REGIONE LAZIO

DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

UFFICIO DI STAFF DEL DIRETTORE "VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA"

Oggetto:	Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006
Codice Pratica:	**VER-2026_09**
Denominazione Piano:	Progetto per la realizzazione di tre manufatti produttivi in ampliamento all'esistente attività di trasformazione e imbottigliamento prodotti vinicoli, in variante al P.R.G., in località Olmata, nel Comune di Palestrina (Roma)
Rif.Leg.Piano	Art. 8 D.P.R. 160/2010
Autorità Procedente:	Comune di Palestrina
Proponente:	Azienda Vinicola Cilia srl

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con nota del 16/03/2026, acquisita al protocollo regionale mediante PEC multiple con prot. n. 284447 del 16/03/2026, il Comune di Palestrina, 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;

DATO ATTO che con nota prot. n. 335648 del 27/03/2026 l'Autorità Competente ha comunicato e integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente il programma, in formato digitale:

Regione Lazio
Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica
- Area Pareri geologici e sismici, Suolo e Invasi
- Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato

Regione Lazio
Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale
- Area Protezione e Gestione della Biodiversità

Regione Lazio
Direzione Regionale Ambiente, Transizione energetica e Ciclo dei Rifiuti
- Area Qualità dell'Ambiente

Regione Lazio
Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare

REGIONE LAZIO

- 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 Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione

Regione Lazio
Direzione Regionale Salute e Integrazione Socio Sanitaria
- Area Promozione della Salute e Prevenzione

Regione Lazio
Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale

Regione Lazio
Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'innovazione dell'agricoltura del Lazio

Ministero della Cultura
- Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Lazio
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti

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"
- HUB II "Sostenibilità territoriale" DIPARTIMENTO XI "Geologico - Difesa del suolo e Aree Protette" SERVIZIO 1 "Aree Protette - Tutela della biodiversità"

ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale

Autorità ATO 2

ACEA ATO 2 S.p.A.

ASL Roma 5

DATO ATTO che l'AC con nota prot. 364512 del 03/04/2026 ha aggiornato il link di riferimento comunicato con la suddetta nota prot. 335648 del 27/03/2026;

Con la sopra richiamata nota la AC ha contestualmente richiesto alla AP, a seguito della conclusione della fase di consultazione, di fornire riscontro dell'elenco dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale acquisiti ai sensi dell'art.12, comma 2 del D.Lgs. n.152/2006, la trasmissione di eventuali pareri in possesso della stessa, ed eventuali ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria, incluse le modalità di recepimento delle indicazioni fornite e/o condizioni impartite da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006;

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

- **ATO 2 Lazio Centrale – Segreteria tecnico operativa:** nota prot. 6095 del 30/03/2026, acquisita con prot. 338329 del 30/03/2026;
- **Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione**: nota prot. 376940 del 09/04/2026;
- **Città Metropolitana di Roma Capitale -** Dipartimento IV, Servizio 1: nota prot. 89463 del 14/04/2026, acquisita con prot. 393868 del 14/04/2026;

REGIONE LAZIO

- **Città Metropolitana di Roma Capitale -** Dipartimento XI, Servizio 1: nota prot. 92789 del 17/04/2026, acquisita con prot. 409002 del 17/04/2026;
- **Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale - Area Protezione e Gestione della Biodiversità:** nota prot. 401569 del 16/04/2026;
- **Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti**: nota prot. 8685 del 29/04/2026, acquisita con prot. 449690 del 29/04/2026;
- **ARPA Lazio:** nota prot. 28908 del 29/04/2026, acquisita nota prot. 454248 del 29/04/2026;
- **Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale:** nota prot. 538705 del 22/05/2026.

PRESO ATTO altresì che con nota prot. 366922 del 07/04/2026, l'Area regionale **Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato**, ha comunicato che "*non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo*";

PRESO ATTO che l'AP con nota prot. 19641 del 03/07/2026, acquisita in pari data con prot. 700518, ha fornito ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria ai sensi dell'art. 12 c. 4 del Decreto;

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

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

La proposta in esame è relativa ad una "*Variante allo strumento urbanistico comunale da zona "O" Zone di recupero nuclei abusivi ad area destinata ad insediamenti produttivi "D", redatto ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, in Via degli Olmi n. 16, nel Comune di Palestrina in Provincia di Roma*".

Nello specifico il piano prevede un "*Ampliamento di attività produttiva attraverso la realizzazione di tre nuovi manufatti modeste dimensioni, destinate rispettivamente ad attività di stoccaggio ed uffici aziendali, punto vendita all'ingrosso dei prodotti aziendali, abitazione del custode e guardiania in variante allo strumento urbanistico comunale (P.R.G.)"*

"*L'intervento proposto si colloca all'interno dei confini amministrativi del comune di Palestrina, lungo la strada provinciale SP54a (Via degli Olmi) ed interessa un'area della superficie complessiva di mq. 8.108,00 di forma planimetrica trapezoidale, all'interno del quale sorge un fabbricato composto di più unità immobiliari a destinazione produttiva utilizzato dall'Azienda Vinicola Cilia srl in qualità di locatrice del fondo e dei fabbricati esistenti per l'esercizio dell'attività di trasformazione, imbottigliamento di prodotti vinicoli*".

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

1	**ATO 2 Lazio Centrale – Segreteria tecnico operativa:** nota prot. 6095 del 30/03/2026, acquisita con prot. 338329 del 30/03/2026 L'ATO ha comunicato quanto segue: *"(…) Il coinvolgimento del Gestore del S.I.I. appare opportuno per quanto previsto dall'art. 21 "Modalità di realizzazione di nuove opere ed impianti" /comma 5 /della Convenzione di Gestione*

REGIONE LAZIO

	sottoscritta il 6 agosto 2002 dai Comuni dell'ATO2: "Qualora uno o più comuni dell'ATO adottino nuovi strumenti urbanistici o ne varino sostanzialmente uno preesistente dovranno, ai sensi del punto 8.4.10 del D.P.C.M. 4/3/96, preventivamente sentire il Gestore e attraverso l'Autorità di Ambito provvedere all'adeguamento del Piano". *ACEA ATO2 non allaccerà alla rete idrica le nuove costruzioni previste se non ci sarà disponibilità idrica o se queste non saranno o non potranno essere allacciate ad un sistema depurativo regolarmente funzionante.* *Con riferimento all'art.146 comma 1 lett. g) del D.Lgs.152/2006, e dell'art. 25 comma 3 delle Norme di Attuazione del Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTAR), approvato con D.G.R. 42/2007, qualora non sia già disposto da regolamenti dell'Ente competente e/o previsto dal Programma in oggetto, si rappresenta che è necessario prevedere la separazione delle acque bianche dalle acque nere, al fine di evitare ripercussioni negative sull'ambiente.* *Infine, qualora per l'intervento in oggetto si preveda il trasferimento ad ACEA ATO 2 S.p.A. di opere relative al S.I.I., si chiede la sottoscrizione di una convenzione per la "Verifica funzionale ai fini gestionali" da parte del soggetto realizzatore dell'opera con ACEA ATO 2 S.p.A., così come previsto dall'art. 157 del D.Lgs. 152/06: "Gli enti locali hanno facoltà di realizzare le opere necessarie per provvedere all'adeguamento del servizio idrico in relazione ai piani urbanistici ed a concessioni per nuovi edifici in zone già urbanizzate, previo parere di compatibilità con il piano d'ambito reso dall'Autorità d'ambito e a seguito di convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere, una volta realizzate, sono affidate in concessione".*
2	**Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione**: nota prot. 376940 del 09/04/2026 La struttura regionale competente in materia forestale ha comunicato quanto segue: *"(…) In esito alle verifiche condotte si prende atto che il lotto in esame non ospita formazioni riconducibili agli ambiti oggetto di tutela così come identificabili ai sensi del combinato disposto degli art. 4 della LR 39/02 e art. 3 del Dlgs 34/18.* *Pertanto, per quanto attiene alla materia di competenza, non si rilevano allo stato pericoli o rischi di potenziali interferenze a carico di ambiti soggetti a tutela agli effetti della disciplina della normativa forestale vigente.* *A titolo di raccomandazione si evidenzia la necessità di salvaguardare elementi arborei eventualmente presenti, allo stato isolato o di nuclei e filari, riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 57 RR 7/05 e smi.".*
3	**Città Metropolitana di Roma Capitale -** Dipartimento IV, Servizio 1: nota prot. 89463 del 14/04/2026, acquisita con prot. 393868 del 14/04/2026 CMRC ha comunicato quanto segue: "*(…) Sotto il profilo urbanistico, secondo il vigente PRG di Palestrina, approvato con deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 4339 dell'8 ottobre 1979 e della Variante di aggiornamento del P.R.G. per la salvaguardia del territorio e per l'adeguamento dei servizi pubblici, approvata con Deliberazione di Giunta Regionale 14 ottobre 2014, n. 687, l'area interessata dall'intervento, ricade in "zona O-Recupero urbanistico-Nucleo 18 Olmata-Casilina". Nelle aree classificate come Zone "O", si applicano le disposizioni previste dall'art. 12 della legge Regionale Lazio 28/80, equiparando detta zone alle Zone "B" ai sensi del Dm. 1444/68. Nella suddetta Zona "O", con superficie complessiva di mq. 42.477, I.F.T. mc/mq 0,12, la previsione di P.R.G. prevede l'attuazione attraverso la realizzazione di Piani Particolareggiati Attuativi.*

