riporta l'inquadratura territoriale dei suddetti bacini.*

*(...) Si evidenzia dunque una criticità legata allo stato ecologico del corpo idrico superficiale esaminato, a fronte della quale dovranno essere attuate misure per il raggiungimento dello stato di qualità ecologico "BUONO" e per la tutela delle acque in coerenza con le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTAR).*



(...) Per quanto concerne l'infrastruttura del sistema raccolta e trattamento delle acque reflue urbane, in base alle informazioni in possesso di ARPA Lazio, l'area interessata dal Piano ricade nell'agglomerato urbano denominato ARL04-010 Cori caratterizzato da capacità depurativa pari a 12.000 abitanti equivalenti, sufficiente a gestire gli attuali 6.914 AETU (Abitanti equivalenti totali urbani). Le acque reflue risultano convogliate nel depuratore urbano ubicato in località Sant'Angelo a c.a. un chilometro di distanza a sud-ovest dal margine inferiore dell'area di intervento, e le acque trattate sono scaricate nel corpo idrico superficiale fiume della torretta/parata. Da quanto riportato nel R.P. a pag. 58 "La previsione insediativa di tipo residenziale dell'area sarà possibile solo per le abitazioni del custode o del proprietario (massimo una per lotto). Poiché i nuovi lotti edificabili sono 49 e non è ipotizzabile che i custodi o i proprietari siano tutti nuclei familiari aggiuntivi, poiché in realtà la maggior parte saranno trasferimenti all'interno della città, il maggior carico insediativo sarà minimo e in considerazione del fatto che la popolazione di Cori al 31.12.2024 risulta essere di 10.461 abitanti l'incremento previsto sarà sicuramente inferiore all'1% della popolazione e conseguentemente l'incremento dei consumi si può ritenere pressoché ininfluenza". Il P.P.E. in esame prevede la realizzazione di una rete di raccolta delle acque meteoriche a servizio dell'aria già edificata e di quella destinata a nuova costruzione, così come il completamento ed ampliamento della rete fognaria esistente (acque nere), il cui schema di progetto è fornito nell'Allegato 1 "Reti servizi" Tav.9 della documentazione di Piano. Per quanto sopra esposto, si evidenzia che è necessario ottenere parere di competenza dal Gestore del Servizio Idrico Integrato in relazione alla capacità complessiva di trattamento dei reflui civili e di origine meteorica potenzialmente generati dalla realizzazione degli interventi previsti nel Piano.

**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 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 al 2023 ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrativa di competenza pari a 5,32% (fonte: <https://www.consumosuolo.it/indicatori>), corrispondente a circa 453,2 ettari di superficie di suolo consumato (Figura 5) e un incremento di suolo consumato nel 2023 rispetto al 2022 di 1,6 ettari (Figura 6). I trend di consumo di suolo sono in crescita nell'ultimo triennio osservato.



*Come si evince dal R.P., l'area oggetto del Piano ricade in un'area parzialmente già urbanizzata ed edificata (c.a. 14 ettari) e con presenza di superfici incolte (c.a. 4,5 ettari) e/o con colture ad olivo (c.a. 2 ettari). Gli interventi di realizzazione di nuovi fabbricati, viabilità e parcheggi previsti dal P.P.E. (si veda l'Allegato 11 Planovolumetrico Tav.5 della documentazione di Piano) comportano necessariamente un aumento dell'impermeabilizzazione del suolo con conseguente alterazione della natura del territorio, che andrebbe analizzata anche alla luce degli altri piani e programmi locali. A riguardo, si prende atto che nel R.P. a pag. 78 è prevista l'adozione di misure atte a limitare tale impatto sulla matrice suolo: "è prevedibile un processo di impermeabilizzazione che viene minimizzato dalle scelte progettuali in quanto le N.T.A. all'art. 14 prescrivono che la quota di area pavimentata del lotto non possa essere superiore al 70% e che la restante parte debba essere piantumata con essenze tipiche della zona." Si chiede di limitare i processi di degradazione del suolo prevedendo opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione, ad esempio prevedendo la realizzazione dei parcheggi con pavimentazione drenante, inoltre si dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 4 comma 2 lettere d) della L.R. 27 maggio 2008, n.6.*

