

**Direzione:** POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

**Area:** AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

## DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G18405 del 22/12/2022

Proposta n. 55225 del 20/12/2022

**Oggetto:**

VVAS-2021\_47. Comune di Cori (LT). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa alla "Variante urbanistica finalizzata alla realizzazione di un 'Borgo Protetto' in Via Velletri Anzio" nel Comune di Cori (LT). Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006

**OGGETTO: VVAS-2021\_47.** Comune di Cori (LT). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa alla “Variante urbanistica finalizzata alla realizzazione di un ‘Borgo Protetto’ in Via Velletri Anzio” nel Comune di Cori (LT).  
**Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.**

Autorità Procedente: **Comune di Cori**

**IL DIRETTORE  
DELLA DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**VISTA** la D.G.R. n.270/2018, di “*Conferimento dell’incarico di Direttore della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ai sensi del combinato disposto dell’art. 162 e dell’allegato H del Regolamento di organizzazione 6 settembre 2002, n. 1*” all’Arch. Manuela Manetti;

**VISTA** la Determinazione GR4100-000018 del 9/9/2021 avente ad oggetto “*Organizzazione delle strutture organizzative della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, denominate ‘Aree’, ‘Uffici’ e ‘Servizi’*” con la quale è stata soppressa l’Area “*Valutazione Ambientale Strategica*” e sono state rimodulate le competenze e la denominazione dell’Area “*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*”;

**VISTO** l’Atto di Organizzazione del Direttore della “*Direzione regionale Politiche Abitative e Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica*”, n.G11269 del 21/9/2021, concernente:

“assegnazione del personale non dirigenziale e conferma incarichi di posizioni organizzative alle strutture della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica interessate dalla riorganizzazione di cui alla determinazione GR4100-000018 del 9/9/2021”;

**VISTO** l’Atto di Organizzazione n. G11608 del 29/9/2021 della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica con il quale è stato conferito all’Ing. Ilaria Scarso l’incarico di Dirigente dell’Area “Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica”;

**VISTO** che il Comune di Cori, in qualità di Autorità Procedente, con nota prot. 15033 del 27/10/2021, acquisita al protocollo regionale al n. 873557 del 27/10/2021, ha inviato alla scrivente Area richiesta di attivazione della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per il Piano in oggetto;

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

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

#### **DETERMINA**

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

**di escludere il Piano** denominato “*Variante urbanistica finalizzata alla realizzazione di un ‘Borgo Protetto’ in Via Velletri Anzio*” nel Comune di Cori (LT), **dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006**, secondo le risultanze e con le raccomandazioni di cui alla Relazione Istruttoria formulata dall’Area “Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica”, da considerarsi parte integrante della presente determinazione.

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

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

Il presente provvedimento sarà pubblicato integralmente, unitamente alla *Relazione istruttoria*, sul sito *web* istituzionale della Regione Lazio [www.regione.lazio.it](http://www.regione.lazio.it)

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

**Il Direttore**  
*Arch. Manuela Manetti*



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,  
PAESISTICA E URBANISTICA

AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**OGGETTO: VVAS-2021\_47. Comune di Cori (LT).** Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa alla *“Variante urbanistica finalizzata alla realizzazione di un ‘Borgo Protetto’ in Via Velletri Anzio”* nel Comune di Cori (LT). Soggetto Proponente: I Borghi d’Italia s.r.l.

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### PREMESSO che:

- Con nota prot. n. 15033 del 27/10/2021, acquisita al protocollo regionale al n. 873557 del 27/10/2021, il Comune di Cori (di seguito “Autorità Procedente”) ha trasmesso all’Area 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, per la *“Variante urbanistica finalizzata alla realizzazione di un ‘Borgo Protetto’ in Via Velletri Anzio”* (di seguito “Piano”).
- Con nota prot. n. 575912 del 10/06/2022, l’Autorità Competente ha richiesto integrazioni sul Rapporto Preliminare.
- Con nota prot. 11047 del 05/07/2022, acquisita con prot. n. 660773 del 05/07/2022, e con nota prot. 12038 del 25/07/2022, acquisita con prot. 731269 del 25/07/2022, l’Autorità Procedente ha trasmesso le integrazioni richieste.