REGIONE LAZIO

	Dal Rapporto Preliminare si prende atto che "(…) constatata l'indisponibilità di aree idonee per accogliere un nuovo insediamento produttivo all'interno della zonizzazione prevista del Vigente P.R.G. per le motivazioni sopra espresse in merito della carenza di aree, si rileva la necessità di procedere all'esecuzione dell'intervento in variante al P.R.G. del Comune di Palestrina ai sensi dell'art 8 del D.P.R. 160/2010", tuttavia non risulta attestazione del Comune che accerti l'inesistenza nello strumento urbanistico di aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o aree insufficienti, presupposto per l'applicazione dell'art.8 del DPR 160/2010. *Per quanto riguarda le valutazioni condotte sull'area d'intervento in relazione al P.T.P.G., secondo quanto* *rappresentato nella Tavola TP2, l'area risulta interamente compresa nel Sistema Ambientale – Territorio Agricolo e, in particolare, l'art. 60, comma 3, ne indica le direttive e le relative prescrizioni, stabilendo che "il regime normativo del Territorio Agricolo è costituito, in forma integrata, dalle norme sulla edificabilità del territorio agricolo di cui al Titolo IV della L.R. n. 38/99 e L.R. n. 24/98, e dalla disciplina relativa al Sistema ambientale di cui al Titolo II delle presenti norme".* *Nella Tav. TP1 del PTPG sono indicate nel dettaglio le specializzazioni funzionali (per famiglie di funzioni) prevalenti che il piano suggerisce come riferimento programmatico orientativo per i singoli sub-sistemi locali funzionali (art. 63):* *"(…) per il sub-sistema di Palestrina, migliorare le condizioni di vita dei residenti, rafforzando i servizi al consumo, la formazione scolastica e la sanità, avviare nuove occasioni di sviluppo e di integrazione nell'area metropolitana con funzioni di produzione (industria costruzioni) e consolidare l'industria tradizionale, le funzioni di distribuzione e le funzioni amministrative. Inoltre va favorita l'offerta di alcune funzioni strategiche (servizi per il turismo, per la cultura e il tempo libero)."* *Si rileva, inoltre, che la suddetta area risulta in parte graficizzata nella tavola TP2 del PTPG quale previsione di "Principali insediamenti prevalentemente residenziali" del vigente PRG Comunale, approvato precedentemente alla data di adozione del PTPG e pertanto fatta salva ai sensi dell'art. 3 comma 7 delle NA del PTPG.* *L'area non è interessata da componenti della Rete Ecologica Provinciale e, pertanto, non assume implicazioni rilevanti per la funzionalità ecosistemica del contesto.* *Tutto ciò premesso, ferma restando la competenza della Regione Lazio ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, e accertata preliminarmente da parte del Comune la legittimità dei fabbricati esistenti e la sussistenza delle condizioni per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 all'intervento in oggetto, nonché garantito il reperimento e la cessione all'Amministrazione comunale degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968, assicurandone l'effettiva accessibilità pubblica, per quanto di competenza si ritiene che l'intervento in oggetto non comporti significativi impatti dal punto di vista del Sistema Ambientale del PTPG e che possa proseguire l'iter di formazione".*
4	**Città Metropolitana di Roma Capitale -** Dipartimento XI, Servizio 1: nota prot. 92789 del 17/04/2026, acquisita con prot. 409002 del 17/04/2026 CMRC SERVIZIO 1 "Aree Protette tutela della biodiversità", ha comunicato quanto segue: "*PRESO ATTO che l'intervento consiste nell'ampliamento di attività produttiva attraverso la realizzazione di tre nuovi manufatti di modeste dimensioni, destinate rispettivamente ad attività di stoccaggio ed uffici aziendali, punto vendita all'ingrosso dei prodotti aziendali, abitazione del custode e guardiania in variante allo strumento urbanistico comunale (P.R.G.) con trasformazione dell'area da Zona di recupero dei nuclei abusivi "O" a zona destinata a insediamenti industriali ed artigianali "D".*

REGIONE LAZIO

	CONSIDERATO che l'intervento si colloca all'interno dei confini amministrativi del Comune di Palestrina, lungo la strada provinciale SP54a (Via degli Olmi) distinto N.C.E.U. di Palestrina al foglio omissis. *VISTO che le aree interessate dall'intervento non ricadono all'interno del perimetro istitutivo di Aree naturali Protette in gestione alla Città metropolitana di Roma Capitale e sono notevolmente distanti da tali aree;* *SI COMUNICA che, in relazione al procedimento in oggetto, non si ravvisano aspetti di propria competenza, e non sussiste la necessità di pronunciamento da parte del Servizio scrivente*".
5	**Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale - Area Protezione e Gestione della Biodiversità:** nota prot. 401569 del 16/04/2026 La struttura regionale ha comunicato quanto segue: "*(…) Considerato che l'area interessata dalla variante puntuale in oggetto si colloca in un contesto privo di connessioni dirette o prossimità significativa con aree appartenenti alla Rete Natura 2000, di cui il sito più prossimo è la ZSC IT6030034 denominata "Valle delle Cannuccete" (distanza minima 3,8 km);* *Ritenuto che la distanza dell'area di intervento da siti Natura 2000 e l'assenza di corridoi ecologici o habitat tutelati nell'intorno immediato, esclude la possibilità di impatti negativi, diretti o indiretti, su aree appartenenti alla Rete Natura 2000;* *Preso atto di quanto indicato nella DGR 938/2022 relativa alle Linee Guida per la Valutazione di Incidenza nel Lazio e, così come indicato dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., all'Art. 10 "Norme per il coordinamento e la semplificazione dei procedimenti", comma 3, relativamente all'integrazione tra la suddetta procedura e la VAS;* *Tutto ciò premesso, si comunica, che il PRU in oggetto non deve essere assoggettato alla procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/1997, e per quanto di competenza, ad ulteriori fasi della VAS".*
6	**Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti**: nota prot. 8685 del 29/04/2026, acquisita con prot. 449690 del 29/04/2026 *"(…) considerato che l'area interessata dall'intervento in questione è interessata dai beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 lett. m) protezione delle linee di interesse archeologico (ml_0184); ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. c) beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto (tp058_2450) del D. Lgs. 42/2004 ed è classificata nel PTPR (Tav. A) come "Paesaggio agrario di continuità", normato dall'art. 27 delle NTA del PTPR che prevede che "la tutela è volta alla riqualificazione e recupero di paesaggi degradati da varie attività umane anche mediante ricoltivazione e riconduzione a metodi di coltura tradizionali o a metodi innovativi e di sperimentazione nonché alla riqualificazione e al recupero dei tessuti urbani di cui costituiscono margine con funzione di miglioramento del rapporto città campagna. Si possono realizzare infrastrutture, servizi e adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti nonché attività produttive compatibili con i valori paesistici" e "Previa procedura di valutazione di compatibilità paesistica in sede di esame di variante urbanistica, se ne può consentire uso diverso da quella agricolo e produttivo nel rispetto del principio del minor consumo di suolo. Inoltre, il punto 4.4.2 prevede, per le strutture produttive industriali - nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%: è consentita la nuova edificazione e gli ampliamenti degli edifici esistenti in ambiti previsti negli strumenti urbanistici da localizzare in aree già parzialmente infrastrutturate e contigue ad aree già edificate. In ogni caso*