*RIFIUTI Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si suggerisce di aggiornare il quadro conoscitivo di base descritto nel R.P. a pag. 61 riferito al 2019. A tale scopo si riportano i dati disponibili al 2023 relativi ai principali indicatori per l'analisi dei Rifiuti Urbani (RU) del comune di Cori.*

*(...) Il comune di Cori, con una popolazione residente di 10.461 abitanti (fonte ISTAT), ha registrato una produzione totale di rifiuti urbani pari a 3.584,10 tonnellate, ripartita in 1.084,50 tonnellate di rifiuti urbani indifferenziati e 2.499,70 tonnellate di rifiuti da raccolta differenziata. La produzione di rifiuti urbani pro capite si è attestata a 342,6 kg/abitante\*anno mentre il dato di raccolta differenziata pro capite si è attestato al 239 kg/ab.\*anno. La percentuale di raccolta differenziata comunale, pari al 69,7%, ha raggiunto superato l'obiettivo del 65% dettato dalla normativa nazionale (come stabilito dall'art. 205 del d.lgs. 152/06 e s.m.i. che fissava al 31/12/2012 l'obiettivo quantitativo di raccolta differenziata del 65%). In si osserva che dal 2017 la percentuale RD comunale si è sempre mantenuta al di sopra del 65%, nell'ultimo triennio si attesta in media al 73%.*

*Per quanto sopra riportato, considerato che l'ampliamento del comparto produttivo previsto nel P.P.E. comporta una produzione di rifiuti da utenze non domestiche delle unità operative delle aziende che si insedieranno e derivanti dagli alloggi per i custodi per circa 50 residenti (R.P. pag. 61), non si rilevano particolari criticità. Tuttavia è bene sottolineare che il Piano in oggetto comporterà inevitabilmente anche una produzione di rifiuti speciali derivanti dalle specifiche attività produttive che si insedieranno nell'area e che dovranno essere gestiti secondo la normativa vigente, tenendo 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.*

*INQUINAMENTO ELETTRIMAGNETICO. 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.*





	<p><b>INQUINAMENTO ACUSTICO</b> <i>In base alle informazioni in possesso di ARPA Lazio, il comune di Cori non ha adempiuto all'obbligo di classificazione acustica del territorio comunale di cui alla Legge Quadro n. 447/95 e alla L.R. 18/01, dotandosi di Classificazione Acustica quale strumento tecnico-politico di governo del territorio comunale. Pertanto risulta necessario che il comune provveda quanto prima alla approvazione della stessa al fine di adempiere ad un obbligo normativo (legge quadro 447/95, legge regionale 18/2001). Se la pianificazione in esame prevede la realizzazione anche di tipologie edilizie residenziali, si rammenta che alla richiesta delle relative concessioni edilizie, il proponente dovrà predisporre la documentazione di previsione di clima acustico ai sensi dell'art. 19 della L.R. 18/01. Inoltre le sorgenti acustiche comprese nella progettazione (attività produttive, artigianali, commerciali, ecc.) dovranno assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno. A tal riguardo si rammenta l'obbligo per il rilascio delle concessioni edilizie e per l'autorizzazione all'esercizio delle attività produttive/servizi commerciali di redigere una specifica documentazione di previsione di impatto acustico (di cui alla L.R. 18/01 art. 18) che attesti il rispetto dei limiti normativi. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite di cui al DPCM 14/11/97, in fase di realizzazione del Piano in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post-operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee). Il Piano dovrà essere progettato e realizzato nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997. Si evidenzia che, in assenza di idonea pianificazione acustica approvata a livello comunale risulta difficile rispondere alle esigenze di mantenimento/risanamento acustico territoriali a fronte degli interventi previsti dal Piano.</i></p>
3	<p><b>Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone, Latina:</b> nota prot. 8825 del 07/08/2025, acquisita con prot. 815582 del 08/08/2025</p> <p>La Soprintendenza ha comunicato che:</p> <p><i>(...) valutato che trattasi di Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) dell'ampliamento della Zona Artigianale Produttiva del Comune di Cori;</i></p> <p><i>- considerata la valenza paesaggistica dell'area, caratterizzata da porzioni di territorio che conservano i caratteri tradizionali propri del paesaggio agrario e naturale, che complessivamente connotano il territorio con componenti di valore paesistico;</i></p> <p><i>- considerato inoltre che gli interventi previsti, pur con le dovute mitigazioni, per estensione e natura si connotano come fortemente incidenti; questa Soprintendenza, per quanto di competenza, ritiene necessaria l'assoggettabilità a VAS.</i></p>
4	<p><b>Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare</b> - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali: nota prot. 872752 del 04/09/2025</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>Preliminarmente si evidenzia quanto segue.</i></p> <p><i>- Non appare chiara la rispondenza tra i perimetri riportati sugli elaborati con le diciture "Delimitazione precedente P.P.E." e "Delimitazione Zona D1 da P.R.G." e le superfici dichiarate nel Rapporto Preliminare ("mq. 69.853 era la superficie della Zona Attività Produttive prevista nel P.R.G. approvato</i></p>



