



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_10

Denominazione Piano:

Progetto per il cambio di destinazione d'uso, di lotti inerenti ad una azienda agroforestale per nuovo insediamento produttivo/commerciale ai sensi dell' art. 8 D.P.R. 160/2010

Rif.Leg.Piano Art. 8 D.P.R. 160/2010

Autorità Procedente: Comune di Artena

Proponente: ...omissis...

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con nota prot. n. 009226 del 25/03/2026, acquisita al protocollo regionale al prot. n. 0323301 del 25/03/2026, il Comune di Artena, in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP), ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di Autorità Competente (di seguito AC), la documentazione ai fini dell'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'oggetto;

- Con nota prot. n. 0364544 del 03/04/2026 la scrivente Autorità Competente ha richiesto il perfezionamento dell'istanza a cui l'Autorità procedente ha dato riscontro con nota prot. 20359 del 23/07/2026, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 0776689.

DATO ATTO che con nota prot. n. 803354 del 31/07/2026 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

- 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

- Area Qualità e Pianificazione Territoriale

Ministero della Cultura

- Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio

- Soprintendenza speciale archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti

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 strategica e governo del territorio"

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

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale

Autorità ATO 2

ACEA ATO 2 S.p.A.

ASL Roma 5

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. n. 20965/26 del 03/08/2026, acquisita in pari data con il prot. n. 810262;
- **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. n. 0835270 del 11/08/2026;

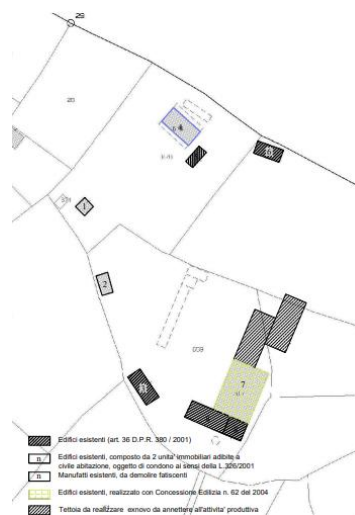
- **Città Metropolitana di Roma Capitale** - Dipartimento IV "Pianificazione, sviluppo e governo del territorio": nota prot. n. 0196687 del 24/08/2026, acquisita in pari data con il prot. n. 859898;
- **Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione:** nota prot. n. 0866841 del 27/08/2026;
- **Città Metropolitana di Roma Capitale** - Dipartimento XI "Geologico – Difesa del suolo e Aree protette": nota prot. n. 0201993 del 01/09/2026, acquisita in pari data con il prot. n. 878549;
- **ARPA Lazio:** nota prot. n. 0059409 del 01/09/2026, acquisita in pari data con il prot. n. 0879566;
- **Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale - Area Protezione e Gestione della Biodiversità:** nota prot. 939065 del 18/09/2026

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:

L'intervento consiste nella "riorganizzazione funzionale di un'attività agroforestale/selvicolturale esistente, comportante il cambio di destinazione urbanistica inerente l'insediamento produttivo/commerciale ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. n. 160/2010, nel Comune di Artena (RM), in località Macere, Sp 600 – Ariana, km 8+250...

L'area interessata dal Progetto nel suo complesso è pari a 37.329 mq e l'attività viene svolta in ragione dell'esistenza di vari edifici e strutture legittimate nel tempo". L'area in esame è "destinata all'attività agricola dal PRG vigente e con la proposta progettuale in esame si intende contestualmente conferire alla stessa la corretta destinazione produttiva.