REGIONE LAZIO

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";

- considerato che il progetto "interessa un'area della superficie complessiva di mq. 8.108,00 di forma planimetrica trapezoidale, all'interno del quale sorge un fabbricato composto di più unità immobiliari a destinazione produttiva utilizzato dall'Azienda Vinicola Cilia srl in qualità di locatrice del fondo e dei fabbricati esistenti per l'esercizio dell'attività di trasformazione, imbottigliamento di prodotti vinicoli";

- considerato che il P.R.G. di Palestrina classifica parte dell'area oggetto del suddetto piano come con trasformazione dell'area da Zona di recupero dei nuclei abusivi "O" e che l'intervento prevede una variante per destinazione a insediamenti industriali ed artigianali "D";

- valutato che l'intervento prevede "l'ampliamento di attività produttiva attraverso la realizzazione di tre nuovi manufatti modeste dimensioni, destinate rispettivamente ad attività di stoccaggio ed uffici aziendali, punto vendita all'ingrosso dei prodotti aziendali, abitazione del custode e guardiania. […]

A. Ampliamento del compendio immobiliare a servizio dall'attività produttiva dell'azienda Vinicola Cilia srl, composta attualmente di una cantina della superficie di mq. 333,16, di locali magazzino della superficie di mq. 341,70 e tettoie per alloggio silos per una superficie di mq. 304,00. Attraverso la realizzazione di nuove volumetrie pari a mc 4.256,83.

B. Realizzazione di sistemi di smaltimento acque reflue assimilabili ad utenze domestiche attraverso sistema di depurazione per lo smaltimento al suolo tramite depuratore con scarico al suolo in Tab. 4 D.lvo 152/2006. Invarianza idraulica dell'intervento attraverso realizzazione di opera di laminazione delle portate scarica per infiltrazione.

C. Salvaguardia delle visuali e del contesto paesaggistico esistente attraverso la progettazione di elementi architettonici inseriti nel contesto paesaggistico circostante e con l'utilizzo di materiali legati alla tradizione locale.

D. Implemento superfici da destinarsi a standard urbanistici"

- considerato che la conservazione del paesaggio si persegue in primis attraverso la limitazione di consumo di prezioso suolo agricolo e quindi con la conservazione fisica, morfologica e ambientale degli elementi costitutivi il settore naturalistico e che l'intervento proposto si configura come una modificazione di un ambito che, seppur caratterizzato dalla presenza di lotti edificati sorti spontaneamente e in seguito regolarizzati dal punto di vista urbanistico, si presenta ancora con molte porzioni ad evidente carattere agricolo da tutelare, dato che l'area è immersa nella campagna e coltivata a uliveto, e immediatamente prossima a un bene sottoposto a tutela ai sensi della parte II del Codice, ossia il Palazzo detto il Triangolo Barberini e Casale;

- atteso che gli interventi previsti comporterebbero la trasformazione del comparto paesaggistico in un nuovo assetto caratterizzato da un considerevole impatto percettivo, visto che si vedrebbero compromesse in via definitiva porzioni territoriali attualmente a vocazione rurale;

- considerato che, infine, nel rapporto preliminare si dichiara che "A seguito di valutazione di impatto/rischio archeologico a firma del Dott. Archeologo Andrea Fiasco, anche in virtù di indagini archeologiche preventive svolte nel medesimo sito nell'anno 2022 (nota della Soprintendenza n. 001439-P del 6/07/2022) l'area veniva classificata a rischio archeologico basso/nullo, con suggerimento di valutare la possibilità di programmare saggi preliminari in corrispondenza del sedime dei nuovi fabbricati per escludere qualsiasi interferenza con eventuali preesistenze archeologiche";

Per quanto sopra esposto, con riferimento alla richiesta di parere per la procedura in oggetto, tenuto conto di quanto previsto dal D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. con particolare riferimento all'art. 12 e al

REGIONE LAZIO

	comma 2 dell'Allegato I "Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12", considerato che le azioni previste possono determinare significativi impatti sull'area oggetto di intervento per quanto concerne gli aspetti di competenza di questo Ufficio, la scrivente Soprintendenza ritiene necessario assoggettare tale proposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., ove ci si riserva di esprimere ulteriori valutazioni di compatibilità rispetto alle valenze culturali e paesaggistiche del comparto interessato".
7	**ARPA Lazio:** nota prot. 28908 del 29/04/2026, acquisita nota prot. 454248 del 29/04/2026 L'ARPA ha espresso quanto di seguito riportato: *"(…) Si evidenzia, che nel territorio di Palestrina risulta in corso la pianificazione urbanistica VER-2026_05 - variante PRG realizzazione impianto sportivo campi da padel con servizi annessi - In linea generale, la valutazione della significatività degli impatti ambientali sarebbe valutata con maggiore efficacia non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto. È infatti possibile che impatti ambientali, valutati come poco significativi, contribuiscano, cumulandosi ad analoghi impatti generati dall'attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, a determinare rischi per l'ambiente. Questa possibilità necessita di attenzione in aree caratterizzate da bassi livelli di qualità ambientale ovvero in aree sulle quali insistono numerosi piani e/o programmi.* *Si rimanda alle Autorità Competenti per le relative valutazioni, per quanto riguarda gli aspetti vincolistici derivanti dall'attuazione del Piano in esame inerenti: - Il Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale (PTPR) e Provinciale (PTPG); - Il Piano Regolatore Generale (PRG) – Il Piano di Classificazione Acustica; - Il Piano Regionale per le Aree Naturali Protette e Rete Ecologica Regionale; - Il Piano Assetto Idrogeologico; - Piano Stralcio e Il Piano Distretto Idrografico; - Il Piano Tutela delle Acque; - Il Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria; - Il Rischio Sismico; - Il Piano Regionale per la Gestione dei Rifiuti. Alla luce di quanto premesso e delle competenze dell'Agenzia e delle informazioni contenute nella documentazione in esame, tenuto conto dei limiti sopra esposti, si esprime il seguente contributo.* *1. ARIA (ATMOSFERA): Con riferimento alla matrice aria, si evidenzia che la Regione Lazio con DGR 41 del 05/02/2026 ha riesaminato la zonizzazione del territorio regionale ed aggiornato la classificazione dei Comuni. D.C.R. n. 8 del 05/10/2022, ha approvato l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA); Per gli effetti del combinato disposto dalle norme sopra specificate, al Comune di Palestrina è stato confermato il codice IT1217 - Zona Valle del Sacco – zonizzazione 2024.- 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. Di conseguenza il Comune di Palestrina è tenuto ad adottare i provvedimenti previsti dalle Norme di Attuazione del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria di cui alla DCR 5 ottobre 2022, n. 8, ovvero: • Sezione III: per il mantenimento della Qualita dell'Aria (artt. dal 4 al 9); • Sezione IV per il risanamento della qualità dell'aria, (artt. dal 12 al 16); • Sezione VI: provvedimenti specifici per la zona Valle del Sacco (art 23 e 24); 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. Le informazioni sullo stato di qualità dell'aria, e le 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.* *(…)Il comune di Palestrina nel triennio preso in considerazione non mostra criticità per i diversi indicatori presi a riferimento dalla norma e riportati nella tabella sovrastante, Si prende atto di quanto riportato nel RP in esame nel cap. 10.3.G pag. 49 "Il PIANO non prevede oscillazioni significative*

