

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

Area: AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G14565 del 04/11/2024

Proposta n. 39727 del 29/10/2024

Oggetto:

VVAS-2023_15. Comune di Cerveteri (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa alla "Variante per insediamento produttivo-industriale in via Aurelia Km 42+700". Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.

OGGETTO: VVAS-2023_15. Comune di Cerveteri (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa alla “*Variante per insediamento produttivo-industriale in via Aurelia Km 42+700*”.

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

Autorità Procedente: **Comune di Cerveteri (RM)**

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

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

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

VISTA la IV Direttiva del Direttore Generale prot. 190513 del 9/02/2024, che dispone, in attuazione dell’art. 9, c. 2 del regolamento regionale 23 ottobre 2023, n. 9, come modificato dal regolamento

regionale 28 dicembre 2023, n. 12, che la Direzione regionale “Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare” è resa operativa con decorrenza dalla data di conferimento dell’incarico di Direttore ad interim, e che con la medesima decorrenza cessa di operare la Direzione regionale per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica;

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

VISTO l’Atto di Organizzazione n. G18804 del 28/12/2022 della Direzione Regionale Affari Istituzionali e Personale con il quale è stato conferito all’Ing. Ilaria Scarso l’incarico di Dirigente dell’Area “Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica”;

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

VISTO che il Comune di Cerveteri, in qualità di Autorità Procedente, con nota prot. n. 24146 del 10/05/2023, acquisita in pari data al protocollo regionale con prot. n. 506380 ha presentato richiesta di attivazione della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per la Variante in oggetto. Con successiva nota acquisita al prot.n. 0690274 del 27/05/2024 l’Autorità Procedente ha perfezionato l’istanza;

CONSIDERATO che la competente Area “*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*” ha redatto la Relazione Istruttoria relativa alla Variante indicata 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 della Variante suddetta 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 la Variante denominata “*Variante per insediamento produttivo-industriale in via Aurelia Km 42+700*” nel Comune di Cerveteri (RM), **dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006**, secondo le risultanze e con le raccomandazioni di cui alla Relazione Istruttoria formulata dall’Area “*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*”, da considerarsi parte integrante della presente determinazione.

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

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

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

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

il Direttore

Ing. Emanuele Calcagni



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

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

Codice Pratica: **VVAS-2023_15**

Denominazione Piano: Variante per insediamento produttivo-industriale in via Aurelia Km 42+700

Rif.Leg.Piano Art.8 del DPR 160/2010

Autorità Procedente: Comune di Cerveteri (RM)

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Il Comune di Cerveteri, in qualità di Autorità Procedente, con nota prot. n. 24146 del 10/05/2023, acquisita in pari data al protocollo regionale con prot. n. 506380, ha presentato presso la scrivente Area istanza di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 per l'avvio della procedura relativa alla variante urbanistica finalizzata alla realizzazione di una struttura industriale sita in via Aurelia Km 42+700 ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010;
- Con nota prot. n. 0889025 del 07/08/2023 la AC ha richiesto il perfezionamento dell'istanza e integrazioni alla stessa;
- Con nota acquisita con prot n. 0690274 del 27/05/2024 la AP ha riscontrato la sopra richiamata nota;

DATO ATTO che con nota prot. n. 0881423 del 09/07/2024, l'Autorità Competente ha comunicato e integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente la variante, in formato digitale:

- **Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica**
 - Area Pareri geologici e sismici, Suolo e Invasi
 - Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti climatici, Transizione energetica e Sostenibilità, Parchi**
 - Area Protezione e Gestione della Biodiversità
 - Area Qualità dell'Ambiente
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti**
- **Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica**
 - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale

- **Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste**
 - Area Affari Generali e Usi Civici
- **Regione Lazio - Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale**
- **Ministero della Cultura**
 - Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio
 - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale
- **ARPA Lazio - Area Informazione e Reporting Ambientale**
- **Città Metropolitana di Roma Capitale**
 - Dipartimento III "Ambiente e Tutela del territorio: acqua, rifiuti, energia, aree protette"
 - Dipartimento IV "Pianificazione, sviluppo e governo del territorio"
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale**
- **Autorità ATO 2**
- **ACEA ATO 2 S.p.A.**
- **ASL Roma 4**

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 SCA sono pervenuti i seguenti pareri:

1	ARPA Lazio nota prot. n. 54074 del 25/07/2024 acquisito in pari data al prot. n. 953825
2	Città Metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento IV: nota prot.n. 135947 del 7/08/2024, acquisita in pari data con prot.n. 1006114;
3	Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale: prot. n. 1140546 del 19/09/2024

PRESO ATTO che con nota prot. n. 911127 del 16/07/2024, la Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica - Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato, ha comunicato che *"non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo"*;

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 Soc. Fantozzi Food S.r.l. (...) si occupa di gestione di attività commerciale all'ingrosso di vendita di prodotti ittici e alimentari surgelati e congelati con attività storica sita nel Comune di Cerveteri in Via Aurelia Km 42+000, essendo nella necessità di ampliare le proprie attività per ottemperare alle proprie esigenze lavorative di sviluppo economico, hanno proposto un progetto per la realizzazione di un proprio stabilimento industriale sul terreno della superficie catastale complessiva di Ha 01.01.80.



Il vigente PRG classifica l'area come zona R1 Rurale - Zona Ente Maremma, mentre la restante parte, per effetto della variante urbanistica al PRG approvata con DGRL n. 185 del 22/3/2010 e precedentemente adottata con DCC n. 3 del 18/01/2006, come zona Artigianale.

Analizzando tutto il P.R.G. del Comune di Cerveteri approvato con delibere di Giunta Regionale del Lazio n° 3505 del 07/06/1980, n° 5852 del 06/11/1980 e n° 5144 del 06/10/1981) e successiva Variante al P.R.G. adottata con Delibera di C.C. N° 18 del 02/05/2017, non risultano esistere al momento aree assimilate alla destinazione prevista per la Realizzazione di aree Industriali.

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio industriale adibito alla trasformazione e conservazione dei prodotti congelati e surgelati denominato sul progetto con la Lettera B e il recupero di una struttura già esistente ad uso commerciale denominato sul progetto con la Lettera A.

