



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

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

Codice Pratica: VER-2024_24

Denominazione Piano: Piano di Lottizzazione convenzionata Zona D2 – Località “Bivio”

Rif.Leg.Piano L.1150/1942

Autorità Procedente: Comune di Capena

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con nota acquisita al protocollo regionale al n. 0803876 del 20/06/2024, il Comune di Capena, in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di Autorità Competente (di seguito AC), la documentazione ai fini dell’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all’oggetto.
- Con nota prot. 0899123 del 12/07/2024, l’AC ha richiesto il perfezionamento dell’istanza e integrazioni ed in particolare:
 - 1 ✓ Il rapporto preliminare presenta refusi in ordine ai riferimenti normativi vigenti. Si segnala, a titolo esemplificativo:
 - pag.11 i riferimenti alle modifiche intervenute al D.Lgs. 152/06, con particolare riferimento alla tempistica indicata;
 - pag.11 l’Autorità Competente indicata non è quella corretta;
 - Riferimenti alla “Strategia d’Azione Ambientale per lo Sviluppo Sostenibile in Italia”, il cui testo, elaborato dal Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, fa riferimento alla Delibera CIPE n.57 del 2 agosto 2002;
 - Riferimenti alle disposizioni di cui all’art.34 del D.Lgs. 152/06;
 - 2 ✓ Il Rapporto Preliminare non risulta univoco in ordine alle azioni di piano sottoposte a valutazione. A Pag.28, tabella 3 vengono indicate 11 azioni di piano; a Pag.29, tabella 4 ne vengono indicate 10, a Pag.43 matrice 1 ne vengono indicate 12; a pagina Pag.57 matrice 2 ne vengono indicate 10;
 - 3 ✓ Il Paragrafo 5.4: Elementi di verifica degli impatti, non fornisce evidenza della valutazione delle singole azioni di piano;
 - 4 ✓ Il Paragrafo 5.2: Analisi di coerenza esterna – non fornisce evidenza della valutazione con riferimento al quadro complessivo della pianificazione sovraordinata;
 - 5 Tenuto conto delle specifiche destinazioni di piano, nonché del contesto nel quale esso si inserisce si evidenzia che il Rapporto Preliminare non fornisce un riscontro esaustivo in ordine



alla valutazione delle ripercussioni derivanti dallo stesso sul sistema della mobilità e sulle componenti ambientali correlate. Quanto detto anche tenuto conto del contesto nel quale lo stesso si inserisce, sia in ordine al sistema infrastrutturale esistente ed ai relativi carichi cui lo stesso è sottoposto, nonché a quelli derivanti dalle previsioni pianificatorie vigenti ed agenti nel medesimo contesto

- Con nota prot. n.1218849 del 04/10/2024, l'AP ha fornito riscontro alla sopra richiamata nota.

DATO ATTO che con nota prot. n. 1374861 del 07/11/2024, l'AC, rilevato preliminarmente che il Rapporto Preliminare non ha fornito esaustivo riscontro alle integrazioni richieste con nota prot. n.0899123 del 12/07/2024, ha comunicato e integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente il piano in oggetto, 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

Regione Lazio

Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti Climatici, Transizione Energetica e Sostenibilità, Parchi:
Area Valutazione Impatto Ambientale

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 <i>Nota prot. n. 1501012 del 05/12/2024</i>
2	Città Metropolitana di Roma Capitale DIPARTIMENTO IV Pianificazione strategica e Governo del territorio SERVIZIO 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG" <i>Nota prot. n.1511757 del 09/12/2024</i>
3	Regione Lazio DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA, ROMA CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE <i>Nota prot. n.0394200 del 02/04/2025</i>

PRESO ATTO che la Direzione regionale lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica - Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato con nota prot. n.1397073 del 13/11/2024 ha comunicato che *"VISTA la natura e l'ubicazione del programma, la scrivente Area, non essendo interessato l'Ambito di Applicazione definito con D.G.R. n°445 del 16.06.2009 "Provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano, di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani, modifica alla Deliberazione di Giunta Regionale n° 1317 del 05 dicembre 2003", non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo. Per le motivazioni di cui sopra, quest'Area, provvederà ad archiviare la presente istanza senza ulteriori atti."*;

RILEVATO preliminarmente che l'art.12, comma 1 del decreto prevede che il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS comprenda una descrizione del Piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del decreto.

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

- ✓ ... *La proposta progettuale consiste nella realizzazione di 3 edifici commerciali...;*
- ✓ ... *L'impianto planimetrico prevede tre lotti edificabili di cui 2 posti in adiacenza dell'Autostrada e uno a ridosso della via Tiberina...;*
- ✓ ...*La S.U.L. complessiva di progetto sviluppa mq. 7.800...;*
- ✓ ... *Il progetto prevede pertanto 3 strutture di vendita, completamente indipendenti tra loro, e con allacci alla viabilità pubblica attraverso autonomi ingressi e uscite...;*
- ✓ *In tal senso l'impianto progettuale non può essere ascritto alla definizione di centro commerciale secondo quanto più restrittivamente stabilito dalla recente L.r. n.22 del 06/11/2019...;*
- ✓ ... *Relativamente alle aree pubbliche di piano, è stata prevista un'area a standard urbanistici (verde e parcheggi) per la maggior consistenza localizzata in adiacenza all'Autostrada...;*

- ✓ ... Relativamente alle aree private, si prevedono 3 ampi parcheggi pertinenziali ciascuno a servizio esclusivo della rispettiva struttura commerciale...;
- ✓ ... Il P.d.L. prevede tipi edilizi definiti anche se di carattere puramente indicativo...;
- ✓ ... Per quanto riguarda gli edifici commerciali, in sede di richiesta dei singoli permessi di costruire o titoli equivalenti, potranno essere apportate variazioni, rispetto ai tipi edilizi approvati unitamente al P.d.L., relativamente alla organizzazione tipologica, alla localizzazione sul lotto edificatorio ed alla sagoma...;