REGIONE LAZIO

dell'inquinamento dell'aria in quanto si prevede per le nuove strutture la realizzazione degli impianti di riscaldamento e raffrescamento esclusivamente attraverso l'utilizzo di impianti a pompa di calore alimentati ad energia elettrica, derivante per la maggior parte da impianti di autoproduzione tramite pannelli fotovoltaici con integrazione di impianto di accumulazione con batterie. Le pompe di calore verranno utilizzate anche per la produzione di acqua calda sanitaria con integrazione di pannelli solari termici e boyler di accumulo. Per quanto riguarda le attività produttive, il piano non prevede la realizzazione di manufatti adibiti alla produzione, ma di manufatti adibiti esclusivamente allo stoccaggio delle merci finite e pronte per la commercializzazione ed uffici, tale intervento si rende necessario per una razionalizzazione del processo produttivo e per la creazione di scorte di magazzino, che consentano all'attività una produzione e imbottigliamento costante del prodotto e una riduzione della frequenza delle attività di trasporto della merce ad oggi (per mancanza di locali di deposito adeguati alla conservazione del prodotto) pressoché giornaliera del prodotto pronto alla vendita. ". In considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene che l'impatto possa essere considerato non influente sullo stato della qualità dell'area se verranno attuati i provvedimenti previsti nel Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, sez. III, IVe VI , e se saranno intraprese da parte del Comune di Palestrina le azioni necessarie alla riduzione del traffico veicolare a trazione termica e alla realizzazione di opere infrastrutturali per l'incentivazione nell'uso dei mezzi di trasporto pubblici. In particolare nella fase attuativa della variante in esame si invita il Comune a verificare il rispetto: - dell'art. 26 del D.lg. 199/2021 sull'utilizzo delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione; - della L.R. n. 6/2008 (Disposizioni in materia di architettura sostenibile e bioedilizia).

2. RISORSE IDRICHE 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 della variante in esame ricade all'interno del "BACINO 30 – SACCO", specificamente nel sottobacino Fosso Passerano 2…

Di conseguenza l'area in esame dal punto di vista dello Stato ecologico presenta una criticità in quanto non realizza l'obiettivo di qualità fissato dalla norma ovvero il raggiungimento dello stato ecologico di "Buono". 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 di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque. Lo stato ambientali dei corpi idrici della regione Lazio sono consultabili sia sul sito Sistema informativo Regionale Ambientale (SIRA) https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/ e sia sul sito ARPA Lazio https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/acqua/dati-acqua . 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 2.000 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. Il Comune di Palestrina rientra nell'agglomerato "ARL02-046 Palestrina", , afferente al Servizio idrico integrato ATO 2, la cui gestione del servizio è svolta dalla ACEA ATO 2, con una capacità depurativa complessiva di 22.100 AE, per 15.516 AETU serviti.

In base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, l'agglomerato urbano di Palestrina, non risulta in deficit depurativo. In considerazione di quanto sopra esposto si rimanda alle Autorità Competenti (Comune e Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 2), la verifica in fase di attuazione della variante in esame, la verifica: della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto, sulla realizzazione del nuovo impianto di depurazione, nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione - PTAR vigente, art 28 c. 1 lett. a che prevede per "gli scarichi, nuovi o esistenti, di acque reflue domestiche e assimilate provenienti da insediamenti, installazioni o edifici isolati inferiori a 50 a.e., se non allacciabili a reti fognarie, devono recapitare sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo; tali scarichi devono essere depurati attraverso sistemi in grado di garantire le condizioni igienico sanitarie ed una riduzione

REGIONE LAZIO

del carico inquinante adeguata. I sistemi devono essere semplici e richiedere manutenzione minima come la vasca Imhoff con successiva subirrigazione oppure sistemi di evapotraspirazione fitoassistita, come disciplinati dalla deliberazione della Giunta regionale 13 maggio 2011, n. 219 (Adozione del documento concernente "Caratteristiche tecniche degli impianti di fitodepurazione, degli impianti a servizio di installazioni, di insediamenti e edifici isolati minori di 50 abitanti equivalenti e degli impianti per il trattamento dei reflui di agglomerati minori di 2.000 abitanti equivalenti"); sulla realizzazione del sistema di raccolta e smaltimento delle acque di prima pioggia, e del loro recupero per gli usi compatibili (irrigazione verde e servizi igienici). Infine si evidenzia che le acque di acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06.

3. RIFIUTI 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.). Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione si evidenzia che il Comune di Palestrina ha raggiunto nel 2024 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 81,87%. Tale percentuale raggiunge l'obiettivo normativo quantitativo del 65% di raccolta differenziata comunale, fissato già al 31/12/2012 dall'art. 205 del D.lgs. 152/06 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.

La significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti a regime dalla variante in esame, si prevede che sia poco significativa mantenendo la corretta gestione per i rifiuti, in conformità con le normative vigenti, attuando, modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il 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 (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120).

4. RUMORE Per quanto attiene gli aspetti relativi al Rumore, in base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, risulta che il Comune di Palestrina abbia approvato il Piano di Classificazione Acustica Comunale, con Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 23/12/2009. Di seguito si riporta uno stralcio di quanto riportato nel RP in esame cap. 10.3.H, pagg. 50-54: "L'area di intervento ricade in: Zona Classe II - Aree prevalentemente residenziali.[omissisis]" Il proponente evidenzia che in fase di progettazione ha provveduto a redigere la Valutazione previsionale di Impatto Acustico degli edifici ed Impianti di Produzione e l'Impatto Acustico delle attività di Cantiere a cura del Dott. Salvatori Stefano che evidenzierebbe un impatto sul clima acustico dell'area limitato, generando un incremento della rumorosità della zona unicamente nelle aree immediatamente circostanti l'area. In sintesi il proponente evidenzia che "Confrontando i valori riportati in tabella con il valore di immissione acustica diurna di 55 dB(A) previsto per le aree di Tipo Prevalentemente Residenziale (D.P.C.M. 14 novembre 1997) ai recettori, si evince che durante la giornata lavorativa il rumore prodotto dall'attività immette nei recettori adiacenti, una potenza acustica inferiore ai limiti previsti dalle norme. Lo studio previsionale ai recettori dimostra che le immissioni generate non comporteranno superamenti del limite di 5,0 dB(A) del differenziale acustico per i recettori posti direttamente in prossimità dell'area.

REGIONE LAZIO

Il proponente ha eseguito una valutazione di impatto acustico anche per la fase di cantiere da cui non emergerebbero superamenti dei limiti normativi. In considerazione di quanto sopra esposto, si rimanda al comune di Palestrina la verifica della congruità della classificazione acustica dell'area in esame, e in caso di difformità si rammenta l'obbligo di procedere all'aggiornamento del Piano di Classificazione Acustica Comunale.ai sensi dalla Legge 447/95 e della L.R.18/2001. In considerazione che la variante in esame prevede la realizzazione di un ampliamento produttivo, si rammenta che alla richiesta delle relative concessioni edilizie, il proponente dovrà predisporre la documentazione dell'impatto acustico ai sensi dell'art. 18 della L.R. 18/01. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite sopra riportati, in fase di realizzazione della variante in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee). Si rammenta inoltre che gli edifici dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997.

5. SUOLO 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 livello comunitario il Parlamento Europeo ha approvato: La Direttiva UE 2025/2360 sul monitoraggio e la resilienza del suolo ", la quale all'art. 12 stabilisce, per tutte le iniziative di trasformazione del territorio, di evitare o ridurre il più possibile la perdita di capacità del suolo di fornire molteplici servizi ecosistemici, riducendo per quanto possibile la superficie interessata da impermeabilizzazione del suolo e incoraggiando il riutilizzo e la riconversione dei suoli impermeabilizzati. L'obiettivo principale che si propone il Consiglio dell'Unione Europea, è quello di conseguire suoli sani entro il 2050, attraverso un quadro solido e coerente di monitoraggio del suolo per tutti i suoli nell'Unione, allo scopo di ridurre la contaminazione del suolo a livelli non più considerati nocivi per la salute umana e per l'ambiente, e di migliorare costantemente la salute del suolo nell'Unione, mantenendo i suoli in condizioni sane al fine di prevenire e affrontare tutti gli aspetti di degrado del suolo.

il Regolamento (UE) 2024/1991, del 13/10/2025 in cui si stabilisce all'Articolo 8 "Ripristino degli ecosistemi urbani" che "Entro il 31 dicembre 2030 gli Stati membri provvedono affinché non si registri alcuna perdita netta della superficie nazionale totale degli spazi verdi urbani né di copertura della volta arborea urbana nelle zone di ecosistemi urbani (omissis), rispetto al 2024." In attesa della loro attuazione a livello nazionale, lo strumento di riferimento è rappresentato dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, (SNSvS 2022), visionabile sul sito 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.