La progettazione proposta prevede la realizzazione:

Edificio di nuova realizzazione B

Trattasi di un edificio del tipo Industriale realizzato su un unico piano terra adibito alla trasformazione e lavorazione con congelamento e surgelamento dei prodotti Ittici e non, avrà una superficie coperta di mq. 1.071,00 con altezza utile di mt. 5,00 ed un Volumetria complessiva impiegata di Mc 5.355,00.

(...)

Edificio A esistente:

Trattasi di una struttura ad uso commerciale di mq 848,40 realizzata su un unico livello dove la soc. Fantozzi Food S.r.l. esercita già da anni la propria l'attività all'ingrosso di commercializzazione dei prodotti ittici e non congelati e surgelati detta attività nato con C.E. n 115/1998 e di seguito regolarizzata con Permessi a Costruire in Sanatoria n° 125 presentato in data 27/02/2002 e rilasciata in data 11/06/2019 e n° 126 presentato in data 27/02/2002 e rilasciata in data 12/04/2018.

La rete fognaria della struttura sarà allacciata ad un impianto di depurazione che realizzeranno a propria cura e spese i soggetti attuatori.

CALCOLO SUL E VOLUMI DI PROGETTO DI PROGETTO:

FABBRICATO A SUL ..MQ 848,40 (ESISTENTE)

FABBRICATO B SU ..MQ 1.071,00 (DA REALIZZARE)

TOTALE SUL... MQ 1.919,40

VERIFICA VOLUMETRIA E SUP.CI

FABBRICATO A: ESISTENTE

SUP.CE COMMERCIALE MQ 500,00 < MQ 570,325

VOLUME COMMERCIALE..... MC 2.000,00

SUP.CE RESIDUAMQ 348,40

VOLUME ATTIVITÀ' PRODUTTIVEMC 1.393,60

**-----
TOTALE MC 3.393,60**

FABBRICATO B:

VOLUME ATTIVITA' PRODUTTIVE..... MC 5.355,00

Il presente progetto prevede la realizzazione di un parcheggio della superficie di mq 1.000,00 posto all'ingresso del complesso che accoglierà n° 36 autovetture oltre ai posti auto riservati come per Legge ai diversamente abili. Le aree di parcheggio saranno pavimentate in conglomerato bituminoso, dotate di un sistema di raccolta delle acque meteoriche e di impianto di pubblica illuminazione e segnaletica verticale ed orizzontale.

Stima costo realizzazione parcheggio pubblico:

Mq 1.000,00 x € 150,00 mq = € 150.000,00

Il progetto prevede altresì la realizzazione di un'area a servizi pubblici da cedere al comune di mq 2.500,00, detta area sarà ceduta al Comune che la inserirà all'interno del futuro P.P. e riassegnata a bando detta sarà consegnata con le seguenti migliorie scortico superficiale e livellamento del terreno sarà posto in opera terreno vegetale e seminato. Saranno piantati alberi di medio fusto propri della tipologia "macchia mediterranea" tali da garantire adeguata crescita a poca manutenzione.

Stima costo area da cedere al Comune

Mq 2.500,00 x € 55,00 mq = € 137.500,00

Le aree destinate a spazi pubblici sopra descritte, saranno cedute al Comune, ovvero vincolate perennemente all'uso pubblico ed inoltre "Tali spazi pubblici" (opere di Urbanizzazione), stante l'asservimento al solo intervento in questione, saranno comunque gestiti e mantenuti a cura e spese dei Proponenti.

(...)

L'area come già sopra descritto risulta a giacitura pianeggiante, non presentando alcun elemento di pregio ambientale/paesaggistico (nessuna presenza di filare essenze arboree di pregio, percorso storico, rogge, canali, ecc). In base alle considerazioni sopra espresse, si evidenzia come l'intervento proposto abbia caratteristiche di basso impatto ambientale e paesaggistico; inoltre la quasi totalità della proprietà sarà lasciata a prato con i percorsi interni di manovra realizzati con materiali naturali quali stabilizzato di cava, e pietrisco e verranno messe a dimora alberature di piccolo ed alto fusto.

OBIETTIVO	OBIETTIVO SPECIFICO DI PIANO (STRATEGIA)	AZIONI DI PIANO	
Razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse dello Stato	Previsione di infrastrutture finalizzate ad soddisfare le funzioni di PP nel rispetto delle previsioni di PRG		1
		Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria	2
Tutela del paesaggio e di complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici	Previsione di edifici integrati paesaggisticamente con il contesto	Prescrizioni edilizie tali da prevedere edifici integrati con il contesto	3
Osservanza dei limiti di cui agli articoli 41-quinquies, sesto e ottavo comma e 41-sexies della L. n. 1150/1942	Osservanza delle distanze delle fasce di rispetto prescritte	Distribuzione delle sagome dei fabbricati all'esterno dalle fasce di rispetto	4
Definizione dell'assetto tipomorfologico di porzioni di territorio disciplinate da PRG (reti viarie, masse e altezze degli edifici, opere e spazi pubblici...)	Realizzazione di un ambiente urbano ed urbanizzato di qualità ambientale, architettonica e di arredo urbano superiore rispetto all'esistente	Prescrizioni edilizie tali da prevedere edifici integrati con il contesto	3
		Previsione di strutture e servizi di livello urbano	5
		Previsione di aree verdi pubbliche attrezzate in cessione gratuita all'A.C.	6
		Previsione di parcheggi privati pertinenti alle nuove strutture	7
	Tipi edilizi tipici della zona	Prescrizioni edilizie tali da prevedere edifici integrati con il contesto	2
Osservanza del Piano Particolareggiato al PRG	Attuazione delle previsioni di P.R.G.	Destinazione produttiva degli edifici	8
Dotazione dei servizi e degli spazi pubblici adeguati alle necessità della zona	Dotazione degli standard urbanistici necessari	Previsione di parcheggi pubblici	9
		Previsione di aree pubbliche in cessione gratuita all'A.C.	6

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: nota prot. n. 54074 del 25/07/2024 acquisito in pari data al prot. n. 953825

1. Aria

In riferimento alla matrice aria si consiglia di aggiornare le concentrazioni misurate per i diversi inquinanti, riportate a pag. 48 del R.P.. Per semplicità di esposizione e al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'aria nel comune di Cerveteri si riportano di seguito i dati del periodo 2019 - 2022, mediati sull'intero territorio comunale, del: particolato (PM10) - media annua; particolato (PM2.5) - media annua; biossido di azoto (NO2) - media annua e numero di superamenti orari di 200 µg/mc; benzene (C6H6) – media annua; monossido di carbonio (CO) - numero di superamenti di 10 mg/mc (max della media mobile su 8 ore); biossido di zolfo (SO2) - numero di superamenti giornalieri di 125 µg/mc (max della media mobile su 8 ore). Il calcolo è stato effettuato a partire dai campi di concentrazione orari forniti dal sistema modellistico di qualità dell'aria dell'Agenzia (<http://www.arpalazio.net/main/aria/>). Al fine di ottenere una stima il più realistica possibile come previsto dalla normativa vigente, i campi di concentrazione sono stati combinati con le misure dalla rete di monitoraggio della qualità dell'aria mediante assimilazione dati (SCM, Successive Corrections Method). La risoluzione orizzontale delle simulazioni modellistiche varia da 1kmx1km a 4kmx4km.