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

1	<p>ARPA Lazio Nota prot. n. 1501012 del 05/12/2024</p>																																																															
	<p>Il comune di Capena ha una popolazione residente pari a 10.860 abitanti (Istat al 01/01/2024), una Superficie di 29,39 km², e una Densità di popolazione pari a 369,53 ab./km². Con riferimento al Rapporto Preliminare di Assoggettabilità redatto a Luglio 2024 (di eseguito RP) relativo Piano di lottizzazione convenzionata zona D2 in località Bivio di Capena (di seguito PdL) si evidenzia che l'area in esame è censita al CT ...omissis..., superficie complessiva pari a 29.728 mq; dispone già dei servizi a rete: acquedotto comunale, fognatura, gas, elettricità e telefono, che corrono lungo la via Tiberina. (...)</p>																																																															
	<p>Il Piano si estende per circa 2,6 Ha ed interessa una porzione di territorio attualmente priva di edificazione, da completarsi, collocata all'interno di un ambito destinato ad attività produttive. Lo stesso prevede la realizzazione di 3 edifici commerciali, in 3 lotti edificabili, di cui 2 posti in adiacenza dell'Autostrada e uno a ridosso della via Tiberina, oltre a prevedere la realizzazione dei necessari allacciamenti alle reti, dei parcheggi pubblici e della viabilità pubblica interna al comparto. (...)</p>																																																															
	<p>Il progetto prevede 3 medie strutture di vendita, indipendenti tra loro, con allacci alla viabilità pubblica attraverso autonomi ingressi e uscite. Su ciascuno dei tre lotti edificabili sarà possibile realizzare un edificio a destinazione commerciale, con superficie di vendita rispettivamente pari a mq. 1.630, mq. 1.428 e mq. 2.400, oltre a magazzini e depositi. La S.U.L. complessiva di progetto sviluppa mq. 7.800 inferiore a quella ammissibile dalle N.T.A. del P.R.G. pari a mq. 8.909.</p>																																																															
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center; background-color: #d3d3d3;">Destinazione d'uso delle aree del Piano Attuativo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie territoriale del Piano Attuativo</td> <td style="text-align: center;">mq</td> <td style="text-align: center;">32.080</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="background-color: #add8e6;">Aree pubbliche</td> </tr> <tr> <td>Viabilità pubblica del Piano Attuativo</td> <td style="text-align: center;">mq</td> <td style="text-align: center;">6.856</td> </tr> <tr> <td>Verde di rispetto stradale</td> <td style="text-align: center;">mq</td> <td style="text-align: center;">1.322</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><i>Standard urbanistici:</i></td> </tr> <tr> <td>Parcheggi pubblici</td> <td style="text-align: center;">mq</td> <td style="text-align: center;">4.703</td> </tr> <tr> <td>PP1</td> <td style="text-align: center;">mq</td> <td style="text-align: center;">4.114</td> </tr> <tr> <td>PP2</td> <td style="text-align: center;">mq</td> <td style="text-align: center;">589</td> </tr> <tr> <td>Verde pubblico</td> <td style="text-align: center;">mq</td> <td style="text-align: center;">1.757</td> </tr> <tr> <td>VP1</td> <td style="text-align: center;">mq</td> <td style="text-align: center;">367</td> </tr> <tr> <td>VP2</td> <td style="text-align: center;">mq</td> <td style="text-align: center;">546</td> </tr> <tr> <td>VP3</td> <td style="text-align: center;">mq</td> <td style="text-align: center;">350</td> </tr> <tr> <td>VP4</td> <td style="text-align: center;">mq</td> <td style="text-align: center;">494</td> </tr> <tr> <td>Totale aree pubbliche</td> <td style="text-align: center;">mq</td> <td style="text-align: center;">14.638</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="background-color: #ffa500;">Aree private</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><i>Aree fondiarie per l'edificazione privata</i></td> </tr> <tr> <td>Lotto 1</td> <td style="text-align: center;">mq</td> <td style="text-align: center;">6.239</td> </tr> <tr> <td>Lotto 2</td> <td style="text-align: center;">mq</td> <td style="text-align: center;">4.823</td> </tr> <tr> <td>Lotto 3</td> <td style="text-align: center;">mq</td> <td style="text-align: center;">6.380</td> </tr> <tr> <td>Totale aree private</td> <td style="text-align: center;">mq</td> <td style="text-align: center;">17.442</td> </tr> </tbody> </table>	Destinazione d'uso delle aree del Piano Attuativo			Superficie territoriale del Piano Attuativo	mq	32.080	Aree pubbliche			Viabilità pubblica del Piano Attuativo	mq	6.856	Verde di rispetto stradale	mq	1.322	<i>Standard urbanistici:</i>			Parcheggi pubblici	mq	4.703	PP1	mq	4.114	PP2	mq	589	Verde pubblico	mq	1.757	VP1	mq	367	VP2	mq	546	VP3	mq	350	VP4	mq	494	Totale aree pubbliche	mq	14.638	Aree private			<i>Aree fondiarie per l'edificazione privata</i>			Lotto 1	mq	6.239	Lotto 2	mq	4.823	Lotto 3	mq	6.380	Totale aree private	mq	17.442
Destinazione d'uso delle aree del Piano Attuativo																																																																
Superficie territoriale del Piano Attuativo	mq	32.080																																																														
Aree pubbliche																																																																
Viabilità pubblica del Piano Attuativo	mq	6.856																																																														
Verde di rispetto stradale	mq	1.322																																																														
<i>Standard urbanistici:</i>																																																																
Parcheggi pubblici	mq	4.703																																																														
PP1	mq	4.114																																																														
PP2	mq	589																																																														
Verde pubblico	mq	1.757																																																														
VP1	mq	367																																																														
VP2	mq	546																																																														
VP3	mq	350																																																														
VP4	mq	494																																																														
Totale aree pubbliche	mq	14.638																																																														
Aree private																																																																
<i>Aree fondiarie per l'edificazione privata</i>																																																																
Lotto 1	mq	6.239																																																														
Lotto 2	mq	4.823																																																														
Lotto 3	mq	6.380																																																														
Totale aree private	mq	17.442																																																														

Prescrizioni edilizie per i lotti edificabili													
Lotti fondiari	Superficie		Volumetria max		S.U.L.		Superficie di vendita		H max		Parcheggi privati		
L1	mq	6.239	mc	18.720	mq	2.880	media struttura	mq	1.630	m	6,50	mq	2.205
L2	mq	4.823	mc	15.145	mq	2.330	media struttura	mq	1.428	m	6,50	mq	1.810
L3	mq	6.380	mc	16.835	mq	2.590	media struttura	mq	2.400	m	6,50	mq	2.410
Totale	mq	17.442	mc	50.700	mq	7.800	-	mq	5.458	-	-	mq	6.425

Verifica parametri insediativi					
Superficie coperta mq		Volumetria mc		H max m	
ammissibile PRG	Progetto	ammissibile	Progetto	ammissibile	Progetto
8.909	7.800	53.452	50.700	9,00	6,50

Nel R.P. si evidenzia che per quanto riguarda gli edifici commerciali, in sede di richiesta dei singoli Permessi di Costruire o titoli equivalenti, potranno essere apportate variazioni, rispetto ai tipi edilizi approvati unitamente al P.d.L., relativamente alla organizzazione tipologica, alla localizzazione sul lotto edificatorio ed alla sagoma, restando invariato il Volume massimo ammissibile, le destinazioni d'uso e le caratteristiche generali del progetto.

In premessa, si evidenzia, che nel territorio comunale di Capena sono stati realizzati o in corso di programmazione la seguente pianificazione:

- Determinazione G07595 del 31/05/2023: VVAS-2022_19 relativa Variante urbanistica per realizzazione ampliamento magazzino ricambi e pensilina tettoia del centro logistico Mercedes/Benz Italia S.p.A., via Tiberina n. 39;
- Determinazione n. VVAS 2020_06 VVAS 2020_06, relativa Variante urbanistica per realizzazione del Centro Logistico Protezione Civile della Regione Lazio.

Per quanto sopra rappresentato si rimanda all'Autorità Competente ogni valutazione in merito alla necessità di non frazionare la Valutazione Ambientale Strategica di una pianificazione parcellizzandola in singole pianificazioni, non in linea con il dettato normativo. Infatti la valutazione, come prescritta dall'art. 6 del D.lgs. 152/2006, dei piani che determinano l'uso di "piccole aree a livello locale" e della produzione o meno di "impatti significativi sull'ambiente" dovrebbe essere condotta prendendo in considerazione tutte le varianti/pianificazioni che l'amministrazione intende approvare sull'area e non solo quella singolarmente presa, al fine di valutarne gli impatti complessivi come ad esempio il consumo di suolo o il carico antropico connesso. Secondo la giurisprudenza infatti la valutazione delle conseguenze ambientali derivanti dalle pianificazioni che l'amministrazione ha intenzione di approvare necessita di un'unica procedura con cui vengano valutati i complessivi effetti sull'ambiente.