**DATO ATTO che** con nota prot. n. 686496 del 12/07/2022, l’Autorità Competente ha comunicato e integrato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (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, 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 per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:

- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Rieti, Viterbo, Latina e Frosinone;

• **Regione Lazio** – Direzione Regionale Ambiente

• **Regione Lazio** - Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti

• **Regione Lazio** - Direzione Regionale Salute e Integrazione sociosanitaria

• **Regione Lazio** - Direzione Regionale Infrastrutture e Mobilità

- Area Sostenibilità Energetica

• **Regione Lazio** - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste

- Area Affari Generali e Usi Civici

- Area Governo del Territorio e Foreste
- Area Risorse Agricole e Ambientali
- **Provincia di Latina**
  - Settore Edilizia scolastica e Pianificazione Territoriale;
  - Settore Viabilità e Trasporti;
- **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 e Latina
- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio – ARPA Lazio**
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale**
- **Acqualatina SpA**
- **Autorità ATO n. 4 Lazio Meridionale Latina**
- **ASL Latina**

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

- **ARPA Lazio:** nota prot. 56098 del 08/08/2022, acquisita al prot. n. 785699 del 09/08/2022;
- **Regione Lazio - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo:** nota prot. 814886 del 26/08/2022.

**DATO ATTO** che l'Autorità Competente, con nota prot. n. 977140 del 07/10/2022, 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, utili alla conclusione dell'istruttoria;

**PRESO ATTO** che l'Autorità Procedente, con nota prot. 17970 del 03/11/2022, acquisita con prot. 1092237 del 03/11/2022, e con successive note acquisite con prot. 111875 e 111893 del 08/11/2022, ha fornito riscontro alla nota di cui sopra;

**VERIFICATO** che il Rapporto Preliminare trasmesso ha evidenziato quanto segue, specificando che sono stati estrapolati e riportati in corsivo dallo stesso gli elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

Il Rapporto Preliminare riguarda una variante ai sensi dell'art. 8 comma 2 del D.P.R. N. 160/2010 necessaria per la realizzazione di una struttura innovativa denominata "Borgo Protetto" inserita nel piano di attuazione delle Misure del PNRR, come rappresentato dal Comune di Cori con nota prot. 6244 del 13/04/2022, acquisita con prot. 370630 del 13/04/2022. Nella proposta si prevede la variazione di destinazione urbanistica da Zona E, zona agricola del P.R.G, a Zona F2, zona per servizi privati.

L'intervento da realizzare sarà costituito da una "serie di Case Albergo per Anziani (per circa mc. 23.000,00)" su di un'area "ubicata nel Comune di Cori, sulla Via Velletri Anzio alla periferia ovest del centro abitato... estesa per circa mq. 47.668" individuata in Catasto terreni al Fg 35, p.lle 392 e 411. Di seguito l'ubicazione dell'area in esame:



(...) Il complesso è articolato in una pluralità di edifici per un miglior inserimento ambientale per una cubatura complessiva di mc. 32.850,84 così suddivisa:

- N. 4 Case Albergo per Anziani distribuite in più edifici per una cubatura complessiva di mc. 23.018,94 con le caratteristiche di cui al Punto III.B.4 della Delibera di Giunta Regionale n. 1.305/04 formate da:
  - diverse unità abitative nelle tipologie previste dalla normativa del settore ciascuna della superficie tra i 28 e i 45 mq. e ognuna con la sua area verde o terrazzo/giardino di pertinenza;
  - n. 4 strutture di servizio, una per ciascuna Casa Albergo, per complessivi mc. 1.960,00 contenenti i servizi collettivi previsti ai punti III.B.4.3.2.a e i servizi supplementari di cui al punto III.B.4.3.2.b.
- una struttura per servizi diurni della cubatura di mc. 1.400,00;
- una struttura per i servizi generali della cubatura di mc. 6.471,90 comprendente un piccolo cinema/teatro, spazi per attività di servizio alle persone e piccolo commercio di vicinato, la piscina ricreativa e riabilitativa, palestra, ecc.

(...) L'area interessata è attualmente coltivata ad oliveto e in piccole parti marginali incolta. In adiacenza alla stessa è in corso di realizzazione una lottizzazione prevista dal PRG. Per quanto riguarda il P.R.G. vigente del Comune di Cori l'area è classificata come Zona Agricola e su una parte di essa, su cui non si interviene, è sottoposta a vincolo cimiteriale.