(...)

La situazione che ha caratterizzato il comune di Cerveteri nel quadriennio preso a riferimento 2019-2022, non mostra criticità per i diversi indicatori presi a riferimento dalla norma e riportati nella tabella sovrastante. Le azioni previste prevedono elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria, anche con effetti cumulativi, nell'area oggetto degli interventi. Infatti gli interventi previsti possono arrecare un incremento del traffico che, seppur modesto, può generare degli impatti sullo stato della qualità dell'aria. Per questo motivo sarebbe stato opportuno riportare nel R.P. uno studio dell'incremento del flusso veicolare per verificare la capacità del comune a sopportare l'incremento veicolare senza creare criticità per la matrice in esame. Si evidenzia che nella fase di esecuzione della Variante in esame, le eventuali opere dovranno rispettare quanto previsto dalle "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia" - L.R. 27/05/2008, n. 6.

2. Risorse idriche (idrosfera)

con riferimento alla matrice acqua, secondo l'aggiornamento del PTAR (Piano di Tutela Regionale delle Acque), approvato con D.C.R. del 23 novembre 2018 n°18, le aree oggetto della Variante ricadono, come anche riportato nel R.P., nel bacino idrografico Mignone - Arrone Sud (vedi tavola 2.1 del PTAR – Bacini idrografici superficiali) e nel sottobacino afferente al corpo idrico Fosso Vaccina 2. Si riporta la classificazione relativa all'aggiornamento del PTAR, riferita al sessennio 2015- 2020 per il corpo idrico Fosso Vaccina 2, che conferma i giudizi riportati nel R.P. a pag. 51. Tabella 2 - Giudizio qualità dei corpi idrici superficiali per l'area oggetto della Variante

Tabella 2 - Giudizio qualità dei corpi idrici superficiali per l'area oggetto della Variante

Bacino Idrografico	Sottobacino Afferente	Stato Ecologico	Stato Chimico
8 – Mignone Arrone Sud	Fosso Vaccina 2	Scarso	Buono

Nell'area in esame è quindi presente una criticità ambientale inerente alle risorse idriche che necessita di specifica attenzione. Dovranno essere, quindi, attuate tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le NTA del Piano di Tutela delle acque.

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PTAR vigente, all'articolo 10, introducono gli obiettivi di qualità dei corpi idrici, da perseguire entro il 22 dicembre 2021. Per i corpi idrici sopra citati del territorio comunale è necessario garantire il "raggiungimento dello stato di qualità "buono" secondo il programma di misure

identificate nel Piano, compatibilmente con le risorse tecnico-economiche disponibili, ovvero di “potenziale ecologico buono” per i corpi idrici artificiali e fortemente modificati” e “l’adozione di tutte le misure atte a ridurre progressivamente l’inquinamento causato dalle sostanze pericolose prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze pericolose prioritarie”.

(...)

A fronte dell’ulteriore incremento di carico antropico, seppur minimo, previsto dalla Variante, sono necessari investimenti sulla capacità depurativa per compensare tale aumento, anche alla luce degli altri piani previsti nella zona. A tal proposito si prende atto che, proprio alla luce di questa Variante, verrà realizzato un impianto di depurazione a spese dei soggetti attuatori; tuttavia, visto che presumibilmente gli scarichi avranno un alto tasso di carico organico, si consiglia di collettare l’insediamento all’agglomerato esistente per una migliore efficacia depurativa.

3. Suolo

(...)

Come si evince dal R.P., l’area oggetto della Variante ricade in un’area in parte naturale e priva di ogni copertura artificiale del terreno. Gli interventi della Variante prevedono quindi un’impermeabilizzazione del suolo che comporta un’alterazione della natura del territorio che andrebbe analizzata anche alla luce degli altri piani in essere che insistono nel comune. L’impermeabilizzazione di una ulteriore porzione del territorio comunale, circa 2.919,40 mq, rappresenta una criticità che necessita di un’attenta analisi. L’analisi sull’impermeabilizzazione, dunque, assume una rilevanza importante per stabilire se gli effetti di tale Variante modificano, alterano o, nel caso estremo, stravolgono un equilibrio ambientale, dato in specifico dalla capacità del suolo libero da edificazione di mantenere la capacità di assorbire le precipitazioni atmosferiche. È evidente che l’impermeabilizzazione di qualsiasi area comporta non solo l’alterazione del rapporto tra il suolo e la falda, ma soprattutto l’incremento dei tempi di corruzione, nonché l’aumento dei picchi dei carichi idraulici che vanno ad interessare i corpi idrici superficiali.

Si consiglia quindi di limitare tale impatto, prevedendo opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione, e di rispettare quanto previsto dall’art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.

1. Rifiuti

Per quanto riguarda la matrice rifiuti, i dati riportati nel R.P. risultano i più aggiornati.

Dal quadro analizzato dal R.P. emerge che il comune di Cerveteri è in linea con l’obiettivo normativo (si ricorda difatti che l’art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. fissava già al 31/12/2012 l’obiettivo quantitativo di raccolta differenziata del 65%).