Per l'annualità 2024 il comune di Palestrina ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 13,56%, corrispondente a 634,6 ha, e nel 2024 rispetto al 2023, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 0,31 ettari. Alla luce di quanto sopra detto, nella fase di attuazione della variante in esame si dovranno 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 impermeabilizzazione (ad esempio le aree destinate a parcheggio potrebbero essere realizzate utilizzando tecniche costruttive che permettano un'adeguata permeabilità del suolo contenendo il rischio idraulico) . 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.

REGIONE LAZIO

	6. INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO Nel caso in cui, la variante in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore. *7. RADON Si ritiene opportuno segnalare, che con DPCM 11 gennaio 2024 è stato adottato il Piano Nazionale di Azione per il Radon 2023 – 2032 (PNAR), concernente i rischi di lungo termine dovuti all'esposizione al radon. L'art. 12 specifica che per le abitazioni e i luoghi di lavoro, realizzati dopo il 31/12/2024, i livelli massimi di riferimento di attività di radon in aria sono di 200 Bq m3 in termini di concentrazione media annua. In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che in fase di esecuzione del PdL 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.*
8	**Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare -Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale:** nota prot. 538705 del 22/05/2026 La struttura regionale ha espresso quanto segue: "*(…) La competenza in materia ambientale della scrivente Area, nell'ambito delle più ampie competenze della Direzione regionale di appartenenza, attiene alla valutazione urbanistica della proposta di Piano nella misura in cui la stessa possa interferire sul paesaggio ed il patrimonio costituente bene paesaggistico ai sensi della Parte Terza del DLgs 42/2004.* *Il progetto prevede di ampliare l'attività di imbottigliamento che attualmente è esercitata dall'Azienda Vinicola Cilia srl in un'area sita in Via degli Olmi civ. 16, nel territorio comunale di Palestrina, di superficie territoriale complessiva pari a 8.108 mq e distinta in Catasto al Foglio omissis.* *(…)* *L'area produttiva è prospiciente la strada provinciale 54/P Via degli Olmi, localizzata tra due arterie di collegamento tra la Città di Palestrina ed i Comuni limitrofi, nonché all'asse viario di collegamento ai caselli autostradali di San Cesareo e Valmontone;* *All'interno del perimetro interessato dalla proposta è presente un fabbricato composto di più unità immobiliari a destinazione produttiva, utilizzato dall'Azienda Vinicola Cilia srl per l'esercizio dell'attività di trasformazione, imbottigliamento di prodotti vinicoli.* *Tale edificio risulta così suddiviso:* *omissis – (Corpo C) – categoria catastale C2 (cantina/magazzino);* *omissis – (Corpo B) – categoria catastale C7 (tettoia);* *omissis – (Corpo D) – categoria catastale C2 (cantina/magazzino);* *omissis – (Corpo A) – categoria catastale C7 (tettoia);* *e risulta legittimato attraverso i titoli edilizi di seguito riportati:*

REGIONE LAZIO

Corpo di fabbrica	Titolo Edilizio	Tipologia edilizia	Superficie (mq)	Volume (mc)
Corpo "A"	S.C.I.A. prot.n. 16286 del 28/07/2020	Tettoia	104,00 mq	0,00 mc
Corpo "B"	Permesso di Costruire n. 135 del 4/10/2007	Tettoia	240,00 mq	0,00 mc
Corpo "C"	Concessione edilizia n. 21 del 06/04/1987 Concessione edilizia in sanatoria n. 264 del 24/09/1998	Capannone Ampliamento capannone	333,16 mq	1.656,92 mc
Corpo "D"	D.I.A. prot.n. 8436 del 27/06/2016	Magazzino p.t.	66,22 mq	305,94 mc
	D.I.A. prot.n. 8436 del 27/06/2016	Portico esterno	64,30 mq	0,00 mc
	S.C.I.A. in variante prot.n. 15297 del 14/09/2018	Locale interrato	130,52 mq	495,98 mc
	S.C.I.A. in variante prot.n. 21906 del 27/12/2018	Scala collegamento p.s.1		
	S.C.I.A. in variante prot.n. 11136 del 04/07/2019	Solaio intermedio p.t.	66,22 mq	
Corpo "E"	S.C.I.A. in variante prot.n. 21906 del 27/12/2018	Portico esterno	14,44 mq	

L'intervento proposto, ai sensi dell'art. 8 comma 1 del D.P.R. 160 del 7 settembre 2010, consiste nella realizzazione ulteriori tre immobili all'interno del compendio produttivo per consentire l'ampliamento dell'attività in essere e la riorganizzazione delle attività aziendali. Le opere previste sono:

- *Locale di vendita dei prodotti aziendali e degustazioni, con annessa casa del custode;*
- *Magazzino con annessi uffici e servizi per il personale, da destinarsi allo stoccaggio del materiale pronto per la spedizione e la vendita;*
- *Guardiania per il controllo e la registrazione delle merci in ingresso ed uscita.*

I tre immobili sopra indicati, da realizzarsi all'interno dell'area ora occupata dalla coltivazione a vigneto avranno diversa tipologia costruttiva e finiture dettate dalle destinazioni

previste, come di seguito descritta:

Fabbricato 1) Punto Vendita Aziendale – casa custode:

Immobile con tipologia edilizia classica del casale agricolo, composto di due piani f.t. da destinarsi al piano terra a punto vendita aziendale e locale degustazioni (di SUL prevista pari a 126 mq) e casa del custode/conduttore del fondo al piano primo (di 79,70 mq).

Fabbricato 2) Magazzino:

Immobile da destinarsi allo stoccaggio e ricovero dei prodotti finiti pronti per la vendita. Per soddisfare le esigenze produttive dell'Azienda si prevede la realizzazione di un capannone delle dimensioni planimetriche di ml 30,00 x 15,00 ed altezza totale di 7,50 ml, all'interno del quale troveranno collocazione un locale magazzino (di 376,84 mq) e locali di servizio (di 81,52 mq) ed al piano primo locali destinati agli uffici della superficie di mq 79,50 mq.

Fabbricato 3) Guardiania:

Immobile composto di solo piano terra da destinarsi a guardiania. La tipologia edilizia utilizzata per la realizzazione del fabbricato è la classica tipologia del manufatto agricolo della superficie lorda di 29,16 mq con antistante portico in legno per una superficie di 43,74 mq.

I dati dimensionali possono essere così riassunti:

Superficie territoriale: mq. 8.118,00

Area da destinare a parcheggi pubblici: mq. 772,00

Volumetrie esistente: 2.458,84 mc

Volumetria di progetto: 4.735,63 mc

REGIONE LAZIO

Con riferimento al reperimento delle aree da destinare a standard pubblici, di cui all'art. 5 del Decreto Interministeriale 1444/1968, la proposta progettuale prevede di destinare a "parcheggi pubblici", quindi in cessione all'Amministrazione Comunale, una porzione di 772 mq da destinare a parcheggi.

Tale quantità risulta inferiore ai minimi di legge. Infatti, il DM 1444/1968 dispone all'art. 5: "1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti".

Pertanto, dovrà essere reperita una superficie da destinare a spazi pubblici non inferiore al 10% della Superficie Territoriale destinata all'insediamento produttivo (dichiarata pari a 8.118,00 mq).

Il progetto dovrà pertanto essere adeguato fornendo altresì idonea progettazione delle stesse aree a standard per le quali dovrà essere garantita l'accessibilità da area pubblica, senza soluzione di continuità. Tali aree dovranno essere distinte dalle aree destinate ai parcheggi pertinenziali privati, ex art. 41 sexies L. 1150/1942 come modificato dall'art. 2 della legge 122/1989, da reperire all'interno dell'area fondiaria.