Conseguentemente la valutazione della significatività degli impatti ambientali, sarebbe valutata in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso e non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto. In alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso.

ARIA (ATMOSFERA)

Con riferimento alla matrice aria, si evidenzia che la Regione Lazio con D.C.R. del 5 ottobre 2022, n. 8 ha approvato l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) ai sensi dell'articolo 9 e art. 10 del d.lgs. 155/2010; che con DGR 28 maggio 2021, n. 305 ha aggiornato l'Allegato 4 - classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana che con DGR 15 marzo 2022, n. 119 ha aggiornato la denominazione dei codici delle zone. Per gli effetti del combinato disposto dalle norme sopra specificate, al Comune di Capena è stato assegnato codice IT1219 – Agglomerato di Roma 2021 - per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo,

	<p><i>PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene, e gli è stata attribuita una qualità dell'aria in classe complessiva 2. (...)</i></p>										
	<p><i>La classe 2 comprende i Comuni per i quali si osserva un elevato rischio di superamento dei valori limite per almeno un inquinante e per i quali sono previsti i piani di azione per il risanamento della qualità dell'aria. Di conseguenza il Comune di Capena è tenuto ad adottare i provvedimenti per il mantenimento e il risanamento della qualità dell'aria, previsti dall'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'aria (DCR n. 8/2022) specificamente: • Sezione III provvedimenti per il mantenimento della Qualità dell'Aria (artt. dal 4 al 9); • Sezione IV provvedimenti per il risanamento della qualità dell'aria, (artt. dal 12 al 16); • Sezione V ulteriori provvedimenti da adottarsi nei Comuni dell'Agglomerato di Roma (art 18); e nel caso si presentino situazioni di perdurante accumulo degli inquinanti, il Comune è tenuto ad assumere i provvedimenti di carattere emergenziale di cui all'art. 25.</i></p>										
	<p><i>Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'aria nel comune di Capena si riportano di seguito i dati di concentrazione dei principali inquinanti atmosferici, mediati sull'intero territorio comunale, riferiti al triennio 2019-2022. Le informazioni sulle concentrazioni degli inquinanti atmosferici, nei comuni del Lazio, sono disponibili sul sito https://qa.arpalazio.net/index.php del Centro Regionale della Qualità dell'Aria e sia nel sito istituzionale dell'Agenzia: https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/aria; (...)</i></p> <p><i>Il comune di Capena, nel triennio preso in considerazione (2021-2023), non mostra criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla norma e mostrati nella tabella sovrastante.</i></p>										
	<p><i>In considerazione di quanto sopra esposto e atteso che il Piano in esame, prevede la realizzazione di tipologie edilizie varie, ovvero elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria anche con effetti cumulativi, si ritiene che l'impatto possa essere considerato non rilevante se verranno attuati i provvedimenti tesi al risanamento della qualità dell'aria previsti dall'aggiornamento PRQA (DGR 539 4 agosto 2020), Sezioni III, IV e V.</i></p>										
	<p><i>In particolare per quanto riguarda:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>il fabbisogno energetico degli edifici, installare impianti fotovoltaico, dimensionati per fornire ed accumulare energia elettrica per soddisfare i relativi bisogni energetici.</i> • <i>la climatizzazione/riscaldamento degli edifici - adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (pompa di calore);</i> • <i>la produzione di acqua calda sanitaria - adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (solari termici e/o a pompa di calore); A tal fine si ricorda che nelle fasi di esecuzione del Pdl in esame di rispettare:</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>L'art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia;</i> - <i>L'art. 26 del D.lg. 199/2021, prevede dal 13/06/2022, ovvero 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.</i> 										
	<p>RISORSE IDRICHE</p> <p><i>In base all'Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018, n. 18, l'area oggetto del PdL in esame ricade all'interno del Bacino n. 14 TEVERE BASSO CORSO tratto Fosso Leprignano 2.</i></p> <p><i>(...)</i></p> <p><i>Specificatamente per il Fosso Leprignano 2, il PTAR assegna il giudizio di qualità di cui alla Tab. 3:</i></p> <p>Tab. 3 stato qualità bacino idrico PTAR</p> <table border="1" data-bbox="229 1886 1382 1991"> <thead> <tr> <th>BACINO</th> <th>Tratto Afferente</th> <th>Stato Ecologico</th> <th>Stato Chimico</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>14 TEVERE BASSO CORSO</td> <td>Fosso Leprignano 2</td> <td>CATTIVO</td> <td>BUONO</td> </tr> </tbody> </table>			BACINO	Tratto Afferente	Stato Ecologico	Stato Chimico	14 TEVERE BASSO CORSO	Fosso Leprignano 2	CATTIVO	BUONO
BACINO	Tratto Afferente	Stato Ecologico	Stato Chimico								
14 TEVERE BASSO CORSO	Fosso Leprignano 2	CATTIVO	BUONO								

	<p><i>Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTAR) vigente, all'articolo 10, dispongono l'obiettivo del raggiungimento dello stato di qualità 'buono' dei corpi idrici, secondo il programma di misure identificate nel PTAR compatibilmente con le risorse tecnico-economiche disponibili, ovvero l'adozione di tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati e/o a ridurre progressivamente l'inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie. A tal fine gli Enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per il raggiungimento di tale stato in coerenza con le vigenti Norme. Si segnala inoltre che il monitoraggio triennio 2018-2020 effettuato dalla scrivente Agenzia nel tratto del Fiume Aniene 5, confermano tali giudizi.</i></p> <p>(...)</p>
	<p><i>Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico, si segnala che la Regione Lazio per i centri urbani con popolazione superiore ai 2000 A.E. (abitanti equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 ha approvato le delimitazioni e le perimetrazioni degli agglomerati urbani regionali di cui alla Direttiva n. 91/271/CEE "Concernente il trattamento delle acque reflue urbane", e alla parte terza del D.Lgs. n. 152/2006. Capena rientra nell'agglomerato urbano "ARL02-010 - Capena", che fa parte del Servizio idrico integrato ATO 2, gestito da ACEA ATO 2 spa, con una capacità depurativa complessiva pari a 8.100 AE, e con 11.070 AETU serviti.</i></p> <p>(...)</p>
	<p><i>Dalla cartografia sopra rappresentata, l'area del Piano di lottizzazione in esame, risulta adiacente alla rete fognaria a servizio della località Bivio di Capena. In base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, visionabili all'indirizzo https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/, - carta dei giudizi Macro attività – PTAR – Analisi delle pressioni – Deficit depurativo agglomerati di acque reflue urbane set dati PTAR 2021-2027, il comune di Capena risulta: in DEFICIT depurativo per 1.000 – 5.000.</i></p> <p>(...)</p>
	<p><i>Rilevato che il RP a pag. 24 riporta che "La fognatura nera verrà immessa alla rete comunale esistente così come indicato nei grafici afferenti le urbanizzazioni del P.d.L", atteso l'attuale Deficit depurativo dell'agglomerato urbano di Capena si rimanda alle Autorità Competenti (Città Metropolitana Roma Capitale, Comune e Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 2), la valutazione dell'allaccio alla fognatura esistente, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani. Si evidenzia infine che le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06.</i></p>
	<p>RIFIUTI</p> <p><i>Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si evidenzia che la Regione Lazio ha approvato il Piano di Gestione dei Rifiuti (D.C.R. n. 4 del 05/08/2020 e s.m.i.). Le informazioni sulla produzione e raccolta dei rifiuti sono consultabili sia nel Catasto Nazionale Rifiuti http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it e sia nel rapporto rifiuti di Arpa Lazio https://www.arpalazio.it/ambiente/rifiuti/pubblicazioni-rifiuti, (rapporto redatto per gli effetti della Determinazione Regionale n. G04229 del 07/04/2022, in cui la Regione Lazio ha disposto l'obbligo per tutti i Comuni di fornire i dati sulla raccolta differenziata attraverso l'applicativo web O.R.So). Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione si evidenzia che il Comune di Capena ha raggiunto nel 2023 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 66.40 % (vedi Report 2024 ARPA Lazio "Produzione rifiuti urbani e raccolta differenziata nel Lazio – risultati 2023 consultabile al link https://www.arpalazio.it/web/guest/pubblicazioni), 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%). Si fornisce altresì l'andamento percentuale di RD nel periodo 2013-2022 (fonte ISPRA)</i></p> <p>(...)</p>
	<p><i>Si prevede che la significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti a regime dal PdL D2 in esame, sia poco significativa mantenendo: la corretta gestione dei rifiuti urbani; e le modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti; le azioni che favoriscano il recupero e il</i></p>