Nonostante nel R.P. si legga che “Essendo le aree oggetto dell’intervento destinate a funzioni produttive a bassa produzione di rifiuti in quanto tutte le materie prime utilizzate a basso produzione di rifiuti e quasi tutti riciclati nel complesso produttivo, i rifiuti prodotti saranno RU, pertanto il loro smaltimento avverrà tramite il sistema comunale collaudato di raccolta differenziata”, è bene sottolineare che la Variante in oggetto comporterà inevitabilmente anche un aumento di rifiuti speciali. A tal proposito si ricorda che nel d.lgs. n. 116 del 3 settembre 2020, che ha apportato importanti modifiche al d.lgs. n. 152/2006, è venuto meno il potere dei comuni di regolamentare l’assimilazione, per qualità e quantità, dei rifiuti speciali non pericolosi ai rifiuti urbani e si è giunti a una classificazione dei rifiuti uniforme su tutto il territorio nazionale.

Visto che l’attuazione della Variante comporterà un incremento dei rifiuti urbani e speciali, la significatività dell’impatto dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti regionale, approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 05/08/2020 e pubblicato sul Suppl. n. 1 al BURL 22/09/2020 n. 116, e dovrà essere valutata in relazione all’attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore.

2. Inquinamento elettromagnetico

Nelle fasi di attuazione della Variante 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 la Variante 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.

3. Radon

Si ritiene opportuno segnalare che il Decreto Legislativo 31 luglio 2020, n. 101 che recepisce la Direttiva 2013/59/Euratom per il RADON, dispone che "entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore del sopra citato decreto sia adottato il Piano nazionale d'azione per il radon, concernente i rischi di lungo termine dovuti all'esposizione al radon. Le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano, entro ventiquattro mesi dall'entrata in vigore del Piano di cui sopra, sulla base delle indicazioni e dei criteri tecnici ivi contenuti: a) individuano le aree in cui si stima che la concentrazione media annua di attività di radon in aria superi il livello di riferimento in un numero significativo di edifici; b) definiscono le priorità d'intervento per i programmi specifici di misurazione al fine della riduzione dei livelli di concentrazione al di sotto dei livelli di riferimento e ne prevedono le modalità attuative e i tempi di realizzazione. L'elenco delle aree di cui sopra è pubblicato da ciascuna regione e provincia autonoma sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana ed è aggiornato ogni volta che il risultato di nuove indagini o una modifica dei criteri lo renda necessario". L'art. 12 specifica che "I livelli massimi di riferimento per le abitazioni e i luoghi di lavoro, espressi in termini di valore medio annuo della concentrazione di attività di radon in aria, sono: a) 300 Bq m⁻³ in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per le abitazioni esistenti; b) 200 Bq m⁻³ in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024. In considerazione di quanto sopra riportato si ritiene opportuno che nei futuri interventi esecutivi della variante urbanistica in esame siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento sopra specificati.

4. Inquinamento acustico

Per quanto riguarda il rumore dal R.P. si evidenzia che il comune di Cerveteri ha approvato la classificazione acustica e che l'area oggetto della Variante ricade nella classe II (zone prevalentemente residenziali). La progettazione dovrà quindi tenere conto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, riportati in Tabella 3 e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno.

Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite di cui al DPCM 14/11/97, in fase di realizzazione della Variante 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 (autorizzazione per attività temporanee).

Città Metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento IV: nota prot.n. 135947 del 7/08/2024, acquisita in pari data con prot.n. 1006114;

(...)

Per quanto attiene agli aspetti urbanistici, dal RP risulta che parte dell'area interessata dall'intervento è classificata dal vigente PRG come zona R1 Rurale - Zona Ente Maremma, mentre la restante parte, per effetto della variante urbanistica al PRG approvata con DGRL n. 185 del 22/3/2010 e precedentemente adottata con DCC n. 3 del 18/01/2006, come zona Artigianale.

Dal momento che l'intervento in esame comporta variante al vigente strumento urbanistico, si rammenta che a valle della presente procedura, nell'eventuale prosieguo dell'iter autorizzativo, dovrà essere successivamente acquisita ai sensi dell'art. 3 comma 8 delle N.A. del PTPG la verifica di compatibilità da parte della scrivente CMRC.

Per quanto concerne il quadro vincolistico, relativamente al P.T.P.R., l'area dell'intervento è in parte compresa nel "Paesaggio Agrario di Valore" e in parte nel "Paesaggio degli Insediamenti Urbani", oltre che interessata da Beni paesaggistici di cui al D. Lgs. 42/2004, poiché in parte ricadente nella "Fascia di rispetto linee archeologiche tipizzate" e "Fascia di rispetto linee archeologiche".

L'area interessata non risulta compresa in ambiti di "Rete Natura 2000" né in aree Naturali Protette e non presenta interferenze dirette con strade provinciali e istituti scolastici provinciali (pur essendo le aree d'intervento poco distanti da istituti scolastici superiori), né con il patrimonio immobiliare della Città metropolitana di Roma Capitale.

Per quanto riguarda le valutazioni condotte sull'area d'intervento in relazione al P.T.P.G. (Piano Territoriale Provinciale Generale), approvato con D.C.P. n. 1 del 18 gennaio 2010, in relazione alle valutazioni condotte rispetto al Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.), approvato mediante D.C.P. n° 1 del 18 gennaio 2010 e pubblicato il 6 marzo 2010 sul B.U.R. Lazio n. 9, si rammenta che, ai sensi dell'art. 3 comma 8 delle N.A. del PTPG "La compatibilità al PTPG è richiesta nel caso di varianti ai PRG vigenti, escluse quelle di cui ai punti 1 e 1 bis della LR n. 36/ 87, limitatamente alle aree oggetto delle varianti medesime". Poiché per l'intervento in argomento è stata dichiarata la necessità di ricorrere alla variante allo strumento urbanistico vigente, sussistono le condizioni per l'espressione del parere di compatibilità al P.T.P.G. ai sensi dell'art. 20, c. 5 del D.Lgs. 267/2000.

Circa le valutazioni di merito, si evidenzia che il PTPG, nella Tavola Tp2, individua l'area d'intervento nell'ambito del "Sistema Insediativo Funzionale – Aree attrezzate per attività artigianali, fieristiche e di servizio intercomunali", di cui all'art. 73 delle N.A. il quale prevede, tra l'altro, che "(...) I Comuni, singolarmente o attraverso intese intercomunali, in sede di formazione dei PUGC o di varianti o di varianti di adeguamento dei PRG al PTPG, provvedono ad attuare le direttive del PTPG per i territori interessati e predispongono un Programma di fattibilità, d'intesa con la Provincia, gli enti ed i soggetti interessati, per la selezione, la eventuale rilocalizzazione e la riagggregazione delle aree di cui al presente articolo, e la definizione degli usi preferenziali, la dotazione di servizi specializzati ed infrastrutture garantendo condizioni ambientali adeguate".