Aspetti urbanistici

L'area oggetto di intervento ricade secondo il vigente P.R.G. (Variante di aggiornamento del P.R.G. per la salvaguardia del territorio e per l'adeguamento dei servizi pubblici) approvato con Deliberazione di Giunta Regionale 14 ottobre 2014, n. 687) in Zona O – Recupero urbanistico – Nucleo 18 Olmata - Casilina, per le quali si applicano le disposizioni previste dall'art. 12 della Legge Regionale n. 28/1980, equiparando dette zone alle Zone B ai sensi del Dm. 1444/68;

Le "Zone O" riguardano il recupero ai sensi della lr 28/80 smi, dei nuclei urbanistici sorti abusivamente, individuati e perimetrati con Delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 02.10.1998. La Variante di Aggiornamento approvata con DGR 687/2014, costituisce, ai sensi dell'art. 4 della citata LR, variante speciale per l'abusivismo.

L'intervento in oggetto è stato quindi proposto in variante al PRG vigente.

In merito agli aspetti urbanistici, si ricorda che il Comune, ad esito dell'iter autorizzativo, attribuirà all'area interessata una destinazione urbanistica produttiva di nuova proposizione, con indici e parametri desumibili dal progetto in esame nel rispetto degli esisti della Conferenza di Servizi che sarà oggetto di pronuncia da parte del Consiglio Comunale, come previsto nel DPR 160/2010.

Aspetti paesaggistici

Da una verifica agli atti ed elaborati trasmessi emerge che l'ambito risulta interessato dalla presenza di beni paesaggistici di tipo ricognitivo, di cui all'art. 134 comma 1 del Dlgs 42/2004;

dalle verifiche alla Tavola B del vigente PTPR2 si riscontra, infatti, che l'area è interessata dalla presenza di un bene paesaggistico di cui all'art. 142 comma 1 lett. "m" del DLgs42/2004, individuato con l'id. ml_0184 e assoggettato, pertanto, alla disciplina di tutela di cui all'art. 42 delle relative Norme.

In merito al bene di natura archeologica (ex art. 142 co. 1 lett. "m" del Codice), nella modalità di tutela prescritte all'art. 42 delle NTA, emerge che:

NTA del PTPR - art. 42 comma 6: Per le aree, gli ambiti, i beni puntuali e lineari, e le relative fasce3 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:

(…)

REGIONE LAZIO

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;

È obbligatorio mantenere una fascia di rispetto inedificabile dai singoli beni archeologici da recepire da parte della Regione in sede di autorizzazione dei singoli interventi sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica di Stato.

Tuttavia, si riscontra che, agli atti non è stata allegata 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.

Si evidenzia, a tale proposito, che nel PTPR "Le Tavole B non individuano le aree tutelate per legge di cui al comma 1, lettera h), dell'articolo 142 del Codice -"le aree interessate dalle università agrarie e le zone gravate da usi civici"; in tali aree, ancorché non cartografate, si applica la relativa modalità di tutela" di cui all'art. 40 delle Norme e, in particolare, in caso di accertata presenza di gravami di uso civico (ex art. 142 comma 1 lett. "h" del Dlgs 42/2004) assoggetterebbe l'ambito, oltre che all'acquisizione del parere della Direzione Regionale competente in materia di Agricoltura, anche alla disciplina di tutela di cui all'art. 40 delle NTA del vigente PTPR4, dove al comma 5 è prescritto che (…) L'esercizio degli usi civici o dei diritti di promiscuo godimento, di natura essenziale o utile ai sensi dell'art. 4 della L. 1766/1927, deve in ogni caso svolgersi con le modalità compatibili con le norme del PTPR; in tal caso si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio (…).

Il PTPR classifica l'area perimetrata dall'opera in questione come Paesaggio Agrario di Continuità, la cui disciplina assume natura propositiva e non prescrittiva, in quanto area non interessata da vincolo paesaggistico dichiarativo di cui agli artt. 134 comma 1 lett. a) e 136 del D.lgs. 42/2004 o di altro vincolo che ne disponga l'efficacia, fatta comunque salva l'eventuale assenza di gravame di uso civico che, qualora accertato, renderebbe cogente la disciplina di tutela dei paesaggi del PTPR, come precedentemente riportato.

Considerato

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

In merito agli aspetti paesaggistici, fermo restando quanto sopra evidenziato, essendo l'area interessata dalla presenza di beni paesaggistici, l'intervento è soggetto al rilascio dell'autorizzazione ex art. 146 del D. Lgs 42/2004.

Conclusioni

Tutto ciò premesso e considerato, per quanto di competenza, si ritiene che l'intervento relativo alla "Progetto per la realizzazione di tre manufatti produttivi in ampliamento all'esistente attività di trasformazione e imbottigliamento prodotti vinicoli, in variante al P.R.G., in località Olmata, nel Comune di Palestrina (Roma)" non comporti significativi impatti dal punto di vista ambientale e pertanto si ritiene che possa proseguire l'iter di formazione, con le seguenti raccomandazioni, le cui verifiche sono rinviate alla fase approvativa:

REGIONE LAZIO

	Riguardo alla procedura di approvazione del progetto in variante al PRG vigente, il Comune dovrà attestare la sussistenza delle condizioni ai fini dell'avvio della procedura ex art. 8 co. 1, 2 e 3 del DPR 160/2010 antecedentemente alla convocazione della conferenza di servizi e detta sussistenza dovrà risultare dalla stessa motivazione della conferenza di servizi. *Le aree da destinare a standard urbanistici dovranno essere reperite in quantità non inferiore a quanto disposto al p.to 1 dell'art. 5 del DM 1444/1968 (10% della Superficie Territoriale destinata all'insediamento produttivo). Pertanto, il progetto dovrà essere adeguato, fornendo altresì idonea progettazione delle stesse aree per le quali dovrà essere garantita l'accessibilità da area pubblica, senza soluzione di continuità. Tali aree dovranno essere distinte dalle aree destinate ai parcheggi pertinenziali privati, ex art. 41 sexies L. 1150/1942 come modificato dall'art. 2 della legge 122/1989, da reperire all'interno dell'area fondiaria.* *Ai fini del completamento della ricognizione dei vincoli non cartografati nel PTPR, per consentire una compiuta valutazione di conformità paesaggistica, il Comune di Palestrina dovrà fornire l'attestazione 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.* *Sia accertata, in relazione al fondo interessato dal progetto, l'assenza di vincoli derivanti dall'assunzione di contributi e/o finanziamenti pubblici, nonché la mancanza di eventuali atti d'obbligo.* *Sia accertato che l'eventuale approvazione del progetto non precluda eventuali diritti edificatori ovvero sottrazione di previsioni di aree pubbliche in merito alla futura redazione del Piano attuativo della "Zona O"- Olmata.* *Sia accertata l'inesistenza sull'area di progetto di opere realizzate senza il regolare titolo abilitativo.* *A tal proposito si fa presente che il presente contributo non costituisce in nessun caso, sanatoria per eventuali opere preesistenti realizzate in assenza o in difformità dalle autorizzazioni e dai titoli abilitativi validi previsti dalla vigente normativa paesaggistica, urbanistica ed edilizia, o per titoli edilizi viziati per carenza dei pareri necessari; in tal caso le opere restano pertanto soggette alle disposizioni di cui alla vigente normativa in materia di abusivismo edilizio.* *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.* *Corre l'obbligo ricordare, che il ricorso alla procedura prevista dall'art. 8 del DPR 160/2010 denuncia chiaramente l'inadeguatezza del vigente PRG e l'Amministrazione Comunale dovrebbe provvedere prioritariamente ad un idoneo adeguamento del proprio strumento urbanistico alle nuove dinamiche di sviluppo socio-economiche, dovendosi ritenere "eccezionale" il ricorso a procedure che non sempre conducono ad una corretta programmazione urbanistica del territorio.*

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:

Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)	**RAPPORTO PRELIMINARE** Viene riportato che "*Consultando la tavola PAI 2.04 Nord "Aree sottoposte a tutela per il dissesto idrogeologico", il Piano non ricade in aree*

REGIONE LAZIO

	individuate nella Carta degli scenari di rischio… il piano non ricade in aree di rischio o attenzione"

TENUTO CONTO che l'AP con nota prot. 19641 del 03/07/2026, acquisita in pari data con prot. 700518 ha fornito ulteriori considerazioni in relazione al parere espresso dalla Soprintendenza con nota prot. 8685 del 29/04/2026, acquisita con prot. 449690 del 29/04/2026:

"(…)
Considerato che:
- *l'allegato I al d.lgs. 152/2006 individua i criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi alla Valutazione Ambientale Strategica in virtù delle caratteristiche del piano e delle caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate;*
- *da lettura del rapporto preliminare allegato all'istanza di procedura di Verifica di assoggettabilità a Vas, si riscontra che i potenziali impatti negativi sulle componenti ambientali e antropiche derivanti dalla variante al P.R.G. saranno pressoché nulli o trascurabili in quanto la variante proposta prevede l'aumento di volumetrie strettamente necessarie al fabbisogno aziendale, inserendosi in un'area già compromessa dalla presenza di fabbricati a destinazione produttiva insistenti sia sull'area oggetto di richiesta di trasformazione sia sulle aree limitrofe;*
- *l'area ricade secondo il Vigente P.R.G. approvato con D.G.R. Lazio n. 687 del 14 ottobre 2014, in zona "O" – zone di recupero urbanistico di cui alla L.R. 28/80;*
- *l'area oggetto dell'intervento proposto, è sottoposta, secondo il Vigente P.T.P.R. Lazio a vincolo archeologico, ricadendo all'interno della fascia di rispetto linee archeologiche per la quale la Valutazione di impatto/rischio archeologico a firma del Dott. Archeologo Andrea Fiasco, anche in virtù di indagini archeologiche preventive effettuate nell'anno 2022 e nelle quali non veniva riscontrata la presenza di tracce di un intervento antropico sull'area nell'età antica, classificava l'area a rischio archeologico basso/nullo;*
- *l'area oggetto dell'intervento proposto, ricade, secondo il Vigente P.T.P.R. Lazio, all'interno del Paesaggio Agrario di Continuità, nel quale sono consentiti interventi di nuova edificazione e gli ampliamenti degli edifici esistenti per uso produttivo e industriale in aree già parzialmente infrastrutturate e contigue ad aree già edificate, la relazione e gli elaborati allegati all'istanza contengono gli elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica nel rispetto delle modalità di tutela dei beni diffusi con indicazione della qualità architettonica del nuovo insediamento.*

  Per quanto sopra esposto, si ritiene di escludere l'intervento proposto dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art. 12 del d.lgs. 152/2006 e s.m.i.";

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/Zone Speciali di Conservazione di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante;
- La competente Soprintendenza rileva i seguenti elementi:
  - *(…) l'intervento proposto si configura come una modificazione di un ambito che, seppur caratterizzato dalla presenza di lotti edificati sorti spontaneamente e in seguito regolarizzati dal punto di vista urbanistico, si presenta ancora con molte porzioni ad evidente carattere agricolo da tutelare, dato che l'area è immersa*

REGIONE LAZIO

nella campagna e coltivata a uliveto, e immediatamente prossima a un bene sottoposto a tutela ai sensi della parte II del Codice, ossia il Palazzo detto il Triangolo Barberini e Casale;

- *Atteso che gli interventi previsti comporterebbero la trasformazione del comparto paesaggistico in un nuovo assetto caratterizzato da un considerevole impatto percettivo, visto che si vedrebbero compromesse in via definitiva porzioni territoriali attualmente a vocazione rurale;*
- *considerato che, infine, nel rapporto preliminare si dichiara che "A seguito di valutazione di impatto/rischio archeologico a firma del Dott. Archeologo Andrea Fiasco, anche in virtù di indagini archeologiche preventive svolte nel medesimo sito nell'anno 2022 (nota della Soprintendenza n. 001439-P del 6/07/2022) l'area veniva classificata a rischio archeologico basso/nullo, con suggerimento di valutare la possibilità di programmare saggi preliminari in corrispondenza del sedime dei nuovi fabbricati per escludere qualsiasi interferenza con eventuali preesistenze archeologiche".*

- Nel RP non vi sono riferimenti in merito all'accertamento dell'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, e che l'eventuale presenza degli stessi costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. h) del Codice, rendendo cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti relative al "Paesaggio naturale di continuità";
- L'Area regionale competente in materia urbanistica e paesaggistica ritiene che l'intervento in esame "*non comporti significativi impatti dal punto di vista ambientale"* indicando specifiche raccomandazioni in merito ad aspetti di conformità urbanistica ed evidenziando la necessità di acquisire l'attestazione in materia di Usi Civici;
- Con riferimento agli aspetti archeologici, nel RP viene riportato che "*a seguito di valutazione di impatto/rischio archeologico a firma del Dott. Archeologo Andrea Fiasco, anche in virtù di indagini archeologiche preventive svolte nel medesimo sito nell'anno 2022 (nota della Soprintendenza n. 001439-P del 6/07/2022) l'area veniva classificata a rischio archeologico basso/nullo, con suggerimento di valutare la possibilità di programmare saggi preliminari in corrispondenza del sedime dei nuovi fabbricati per escludere qualsiasi interferenza con eventuali preesistenze archeologiche";*";
- Nel RP viene riportato che l'intervento "*tende a favorire l'inserimento della nuova edificazione nel contesto ambientale sia sotto il profilo architettonico sia per l'utilizzo di materiali derivanti dalla tradizione*";
- secondo il vigente P.R.G. (*Variante di aggiornamento del P.R.G. per la salvaguardia del territorio e per l'adeguamento dei servizi pubblici*) approvato con Deliberazione di Giunta Regionale 14 ottobre 2014, n. 687) l'area in esame ricade in *Zona O – Recupero urbanistico – Nucleo 18 Olmata - Casilina*, per le quali si applicano le disposizioni previste dall'art. 12 della Legge Regionale n. 28/1980, equiparando dette zone alle Zone B ai sensi del Dm. 1444/68;
- La variante in esame interessa una superficie parzialmente edificata ed interclusa tra aree antropizzate, e che le finalità della stessa consistono in un ampliamento delle strutture a supporto dell'attività produttiva esistente, mediante la realizzazione di manufatti e pertinenze funzionali all'attività stessa;
- L'AP nel riscontro fornito con nota prot. 19641 del 03/07/2026 ha evidenziato che "*i potenziali impatti negativi sulle componenti ambientali e antropiche derivanti dalla variante al P.R.G. saranno pressoché nulli o trascurabili in quanto la variante proposta prevede l'aumento di volumetrie strettamente necessarie al fabbisogno aziendale, inserendosi in un'area già compromessa dalla presenza di fabbricati a destinazione produttiva insistenti sia sull'area oggetto di richiesta di trasformazione sia sulle aree limitrofe*";
- L'Area regionale competente in materia forestale non ha rilevato la necessità di approfondimenti sulla conformità con le norme in materia forestale in merito alla presenza ed eventuale trasformazione di aree riconducibili a bosco;
- La CMRC non ha rilevato ricadute significative in riferimento agli obiettivi disciplinati dal PTPG;
- Nel RP viene riportato che il piano "*prevede crescita di volumetria a destinazione residenziale e produttiva, con aumento degli addetti alla produzione da 6 a 10 e di residenti presenti da 0 a 4 per un incremento totale di 8 utenti*";