con Deliberazione Giunta Regionale del Lazio n. 2531 del 11.07.75, mq. 91.970 furono aggiunti con la variante di ampliamento approvata dalla Regione Lazio con Deliberazione Giunta Regionale n. 120 del 08.02.02 e infine ulteriori mq. 35.280 sono stati previsti con la Variante Generale del 2012"). A tale riguardo si ritiene necessario che vengano riportati i perimetri e gli stralci delle tavole di zonizzazione, con le relative legende, del P.P.E. approvato con D.C.C. n. 46 del 15.02.78, della variante al P.R.G. approvata con Deliberazione Giunta Regionale n. 120 del 08.02.02 e del successivo P.P.E. adottato con D.C.C. n. 24 del 07.08.03 ed infine della Variante Generale al PRG approvata con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 204 del 18.05.12.

- Non è stata indicata la destinazione di PRG vigente per le nuove aree incluse nel perimetro del P.P.E. in oggetto e non è stata data alcuna indicazione in merito alla nuova destinazione d'uso che si intende assegnare alle aree stralciate. A tal riguardo si ritiene necessario che vengano riportati anche gli stralci delle NTA riguardanti le nuove aree incluse nel perimetro del P.P.E. in esame.

- Nel Rapporto Preliminare non risulta esplicitata la verifica delle aree da cedere a standard ai sensi del DM 1444/1968, con la distinzione tra le aree a tale scopo già previste e/o attuate dei P.P.E. precedenti e quelle introdotte con il P.P.E. in oggetto (che dovranno essere effettivamente utilizzabili secondo le diverse destinazioni assegnate).

- Dalla visione degli elaborati si evince che alcuni lotti classificati quali "Aree produttive previste nel presente P.P.E." risultano già edificati, per cui si ritengono necessari chiarimenti in merito.

- Non appaiono chiare le verifiche riportate nella Tav. 6 "Schede dei lotti".

#### OSSERVAZIONI AL RAPPORTO PRELIMINARE CONNESSE AGLI ASPETTI PAESAGGISTICI

Preliminarmente si evidenzia che lo stralcio della Tav. A del PTPR riportato nel Rapporto Preliminare non risulta essere quello del PTPR approvato e vigente. L'analisi del PTPR vigente, approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/2021, Tav B30 "Beni paesaggistici", evidenzia la presenza su parti dell'area del P.P.E. in oggetto del seguente vincolo: Ricognizione delle aree tutelate per legge, art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004 – protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua – cod. c059\_1220 Fosso di Valle Le Cupe, normate dall'art. 36 delle NTA del PTPR. Parti dell'area del P.P.E. in oggetto ricadono anche nelle aree urbanizzate del PTPR. Le norme di tutela sul paesaggio, individuate nella Tav. A30 del PTPR "Sistemi e Ambiti del Paesaggio" individuano l'area in esame nel contesto dei seguenti Paesaggi: "Paesaggio degli insediamenti urbani", "Paesaggio agrario di rilevante valore", "Paesaggio agrario di continuità", le cui tutele sono rispettivamente normate dagli artt. 28, 25 e 27 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, per l'intera area interessata dal P.P.E. in oggetto, 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. Una piccola porzione dell'area del P.P.E. in oggetto ricade anche nelle Aree di visuale, la cui tutela è normata dall'art. 50 delle NTA del PTPR.