Circa il Sistema Ambientale, il PTPG include il territorio di Cerveteri nell'Unità Territoriale Ambientale (UTA) "Unità della Pianura alluvionale e delta del Tevere", per la quale, fra l'altro, prevede quale direttiva di "tutelare le connessioni primarie e secondarie nel settore settentrionale dell'UTA in quanto ultime presenze di ambiti non urbanizzati e quindi essenziali per connettere questa UTA con le aree retrostanti". (Art. 29 a Appendice II.1 delle NA del PTPG).

Per quanto attiene alla localizzazione rispetto alla Rete Ecologica Provinciale (REP), si osserva che l'area in esame ricade all'interno della componente secondaria della REP, nell'ambito del "Territorio Agricolo Tutelato" (art. 25 c. 4 N.A. PTPG).

Nell'ambito della suddetta componente della REP vige la specifica disciplina di cui agli artt. 27 e 28 delle N.A. del PTPG, che prevede la possibilità di attuare definiti usi del suolo, a condizione che ne sia valutata la compatibilità con la funzionalità della REP a livello locale. In particolare, si rileva che la previsione funzionale "insediamenti industriali" prevista dall'intervento in oggetto non rientra tra gli usi consentiti di cui al combinato disposto degli artt. 27, 28 e 60 delle NA del PTPG.

Al riguardo, si dà atto che parte dell'area d'intervento, in particolare quella corrispondente alla realizzazione del nuovo edificio industriale (indicato nel progetto con la lettera B) risulta graficizzata nella tavola Tp2 del PTPG quale previsione di "Principali insediamenti produttivi" del vigente PRG Comunale, di cui alla variante approvata con DGRL n. 185 del 22/3/2010 adottata precedentemente (DCC n. 3 del 18/01/2006) alla data di adozione del PTPG e pertanto fatta salva ai sensi dell'art. 3 comma 7 delle NA del PTPG, la quale, però, prevedeva una destinazione "artigianale".

(...)

tenuto conto che si evidenziano elementi di contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG, ferma restando la competenza dell'Ente Regionale in ordine alla valutazione dell'ex art. 12 del D. Lgs. 152/06, si rilevano i seguenti ulteriori elementi da approfondire in un eventuale Rapporto Ambientale o comunque da garantire nel prosieguo dell'iter urbanistico:

- sia opportunamente approfondita la valutazione delle mitigazioni e compensazioni ambientali;
- sia approfondito il quadro delle esigenze che portano a determinare la scelta localizzativa adottata dal Proponente;
- sia certificato l'interesse pubblico dell'intervento proposto;

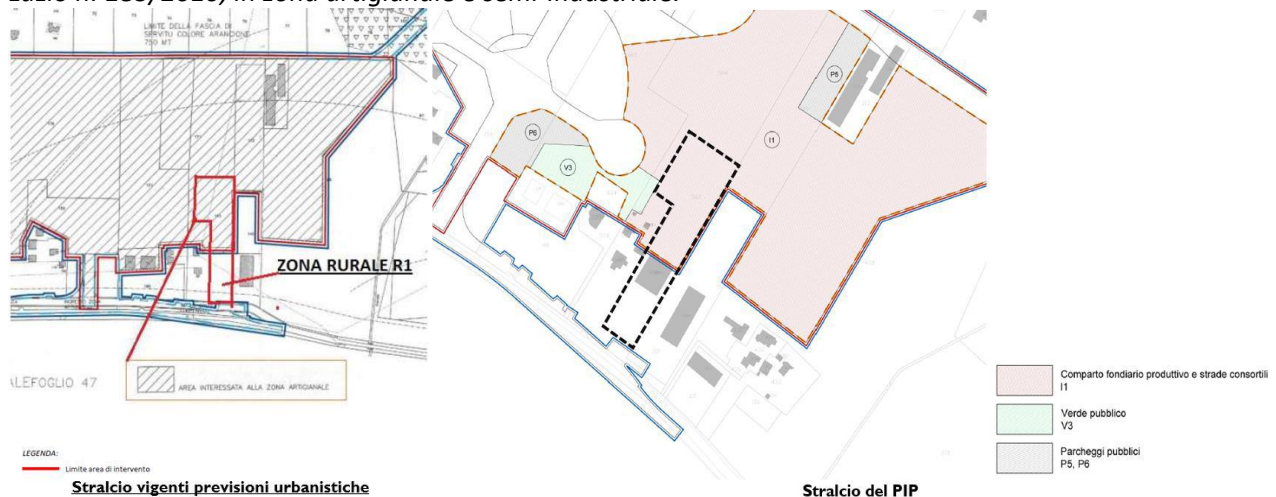
Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale: prot. n. 1140546 del 19/09/2024:

(...)

Aspetti urbanistici

Comune di Cerveteri è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con delibera di Giunta Regionale del Lazio n. 3505 del 07/06/1980 e successive n. 5852/1980 e n.5144/1981.

L'area in oggetto d'intervento risulta in parte classificata in Zona Rurale R1 (Ente Maremma) disciplinata all'art.18 delle relative NTA e parte, per effetto della Variante di P.R.G. approvata Delibera di Giunta Regione Lazio n. 185/2010, in zona artigianale e semi-industriale.



Dalle verifiche d'ufficio emerge che la porzione già a destinazione produttiva è interna al perimetro di un PIP che, ai sensi della LR 47/1984, è stato già oggetto di perimetrazione e autorizzazione, rispettivamente con DCS 36/2012, DGR 149/2013 ed è stato successivamente approvato in conformità al PRG con DCC 29/2013. Emerge nel Rapporto Preliminare che la proposta in oggetto prevede la variante dell'intera area d'intervento in "Zona D insediamenti produttivi" – "Sottozona D1 Industriale di nuova formazione".

Pertanto, l'attuale edificio commerciale nel quale viene svolta l'attività ricade in un ambito agricolo di PRG mentre l'edificio di nuova realizzazione interessa una porzione del Piano degli Insediamenti Produttivi.