<p><i>riciclo. La produzione dei rifiuti in fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente. Si rammenta che nel caso di riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, tale attività deve esplicitamente risultare dall'atto autorizzativo dell'opera di scavo. In caso di altre destinazioni, le terre e rocce da scavo sono classificati come rifiuti speciali e soggette alle procedure di qualificazione ed istradamento ai centri di recupero/smaltimento previsti dalle norme vigenti (D.L. 24 febbraio 2023, n. 13, art 48 - Disposizioni per la disciplina delle terre e delle rocce da scavo).</i></p>
<p>RUMORE</p> <p><i>Per quanto attiene gli aspetti relativi al Rumore, in base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, il Comune di Capena ha approvato il piano di classificazione acustica comunale D.C.C. n.8 del 13/03/2008, inoltre come riportato dal R.P pag. 40 " L'area del PIANO ricade totalmente in Classe V – Aree prevalentemente industriali, i cui valori di riferimento massimi, espressi in Leq in dB(A), sono pari a 70, mentre i valori limite di qualità, sempre espressi in Leq in dB(a), sono pari a 60. Pertanto, per la sua destinazione d'uso, il PIANO risulta coerente con la classificazione acustica comunale." Atteso che il Piano di Lottizzazione in esame prevede la realizzazione di edifici commerciali si evidenzia che alla richiesta delle relative concessioni edilizie, il proponente dovrà predisporre la documentazione di previsione di impatto acustico ai sensi dell'art. 18 della L.R. 18/01. Le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno infatti assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite di cui al DPCM 14/11/97, in fase di realizzazione del PdL occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee).</i></p>
<p>SUOLO</p> <p><i>Il consumo di suolo è un fenomeno associato alla perdita di una risorsa ambientale fondamentale, dovuta all'occupazione di superficie originariamente agricola, naturale o semi-naturale. Il fenomeno si riferisce, quindi, a un incremento della copertura artificiale di terreno, e quindi del grado di impermeabilizzazione che è strettamente legato alle dinamiche insediative e infrastrutturali. A tal fine si informa che il 17 novembre 2021 la Commissione Europea ha approvato la "Strategia del Suolo per il 2030" andando a definire le misure per proteggere e ripristinare i suoli e garantire che siano utilizzati in modo sostenibile. L'obiettivo principale che si propone la Commissione è che, entro il 2050, tutti gli stati membri della Comunità Europea evitino di consumare suolo (zero net land take) e facciano in modo di avere i propri suoli "sani" attraverso azioni concrete. In attesa del quadro legislativo comunitario sulla salute dei suoli, a livello nazionale, lo strumento di riferimento per la messa a sistema dell'attuazione dell'Agenda 2030 è rappresentato dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, (SNSvS 2022), approvata dal Comitato interministeriale per la transizione ecologica (Cite), visionabile sul sito del Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica al Link: https://www.mase.gov.it/sites/default/files/archivio/allegati/sviluppo_sostenibile/SNSvS_2022.pdf I dati sul consumo di suolo sono consultabili sul portale del consumo di suolo del SNPA al seguente indirizzo : https://www.consumosuolo.it/indicatori. Il comune di Capena nell'annualità 2023 ha registrato una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 12.50 %, corrispondente a ettari 368,4 ha, e nel 2023 rispetto al 2022, si è registrato un incremento di consumo di suolo netto pari a 1,0 ettari.</i></p> <p><i>(...)</i></p>
<p><i>Alla luce di quanto sopra detto, sarebbe opportuno in fase di attuazione del Programma in esame prevedere misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo, quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova</i></p>

	<i>impermeabilizzazione. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.</i>
	<p>INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO</p> <p><i>Nel caso in cui, il Piano 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. A tal riguardo si evidenzia che nel RP viene riportato che "Il Piano è interessato da un elettrodotto di altissima tensione che corre a margine dell'area in adiacenza del fosso Fioretta. Il gestore della linea è TERNA e la DPA riferita all'elettrodotto in questione è di mt 77,00 a partire dall'asse. Il Piano in oggetto si conforma a detta disciplina, e costituendo esso stesso uno strumento di pianificazione urbanistica rispetta pertanto il primo livello di approfondimento costituito dalla Distanza di Prima Approssimazione. Il Piano pur prevedendo costruzioni che interferiscono in parte con la DPA, prescrive una specifica disciplina per le parti di edificio ricadente all'interno della fascia, che vieta ogni funzione che impegni una permanenza delle persone superiore alle quattro ore. Pertanto, in attesa dell'approfondimento riferibile al secondo livello ossia al calcolo esatto della fascia di rispetto, da effettuarsi in secondo momento prima del rilascio del titolo autorizzativo edilizio, la norma urbanistica prescrive che all'interno della fascia di rispetto sono vietate tutte le funzioni che impegnano una presenza di persone superiori alle quattro ore giornaliere. Pertanto, le destinazioni ammissibili entro tale fascia di rispetto sono limitate a: magazzini depositi e locali tecnici." (RP pag 23).</i></p>
	<p>RADON</p> <p><i>A seguito dell'emanazione del d.lgs. 31 luglio 2020, n. 101 sono state introdotte nella legislazione italiana le soglie di 300 Bq/m3, in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria nei luoghi di lavoro e nelle abitazioni esistenti, con una ulteriore restrizione a 200 Bq/m3 per le abitazioni costruite dopo il 2024. In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che in fase di esecuzione del Piano in esame si introducano idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020.</i></p>
3	<p>Città Metropolitana di Roma Capitale</p> <p>DIPARTIMENTO IV Pianificazione strategica e Governo del territorio</p> <p>SERVIZIO 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG"</p> <p>Nota prot. n.1511757 del 09/12/2024</p>
	<p><i>Come si evince dal RP in esame, l'intervento riguarda il Piano di Lottizzazione Convenzionata Zona D2 in località "Bivio di Capena" (...), localizzato nel Comune di Capena, in località "Bivio".</i></p> <p><i>La versione attuale del piano è stata redatta in risposta alla richiesta di perfezionamento e integrazione inviata dall'Autorità Competente il 12 luglio 2024, a seguito dell'istanza di verifica di assoggettabilità a VAS. Il piano interessa un'area di circa 2,6 ettari, priva di edificazione e destinata ad attività produttive. Il precedente Piano di Lottizzazione risale al 2007, ma è ora decaduto. È stata stipulata una convenzione tra la società proprietaria (...omissis...) e il Comune per la realizzazione di viabilità e opere pubbliche, legate alla complanare dell'autostrada A1, il cui progetto definitivo è stato approvato nel 2011.</i></p> <p><i>Tuttavia, i lavori per completare la viabilità sono stati sospesi, creando difficoltà per l'accesso al comparto. In risposta, la ...omissis... ha proposto un nuovo piano attuativo con soluzioni alternative per garantire l'accesso e il deflusso dal lotto. Il nuovo progetto prevede una viabilità pubblica che si collegherà alla via Tiberina e alla viabilità complanare in costruzione, cedendo poi la strada al Comune. Questo assetto permetterà l'accesso ai tre lotti edificabili in cui sono previste 3 medie strutture di vendita autonomamente funzionali, evitando la classificazione come centro commerciale secondo la legge regionale 22/2019.</i></p>
	<i>La Sottozona D2 del PRG vigente consente la realizzazione di edifici industriali e commerciali tramite un piano attuativo, ma esclude grandi strutture di vendita e centri commerciali. Le modifiche proposte dal Piano in oggetto rispetto al PRG non comportano un incremento della capacità edificatoria, ma una</i>