(...) Le finalità specifiche dell'intervento sono:

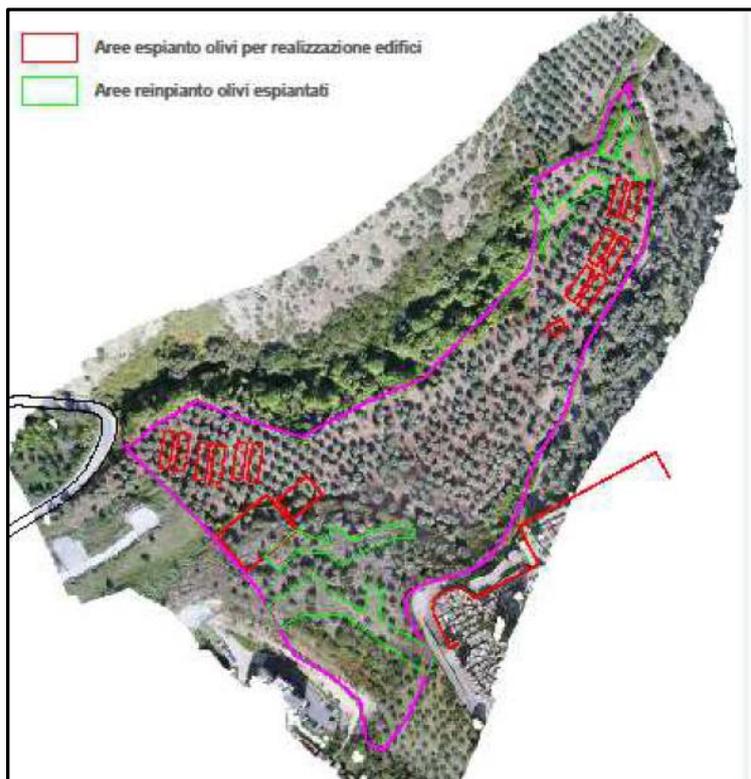
1. dotare il territorio comunale, l'area nord pontina, dei limitrofi castelli romani e la capitale di una infrastruttura socio assistenziale coerente con i più avanzati indirizzi di qualità dei servizi e di sostenibilità

2. rispondere alle sempre maggiori esigenze di servizi socio assistenziali per le persone anziane e quelle non, o non del tutto, autosufficienti

3. utilizzare le più aggiornate tecnologie coniugando le necessità e le opportunità di servizi collettivi con il rispetto della privacy e della volontà di vita nella natura

4. creare opportunità occupazionali.

(...) Il progetto urbanistico prevede una parziale trasformazione del soprassuolo ad oliveto in altre destinazioni... saranno parzialmente rimosse le piante di olivo per fare spazio alla realizzazione delle costruzioni ma le stesse saranno reimpiantate in altre parti dello stesso lotto mentre intorno ai fabbricati ed ai parcheggi saranno piantumate altre essenze arboree e arbustive tipiche della zona”, come riportato nell’elaborato grafico di seguito:



**CONSIDERATO** che nel Rapporto Preliminare sono richiamati i seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata, per i quali sono presenti contenuti dedicati all’analisi di coerenza esterna:

**Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.):**

L’area interessata dal Piano, così come rappresentata nel Rapporto Preliminare, risulta classificata ai sensi del P.T.P.R. come di seguito:

Tavole A: Paesaggio Naturale di continuità e parziale sovrapposizione con Area di Visuale di cui all’art. 50 delle Norme;

Tavola B: non risultano presenti vincoli paesaggistici.

Per gli Usi Civici il Comune di Cori, con nota prot. 17970 del 03/11/2022, ha attestato l’inesistenza di gravami da uso civico.

**Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI):**

L'area interessata dall'intervento non risulta interessata da alcuna perimetrazione, né in relazione al rischio idraulico né in relazione al rischio frana.

**Piano Regionale per il risanamento della qualità dell'Aria (PRQA):**

Nel RP non si tiene conto delle DGR. n. 539/2020, 305/2021 e 119/2022, relativa all'Aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, in base alla quale il Comune di Cori risulta classificato in Classe complessiva 3.

**Piano di Zonizzazione Acustica (PZA):**

*"Il Comune di Cori non dispone del Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale".*

**Piano Regolatore Generale (PRG) vigente:**

La zona in esame è individuata dal PRG vigente come "Zona E Agricola", e risulta in parte sovrapposta al "Vincolo cimiteriale". Viene tuttavia precisato nel Rapporto Preliminare che non vengono previsti interventi all'interno della fascia di rispetto del vincolo cimiteriale.

**Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR)**

Nel RP non si tiene conto del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018, n. 18, in base al quale la zona interessata ricade all'interno del Bacino n. 26 Moscarello, tratto Canale Acque alte/Moscarello 1, con Stato ecologico "Scarso".

**Piano di Gestione dei Rifiuti Regionale (PGR)**

Nel Piano di Gestione dei Rifiuti regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 4 del 5 agosto 2020, il Comune di Cori viene inserito nel SubATO Latina, in Area omogenea A.