Per cui:

Art. 36 Co. 6: I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e ineditificati per una profondità di centocinquanta metri per parte; nelle fasce di rispetto è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione ripariale esistente ... Co. 7: Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, le disposizioni di cui ai commi 4 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR, e corrispondenti al "paesaggio degli insediamenti urbani" ... Co. 8: Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, per le zone ... D ... di cui al decreto



ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come delimitate dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione dei PTP o, per i territori sprovvisti di PTP, alla data di entrata in vigore della l.r. 24/1998, nonché per le aree individuate dal PTPR, ogni modifica dello stato dei luoghi nelle fasce di rispetto è subordinata alle seguenti condizioni: a) mantenimento di una fascia integra e inedificata di cinquanta metri a partire dall'argine; b) comprovata esistenza di aree edificate contigue. Co. 12: Nell'ambito delle fasce di rispetto di cui al comma 1, gli strumenti urbanistici di nuova formazione o le varianti a quelli vigenti possono eccezionalmente prevedere, infrastrutture o servizi ed interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti o adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti, nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, e alle seguenti condizioni: a) mantenimento di una fascia integra e inedificata di cinquanta metri a partire dall'argine; b) comprovata esistenza di aree edificate contigue.

Art. 50 Co. 3: La tutela del cono visuale o campo di percezione visiva si effettua evitando l'interposizione di ogni ostacolo visivo tra il punto di vista o i percorsi panoramici e il quadro paesaggistico. A tal fine sono vietate modifiche dello stato dei luoghi che impediscono le visuali anche quando consentite dalla disciplina di tutela e di uso per gli ambiti di paesaggio individuati dal PTPR, salvo la collocazione di cartelli ed insegne indispensabili per garantire la funzionalità e la sicurezza della circolazione. Co. 4: Per i percorsi panoramici di crinale e di mezzacosta, sul lato a valle delle strade possono essere consentite costruzioni poste ad una distanza dal nastro stradale tale che la loro quota massima assoluta, inclusi abbaini, antenne, camini, sia inferiore di almeno un metro rispetto a quella del ciglio stradale, misurata lungo la linea che unisce la mezzeria della costruzione alla strada, perpendicolarmente al suo asse. In ogni caso la distanza minima della costruzione dal ciglio stradale non può essere inferiore a cinquanta metri, salvo prescrizioni più restrittive contenute negli strumenti urbanistici vigenti. Se ne deduce che il P.P.E. in oggetto, limitatamente alle porzioni di area ricadenti nel vincolo "protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua", non classificate dalla Tav. B del PTPR quale "aree urbanizzate", non risulta conforme all'art. 36 delle NTA del PTPR. Si evidenzia inoltre che, qualora fossero previsti nuovi interventi nella piccola porzione di area ricadente nelle "Aree di visuale", oltre che nel vincolo della "protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua", in sede di autorizzazione paesaggistica andrà verificata la conformità alle prescrizioni dell'art. 50 delle NTA del PTPR sopra richiamate. Relativamente alle parti dell'area di intervento ricadenti nei suddetti vincoli paesaggistici il Rapporto Preliminare risulta carente 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:

<b>Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)</b>	<b>RAPPORTO PRELIMINARE</b>  viene riportato che "il vertice orientale dell'area in esame si trova ad una distanza inferiore ai 150 metri dall'asse del corso d'acqua; tuttavia la profondità dell'incisione e le sue quote altimetriche fanno sì che l'area in esame sia esclusa dall'attenzione idraulica poiché posta a quote notevolmente più elevate rispetto ai 10 metri dal livello di magra previsto
--	--