<p><i>diversa distribuzione delle aree pubbliche, senza alterare gli standard insediativi. Pertanto, le suddette modifiche possono essere ascritte tra quelle previste dall'art.1-bis della L.R. n.36/87 e s.m.i. in quanto le stesse riguardano:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - lett. a) <i>una diversa utilizzazione, sempre ai fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi;</i> - lett. i) <i>le modificazioni dei perimetri motivate da esigenze sopravvenute, quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;</i> - lett. o) <i>l'adeguamento e/o la rettifica di limitata entità che comportino modifiche al perimetro del piano o del programma;</i> - lett. p) <i>le modifiche alla viabilità secondaria e la precisazione dei tracciati della viabilità primaria;</i>
<p><i>La proposta progettuale prevede la costruzione di tre edifici commerciali su tre lotti edificabili: due adiacenti all'autostrada e uno vicino alla via Tiberina. Ogni lotto avrà un edificio commerciale con superfici di vendita di 1.630, 1.428 e 2.400 mq, per una superficie utile lorda complessiva di 7.800 mq, inferiore al massimo consentito dal PRG (8.909 mq). Le strutture saranno indipendenti e collegate alla viabilità pubblica con ingressi separati. Il progetto non rientra nella definizione di "centro commerciale" secondo la L.R. n.22/2019.</i></p>
<p><i>L'area prevede spazi pubblici come verde e parcheggi che sono dichiarati conformi agli standard urbanistici; sono inoltre previsti parcheggi pertinenziali per ciascun edificio, dichiarati conformi alle normative regionali. La superficie minima di aree pubbliche è di 5.616 mq, di cui almeno il 50% destinato a parcheggio, mentre le aree a standard nel piano sono pari a 6.460 mq, inclusi 4.703 mq di parcheggi e 1.757 mq di verde pubblico.</i></p>
<p><i>Per quanto concerne il quadro vincolistico, relativamente al P.T.P.R., l'area dell'intervento è interamente compresa nel "Paesaggio Agrario di Continuità", con interessamento di Beni paesaggistici D.Lgs. 42/2004 (Vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; Fascia di rispetto linee archeologiche tipizzate).</i></p>
<p><i>L'area d'intervento non risulta compresa in ambiti di "Rete Natura 2000", né in aree Naturali Protette e non presenta interferenze dirette con istituti scolastici provinciali, né con il patrimonio immobiliare della Città metropolitana di Roma Capitale. Risulta, invece, un interessamento con la strada provinciale SP 15/a Tiberina.</i></p>
<p><i>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 l'intervento in argomento è stato dichiarato in variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 1 bis della LR 36/87, non 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.</i></p>
<p><i>Con riferimento alla Tavola TP2 del P.T.P.G., segnatamente al Sistema Insediativo Funzionale, l'area di intervento è interessata in parte dalla previsione di "Sedi per le attività legate al ciclo della produzione, distribuzione e commercializzazione delle merci" compresa nel PPM2 "Parco di attività produttive integrate e servizi specializzati- Valle del Tevere" di cui all'art. 71 delle NA del PTPG il cui obiettivo è "riorganizzazione e completamento delle sedi di attività produttive...". L'intervento, avente natura commerciale, non si pone in contrasto con il richiamato articolo.</i></p>
<p><i>L'area, ubicata tra l'Autostrada A1 e la Strada provinciale Tiberina, ricade all'interno dell'UTA n. 5, "Unità delle alluvioni della Valle del Tevere", e insiste nell'Area protetta proposta APR35- Valle del Tevere, interessata dalla Componente Primaria della Rete Ecologica Provinciale (REP) area di "connessione primaria" di cui all'art. 25 c. 2 delle N.A, che comprende "prevalentemente vaste porzioni del sistema naturale, seminaturale e agricolo, il reticolo idrografico, le aree di rispetto dei fiumi, dei laghi e della fascia costiera e i sistemi forestali...".</i></p>