**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 regionale fornisce le seguenti considerazioni in relazione alle diverse componenti ambientali:

- **ARIA:** (...) *La Classe 3 comprende i Comuni a basso rischio di superamento dei valori e per i quali sono previsti provvedimenti tesi al mantenimento della qualità dell'aria. Nello specifico per il Comune di Cori sono previsti i provvedimenti di cui agli artt. 9 e 16, dell'Aggiornamento del Piano di Qualità dell'Aria (D.G.R 4 agosto 2020, n. 539).*

*(...) nella fase di esecuzione del Programma in esame, si dovrà rispettare quanto previsto dalle "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia – art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6. Inoltre, si avvisa che l'art. 26 del D.lg. 199/2021, prevede dal 13/06/2022, l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includa l'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 medesimo (Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva).*

- **RISORSE IDRICHE:** (...) *è presente una criticità ambientale inerente le risorse idriche che necessita di attenzione, di conseguenza il Comune dovrà attuare tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque.*

*(...) Si rileva che l'area in esame rientra nell'agglomerato urbano Acqua Latina ATO 4 CORI CENTRO URBANO considerato che la zona in esame ha nelle vicinanze la rete fognaria gestita dal servizio idrico integrato*

*pertanto si rimanda alla Autorità Competente (ACQUA LATINA ATO 4) la verifica se l'oggetto della variante in esame può rientrare all'interno dell'ambito del servizio idrico integrale.*

*Si evidenzia che gli interventi edilizi previsti dal piano in esame dovranno rispettare quanto previsto dal d.lgs.152 2006 s.m.i., e in riferimento alla sostenibilità idrica, dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6.*

- **SUOLO:** *Il comune di Cori ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 5,3 %, mentre il valore medio relativo alla Provincia di Latina risulta il 10,28%... sarebbe auspicabile prevedere misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione e soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità. Si evidenzia che il Piano, in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.*
- **RIFIUTI:** *Nella gestione dei rifiuti si dovrà rispettare quanto stabilito dal D.lgs 152/06 e smi e dovranno essere considerati, inoltre, gli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 4 del 5 agosto 2020.  
Alla luce di quanto sopra detto, considerato la tipologia di intervento, l'estensione dell'area e il carico antropico, si ritiene che l'impatto per la matrice d'interesse sia poco significativo, effettuando una corretta gestione dei rifiuti secondo la normativa vigente, anche nella fase di cantiere.*
- **RUMORE:** *(...) nella fase di realizzazione della variante in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche.*
- **INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO:** *Nel caso in cui, la variante in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore.*
- **RADON:** *(...) in fase di esecuzione della variante in esame si dovranno prevedere idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuati per il gas radon dal d.lgs. 101/2020.*

- **Regione Lazio - Direzione Politiche Abitative e Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica "Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo":**

La struttura regionale, pur non rilevando "particolari impatti significativi sotto il profilo della tutela dei beni paesaggistici", ha evidenziato:

- *(...) in caso di accertata presenza di gravami di uso civico trovano applicazione le norme di tutela dei Paesaggi secondo le disposizioni della Tab B della NTA del PTPR vigente. Pertanto, ai fini del completamento della ricognizione dei vincoli non cartografati nel PTPR, per consentire una compiuta valutazione di conformità paesaggistica il Comune dovrà fornire:*
  - *attestazione comunale in materia di Usi civici ai sensi dell'art. 3, c. 3 della legge regionale n. 1/1986, per gli effetti di cui all'art. 142, c. 1, lett h) del D. Lgs 42/04.*
  - *(...) In relazione alla procedura richiesta, si evidenzia preliminarmente che il presupposto per l'applicazione delle semplificazioni previste all'art. 8 del DPR 380/2010 è che lo strumento urbanistico vigente non individui aree destinate all'insediamento dello specifico impianto produttivo proposto o individui aree insufficienti alla realizzazione dello stesso... occorre che il comune verifichi ed asseveri tale condizione ai fini della attivazione della procedura e della convocazione della conferenza di servizi e detta sussistenza deve risultare dalla stessa motivazione della conferenza di servizi.*

*Inoltre, si evidenzia che la semplificazione introdotta dal DPR 160/2010 all'art. 8 è di tipo procedimentale e non può essere interpretata in modo tale da comportare un sovvertimento dei principi e delle regole essenziali per un corretto uso del territorio e pertanto sono da applicarsi i medesimi criteri di valutazione delle varianti ordinarie anche per la valutazione dei progetti in variante al PRG ammessi alla procedura del SUAP.*