	<p>dalle NdA del PAI. Pertanto, dal punto di vista della pianificazione del rischio idrogeologico s.s. l'area può pertanto considerarsi libera da vincoli e restrizioni".</p>
<b>Piano Regolatore Generale (P.R.G.)</b>	<p><b>RAPPORTO PRELIMINARE</b></p> <p>viene riportato che "L'area insediamenti produttivi era presente fin dal primo P.R.G. del Comune di Cori approvato con Deliberazione Giunta Regionale del Lazio n. 2531 del 11.07.75 e successivo P.P.E. adottato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 127 del 27.07.77 e approvato definitivamente con D.C.C. n. 46 del 15.02.78.</p> <p>Successivamente fu redatta una variante al P.R.G. per l'ampliamento della zona attività produttive adottata con D.C.C. n. 54 e 55 del 21.07.92 e approvata dalla Regione Lazio con Deliberazione Giunta Regionale n. 120 del 08.02.02.</p> <p>A seguito di tale approvazione fu redatto un P.P.E. adottato con D.C.C. n. 24 del 07.08.03, esaminate le controdeduzioni con D.C.C. n. 9 del 26.01.04 e inviato alla Regione Lazio ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 36/97 con nota prot. 1055 de 14.12.06.</p> <p>Con Deliberazione G.M. n. 121 del 31.07.12, considerato che la Regione Lazio non aveva espresso alcun parere negativo, furono approvati gli adempimenti necessari per la richiesta dei Permessi di Costruire.</p> <p>Infine con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 204 del 18.05.12 pubblicata sul B.U.R.L. n. 23 del 21.06.12 è stata approvata una Variante Generale al P.R.G. che ampliava ulteriormente la zona insediamenti produttivi e denominandola D1 "Industria e Artigianato</p> <p>In attuazione di tale Variante fu redatto P.P.E. adottato con Deliberazione G.M. n. 2014 del 17.12.14 e inviato alla Regione Lazio con nota prot. 4845 del 16.09.15.</p> <p>In risposta a tale invio la Regione Lazio rispose con nota prot. 494750 del 06.11.15 che lamentava carenze nella documentazione e sospendeva l'esame. A seguito di ciò è stato redatto il presente P.P.E."</p> <p>Il perimetro del P.P.E. è corrispondente a quello dell'area D1 "Industria e Artigianato" secondo quanto previsto nella Variante Generale al P.R.G. "e ricomprende tutte le aree già interessate dai precedenti P.P.E. Sono state effettuate lievi modifiche del perimetro in relazione alla verifica della perimetrazione conseguente alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e dei frazionamenti catastali.</p>

**TENUTO CONTO** che l'AP con nota prot. 19176 del 02/10/2025, acquisita in pari data con prot. 969169, in riferimento al parere della Soprintendenza, ha fornito le seguenti considerazioni:

*"(...) A tal proposto si ritiene che il parere non abbia tenuto conto della reale situazione delle previsioni urbanistiche e dello stato dei luoghi ed in particolare dei seguenti elementi:*

- *Il perimetro dell'area è quello configuratosi alla luce delle seguenti previsioni urbanistiche:*
- *Area prevista dal P.R.G. del Comune di Cori approvato con Deliberazione Giunta Regionale del Lazio n. 2531 del 11.07.75 e successivo P.P.E. adottato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 127 del 27.07.77 e approvato definitivamente con D.C.C. n. 46 del 15.02.78.*



- Area prevista dalla variante al P.R.G. per l'ampliamento della zona attività produttive adottata con D.C.C. n. 54 e 55 del 21.07.92 e approvata dalla Regione Lazio con Deliberazione Giunta Regionale n. 120 del 08.02.02 e successiva redazione di P.P.E. adottato con D.C.C. n. 24 del 07.08.03, esaminate le controdeduzioni con D.C.C. n. 9 del 26.01.04 e inviato alla Regione Lazio ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 36/97
  - Area prevista nella Variante Generale al PRG approvata con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 204 del 18.05.12 pubblicata sul B.U.R.L. n. 23 del 21.06.12
  - Il PPE ha quindi una estensione complessiva di circa 20,00 le superfici della quale, scaturite dalla successive fasi pianificatorie sono le seguenti:
    - Previsione del PRG del 1975 attuata con PPE circa 7,0 ettari .
    - Previsione della Variante specifica del 2002 circa 9,5 ettari
    - Previsione della Variante Generale del 2012 circa 3,5 ettari
- In sostanza la nuova area prevista è di soli 3,5 ettari”.

Nella nota suddetta viene inoltre rilevato che nell'area in esame la superficie soggetta a “vincolo ai sensi del D. Lvo n. 42 art. 142 c. 1 lett. c) - protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua corsi d'acqua disciplinato all'Art. 36 delle NTA è esclusivamente una piccolissima parte... pari a circa 1,8 ettari di cui peraltro circa un ettaro compreso nel vecchio insediamento previsto dal PRG del 1975 già edificato e soltanto 0,8 ettari di nuovo insediamento...

(...) L'area e il paesaggio in cui è previsto l'intervento è caratterizzata in larga parte da un sistema insediativo misto, con i piani superiori degli immobili destinati al residenziale o uffici e le attività produttive alloggiate invece al piano terra e oltre a questa tipologia prevalente vi è poi la presenza di capannoni industriali più consistenti nella parte sudorientale dell'area di intervento.