	<p><i>Il combinato degli articoli 27, comma 2 e 28, comma 4, delle NA del PTPG prevede che siano ammissibili all'interno di aree qualificate come connessione primaria, se ritenuti compatibili, interventi classificabili come "attività di servizio pubblico o di interesse pubblico (U.S.) quali infrastrutture, impianti tecnologici e per la produzione di energie rinnovabili e attrezzature di servizio pubblico, necessitate da collocazione extraurbana" e quindi l'uso produttivo proposto per il lotto non sarebbe ammissibile, ma si rileva che la limitata parte del intervento ricadente in REP è destinata a parcheggi e viabilità, entrambi assentibili nella connessione primaria ove sia riconosciuta la pubblica utilità dei parcheggi e delle opere stradali previste.</i></p>
	<p><i>Si rileva, inoltre, che l'area dell'intervento esaminato risulta parzialmente graficizzata nella tavola TP2 del PTPG quale previsione di "Principali insediamenti produttivi" del vigente PRG Comunale, approvato precedente alla data di adozione del PTPG e pertanto fatta salva ai sensi dell'art. 3 comma 7 delle NA del PTPG.</i></p>
	<p><i>Preso atto del parere favorevole espresso dal responsabile del procedimento sulla base della documentazione acquisita, è verificata l'assenza di conflitto d'interesse, anche potenziale, del responsabile del procedimento e dell'istruttoria con il destinatario del presente documento mediante acquisizione agli atti di dichiarazione sostitutiva di certificazione resa nei termini e alle condizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 445/2000 ed attestata, inoltre, l'assenza di proprio conflitto d'interesse, anche potenziale, che comporti obbligo di astensione ai sensi dell'art. 6-bis della L.241/90, degli artt. 5, 6, 7 e 13 del D.P.R. 62/2013 e degli artt. 5 e 6 del vigente Codice di Comportamento dei dipendenti della Città metropolitana di Roma Capitale,</i></p> <p><i>posto che è spettanza all'Amministrazione Comunale l'accertamento della regolarità urbanistica ed edilizia dell'intervento in argomento e dato atto che non si evidenziano sostanziali 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:</i></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <i>- il progetto proposto prevede l'insieme di tre distinti corpi di fabbrica a destinazione commerciale aventi ciascuno caratteristiche di media struttura di vendita, ma si ritiene necessario verificare che sia da escludere la possibile integrazione funzionale dei suddetti edifici, tale da poter configurare un'unica grande struttura di vendita che, in tal caso, oltre a costituire variante urbanistica sostanziale, con la conseguente necessità di acquisire il parere di compatibilità al PTPG ex art. 20, c. 5 del Dlgs 267/2000, dovrebbe essere sottoposta alle necessarie verifiche da parte della C.M.R.C., Dip.to VII Attuazione del PNRR, fondi europei, supporto ai Comuni per lo sviluppo economico/sociale, formazione professionale, che legge in copia;</i> <i>- si invita a considerare il ricorso a pavimentazioni drenanti, come previsto all'art. 4, co. 2 lettera d) della LR 6/2008 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia", richiamando altresì quanto previsto dalla D.G.R. n. 117 del 24 marzo 2020, relativa alla "Approvazione delle "Linee Guida sulla invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali";</i> <i>- circa le eventuali problematiche connesse alla viabilità di pertinenza della C.M.R.C., si rimanda a eventuali valutazioni di competenza del competente Dip.to II, Servizio 2 Viabilità nord, anch'esso in copia;</i> <i>- circa gli aspetti ambientali, per la limitata porzione di intervento ricadente nella componente primaria della REP, si raccomanda la sistemazione delle aree a verde con utilizzo di specie arboree ed arbustive idonee in relazione alle caratteristiche fitoclimatiche e geopedologiche locali, appartenenti al contesto floristico autoctono; a tal proposito appaiono idonee le indicazioni in merito alle specie arboree da impiegare riportate alle pagg. 45 e 53 del Rapporto Preliminare.</i>
3	<p>Regione Lazio DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA, ROMA CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE Nota prot. n.0394200 del 02/04/2025</p>

Con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 17.05.2007 è stato approvato il piano di lottizzazione, ed è stata stipulata la convenzione tra l'Amministrazione comunale e la proprietà, la soc. ...omissis..., allora proprietaria delle aree, con atto pubblico in data 25.07.2007 prot. 157380 racc. 9600.

Inoltre, essendo l'area di intervento interessata da viabilità di comparto, la strada complanare all'Autostrada A1, il cui progetto definitivo è stato approvato con deliberazione consiliare n. 31 del 19.06.2001, la società ...omissis... ha stipulato con l'Amministrazione comunale, in data 01.10.2003 rep. 1404, una convenzione per la realizzazione delle opere di viabilità di propria pertinenza.

Il progetto della complanare, è stato solo parzialmente realizzato, fino a quando con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 15.07.2021, l'Amministrazione comunale ha dichiarato che il progetto "finalizzato alla realizzazione della viabilità complanare all'autostrada A1 è da ritenersi non definitivo" e che "è comunque interesse dell'Amministrazione definire un assetto alternativo attraverso la rielaborazione di uno schema di assetto che preveda l'inserimento di una rotatoria nell'intersezione tra via Monte Travicello e via Tiberina e che definisca le modalità di accesso e deflusso delle attività presenti che migliori le condizioni di traffico della via Tiberina".

Descrizione dell'intervento

Il lotto di terreno su cui insiste il Piano Attuativo è della superficie complessiva di mq 32.080, di cui di proprietà della Zampieri Holding S.r.l. la superficie di mq 29.728 identificata al foglio ...omissis... e di proprietà della ...omissis... la superficie di mq. 2.352 identificata al foglio ...omissis....

Il terreno è libero da edificazione e pressoché pianeggiante, ed è prossimo all'autostrada A1 Milano/Napoli e al bivio di Capena località S. Marta.

Il lotto è contiguo ad edifici esistenti con destinazione commerciale e direzionale.

Il Piano Attuativo, ancora di massima e preliminare, prevede la formazione di tre lotti autonomi, destinati a medie strutture di vendita di diverse dimensioni. La sistemazione dell'area esterna prevede la creazione di parcheggi di pertinenza e la formazione di spazi pubblici destinati a parcheggi e verde.

Per quanto riguarda l'accessibilità alla struttura commerciale, questa è unica e avviene attraverso una nuova strada di piano posta perpendicolare alla via Tiberina che si innesta direttamente su questa dorsale. Inoltre, è prevista la costruzione della complanare all'Autostrada in attuazione delle previsioni di PRG e della convenzione già stipulata, tuttavia non essendo ancora realizzato il tracciato nei lotti contigui non rappresenta un accesso utilizzabile dalla struttura commerciale.

La SUL commerciale di progetto è pari a mq. 7.800, ed è articolata in tre diversi comparti.

(..)

Standard urbanistici comma 2 art. 5 DM 1444/1968 (80% SLP)

SUL mq. 7.800

SLP (superficie lorda di pavimento 95% della SUL) mq. 7.020

Superficie a standard minima mq. 5.616

Superficie a standard di progetto:

totale di cui mq. 6.460

verde mq 1.575

parcheggi mq 4.703

Inoltre, per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali il Piano stima un fabbisogno di mq. 6.425.

La superficie complessiva stimata per i parcheggi sia pubblici che privati è pertanto pari a mq. 11.128.

(...)

Inquadramento urbanistico

Il comune di Capena è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DGRL n. 698 del 1505.2001 e successivi aggiornamenti.

Inoltre il PRG è stato oggetto di successive varianti e in particolare per la zona Bivio di Capena:

D.G.R. n. 514 del 28.04.2005 di approvazione della variante alle NTA del PRG, con riferimento alla Disciplina per il Commercio;

D.G.R. n. 882 del 09.11.2007 di approvazione della variante alle NTA del PRG;

D.G.R. n. n. 925 del 04.12.2009 di approvazione della variante alle NTA del PRG per elevare l'altezza degli edifici ricadenti nella zona D sottozona D2 a m. 9,00;

D.G.R. n. 1064 del 30.12.2020 approvazione variante alle NTA del PRG per una diversa regolamentazione delle nuove strutture commerciali.

L'ambito di intervento del Piano proposto ricade parte in zona D – Zone industriali, artigianali e commerciali, sottozona D2, disciplinato dall'art. 26 delle NTA del PRG, parte in zona F1 verde pubblico e parte in zona P parcheggi.

(...)

Rispetto allo schema di Piano, il progetto propone una diversa distribuzione delle aree pubbliche, riducendo fortemente quelle destinate a verde e privilegiando le aree a parcheggio con l'introduzione di una nuova viabilità pubblica di connessione con la strada Provinciale Tiberina.

Sull'area di intervento insistono i seguenti vincoli:

- **fascia di rispetto dell'elettrodotto**

Il piano è interessato dalla fascia di rispetto di un elettrodotto di altissima tensione che corre a margine dell'area in adiacenza del fosso Fioretta, in particolare la fascia di rispetto interessa di corpi di fabbrica di due edifici commerciali appartenenti a due comparti edificatori.

Il gestore della linea di alta tensione è TERNA e la DPA (distanza di prima approssimazione) è pari a 77,00 metri a partire dall'asse. Dentro questa fascia non è consentita alcuna destinazione degli edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario e ad un uso che comporti la permanenza delle persone non inferiore alle quattro ore.