*Infine, si ricorda che l'applicazione dell'art. 8 del DPR 160/2010 implica l'approvazione di un "progetto" che comporta la variazione degli strumenti urbanistici secondo gli specifici parametri del progetto medesimo e non può tradursi in una variante dello strumento urbanistico, dovendosi, tra l'altro, ritenere automaticamente ripristinate le destinazioni urbanistiche previgenti in caso di mancata realizzazione.*

- *In relazione al vincolo di rispetto cimiteriale ex art. 338 del RD 27 luglio 1934, n. 1265 si richiama quanto già espresso da questa Area nella conferenza di servizi preliminare, con nota prot. 0181977 del 28.02.2020, circa il carattere di eccezionalità della riduzione della fascia. In particolare, si ritiene necessario un approfondimento delle condizioni di ammissibilità della Variante al PRG prevista, in conformità a quanto stabilito all'art. 338 del RD 1265/1934, anche in considerazione del consolidato orientamento della giurisprudenza riguardo alle condizioni di assoluta eccezionalità delle possibilità di riduzione della zona di rispetto e solo in presenza delle specifiche condizioni riportate all'art. 338, comma 5 del RD 1265/1934.*

- *Si evidenzia che a fronte della realizzazione di insediamenti con destinazioni "servizi privati" dovranno essere garantite ed individuate in progetto le aree pubbliche a standard ai sensi dell'art. 5, comma 2 del citato DM, da cedere al Comune, per le quali dovrà essere garantita l'accessibilità da area pubblica.*

**PRESO ATTO** che con nota prot. 11047 del 05/07/2022 sono stati trasmessi in allegato i seguenti elaborati:

- "Quadro Esigenziale", in cui viene evidenziata una carenza di residenze socio-assistenziali nel territorio della Regione Lazio;
- "Conformità del Piano con il principio del 'Do Not Significant Harm' (DNSH)" in riferimento a quanto stabilito dall'art. 18 del Regolamento UE 241/2021 e dall'art. 17 del Regolamento (UE) 2020/852;

**TENUTO CONTO** che l'Autorità Procedente, in allegato alle note prott. 17970 del 03/11/2022, 111875 e 111893 del 08/11/2022, ha trasmesso specifica relazione redatta dal Soggetto Proponente di riscontro ai contributi SCA pervenuti, in cui sono rappresentati i seguenti contenuti:

*"PARERE ARPA LAZIO (prot. 56098 del 09/08/22)*

*Per i singoli aspetti:*

- *Aria: — Il progetto rispetterà le Disposizioni Regionali in materia di architettura sostenibile e bioedilizia come previsto dall' art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6 e anzi tali elementi saranno posti alla base della progettazione esecutiva per espressa decisione della società proponente, inoltre lo stesso non solo rispetterà quanto previsto dall'art. 26 del D. L.vo . 199/2021 quanto alla produzione con fonti rinnovabili del 60% dei consumi di acqua calda e di climatizzazione ma tenderà alla autosufficienza con la copertura del 100 % degli stessi;*
- *Risorse Idriche: Gli interventi rispetteranno quanto previsto dalla L.R. n. 6/2008.*
- *Suolo: Gli interventi prevederanno la massima mitigazione rispetto alla impermeabilizzazione sia attraverso la raccolta delle acque piovane dalle coperture, che sarà utilizzata per la gestione del verde e sia mediante la realizzazione dei parcheggi con pavimentazione drenante così da evitare processi di degradazione del suolo;*
- *Rifiuti: Le attività di raccolta sia in fase di realizzazione che di gestione saranno effettuate nel pieno rispetto del Piano di Gestione dei Rifiuti approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 4/2020 e concordemente con le modalità di raccolta differenziata applicate nel Comune di Cori;*
- *Rumore: L'intervento proposto, per la sua stessa tipologia di casa albergo per anziani e di attività socio-sanitarie, sarà predisposto e gestito per avere il minimo di impatto acustico nel pieno rispetto di quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici";*
- *Inquinamento elettromagnetico: Nell'area e nelle immediate vicinanze non sono presenti elettrodotti;*

• *Radon: Per quanto attiene a questo aspetto dalla letteratura specifica è noto che in natura tale gas deriva da conformazioni geologiche di tipo vulcanico che, come si evince dalla relazione geologica, non sono presenti nell'area di intervento mentre per quanto riguarda la realizzazione degli edifici i materiali che saranno utilizzati non avranno tali caratteristiche.*