La copertura vegetale dell'area è ormai solo di tipo spontaneo in quanto le colture agrarie preesistenti sono state dismesse in considerazione della previsione edificatoria approvata già ben 13 anni fa e della conseguente suddivisione in lotti.

Nella tav. A del PTPR l'area viene classificata quale "Paesaggio Agrario di Rilevante Valore". Tale classificazione, evidentemente datata rispetto alla situazione attuale, non ha tenuto conto che in considerazione della nuova destinazione urbanistica dell'area a seguito dell'approvazione della Variante Generale al PRG per cui sono state di fatto abbandonate le coltivazioni precedenti.

Conseguentemente l'insieme del paesaggio, originariamente riferibile agli ambiti della piana alla base della collina lepina, risulta compromesso dagli interventi di urbanizzazione esistenti e dalla predisposizione per quelli futuri”.

Per quanto riguarda infine la “piccola parte di area del PPE soggetta a vincolo ai sensi del D. Lvo n. 42 art. 142 c. 1 lett. c) - protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua corsi d'acqua è disciplinato all'Art. 36 delle NTA del PTPR che all'art. 36 comma 8 prevede:

“8. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, per le zone C, D ed F di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come delimitate dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione dei PTP o, per i territori sprovvisti di PTP, alla data di entrata in vigore della l.r. 24/1998, nonché per le aree individuate dal PTPR, ogni modifica dello stato dei luoghi nelle fasce di rispetto è subordinata alle seguenti condizioni:

- a) mantenimento di una fascia integra e ineditata di cinquanta metri a partire dall'argine;
- b) comprovata esistenza di aree edificate contigue.

(...) E dal Planovolumetrico che dimostra che in sostanza il PPE per quanto riguarda la piccola area soggetta a vincolo prevede, visto che 2 fabbricati sono già esistenti, soltanto altri 4 edifici di cui uno solo parzialmente ricadente nel vincolo...

(...) In ogni caso proprio in considerazione della presenza del vincolo nelle NTA del PPE sono state previste le seguenti prescrizioni:

**All'Art. 18 – Aree sottoposte a vincolo**

*"Per tutti gli interventi nelle aree sottoposte a vincolo ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/04 e del Piano Territoriale Paesistico Regionale è necessario che venga rilasciato il parere di legge".*

*Ed evidentemente in quella sede la Soprintendenza potrà prescrivere le ulteriori misure che riterrà più opportune.*

**All' Art. 14 – Sistemazione delle zone di distacco (prescritto peraltro per tutto il PPE e non solo per l'area vincolata).**

*"Nelle zone di distacco è vietato ogni edificazione ad eccezione di volumi tecnici (quali cabine elettriche, locali tecnologici, impianti depurazione o climatizzazione, ecc.).*

*Nelle stesse zone sono consentite la viabilità di servizio alle attività, eventuali rampe di accesso agli interrati e le aree a parcheggio private per una quota di pavimentazione continua e impermeabile in asfalto o cemento massima del 70%.*

*La restante quota dovrà essere piantumata con essenze tipiche della zona."Alla luce di quanto sopra si ritiene che le valutazioni espresse nel sintetico parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina possano essere superate per quanto riguarda la richiesta della necessità di assoggettabilità a VAS del PPE".*

**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 alle componenti ambientali, in particolare il suolo, il paesaggio e il patrimonio culturale, e potenziali impatti significativi derivanti dall'attuazione del Piano;
- I SCA hanno evidenziato, tenuto conto della natura del Piano e del quadro pianificatorio in cui esso si inserisce, possibili impatti cumulativi incidenti in particolare sulle componenti Aria, Suolo e Paesaggio;
- La Soprintendenza ha evidenziato che l'area in esame presenta *"caratteri tradizionali propri del paesaggio agrario e naturale"* e che, per natura ed estensione, il piano in esame può incidere significativamente con la componente *"Paesaggio"* nel contesto ambientale di riferimento;
- Il PTPR individua per il Paesaggio agrario di rilevante valore i seguenti Fattori di rischio ed elementi di vulnerabilità: Modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico... modificazioni dell'assetto fondiario, agricolo e culturale... Suddivisione e Frammentazione... modificazioni dei caratteri strutturanti il territorio agricolo... Riduzione di suolo agricolo dovuto a espansioni urbane o progressivo abbandono delle attività agricole... Modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico;
- L'Autorità Procedente, a seguito dell'acquisizione dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ha fornito considerazioni in merito al parere della Soprintendenza, ritenendo che *"il parere non abbia tenuto conto della reale situazione delle previsioni urbanistiche e dello stato dei luoghi"*, senza tuttavia fornire chiarimenti sugli aspetti inerenti la valenza paesaggistica del contesto territoriale di riferimento e l'analisi delle ricadute del Piano;
- Nella Tavola C del PTPR, avente valenza propositiva e di indirizzo per l'attività di pianificazione, tra i beni non appartenenti a termine di legge ai beni paesaggistici ma costituenti la loro organica e sostanziale integrazione, viene indicato che l'area in esame rientra nel *"Sistema agrario a carattere permanente"* all'interno degli *"Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale"*;