Aspetti paesaggistici

Da una verifica agli atti ed elaborati trasmessi emerge che parte dell'ambito oggetto d'intervento risulta interessato dalla presenza di beni paesaggistici di tipo ricognitivo di cui all'art. 134 comma 1 lett. "b" del Dlgs 42/2004, indicati all'art. 142 comma 1 lett. "m" del medesimo; pertanto, le opere ricadenti in tale vincolo sono assoggettate alla disciplina di tutela di cui all'art. 42 delle NTA del vigente PTPR.

(...)

Relativamente al bene di natura archeologica, nella modalità di tutela prescritte all'art. 42 delle NTA, emerge che: (...) Per le aree, gli ambiti, i beni puntuali e lineari, e le relative fasce di rispetto di cui al comma 3 lettera "a", ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 146 del Codice nonché per la redazione degli strumenti urbanistici, costituiscono riferimento le norme specifiche di salvaguardia e di tutela:

(...)

Per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti degli edifici esistenti nonché gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi rinterri,

L'autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza Archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d'opera, complete di documentazione, l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione dei beni medesimi; l'autorizzazione paesaggistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico;

In merito agli aspetti paesaggistici, si fa presente che, ai fini del completamento della ricognizione dei vincoli non cartografati nel PTPR, per consentire una compiuta valutazione di conformità paesaggistica, dovrà essere fornita per l'area d'intervento l'attestazione in materia di Usi civici ai sensi dell'art. 3 della LR n. 1/1986, per gli effetti di cui all'art. 142, c. 1, lett. h) del D.Lgs 42/04, derivanti anche dall'assetto normativo delineato dall'art. 3 comma 6 della Legge n. 168/2017 (3).

Considerato

(...)

L'art. 8 comma 1 del citato DPR 160/2010, dispone: (...) 1. Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile (...).

Il successivo comma 3 del medesimo articolo 8 aggiunge: (...) 3. Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le procedure afferenti alle strutture di vendita di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, o alle relative norme regionali di settore (...).

Gli articoli 8 e 9 del DLgs n. 114/1998 definiscono le "medie strutture di vendita" e le "grandi strutture di vendita", come peraltro definite in termini dimensionali nella Legge Regionale n. 22 del 06/11/2019 (Testo Unico del Commercio).

La citata LR 22/2019, all'art. 15 comma 1 (definizioni), definisce le "medie strutture di vendita", ai sensi dell'art. 4 co. 1 lett. "e" del DLgs 114/1998 (...) gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti.

L'intervento in esame, come precedentemente descritto, prevede la realizzazione di un impianto produttivo attraverso la realizzazione di un nuovo edificio (ricadente in zona artigianale da PRG) e comprende altresì un edificio commerciale già realizzato, di circa 850 mq; la variante urbanistica derivante dall'eventuale approvazione del progetto andrebbe quindi a riclassificare l'intero ambito d'intervento, assegnando allo stesso una nuova zona produttiva con indici e parametri desumibili dall'intervento.

Tale nuova classificazione andrebbe, pertanto, anche a comprendere l'attuale porzione commerciale (edificio A) dove è esercitata l'attività di vendita che, per i dati dimensionali che la caratterizzano, è classificata nelle normative di settore come "media struttura di vendita", per le quali non può applicarsi la specifica procedura ex art. 8 del DPR 160/2010.

Conclusioni

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene che l'intervento relativo alla "Realizzazione di un impianto produttivo in Via Aurelia km 42+700", per il solo profilo paesaggistico, non comporti significativi impatti dal punto di vista ambientale; tuttavia, emergono criticità in merito alla procedura che l'Amministrazione Comunale intende perseguire e pertanto si ritiene che possa proseguire l'iter di formazione con le seguenti raccomandazioni, le cui verifiche sono rinviate alla fase approvativa:

- *Per quanto concerne la porzione interessata dalla presenza dell'edificio commerciale (Edificio A) classificata in Zona Rurale R1, dovrà essere valutata l'ipotesi di un suo stralcio dalla proposta in oggetto,*

non ritenendo applicabile la procedura ex art. 8 del DPR 160/2010 per attività commerciali non classificate come “esercizi di vicinato” dalla vigente disciplina di settore; potrebbe essere tuttavia inclusa in una eventuale variante urbanistica esclusivamente con l’adozione di diverse procedure di cui alla Legge 1150/1942.

- *Dovrà essere verificata la sussistenza delle condizioni ai fini dell’avvio della procedura ex art. 8 co. 1, 2 e 3 del DPR 160/2010.*
- *Sia acquisita l’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, con riferimento dall’assetto normativo delineato dall’art. 3 comma 6 della Legge n. 168/2017.*
- *Siano acquisiti i titoli abilitativi di quanto già realizzato, comprensivi di autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del DLgs 42/2004 laddove le opere ricadano in zona vincolata.*
- *Sia verificato che l’eventuale approvazione del progetto, limitato al solo Edificio B, non precluda la futura attuazione del PIP ovvero ne modifichi la previsione.*

Le presenti considerazioni preliminari non anticipano nel merito e non esauriscono le valutazioni urbanistiche e paesaggistiche di competenza che potranno essere effettuate nel corso delle successive fasi procedurali di approvazione della proposta.

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

Piano di Assetto Idrogeologico	<p><i>Per quanto riguarda l’area di PIANO, dalla consultazione degli elaborati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Centrale</i> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>nessuna area soggetta a dissesto idrogeologico, frana e/o esondazione (rif tavola 2.11 Nord);</i> - <i>Piano di Gestione del Rischio Alluvioni Distretto Idrografico dell’Appennino Centrale</i> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>nessuna area soggetta a probabilità di alluvione (rif tavole ITR121 16P e 16R – Dicembre 2021), essa risulta esterna alle aree di pericolosità idraulica e geomorfologica: non si segnalano i fattori di dissesto geologico, sia per quanto riguarda aree soggette a pericolo di frana, sia a pericolo di inondazione.</i>
---	---

RICHIAMATO l’allegato I del D.Lgs. 152/06 il quale, nello stabilire i criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS, fornisce, al comma 2, gli elementi di cui il Rapporto Preliminare deve fornire riscontro ai fini della valutazione degli impatti;

VERIFICATO che l’area di intervento ricade, nella Tav.A del PTPR in parte in “Paesaggio agrario di valore” ed in parte in “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

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 dalla variante non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- Dal sopra citato parere prot.n.1140546 del 19/09/2024 dell’Area Urbanistica Regionale si evidenzia che:
 - Il progetto prevede la realizzazione di un impianto produttivo mediante la realizzazione di un nuovo edificio (edificio B) ed il recupero di una struttura esistente adibita ad uso commerciale (edificio A).