**PARERE AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA: PROVINCIE DI FROSINONE, LATINA, RIETI E VITERBO (prot. 814886 del 26/08/22)**

• *Per quanto attiene alla vincolistica viene dato atto che l'area non è sottoposta a vincoli e per quanto riguarda l'uso civico la sua inesistenza per il Foglio Catastale in cui ricade l'intervento è stata già appurata in occasione della realizzazione della RSA adiacente, andrà solo certificata da parte del Comune la Attestazione ai sensi dell'art. 3 c. 3 della L.R. n. 1/86;*

• *Il ricorrere delle condizioni di applicazione dell'art. 8 del DPR n. 160/2010 e cioè la comunicazione che lo strumento urbanistico vigente non individua aree destinate allo specifico impianto produttivo proposto è stata già effettuata con la nota del comune prot. 5499 del 15.05.20 a seguito di analoga richiesta in sede di Conferenza di Servizi Preliminare, in ogni caso la stessa potrà essere riconfermata con specifica certificazione;*

• *Si è consapevoli che l'applicazione dell'art. 8 del DPR n. 160/2010 implica l'approvazione di un progetto specifico che comporta la variazione dello strumento urbanistico secondo gli specifici parametri del progetto medesimo e non può in ogni caso tradursi in un variante dello stesso strumento e che in caso di mancata realizzazione sarà automaticamente ripristinata la precedente destinazione urbanistica;*

• *Per quanto riguarda il rispetto del vincolo cimiteriale si fa notare che, proprio a seguito del parere espresso dall' Area urbanistica, copianificazione e programmazione negoziata : provincie di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo in sede di Conferenza di Servizi Preliminare, nella versione sottoposta a procedura di non ammissibilità a VAS tutto l'insediamento è stato ricondotto all'esterno della fascia di rispetto cimiteriale prevista dal vigente PRG per cui non viene più richiesta la riduzione della stessa.*

**RILEVATO CHE** le controdeduzioni fornite dall'Autorità Procedente formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, così come i documenti specifici di valutazione del principio DNSH, impegnando la stessa all'esecuzione e all'attuazione di quanto indicato;

**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;
- I pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale formano parte integrante del presente provvedimento;
- l'Autorità Procedente, a seguito dell'acquisizione dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ha fornito considerazioni e chiarimenti utili alla conclusione dell'istruttoria;
- la variante rispetto alle previsioni del PRG vigente consiste in un cambio di destinazione da Zona E (Zona Agricola) a Zona F (Zona per servizi privati) ed è finalizzata alla realizzazione di un borgo con residenze per anziani e servizi socio-assistenziali;
- la proposta di variante è motivata dal fatto che *"lo strumento urbanistico vigente non individua aree destinate allo specifico impianto produttivo proposto"*, come evidenziato dall'Autorità Procedente con nota prot. 5499 del 15/05/2020;
- Il progetto da realizzare prevede aree destinate a servizi socio-sanitari, culturali e sociali per una superficie di circa 15.000 mq, viabilità per circa 500 ml, ed aree destinate a parcheggi per circa 6.500 mq, mentre la restante superficie nel lotto sarà mantenuta a verde;

- L'incremento degli anziani (65 anni ed oltre) rispetto al totale della popolazione, nei prossimi 20 anni, è stimato in una percentuale in crescita dal 23% attuale al 30/35% della popolazione totale, come riportato nella Relazione integrativa di conformità del Piano con il principio DNSH;
- l'area in esame è caratterizzata in prevalenza da un uliveto, in parziale sovrapposizione alla fascia di rispetto del cimitero esistente;
- nella struttura di progetto è prevista la presenza di 60 posti letto, e l'occupazione di circa 40 addetti, e la previsione di massima utenza del Borgo Protetto è di 220/250 persone, come riportato nel RP e nella relazione DNSH;

**CONSIDERATO altresì** il rispetto dei criteri per la verifica del Principio DNSH, come evidenziato nella relazione DNSH, ed in particolare:

- in relazione alla Mitigazione dei cambiamenti climatici, la tipologia di azioni previste dalla variante non comporta significative emissioni di gas a effetto serra;
- in relazione all'Adattamento ai cambiamenti climatici, la tipologia di azioni previste dalla variante non conduce a un peggioramento degli effetti negativi del clima attuale e del clima futuro previsto su sé stessa o sulle persone, sulla natura o sui beni;
- in relazione all'Uso sostenibile e protezione delle acque e delle risorse marine, la tipologia di azioni previste dalla variante non nuoce al buono stato o al buon potenziale ecologico di corpi idrici, comprese le acque di superficie e sotterranee;
- in relazione alla Transizione verso un'economia circolare, compresi la prevenzione e il riciclaggio dei rifiuti, la tipologia di azioni previste dalla variante prevede un recupero del 70% dei rifiuti non pericolosi in fase di cantiere, ed un riutilizzo dei materiali di scavo prodotti;
- In relazione alla Prevenzione e riduzione dell'inquinamento, la tipologia di azioni previste dalla variante non comporta un aumento significativo delle emissioni di inquinanti nell'aria, nell'acqua o nel suolo;
- In relazione alla Protezione e ripristino della biodiversità e degli ecosistemi la tipologia di azioni previste dalla variante non nuoce in misura significativa alla buona condizione e alla resilienza degli ecosistemi, né allo stato di conservazione degli habitat e delle specie, compresi quelli di interesse comunitario;

**VALUTATO che:**

- l'area interessata dalla variante non risulta compresa entro il perimetro di aree naturali protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) o siti della Rete Natura 2000 di cui alle Direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE;
- l'area interessata, sulla base del PTPR approvato con DCR n. 5/2021, non risulta interessata da vincoli secondo la Tavola B "Beni paesaggistici", ricadendo nel Paesaggio Naturale di Continuità secondo la Tavola A "Sistemi ed ambiti di paesaggio";
- l'Autorità Procedente con nota prot. 17970 del 03/11/2022 attesta "*l'inesistenza gravami di uso civico*", e contestualmente ribadisce che il PRG vigente "*non prevede un'area sufficiente per tale tipologia di insediamento*";
- Nella porzione del lotto interessato su cui insiste la fascia di rispetto cimiteriale ex art. 338 del RD 27 luglio 1934, n. 1265, non viene più prevista la realizzazione di alcun intervento, come precisato dall'Autorità Procedente in riscontro alla nota prot. 814886 del 26/08/22 dell'Area regionale "Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo";
- La variante comporta la parziale trasformazione di un uliveto, con espianto di circa 100 piante di olivo e successivo reimpianto in aree pertinenti alle opere di progetto "*secondo le procedure previste dalla Determinazione n. G05081 del 23/04/2019 della Direzione Agricoltura, promozione della filiera e della cultura del cibo, caccia e pesca della Regione Lazio*", come riportato nel RP;
- il progetto prevede l'introduzione di esemplari di specie arboreo-arbustive tipiche della zona nelle pertinenze dei fabbricati, e per le opere da realizzare sono previste misure mitigative tra cui coperture a "tetto-giardino" e l'installazione di pannelli fotovoltaici tra un quarto ed un terzo delle strutture artificiali di copertura aventi superficie totale di mq. 11.100;

- L'approvvigionamento idrico avviene mediante la rete acquedottistica comunale, mentre per quanto concerne lo smaltimento delle acque reflue è previsto un impianto autonomo di depurazione *“essendo impossibile il collegamento alla rete fognante comunale”*; ARPA Lazio rimanda a ACQUA LATINA ATO 4 la verifica se l'oggetto della variante in esame può rientrare all'interno dell'ambito del servizio idrico integrale;
- Il progetto prevede misure mitigative per il risparmio idrico, mediante la *“raccolta delle acque piovane dalle coperture, che sarà utilizzata per la gestione del verde”*, e per ridurre il consumo di suolo e l'impermeabilizzazione come *“la realizzazione dei parcheggi con pavimentazione drenante”*;
- E' previsto *“un servizio di trasporto navetta continuo verso i vari nodi di trasporto pubblico e il collegamento via treno con la Capitale”*, che può contribuire a favorire la mobilità sostenibile riducendo gli spostamenti in automobile;
- La struttura regionale competente in materia urbanistica ha rilevato, a fronte della realizzazione di insediamenti con destinazioni *“servizi privati”*, la necessità di dover garantire *“aree pubbliche a standard”* per le quali dovrà essere garantita l'accessibilità da area pubblica;
- Nella Relazione DNSH si dichiara che il progetto proposto contribuisce al raggiungimento dei seguenti obiettivi di Sviluppo sostenibile dell'Agenda 2030, e risulta coerente con la Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile di cui alla DGR n. 170 del 30/03/2021:
  - Obiettivo 3: Assicurare la salute ed il benessere per tutti e per tutte le età;
  - Obiettivo 9: Costruire una infrastruttura resiliente;
  - Obiettivo 13: Promuovere azioni, a tutti i livelli, per combattere il cambiamento climatico;
  - Obiettivo 15: Proteggere, ripristinare e favorire un uso sostenibile dell'ecosistema terrestre.
- È stata valutata la compatibilità dell'intervento, inserito nel piano di attuazione delle misure del PNRR, al principio *“Do Not Significant Harm (DNSH)”*, ed in particolare, in merito alla sostenibilità del Piano rispetto ai sei obiettivi ambientali individuati dall'art. 9 del regolamento (UE) n. 2020/852, la valutazione DNSH contenuta in allegato 1 al Rapporto preliminare contiene diverse misure di mitigazione dell'impatto derivante dalle azioni di Piano su tali obiettivi;
- La localizzazione nell'ambito di intervento, il suo dimensionamento e le modificazioni previste non comportano una significativa modifica del quadro ambientale esistente.