- Nel RP viene riportato che l'area complessiva del piano in esame interessa una superficie di circa 20 ha *“di cui solo circa 6,9853 già edificati in attuazione del precedente P.P.E.”*;
- Nella nota prot. 19176 del 02/10/2025, acquisita in pari data con prot. 969169, l'AP evidenzia che la nuova area prevista è di soli 3,5 ettari rispetto alle previsioni di PRG;
- Le attuali previsioni urbanistiche nell'area in esame si riferiscono a pianificazione generale mai sottoposta a procedura di VAS, pertanto la valutazione delle ricadute ambientali e la sostenibilità della proposta pianificatoria viene svolta su quanto previsto rispetto al contesto ambientale esistente;
- Nel RP viene riportato che l'area interessata dal piano in esame *“attualmente è incolta e abbandonata mentre in area adiacente esiste l'urbanizzazione realizzata in attuazione del precedente P.P.E. di cui l'attuale è l'ampliamento”*;
- Nel RP viene riportato che l'area interessata dal piano in esame risulta caratterizzata *“dalla presenza di ridotte superfici di incolto/oliveto”*, nello specifico 2 ha di oliveto e 4,5 ha di superfici incolte;
- Il PTPR individua per il Paesaggio agrario di rilevante valore le Aree di coltivazione tipica o specializzata (vigneti, uliveti, noccioleti) come elementi da tutelare;
- Nella nota trasmessa dall'AP relativa alle considerazioni ai sensi dell'art. 12 c.4 del Decreto si riporta che *“La copertura vegetale dell'area è ormai solo di tipo spontaneo in quanto le colture agrarie preesistenti sono state dismesse”*;
- La struttura regionale competente in materia forestale non ha escluso il rischio di eliminazione di superfici boscate, e che la stessa ha richiesto approfondimenti in merito alla presenza di formazioni riconducibili ad aree boscate;
- Nel RP non sono presenti analisi e valutazioni in merito agli effetti cumulativi con altra pianificazione in attuazione o prevista nel contesto territoriale di riferimento;
- Nel RP non risultano presenti analisi sulla durata, frequenza e reversibilità degli impatti, e che nella sopra richiamata nota prot. 19176 del 02/10/2025, acquisita in pari data con prot. 969169, viene riportato che l'area in esame è caratterizzata da *“un sistema insediativo misto”* costituito da destinazioni residenziali e attività produttive;
- Nel RP viene riportato che l'incremento residenziale è relativo a circa 50 abitanti, riconducibili ai custodi dei 49 nuovi lotti edificabili, mentre non viene fornito un quadro relativo alle presenze previste nell'area in relazione alle attività produttive, alla stima del carico sulle componenti ambientali ed alle analisi relative alle ricadute sulla mobilità nel contesto ambientale di riferimento;
- Le previsioni del piano in esame, in base a quanto rappresentato nella *“Tav. 3 – Zonizzazione”*, determinano la trasformazione permanente della prevalenza di superfici vegetate nell'area interessata, con individuazione di limitati settori destinati a verde pubblico;
- ARPA Lazio per quanto riguarda la componente *“Suolo”* rileva *“un incremento di suolo consumato nel 2023 rispetto al 2022 di 1,6 ettari”* con un trend in crescita, e che il piano determina *“alterazione della natura del territorio, che andrebbe analizzata anche alla luce degli altri piani e programmi locali”*, generando un consumo di suolo di almeno 6,5 ha di superfici vegetate, interessando nella sua interezza un'area di circa 20 ettari;
- Nel RP in merito alle ricadute sulla componente *“Risorse idriche”* viene riportato che *“la rete idropotabile è alimentata dall'acquedotto già del Comune di Cori mediante Approvvigionamento dai pozzi dei Pozzi Ex stazione (produzione 70 litri secondo) e da acquedotto Ex – Simbrivio (10 litri secondo) (fonte Acqualatina)”* e che *“l'incremento dei consumi si può ritenere pressoché ininfluente”*, senza tuttavia fornire un'analisi quantitativa delle idroesigenze e delle ricadute delle diverse attività previste nelle nuove aree produttive sul contesto ambientale di riferimento;
- ARPA Lazio per la componente *“Aria”* ha evidenziato che gli interventi previsti dal piano, inerenti sia il completamento che la nuova realizzazione di zone per attività produttive, possono determinare un incremento delle emissioni in atmosfera correlate alle specifiche attività che si insedieranno, e che nel RP manca un *“quadro conoscitivo di base necessario per poter valutare i potenziali impatti derivanti dalla realizzazione delle previsioni del Piano”*;