(...) il Progetto prevede un limitato ampliamento della superficie coperta esistente e degli adeguamenti, così riassumibili:

- *Ampliamento del capannone principale, tramite la realizzazione di una tettoia con struttura verticale ed orizzontale in acciaio e copertura a capanna a 2 falde, sempre con capriate in acciaio. La sagoma della nuova tettoia, sarà composta da 2 rettangoli adiacenti, sfalsati tra di essi sia in piano che come dislivello. Le dimensioni delle sagome sono pari (8,00 x 35,00 ml) + (7,00 x 24,00 ml) per una superficie pari a 448,00 mq. Il dislivello tra le due sagome sarà di circa di 1,50 ml.*

- *Trasformazione di una unità immobiliare residenziale, cambiando la destinazione d'uso da civile abitazione ad uffici annessi all'attività.*

- *Destinazione di un'altra unità immobiliare residenziale esistente a casa del custode.*

- *Demolizione e nuova costruzione di n. 2 tettoie in legno, realizzate in assenza di un titolo edilizio e in stato di fatiscenza. Le dimensioni delle nuove strutture che andranno realizzate in legno lamellare, avranno le dimensioni di:*

- 1) *9,05 x 7,00 ml per una superficie pari a 63,45 mq*

- 2) *11,45 x 6,47 ml per una superficie pari a 74,08 mq*

Tali strutture occorrono per l'accantonamento e riparo dagli agenti atmosferici del materiale lavorale e finito, tipi travetti, morali, tavole/perline, pali da recinzione...

(...) Gli Obiettivi del Piano, generali e specifici, come si evince dalla Relazione tecnica sono così riassumibili:

1 Obiettivo Generale: Presa d'atto della corretta destinazione urbanistica di un'area già utilizzata per l'attività agroforestale/selvicolturale esistente e ottimizzazione degli spazi di lavoro della stessa:

1.a Definire la corretta destinazione urbanistica;

1.b Ottimizzare le strutture a servizio dell'attività".

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. n. 20965/26 del 03/08/2026, acquisita in pari data con il prot. n. 810262

L'ATO ha comunicato quanto segue:

"(...)

Con riferimento alla nota prot. 803354 del 31/07/2026 della Direzione Regionale Urbanistica e politiche abitative, Pianificazione territoriale, Politiche del mare – Ufficio Staff del Direttore "Valutazione Ambientale Strategica" della Regione Lazio, acquisita al prot. della STO ATO 2 con n. 20874/26 in data 31/07/2026, la scrivente, atteso:

• *di dover garantire, per quanto di competenza, il rispetto delle normative nazionali e regionali in materia ambientale e dei Servizi Pubblici Locali;*

• *di dover rispettare, anche in caso di sopravvenute priorità, l'impegno economico derivante dagli interventi previsti dal Piano degli Interventi pro tempore vigente e la sua ricaduta tariffaria;*

• *di dover assicurare, parallelamente, il conseguimento degli obiettivi stabiliti con lo stesso Piano degli Interventi e la qualità dell'erogazione dei servizi prevista dalla Carta dei Servizi del SII;*

• *di dover garantire il rispetto dell'art. 21 della Convenzione di Gestione sottoscritta il 06/08/2002 dai comuni dell'ATO 2 che prevede che: "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";*

rappresenta la necessità che il Gestore del S.I.I. ACEA ATO2 S.p.A., tra i destinatari della nota di cui sopra, esprima un parere sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa nelle zone interessate dalla proposta in questione.

Il coinvolgimento del Gestore del S.I.I. è previsto dall'art. 21 "Modalità di realizzazione di nuove opere ed impianti" /comma 5 /della Convenzione di Gestione sottoscritta il 6 agosto 2002 dai Comuni dell'ATO2, sopra riportato.

ACEA ATO2 S.p.A. 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 ATO2 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 ATO2 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 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. n. 0835270 del 11/08/2026

La struttura regionale ha espresso quanto segue:

"Aspetti urbanistici

L'attuale insediamento produttivo, oggetto delle presenti valutazioni, è classificato nel Piano Regolatore Generale di Artena, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 10520 del 12/12/1995, in Zona E2 (Agricola ricadente nelle immediate vicinanze del centro abitato) disciplinata all'art. 28 delle NTA e in via generale dalla Legge Regionale n. 38/1999.

La realizzazione dell'intervento si pone in Variante al PRG vigente; pertanto, la nuova classificazione urbanistica che scaturisce all'approvazione del progetto sarà, secondo quanto riportato nel RP, Zona D2/1 "Nuovi insediamenti produttivi - Artena Legnami", con indici e parametri desumibili da quanto approvato.