- fascia di rispetto stradale

Il piano è interessato dal rispetto delle seguenti fasce di rispetto stradale:

- fascia di rispetto dall'autostrada, distanza minima di 30 metri dai nuovi fabbricati;
- fascia di rispetto della via Tiberina, distanza minima di 20 metri dai nuovi fabbricati.

Inquadramento paesaggistico

Nell'ambito del PTPR, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 (BURL 56 suppl.2 del 10/06/2021), l'area di intervento risulta oggetto di vincoli dichiarativi ex art. 134 co.1 lett. a) del D.Lgs. 42/2004, e di vincoli ricognitivi di legge. In particolare:

beni dichiarativi

cd 058_147a – Valle del Tevere, D.M. del 12 dicembre 1989, GU 19.05.1900, art.136 comma 1 lett. c) e d), D.Lgs. 42/2004 (rif. art. 8 Norme PTPR)

beni ricognitivi di piano

TI 323 – via Tiberina, beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto, ex art.134 co. 1 lett. c) del D.Lgs 42/2004 (rif. art. 46 Norme del PTPR)

La disciplina di tutela dei vincoli dichiarativi è stabilita dall'art. 8 delle Norme del PTPR approvato, che rimanda a quella di cui al Capo II delle Norme, che è pertanto cogente.

L'area direttamente interessata dall'intervento ricade nel "Sistema del paesaggio agrario" in ambito di "Paesaggio agrario di continuità" che negli obiettivi di tutela e miglioramento della qualità paesistica, di cui all'art. 27 delle Norme tab. B per le strutture commerciale, punto 4.2.2 "Nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%" prevede: "Consentita la nuova edificazione e gli ampliamenti degli edifici esistenti in ambiti previsti dagli strumenti urbanistici da localizzare in aree già parzialmente infrastrutturate e contigue ad aree già edificate. In ogni caso la relazione paesaggistica deve contenere elementi di valutazione di compatibilità paesistica nel rispetto delle modalità di tutela dei beni diffusi. Deve essere garantita la qualità architettonica dei nuovi insediamenti."

Inoltre l'area di intervento è sottoposta alla disciplina di tutela dell'art. 46, che rimanda all'art. 42 *Protezione delle zone di interesse archeologico* delle Norme del PTPR che al punto 6 lett. b prescrive "per gli interventi di nuova costruzione, [...] e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi i reinterri, l'autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della soprintendenza archeologica di Stato che valuta, 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 del paesaggio."

(...)

Dovrà rispettare l'art. 50 Salvaguardia delle visuali del PTPR che in particolare al comma 2, 3 e 5 prescrive:

"2. Il PTPR garantisce la salvaguardia delle visuali attraverso la protezione dei punti di vista e dei percorsi panoramici, nonché dei cono visuali formati dal punto di vista e dalle linee di sviluppo del panorama individuato come meritevole di tutela. Tali beni sono individuati nella tav. A, descritti nelle relative schede e disciplinati secondo le seguenti modalità di tutela sempreché ricadenti nei beni paesaggistici di cui all'art. 134, comma 1 lett. a) b), e c) del Codice.

3. la tutela del cono visuale o campo di percezione visiva si effettua evitando l'interposizione di ogni ostacolo visivo tra il punto di vista o i percorsi panoramici e il quadro paesaggistico. A tal fine sono vietate modifiche dello stato dei luoghi che impediscano le visuali anche quando consentite dalla disciplina di tutela e di uso per gli ambiti di paesaggio individuati dal PTPR, salvo la collocazione di cartelli ed insegne indispensabili per garantire la funzionalità e la sicurezza della circolazione.

5. la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata, in sede di autorizzazione paesaggistica, attraverso prescrizioni specifiche inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite, la messa a dimora di essenze vegetali, secondo le indicazioni contenute nelle linee guida allegate alle norme del PTPR"

Il lotto di terreno su cui insiste il Piano Particolareggiato non è gravato da uso civico.

Conclusioni

Per quanto rilevato, limitatamente ai soli contenuti della documentazione prodotta, con riferimento al Piano, seppur ancora di massima e preliminare, fermo restando le verifiche archeologiche, si rileva che non comporta particolari impatti paesaggistici. Tuttavia, nell'eventuale prosieguo dell'iter approvativo e/o di rinvio a VAS si dovrà procedere ai dovuti approfondimenti in merito:

- compatibilità/incompatibilità dei fabbricati con la fascia di rispetto dell'elettrodotto, considerato che così come graficizzato nel piano volumetrico, i corpi di fabbrica di due edifici destinati all'attività commerciale ricadono per oltre un terzo della loro superficie dentro la fascia di rispetto dell'elettrodotto;
- inclusione/esclusione dalle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale con particolare riferimento al DM 52/2015, considerato che l'intera area di intervento è sottoposta ad un vincolo archeologico decretato e la superficie complessiva stimata per i parcheggi è pari a mq. 11.128; inoltre:
- verifica l'impatto del carico veicolare sulla via Tiberina determinato dalla nuova struttura commerciale considerato che questa rappresenta l'unico accesso alla struttura commerciale;
- verifica del sistema degli spazi pubblici, con particolare riferimento alle aree destinate a verde pubblico considerato che questi spazi per essere considerati ai fini degli standard, devono avere dimensioni adeguate per essere effettivamente fruibili e attrezzabili;
- verifica delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e di progetto con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e alla possibilità di essere recepite dal sistema delle infrastrutture esistenti;
- verifica gli effetti cumulativi derivanti dalla nuova struttura commerciale.

DATO ATTO che l'AP non ha fornito riscontro alle osservazioni degli SCA ai sensi dell'art.12, comma 4 del decreto.

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

<p>Piano di Assetto Idrogeologico</p>	<p><i>... Nessuna area soggetta a dissesto idrogeologico, frana e/o esondazione (rif. Tavole PS1 approvato con DPCM del 03/09/1998)</i> <i>Piano di Gestione del Rischio Alluvioni Distretto Idrografico dell'Appennino Centrale</i> <i>Nessuna area soggetta a pericolosità e/o rischio</i> <i>Essa risulta esterna alle aree di pericolosità idraulica e geomorfologica: non si segnalano fattori di dissesto geologico, sia per quanto riguarda aree soggette a pericolo di frana, sia a pericolo di inondazione</i></p>
<p>Piano Territoriale Paesaggistico Regionale D.C.R. n.5 del 21/04/2021</p>	<p><i>Dall'analisi della tavola B emerge che l'area è sottoposta a vincolo paesaggistico dichiarativo ai sensi dell'art.134 comma 1 lett.a) del Codice a) imposto con D.G.R. Lazio del /12/1989 (ID: cd058 147°) con la quale è stato dichiarato il notevole interesse pubblico del territorio interessato dalla "Valle del Tevere". Parte dell'area è inoltre tutelata per legge (art.134 comma 1 lett.b) ai sensi dell'art.142 comma 1 lett.m) del D.Lgs. 42/2004 per la presenza di un'area di interesse archeologico: bene lineare tipizzato (m058_0511) via Tiberina con relativa fascia di rispetto di mt 100.</i></p>
<p>Classificazione Acustica L.r. 18/2001</p>	<p><i>Il comune di Capena ha approvato il Piano di Zonizzazione Acustica il 13/03/2008 con deliberazione di consiglio comunale n.8</i> <i>L'area di piano ricade totalmente in Classe V – Aree prevalentemente industriali, i cui valori di riferimento massimi, espressi in Leq in dB(A), sono pari a 70, mentre i valori limite di qualità, sempre espressi in Leq in dB(a) sono pari a 60</i></p>