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

1. Gli interventi di rimozione e reimpianto delle piante di olivo dovranno essere il più possibile evitati mediante l'adozione di opportuni accorgimenti in fase progettuale e garantendo comunque la permanenza delle stesse nell'uliveto interessato. Per la trasformazione della porzione di uliveto presente nel lotto dovrà comunque essere preliminarmente acquisita l'autorizzazione da parte della struttura regionale competente all'interno della Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste;
2. in merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, sia acquisito preliminarmente all'approvazione della variante il parere sugli strumenti urbanistici previsto dall'art.89 del D.P.R. n.380/2001 di competenza dell'Area regionale Tutela del Territorio;
3. Preventivamente all'attuazione, venga verificato con gli enti competenti se la rete idrica, la rete fognaria e di depurazione siano opportunamente dimensionate per le previsioni insediative generate dalla proposta in variante;
4. In merito al rispetto del principio *“Do no significant harm”* (DNSH), si raccomanda la rispondenza, in fase di progetto, ai criteri e alle condizionalità stabiliti nella scheda di valutazione dell'intervento e nelle schede tecniche delle attività di cui alla Guida operativa DNSH allegata alla circolare MEF-RGS n. 33 del 13 ottobre 2022, in particolare per quanto riguarda i seguenti elementi:

- ✓ Mitigazione dei cambiamenti climatici: si raccomanda l'utilizzo dei criteri di green public procurement e di conformità a norme standard dei prodotti nelle procedure di acquisto di veicoli e dispositivi elettromedicali;
  - ✓ Prevenzione e riduzione dell'inquinamento: si raccomanda di mettere in atto le possibili misure per prevenire l'inquinamento nella fase di cantiere;
  - ✓ Protezione e ripristino della biodiversità e degli ecosistemi: in relazione allo spostamento degli esemplari di olivo, si raccomanda di utilizzare criteri di mitigazione che garantiscano la conservazione nel miglior modo possibile dell'uliveto esistente e delle aree verdi circostanti, riducendo al minimo l'impatto del Piano sull'obiettivo 6.
5. Ai fini della salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale si richiamano inoltre l'art. 4, co. 2 lett. a, b, c e l'art. 5 della L.R. 6/2008. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, la variante dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 4 co. 2 lett. d) della L.R. 6/2008 ed adottare idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree di parcheggio. La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti (art. 146 comma 1 lett. g del D. Lgs. 152/2006 e art. 25 co. 3 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque Regionali);
  6. 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;
  7. la produzione dei rifiuti urbani venga gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente, tenendo conto degli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n.4 del 5/8/2020 e pubblicato sul Suppl. n.1 al BURL 22/9/2020, n.116;
  8. 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;
  9. In fase attuativa venga rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico vengano adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);
  10. Nella fase di cantiere vengano rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;
  11. al fine di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi anche nel rispetto di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica, venga garantita la sostenibilità economica della variante in esame, anche in applicazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001;
  12. in considerazione delle funzioni anche socio-assistenziali proposte con la variante in esame, l'Autorità Procedente valuti l'opportunità di stipulare accordi o convenzioni finalizzati a garantire l'accoglienza e/o l'assistenza ad una percentuale della popolazione anziana non autosufficiente o in condizioni economiche disagiate, residente nel territorio comunale (per es. n. posti letto riservati, soggiorni a prezzi calmierati, ecc.);



13. Sia garantito il reperimento degli standard urbanistici di cui D.M. 1444/68, in cessione all'amministrazione comunale, e l'accessibilità pubblica agli stessi;
14. Vengano attuate tutte le misure e tutti gli accorgimenti previsti nel Rapporto Preliminare ed indicati nei contributi SCA acquisiti.

**TUTTO CIO' PREMESSO**

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

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

il Dirigente  
*Ing. Ilaria Scarso*  
(firmato digitalmente)