- Edificio B: superficie coperta di 1.071,00 mq, altezza utile di 5,00 mt. ed una volumetria complessiva di 5.355,00 mc.
- Edificio A: 848,40 mq. ad uso commerciale sottoposto ad interventi di ristrutturazione.
- La porzione già a destinazione produttiva è interna al perimetro di un PIP approvato in conformità al PRG con DCC 29/2013;
- La proposta prevede la variante dell'intera area d'intervento in "Zona D insediamenti produttivi" – "Sottozona D1 Industriale di nuova formazione".
- Parte dell'ambito oggetto d'intervento risulta interessato dalla presenza di beni paesaggistici di tipo ricognitivo di cui all'art. 134 comma 1 lett. "b" del Dlgs 42/2004, indicati all'art. 142 comma 1 lett. "m" del medesimo; pertanto, le opere ricadenti in tale vincolo sono assoggettate alla disciplina di tutela di cui all'art. 42 delle NTA del vigente PTPR;
- La variante urbanistica derivante dall'eventuale approvazione del progetto andrebbe a riclassificare l'intero ambito d'intervento, assegnando allo stesso una nuova zona produttiva con indici e parametri desumibili dall'intervento. Tale nuova classificazione andrebbe a comprendere l'attuale porzione commerciale (edificio A) dove è esercitata l'attività di vendita che, per i dati dimensionali che la caratterizzano, è classificata nelle normative di settore come "media struttura di vendita", per le quali non può applicarsi la specifica procedura ex art. 8 del DPR 160/2010.
- Città Metropolitana di Roma Capitale evidenzia che
 - *L'area di Piano non presenta interferenze dirette con strade provinciali e istituti scolastici provinciali (pur essendo le aree d'intervento poco distanti da istituti scolastici superiori), né con il patrimonio immobiliare della Città metropolitana di Roma Capitale.*
 - *Il PTPG, nella Tavola Tp2, individua l'area d'intervento nell'ambito del "Sistema Insediativo Funzionale – Aree attrezzate per attività artigianali, fieristiche e di servizio intercomunali", di cui all'art. 73 delle N.A. il quale prevede, tra l'altro, che "(...) I Comuni, singolarmente o attraverso intese intercomunali, in sede di formazione dei PUGC o di varianti o di varianti di adeguamento dei PRG al PTPG, provvedono ad attuare le direttive del PTPG per i territori interessati e predispongono un Programma di fattibilità, d'intesa con la Provincia, gli enti ed i soggetti interessati, per la selezione, la eventuale rilocalizzazione e la riagggregazione delle aree di cui al presente articolo, e la definizione degli usi preferenziali, la dotazione di servizi specializzati ed infrastrutture garantendo condizioni ambientali adeguate".*
 - *Circa il Sistema Ambientale, il PTPG include il territorio di Cerveteri nell'Unità Territoriale Ambientale (UTA) "Unità della Pianura alluvionale e delta del Tevere", per la quale, fra l'altro, prevede quale direttiva di "tutelare le connessioni primarie e secondarie nel settore settentrionale dell'UTA in quanto ultime presenze di ambiti non urbanizzati e quindi essenziali per connettere questa UTA con le aree retrostanti". (Art. 29 a Appendice II.1 delle NA del PTPG).*
 - *Per quanto attiene alla localizzazione rispetto alla Rete Ecologica Provinciale (REP), si osserva che l'area in esame ricade all'interno della componente secondaria della REP, nell'ambito del "Territorio Agricolo Tutelato" (art. 25 c. 4 N.A. PTPG). Nell'ambito della suddetta componente della REP vige la specifica disciplina di cui agli artt. 27 e 28 delle N.A. del PTPG, che prevede la possibilità di attuare definiti usi del suolo, a condizione che ne sia valutata la compatibilità con la funzionalità della REP a livello locale. In particolare, si rileva che la previsione funzionale "insediamenti industriali" prevista dall'intervento in oggetto non rientra tra gli usi consentiti di cui al combinato disposto degli artt. 27, 28 e 60 delle NA del PTPG.*
 - *Al riguardo, si dà atto che parte dell'area d'intervento, in particolare quella corrispondente alla realizzazione del nuovo edificio industriale (indicato nel progetto con la lettera B) risulta graficizzata nella tavola Tp2 del PTPG quale previsione di "Principali insediamenti produttivi" del vigente PRG Comunale, di cui alla variante approvata con DGRL n. 185 del 22/3/2010 adottata precedentemente (DCC n. 3 del 18/01/2006) alla data di adozione del PTPG e pertanto fatta salva ai sensi dell'art. 3 comma 7 delle NA del PTPG, la quale, però, prevedeva una destinazione "artigianale".*
- I soggetti competenti in materia ambientale non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante;

- Il rapporto preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante;
- I SCA hanno evidenziato criticità ambientali che non determinano impatti significativi;
- Le criticità evidenziate dai SCA sono mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure dagli stessi indicate;
- La variante non comporta rischi per l'ambiente e per la salute umana.

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

- la variante in oggetto, per quanto concerne la sua estensione territoriale, risulta di modesta entità;
- Come evidenziato dallo SCA Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale, la variante è finalizzata alla *"... realizzazione di un impianto produttivo mediante la realizzazione di un nuovo edificio "ed al recupero "... di una struttura esistente, presente all'interno dell'ambito d'intervento, adibito ad uso commerciale e distinto negli elaborati con l'id. "edificio A";*
- Le modificazioni apportate dalla variante in oggetto per quanto concerne gli impatti correlati e derivanti sono, con riferimento alle nuove edificazioni, prioritariamente da ricondursi alle ulteriori funzioni da esso previste;
- Le funzioni introdotte dalla variante sono limitate, sia in ordine alla entità edificatoria che in ordine alle ripercussioni derivanti dalle stesse sulle componenti ambientali;
- Le limitate ripercussioni, non comportanti impatti significativi, possono essere ulteriormente sottoposte a misure preventive, nonché mitigative e compensative;
- Per quanto concerne la modificazione di destinazione d'uso dei suoli, in ordine all'interessamento di sensibilità ambientali, gli impatti derivanti possono essere considerati non significativi in attuazione di misure preventive e/o mitigative;
- Quanto rilevato al punto precedente con particolare riferimento alle sensibilità ecologiche e archeologiche;
- Le prescrizioni fornite dai SCA possono comportare ulteriori riduzioni, sia in ordine alle modificazioni di destinazione d'uso dei suoli, sia in ordine alle quantità e tipologie edificatorie previste dalla variante;
- Le eventuali modificazioni di cui al punto precedente comporterebbero un'ulteriore riduzione dei carichi sulle componenti derivanti dalla variante;
- Le modificazioni apportate dalla variante non comportano, in attuazione di quanto sopra indicato, rischi per la salute umana e per l'ambiente;