- Il RP per la componente “Aria” si limita ad escludere *“l’insediamento di produzioni pericolose ed inquinanti”* senza individuare specifiche misure di mitigazione necessarie al mantenimento della qualità dell’aria e l’attuazione dei provvedimenti previsti nel PRQA, come richiesto da ARPA Lazio;
- Il RP non fornisce un quadro aggiornato in merito alla coerenza con la pianificazione sovraordinata, e che per quanto concerne il PTPR il piano ricade parzialmente nella fascia di rispetto di 150 metri delle acque pubbliche denominata *“Fosso di Valle Le Cupe”*;
- La struttura regionale competente in materia urbanistica ha rilevato diverse carenze nel RP in relazione alle destinazioni d’uso attuali e previste, e che il piano proposto non risulta conforme alle NTA del PTPR per quanto concerne la porzione ricadente nella fascia di rispetto delle acque pubbliche, dovendosi applicare quanto previsto dall’art. 36 delle NTA del PTPR, ossia mantenere integra ed inedificata la fascia di rispetto del corso d’acqua *“per una profondità di centocinquanta metri”* nella quale *“è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione ripariale esistente”*;
- Nella sopra richiamata nota prot. 19176 del 02/10/2025, acquisita in pari data con prot. 969169, viene riportato che *“Le previsioni insediative sono tutte esterne alla fascia di m. 50 a partire dall’argine”* e che *“la previsione è contigua alla fascia edificata esistente”*;
- ARPA Lazio per la componente “Rifiuti” ha evidenziato che nel RP non è presente un quadro conoscitivo aggiornato, e che le analisi e valutazioni della produzione di rifiuti sono limitate alle sole previsioni residenziali, senza tener conto dei rifiuti speciali generati dalle utenze non domestiche derivanti dall’ampliamento del comparto produttivo previsto nel P.P.E.;
- Il RP 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;
- Nel RP, tenuto conto che la variante di PRG approvata risale al 2012, non viene rappresentato un quadro esigienziale che confermi la necessità di nuove aree produttive nel contesto territoriale di riferimento;

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

- Da quanto evidenziato nel parere della Soprintendenza e dalle relative considerazioni trasmesse dall’AP permane la necessità di approfondire le ricadute del Piano sulla componente “Paesaggio”;
- Le strutture regionali competenti in materia forestale e urbanistica hanno evidenziato diverse criticità per le quali risulta opportuno fornire adeguati approfondimenti in merito alle ricadute sugli aspetti paesaggistici e vegetazionali, e che pertanto non è possibile escludere effetti significativi derivanti dall’attuazione del piano;
- 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, caratterizzate anche dalla presenza di uliveti, e la realizzazione di limitati settori a verde pubblico;
- 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 viene fornito un quadro sufficientemente chiaro in riferimento alle previsioni del piano in esame rispetto alla situazione preesistente, né vengono analizzate adeguatamente le trasformazioni previste e le relative ricadute sulle componenti ambientali;
- Nel RP non è presente un esaustivo approfondimento in merito agli effetti cumulativi con altri piani ed alle ricadute sulla componente “Risorse idriche” e sui flussi di traffico in relazione al carico antropico atteso in termini di utilizzo e fruizione dell’area produttiva prevista;



- 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 Dirigente  
Ing. Ilaria Scarso  
(firmato digitalmente)