Aspetti paesaggistici

Da una verifica degli atti ed elaborati trasmessi emerge l'area d'intervento non è interessata dalla presenza di beni paesaggistici di cui all'art. 134 comma 1 del Dlgs 42/2004; pertanto, ai fini dell'approvazione del progetto non è necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D.lgs. 42/2004.

Tuttavia, si rappresenta che 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 precisa, 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 sia della Direzione Regionale competente in materia di Agricoltura e sia dell’ARSIAL, anche alla disciplina di tutela di cui all’art. 40 delle NTA del vigente PTPR2, 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 approvato classifica alla Tav. A30 l’area d’intervento principalmente nel Sistema di Paesaggio Agrario, ed in particolare nel Paesaggio Agrario di Valore disciplinato all’art. 26 delle Norme, che relativamente alle strutture produttive industriali, alla Tab. b), p.to 4.7 consente i “depositi merci o materiali” solo “se non diversamente realizzabili, per usi strettamente legati ad attività legittimamente autorizzate e subordinatamente ad autorizzazioni temporanee che possono essere rinnovate discrezionalmente in base alla modificazione dei valori riconosciuti del contesto.”.

Si ricorda che le norme di tutela del paesaggio trovano applicazione solo laddove l’area sia interessata da vincoli paesaggistici ex art. 136 del D.lgs. 42/2004 o di ulteriori vincoli ex art. 134 del D.lgs. per i quali le Norme del PTPR rendono cogenti le norme di tutela dei paesaggi.

Considerato

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 di variante.

In merito agli aspetti paesaggistici, resta fermo quanto sopra evidenziato in relazione all’accertamento di assenza di gravami di uso civico che, se presente, renderebbero applicabile la disciplina di tutela dei paesaggi sopra richiamata.

Conclusioni

Tutto ciò premesso e considerato, per quanto di competenza, si ritiene che l’intervento relativo al “Progetto per il cambio di destinazione d’uso di lotti inerenti ad una azienda agroforestale per nuovo insediamento produttivo/commerciale ai sensi dell’art. 8 D.P.R. 160/2010”, ricadente nel territorio comunale di Artena, non comporti significativi impatti dal punto di vista paesaggistico e pertanto si ritiene che possa proseguire l’iter di formazione, con le seguenti raccomandazioni, le cui verifiche sono rinviate alla fase approvativa:

Attestare di sussistenza delle condizioni previste all’art. 8 commi 1, 2, e 3 del DPR 160/2010, propedeutica all’avvio del procedimento di cui all’art. 14 comma 2 della Legge 241/1990.

(L’Amministrazione Comunale, oltre ad attestare quanto sopra, dovrà necessariamente valutare l’ipotesi di privilegiare l’interessamento di aree già idonee all’edificazione, salvaguardando le aree non trasformabili).

Ai fini del completamento della ricognizione dei vincoli non cartografati nel PTPR, per consentire una compiuta valutazione di conformità paesaggistica, il Comune di Artena 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, con specifico riferimento alla Legge 168/2017.

Sia accertata, in relazione al fondo interessato dal progetto, l’assenza di vincoli derivanti dall’assunzione di contributi e/o finanziamenti pubblici a favore dello sviluppo dell’attività agricola, nonché la mancanza di eventuali atti d’obbligo.

Siano indicate in progetto le modalità di reperimento delle aree a standard ex art. 5 del DM 1444/1968 ovvero l'esplicito accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale all'eventuale ricorso alla monetizzazione degli stessi.

Il progetto definitivo dovrà tener conto della sua eventuale interferenza con il nuovo Collegamento Stradale Cisterna-Valmontone (c.d. bretella - strada extraurbana principale di tipo B) e delle sue aree e/o fasce di rispetto, opera questa approvata per la quale è in definizione la fase espropriativa ed imminente (fine 2026) l'inizio lavori.

Nelle successive fasi procedurali sarà quindi necessario acquisire l'assenso formale dell'ente gestore dell'infrastruttura.

Prima dell'avvio della formale procedura ex art. 8 del DPR 160/2010, ogni opera presente sull'ambito d'intervento per la quale sia accertata l'assenza dei necessari titoli abilitativi, dovrà essere rimossa.