VERIFICATO ulteriormente 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) 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;

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;

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 d'intervento non risulta compresa in ambiti di "Rete Natura 2000", né in aree Naturali Protette e non presenta interferenze dirette con istituti scolastici provinciali, né con il patrimonio immobiliare della Città metropolitana di Roma Capitale. Risulta, invece, un interessamento con la strada provinciale SP 15/a Tiberina;

- Il Piano si estende per circa 2,6 Ha ed interessa una porzione di territorio attualmente priva di edificazione, da completarsi, collocata all'interno di un ambito destinato ad attività produttive. Lo stesso prevede la realizzazione di 3 edifici commerciali, in 3 lotti edificabili, di cui 2 posti in adiacenza dell'Autostrada e uno a ridosso della via Tiberina, oltre a prevedere la realizzazione dei necessari allacciamenti alle reti, dei parcheggi pubblici e della viabilità pubblica interna al comparto. (...);
- Per quanto concerne la classificazione derivante dal Piano di Risanamento della Qualità dell'aria, al Comune di Capena è stato assegnato codice IT1219 – Agglomerato di Roma 2021 - per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene, e gli è stata attribuita una qualità dell'aria in classe complessiva 2. (...);
- La classe 2 comprende i Comuni per i quali si osserva un elevato rischio di superamento dei valori limite per almeno un inquinante e per i quali sono previsti i piani di azione per il risanamento della qualità dell'aria;
- Il Piano prevede la realizzazione di tipologie edilizie varie, ovvero elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria anche con effetti cumulativi;
- Quanto detto al punto precedente con particolare riferimento ai flussi veicolari derivanti dalle funzioni e dalle correlate strutture previste e afferenti il comparto della mobilità;
- Il piano, sempre in ordine al sistema della mobilità, non fornisce un quadro esaustivo in ordine alla rappresentazione delle soluzioni progettuali effettuate tale da poter far escludere incidenze significative;
- Le integrazioni richieste dalla AC, in ordine agli elementi incidenti sulla qualità dell'aria, non hanno trovato riscontro nel Rapporto Preliminare integrato;
- L'area oggetto del PdL, in base all'Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018, n. 18, in esame ricade all'interno del Bacino n. 14 TEVERE BASSO CORSO tratto Fosso Leprignano 2 (Stato ecologico: Cattivo, Stato chimico: Buono);
- ARPALAZIO ha evidenziato che, in base alle informazioni in suo possesso, il comune di Capena risulta in DEFICIT depurativo per 1.000 – 5.000 e che, da quanto evidenziato nel Rapporto Preliminare *“La fognatura nera verrà immessa alla rete comunale esistente così come indicato nei grafici afferenti le urbanizzazioni del P.d.L.”*;
- Il SCA competente in ordine alla problematica sopra evidenziata non ha fatto pervenire il proprio parere di competenza;
- Nell'ambito territoriale di ricaduta del piano risultano realizzati o in corso di programmazione altri strumenti urbanistici, anche con riferimento alla richiamata procedura VVAS_2022_019, che possono comportare cumuli di impatti;
- Quanto detto al punto precedente con particolare riferimento a quelli derivanti dai flussi veicolari;
- ✓ Il Rapporto Preliminare ha evidenziato che, per quanto concerne il P.T.P.R. *“Dall'analisi della Tavola B emerge che l'area è sottoposta a vincolo paesaggistico dichiarativo ai sensi dell'art.134, comma 1, lett.b) del Codice imposto con D.G.R. Lazio del 5/12/1989 (ID:cd058 147) con la quale è stato dichiarato il notevole interesse pubblico del territorio interessato dalla “Valle del Tevere. Parte dell'area è inoltre tutelata per legge (art.134 comma 1 lett.b) ai sensi dell'art.142 comma 1 lett.m) del D.Lgs. 142/2004 per la presenza di un'area di interesse archeologico: bene lineare tipizzato (m058_0511) via Tiberina con relativa fascia di rispetto di mt 100”*;
- ✓ I SCA afferenti la specifica componente sopra richiamata non hanno fatto pervenire il proprio parere di competenza;
- ✓ Il SCA ARPALAZIO ha evidenziato che nel RP viene riportato che *“Il Piano è interessato da un elettrodotto di altissima tensione che corre a margine dell'area in adiacenza del fosso Fioretta.”*
- ✓ Come indicato dal SCA Regione Lazio, Direzione Regionale Urbanistica E Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche Del Mare Area Urbanistica, Copianificazione E Programmazione

Negoziata, Roma Capitale E Citta' Metropolitana Di Roma Capitale sono richiesti approfondimenti in ordine a:

- *compatibilità/incompatibilità dei fabbricati con la fascia di rispetto dell'elettrodotto, considerato che così come graficizzato nel piano volumetrico, i corpi di fabbrica di due edifici destinati all'attività commerciale ricadono per oltre un terzo della loro superficie dentro la fascia di rispetto dell'elettrodotto;*
- *inclusione/esclusione dalle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale con particolare riferimento al DM 52/2015, considerato che l'intera area di intervento è sottoposta ad un vincolo archeologico decretato e la superficie complessiva stimata per i parcheggi è pari a mq. 11.128;*
- *verifica dell'impatto del carico veicolare sulla via Tiberina determinato dalla nuova struttura commerciale considerato che questa rappresenta l'unico accesso alla struttura commerciale;*
- *verifica del sistema degli spazi pubblici, con particolare riferimento alle aree destinate a verde pubblico considerato che questi spazi per essere considerati ai fini degli standard, devono avere dimensioni adeguate per essere effettivamente fruibili e attrezzabili;*
- *verifica delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e di progetto con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e alla possibilità di essere recepite dal sistema delle infrastrutture esistenti;*
- *verifica gli effetti cumulativi derivanti dalla nuova struttura commerciale.*

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

- Il piano comporta delle modificazioni permanenti alle destinazioni d'uso dei suoli ed alle correlate specifiche di utilizzo;
- Le modificazioni apportate dal piano interferiscono su componenti per le quali sono state evidenziate situazioni di vulnerabilità;
- Le modificazioni derivanti dall'attuazione del piano possono comportare impatti significativi;
- Le modificazioni apportate dal piano possono comportare rischi per la salute umana e per l'ambiente;
- Le modificazioni apportate dal piano, ancorché limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso, possono risultare significative in relazione a specifiche componenti, in particolare acqua e aria;
- Quanto detto al punto precedente anche in considerazione dei possibili cumuli derivanti dal contesto pianificatorio in esame;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta del piano presenta elementi di vulnerabilità in ordine alle sopra richiamate componenti;

RICHIAMATO l'art. 3-ter del D.Lgs. n.152/2006 e valutato che, sulla base dei criteri di cui all'Allegato I del decreto, nonché della descrizione del Piano e delle informazioni e dati forniti dal Rapporto Preliminare, tenuto conto dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, non risulta possibile escludere possibili impatti significativi e cumulativi derivanti dalle previsioni del Piano in oggetto;

TUTTO CIÒ PREMESSO

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



L'istruttore
Marco Stradella
(firmato digitalmente)

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

Il Dirigente
Ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)