REGIONE LAZIO

- Nel RP viene riportato che "*per lo scarico al suolo delle acque reflue domestiche o assimilabili si prevede la realizzazione di impianto di depurazione con trattamento primario e secondario receduto da degrassatore delle acque grigie di cucine e bagni*";
- ARPA LAZIO ha evidenziato che l'agglomerato di Palestrina non risulta "*in deficit depurativo*", rimandando alla fase attuativa la verifica da parte delle autorità competenti "*della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto, sulla realizzazione del nuovo impianto di depurazione, nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione - PTAR vigente, art 28 c. 1 lett. a",* fornendo specifiche raccomandazioni in merito ai sistemi di smaltimento;
- L'ATO ha evidenziato che "*ACEA ATO2 non allaccerà alla rete idrica le nuove costruzioni previste se non ci sarà disponibilità idrica o se queste non saranno o non potranno essere allacciate ad un sistema depurativo regolarmente funzionante*";
- Per la componente "Rumore" ARPA LAZIO ha evidenziato la necessità di rimandare al Comune di Palestrina "*la verifica della congruità della classificazione acustica dell'area in esame*";
- L'accesso alla zona in esame avviene "*attraverso la strada provinciale 54/P Via degli Olmi, strada di collegamento tra due arterie di primaria importanza per i collegamenti tra la Città di Palestrina ed i Comuni limitrofi…"*;

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

- Il piano comporta delle limitate modificazioni funzionali all'attività esistente;
- Le modificazioni apportate dal Piano sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Le modificazioni apportate dal Piano non determinano significativi incrementi dei carichi sulle componenti ambientali interessate;
- Quanto detto al punto precedente anche tenuto conto delle sensibilità/criticità rilevate nel contesto ambientale di riferimento;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta dal Piano non presenta particolari elementi di valore e/o vulnerabilità;
- la variante, di limitata estensione, è ubicata in continuità con un insediamento produttivo esistente, e che la stessa prevede la trasformazione di territori a vocazione rurale esclusivamente per una minima porzione di vigneto interclusa tra edifici esistenti, senza interessare terreni coltivati ad uliveto;
- Il SCA regionale competente in materia urbanistica e paesaggistica non ha evidenziato impatti significativi, indicando alcune raccomandazioni in merito alle verifiche da svolgere in fase approvativa, e che la valenza archeologica rilevata dalla Soprintendenza potrà essere indagata preliminarmente all'approvazione del Piano, mediante le verifiche previste dalle norme di settore;
- L'area interessata dalla variante risulta già caratterizzata dalla presenza di insediamenti e infrastrutture preesistenti, e che le previsioni della variante non determinano un incremento significativo del carico insediativo;
- Le limitate ricadute del Piano, in ordine all'interessamento delle componenti ambientali interessate, non risulta essere significativo anche tenuto conto dei possibili cumuli con i carichi incidenti presenti e previsti dal quadro pianificatorio vigente;
- Qualora venisse accertata, da parte del Comune di Palestrina, la presenza di diritti collettivi derivanti da diritti di uso civico o di demanio collettivo che costituiscono vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, le norme di tutela paesaggistica sarebbero cogenti;
- Le modalità di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue prodotte, debbano escludere ricadute significative sulla componente "Risorse idriche" e garantire la sostenibilità ambientale, in conformità con le norme esistenti definendo misure in fase progettuale che siano ritenute idonee dagli enti competenti;

REGIONE LAZIO

- La salvaguardia di settori boschivi eventualmente presenti internamente alla zona in esame e la piantumazione di esemplari arborei in numero soddisfacente può favorire la sostenibilità ambientale per diverse componenti ambientali (Aria, Salute, Biodiversità etc.);
- L'introduzione di vegetazione arboreo-arbustiva e la creazione di corridoi verdi può contribuire a mitigare le ricadute ambientali ed a favorire le connessioni ecologiche;
- il presente provvedimento non costituisce sanatoria per eventuali opere realizzate in difformità e/o senza titolo abilitativo e non sostituisce eventuali ulteriori pareri e/o nulla osta previsti dalla normativa vigente;
- I limitati impatti derivanti dal Piano risultano mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure e raccomandazioni;

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. L'Autorità Procedente dovrà verificare, nel proseguimento dell'iter di approvazione urbanistica, il corretto ricorso all'art. 8 del D.P.R. 160/2010 per la proposta di variante in esame in ordine alla esistenza/insufficienza di aree per attività produttive previste nello strumento urbanistico, e la motivazione sottesa della stessa variante. Dovranno, inoltre, essere verificati lo stato di legittimità delle opere preesistenti e la congruità dei parametri urbanistici attribuiti alla zona proposta con la variante;
2. Siano concordati ed effettuati, preliminarmente alla approvazione del piano, tutti gli accertamenti tecnico-scientifici ritenuti necessari dalla competente Soprintendenza ai fini della verifica della eventuale presenza di valenze culturali, paesaggistiche e archeologiche;
3. Tutte le operazioni di scavo e/o movimentazione terra dovranno essere preventivamente autorizzate e condotte sotto la direzione scientifica della competente Soprintendenza;
4. Dovrà essere 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 contenute nel PTPR;
5. L'Autorità Procedente dovrà fornire, nel proseguimento dell'iter di approvazione urbanistica, i chiarimenti in merito alle incongruenze e agli approfondimenti segnalati dalla struttura regionale competente in materia;
6. Sia accertata, in relazione al fondo interessato dal progetto, l'assenza di vincoli derivanti dall'assunzione di contributi e/o finanziamenti pubblici, nonché la mancanza di eventuali atti d'obbligo;
7. Sia accertato che l'eventuale approvazione del progetto non precluda eventuali diritti edificatori ovvero sottrazione di previsioni di aree pubbliche in merito alla futura redazione del Piano attuativo della "Zona O"- Olmata;
8. In merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, sia acquisito, preliminarmente all'approvazione, il parere sugli strumenti urbanistici previsto dall'art.89 del D.P.R. n.380/2001 da parte della struttura regionale competente;
9. Preventivamente all'attuazione, vengano adeguatamente individuate e verificate con gli enti competenti le modalità di approvvigionamento idrico e smaltimento delle acque reflue nel rispetto della normativa vigente, nonché la capacità depurativa ed il dimensionamento per la fruizione antropica e le utenze generate dal piano;
10. Dovrà essere garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale nel rispetto degli obiettivi del PTAR, richiamando inoltre l'art.4, co.2 lett. a, b, c e l'art.5 della L.R. n.6/2008;
11. La AP dovrà attuare tutte le misure per il raggiungimento degli obiettivi di stato dei corpi idrici superficiali in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque;
12. Nella fase di cantiere vengano rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente alla riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;

REGIONE LAZIO

13. In fase attuativa venga rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico vengano adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);
14. 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 cantiere, la produzione dei rifiuti (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente;
16. In fase di esercizio siano attuate soluzioni mirate a ridurre il traffico veicolare, favorendo la mobilità sostenibile, i collegamenti pedonali e l'utilizzo del trasporto pubblico;
17. A seguito dell'approvazione della variante, dovrà essere verificata "la congruità della classificazione acustica dell'area in esame" come evidenziato da ARPA Lazio;
18. Dovranno essere rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici", ponendo particolare attenzione durante la fase di costruzione alle misure di mitigazione in fase di cantiere;
19. alla richiesta delle relative concessioni edilizie, dovrà essere predisposta la documentazione di previsione di clima acustico ai sensi dell'art. 19 della L.R. 18/01. e nel caso si realizzassero anche attività produttive si dovrà predisporre la documentazione di impatto acustico (art. 18 della L.R. 18/01);
20. Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, dovranno essere rispettati i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici dagli elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;
21. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 adottando idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree di manovra e parcheggio, al fine di contenere al massimo l'effetto "isola di calore";
22. Sia garantito il reperimento degli standard urbanistici di cui D.M. 1444/68, in cessione all'amministrazione comunale, e l'accessibilità pubblica agli stessi, così come specificato dalla struttura Regionale competente;
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. Siano adottate tutte le misure di mitigazione in fase esecutiva e di esercizio contenute nel Rapporto Preliminare, relative ai possibili impatti, seppure limitati, sulle componenti ambientali ed indicati nei contributi SCA acquisiti;

TUTTO CIO' PREMESSO

si ritiene che il piano 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.

REGIONE LAZIO

L'istruttore
Marco Stradella
(firmato digitalmente)

Il Responsabile del Procedimento
Dott. Simone Proietti
(firmato digitalmente)

Il Direttore ad interim
Dott. Luca Fegatelli
(firmato digitalmente)