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”.

3 Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento IV “Pianificazione, sviluppo e governo del territorio”: nota prot. n. 0196687 del 24/08/2026, acquisita in pari data con il prot. n. 859898

CMRC ha espresso quanto segue:

“Descrizione dell'intervento

L'intervento in esame prevede una riorganizzazione funzionale i un'attività agroforestale/selvicolturale esistente, ubicata nel Comune di Artena (RM), in località Macere, al confine con il Comune di Valmontone, da approvarsi in variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art.8 del D.P.R. n.160/2010.

Secondo quanto rappresentato nel Rapporto Preliminare, l'attività viene esercitata nell'area da circa 25 anni e l'intervento è finalizzato, oltre che alla realizzazione di limitati adeguamenti funzionali, alla modifica della destinazione urbanistica dell'area in coerenza con l'attività produttiva attualmente esercitata.

Il progetto prevede un limitato ampliamento della superficie coperta esistente, unitamente ad alcuni interventi di adeguamento funzionale finalizzati al miglioramento dell'organizzazione degli spazi e all'ottimizzazione dell'attività aziendale.

In particolare, è previsto l'ampliamento del capannone principale mediante la realizzazione di una tettoia della superficie di circa 448 mq, il cambio di destinazione d'uso di un'unità immobiliare attualmente destinata a civile abitazione, da adibire ad uffici a servizio dell'attività produttiva, nonché la destinazione di un'ulteriore unità immobiliare residenziale esistente ad alloggio del custode, senza incremento di superficie o volumetria.

Completano gli interventi la demolizione e la ricostruzione di due tettoie in legno, rispettivamente della superficie di circa 63,45 mq e 74,08 mq, che il Rapporto Preliminare indica come realizzate in assenza di titolo edilizio e attualmente interessate da avanzato stato di degrado. Le nuove strutture saranno realizzate in legno lamellare e manterranno funzione accessoria rispetto all'attività aziendale.

La viabilità esistente presenta, secondo quanto riportato nella documentazione, caratteristiche idonee all'accessibilità dell'area e non sono pertanto previsti interventi di adeguamento o ampliamento. Il RP riferisce inoltre che le nuove strutture risultano esterne alle fasce di rispetto della S.P. 600 Ariana e del previsto collegamento Cisterna-Valmontone.

Si riportano di seguito i principali dati dimensionali di progetto:

- Superficie coperta Tettoie a carattere artigianale esistente Scp1 = 1.128,11 mq
 - Superficie coperta progettuale porzione direzionale (uffici) esistente Scp2 = (98,00 mq+ 57,16) = 155,16 mq
 - Superficie coperta casa del custode Scp3 = 98,00 mq
 - Superficie coperta (Mensa + Servizi + Magazzino) Scp4 = 110,21 mq
 - Superficie coperta Nuove Tettoie da realizzare artigianali Scp5 = 585,53 mq
 - Superficie coperta totale 2.078 mq
 - Volume realizzato Vp = 1.116,87 mc
 - Parcheggi pertinenziali progettuali Pper = (PPD) = 207,80 mq
 - Aree Verdi private VPRI = 558,43 mq
- Standard: (teorica in quanto si provvederà alla monetizzazione)

Superficie per attrezzature e spazi pubblici Sap = 10% St come da art. 5 comma 1 D.M.

n.1444/1968 - (37.329 mq x 10%) = 3.732,90 mq

Si rileva tuttavia che, in altra parte del medesimo RP, la volumetria complessiva degli edifici esistenti viene quantificata in 1.329,96 mc, valore non coincidente con quello di 1.116,87 mc assunto nelle verifiche urbanistiche. Tale differenza dovrà essere chiarita e ricondotta ad un quadro univoco delle consistenze legittime esistenti e progettuali.

Sotto il profilo urbanistico, secondo il vigente PRG di Artena, approvato con Delibera n. 94 del 20/10/1984 – ratifica Co.Re.Co. Verbale n. 4 del 05/10/1985, l'area interessata dall'intervento, individuata nel Catasto Terreni al Foglio ...omissis..., è classificata come Zona E - Sottozona E2 – "Agricola ricadente nelle immediate vicinanze del centro abitato".