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. Per quanto concerne la porzione interessata dalla presenza dell'edificio commerciale (Edificio A) classificata in Zona Rurale R1, la proposta in oggetto dovrà essere rimodulata stralciando tale porzione, non risultando applicabile la procedura ex art. 8 del DPR 160/2010 per attività commerciali non classificate come "esercizi di vicinato" dalla vigente disciplina di settore, come evidenziato dal SCA Area Urbanistica Regionale;
2. Sia verificato che l'eventuale approvazione della variante, limitata alla sola porzione interessata dall'Edificio B, non precluda la futura attuazione del PIP ovvero ne modifichi la previsione, come evidenziato dal SCA Area Urbanistica Regionale;
3. Nell'eventuale prosieguo dell'iter approvativo, dovrà essere acquisita ai sensi dell'art. 3 comma 8 delle N.A. del PTPG la verifica di compatibilità da parte della scrivente CMRC;
4. Laddove le aree interessanti la REP non vengano stralciate dalla proposta definitiva, dovranno essere applicate le NA di PTPG in ordine alla verifica di compatibilità con la funzionalità della REP a livello locale anche al fine di individuare le mitigazioni e compensazioni ambientali da attuare;

5. Quanto detto al punto precedente anche con riferimento all'applicazione di cui al combinato disposto degli artt. 27, 28 e 60 delle NA del PTPG.
6. Sia approfondito il quadro delle esigenze che portano a determinare la scelta localizzativa proposta dal Proponente;
7. Dovrà essere verificata la sussistenza delle condizioni ai fini del ricorso alla procedura ex art. 8 co. 1, 2 e 3 del DPR 160/2010.
8. Sia effettuato uno studio dell'incremento del flusso veicolare derivante dall'attuazione della variante, tenuto conto dei carichi attualmente presenti nonché di quelli previsti dal quadro pianificatorio vigente, al fine di verificare la capacità di carico del sistema infrastrutturale esistente;
9. Lo studio di cui al punto precedente dovrà attestare la capacità di carico del sistema infrastrutturale esistente in ordine alla non determinazione di ripercussioni sulla qualità dell'aria;
10. Nella fase di esecuzione della Variante in esame, le eventuali opere dovranno rispettare quanto previsto dalle "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia" - L.R. 27/05/2008, n. 6.
11. Dovranno essere, quindi, attuate tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le NTA del Piano di Tutela delle acque;
12. In riferimento ai corpi idrici presenti nell'area oggetto di Variante, sia garantito il "raggiungimento dello stato di qualità "buono" secondo il programma di misure identificate nel Piano di Tutela delle Acque (PTAR), compatibilmente con le risorse tecnico-economiche disponibili, ovvero di "potenziale ecologico buono" per i corpi idrici artificiali e fortemente modificati" e "l'adozione di tutte le misure atte a ridurre progressivamente l'inquinamento causato dalle sostanze pericolose prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze pericolose prioritarie";
13. Siano previste opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione, e di rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6;
14. In ordine all'incremento dei rifiuti urbani e speciali, la AP dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti regionale, approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 05/08/2020 e pubblicato sul Suppl. n. 1 al BURL 22/09/2020 n. 116, e verificare preliminarmente l'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti, al fine di garantire il rispetto della normativa di settore.
15. In fase di realizzazione della Variante 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 (autorizzazione per attività temporanee).
16. In ordine agli scarichi reflui e all'adduzione idrica dovrà essere verificata preliminarmente all'approvazione della variante, presso il soggetto competente, la capacità di carico dei suddetti sistemi;
17. Tenuto conto che presumibilmente gli scarichi avranno un alto tasso di carico organico, si consiglia di collettare l'insediamento all'agglomerato esistente per una migliore efficacia depurativa;
18. Dovrà essere acquisito il parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e della D.G.R. n. 2649/99 ;
19. Nelle fasi di attuazione della Variante 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.
20. Dovrà essere verificato in via preliminare se la Variante in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti al fine di considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico eventualmente presenti e comportanti una revisione dei confini e/o delle dimensioni degli ambiti stessi.
21. Siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento per il GAS Radon derivante dalle normative richiamate;
22. Dovrà essere garantito il rispetto dei valori limite di cui al DPCM 14/11/97 e, in fase di realizzazione della Variante, individuare 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 (autorizzazione per attività temporanee).

23. 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, anche in applicazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001;
24. Vengano attuati tutti gli impegni assunti dal Proponente indicati nel Rapporto Preliminare, in termini di realizzazione di opere di urbanizzazione, di cessione di aree e di gestione e manutenzione di spazi pubblici;
25. Dovrà essere preliminarmente accertata l'osservanza delle disposizioni di cui alla D.G.R. n.117 del 24/03/2020 "Linee Guida sulla invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali";
26. Ad esito dell'approvazione della variante la AP dovrà aver cura di aggiornare la Zonazione acustica comunale.
27. Venga accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, attraverso idonea attestazione comunale ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, pertanto in tal caso si raccomanda di verificare la conformità e compatibilità dell'intervento alle norme di tutela paesaggistica relative agli usi civici (art.40 delle NTA di PTPR) e alle disposizioni del Paesaggio agrario di valore e del Paesaggio degli insediamenti urbani (artt.26 e 28 delle NTA del PTPR);
28. Siano rispettate le ulteriori prescrizioni indicate dai SCA nel presente provvedimento con particolare riferimento a quelle urbanistiche.

TUTTO CIO' PREMESSO

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

L'Istruttore
Marco Stradella
(firmato digitalmente)

il Responsabile del Procedimento
Arch. Roberto Brunotti
(firmato digitalmente)

il Dirigente
Ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)