Dal Rapporto Preliminare si evince che la proposta progettuale è finalizzata a ricondurre l'area interessata, mediante variante ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, nell'ambito delle zone D di cui al D.M. n. 1444/1968, assumendo quale riferimento la zona D2 del PRG, "Nuovi insediamenti produttivi", con la specifica denominazione D2/1 "Nuovi insediamenti produttivi – Artena Legnami".

In relazione alle valutazioni condotte rispetto al Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G), secondo quanto rappresentato nella Tavola TP2, l'area risulta compresa nel Sistema Ambientale in 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".

L'area non risulta interessata dalle componenti della Rete Ecologica Provinciale né ricade all'interno di aree naturali protette o di siti appartenenti alla Rete Natura 2000. Non emergono pertanto interferenze dirette con componenti della REP o con aree sottoposte ai relativi specifici regimi di tutela.

In relazione alla tutela dei caratteri del territorio rurale, assume rilievo l'art. 31 delle N.A. del PTPG, che reca direttive volte, tra l'altro, alla conservazione della permeabilità del terreno e della vegetazione esistente, nonché alla realizzazione di adeguate fasce arboree e arbustive con funzione di schermo paesaggistico e di filtro ecologico tra aree agricole e insediamenti produttivi e infrastrutturali.

La Tavola TP2 individua, inoltre, parte dell'area in relazione al Sistema della Mobilità, nel buffer di rispetto della rete viaria con carattere di Grande Rete "costituita dai corridoi longitudinali nazionali nord-sud, dai corridoi trasversali di collegamento interregionale e dal Grande Raccordo Anulare, di cui all'art. 79 delle NTA, nel caso specifico con specifico riferimento al previsto collegamento di tipo autostradale Cisterna-Valmontone.

Il RP precisa che le porzioni di proprietà interessate dal vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione della nuova infrastruttura sono state escluse dalla variante e che le nuove strutture sono collocate ad una distanza superiore a 60 metri dal relativo limite.

L'area si inserisce in un contesto caratterizzato, sul lato sud, dalla presenza di aree edificate alternate a superfici agricole, con una morfologia del terreno piuttosto articolata dal punto di vista plano-altimetrico. Sul lato nord, corrispondente al territorio del Comune di Valmontone, il paesaggio si

presenta invece privo di edificazioni significative ed è contraddistinto da ampie estensioni agricole intervallate da estesi impianti fotovoltaici.

Tutto ciò premesso e considerato, ferma restando la competenza della Regione Lazio in ordine alla valutazione dell'ex art. 12 del D. Lgs. 152/06, per quanto di competenza, non si rilevano, allo stato della documentazione esaminata, elementi riconducibili al Sistema ambientale del PTPG tali da far prevedere, di per sé, effetti ambientali significativi di area vasta, tenuto conto della preesistenza dell'attività, della limitata consistenza delle nuove opere e dell'assenza di interferenze dirette con la Rete Ecologica Provinciale e con aree sottoposte a specifici regimi di tutela.

Nel prosieguo dell'iter dovrà tuttavia essere garantito quanto segue:

considerato che il RP richiama un'apposita Relazione di indagine vegetazionale, della quale sono riportati alcuni contenuti ma di cui non si dispone del testo integrale, dovranno essere assicurate adeguate misure di tutela e, ove necessari abbattimenti, di sostituzione e incremento della dotazione arborea (si prende atto dell'attuale numero di 92 alberi rilevati), utilizzando specie coerenti con il contesto ecologico e climatico, privilegiando specie autoctone o naturalizzate non invasive e prevedendo idonee cure di attecchimento e manutenzione. In coerenza con l'art. 31 delle N.A. del PTPG dovrà inoltre essere valutata la realizzazione o il rafforzamento di fasce arboree e arbustive perimetrali con funzione di mitigazione paesaggistica e filtro ecologico;

dovrà essere preliminarmente ed espressamente accertata, da parte dell'Amministrazione comunale/SUAP, la ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, con particolare riferimento alla mancata individuazione, nello strumento urbanistico vigente, di aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero alla loro insufficienza rispetto alle specifiche esigenze dell'attività oggetto di intervento. Tale verifica dovrà essere motivata con riferimento alle effettive caratteristiche dimensionali, localizzative e funzionali dell'attività;

dovrà essere accertata e documentalmente dimostrata la piena legittimità urbanistico-edilizia dei manufatti e delle consistenze assunte quale stato ante operam. Tale verifica costituisce presupposto necessario per la procedibilità dell'intervento, atteso che la variante approvata ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 non può assumere funzione di sanatoria di opere prive di titolo. In particolare, per ciascun manufatto dovranno essere indicati gli estremi del relativo titolo edilizio, dell'eventuale titolo in sanatoria o del provvedimento di condono definitivamente perfezionato, chiarendo altresì le incongruenze quantitative presenti nel RP in merito alla volumetria complessiva esistente, indicata in alcuni passaggi in 1.329,96 mc e nelle verifiche urbanistiche in 1.116,87 mc, e assicurando che gli elaborati progettuali e normativi della variante assumano un quadro univoco delle consistenze legittime esistenti e di quelle di progetto;

la disciplina urbanistica della prevista zona D2/1 dovrà mantenere carattere puntuale e strettamente riferito al progetto oggetto della procedura SUAP. Dovrà pertanto essere assicurato che gli indici e i parametri approvati coincidano con quelli derivanti dal progetto e non determinino, sull'area, ulteriori capacità edificatorie autonome rispetto alle opere valutate nel presente procedimento;

dovrà essere verificato il corretto soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/1968. Qualora si intenda procedere mediante monetizzazione, come indicato nel RP con richiamo alla Deliberazione del Consiglio comunale n. 30 del 06/08/2008, dovrà essere verificata dall'Amministrazione comunale l'effettiva applicabilità di tale modalità alla specifica fattispecie e la relativa conformità alla disciplina vigente, fermo restando il rispetto delle dotazioni inderogabili eventualmente non monetizzabili;

dovranno essere integralmente attuate le misure previste per garantire l'invarianza idraulica, con particolare riferimento alla realizzazione del volume di laminazione indicato nel RP in almeno 7 mc per la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche provenienti dalle nuove coperture, nonché garantito il mantenimento della maggiore permeabilità possibile delle superfici non strettamente necessarie all'attività;

	<i>dovrà essere garantita la compatibilità delle opere e degli accessi con la S.P. 600 Ariana e con il previsto collegamento Cisterna-Valmontone, acquisendo, ove necessario, le determinazioni degli enti competenti in relazione alle fasce di rispetto e alla sicurezza della viabilità”.</i>
4	Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione: nota prot. n. 0866841 del 27/08/2026 La struttura regionale competente in materia forestale ha comunicato quanto segue: <i>“(…) 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.</i> <i>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.</i> <i>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”.</i>
5	Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento XI “Geologico – Difesa del suolo e Aree protette”: nota prot. n. 0201993 del 01/09/2026, acquisita in pari data con il prot. n. 878549 CMRC ha espresso quanto segue: <i>“(…) Con riferimento al procedimento in oggetto, e facendo seguito alla nota di avvio della fase di consultazione per l’Individuazione Soggetti Competenti in materia Ambientale acquisita al prot. n. CMRC-2026-0182372 del 31/07/2026 con cui viene trasmesso il Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS;</i> <i>PRESO ATTO che la procedura riguarda la riorganizzazione funzionale di un’attività agroforestale / selvicolturale esistente in un’area sita nel Comune di Artena (RM) ad Ovest dell’abitato, in una porzione di territorio a confine con il Comune di Valmontone;</i> <i>VISTO che le aree interessate dalla procedura non ricadono all’interno del perimetro istitutivo di Aree naturali Protette in gestione alla Città metropolitana di Roma Capitale;</i> <i>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”.</i> .
4	ARPA Lazio: nota prot. n. 0059409 del 01/09/2026, acquisita in pari data con il prot. n. 0879566 ARPA ha comunicato quanto segue: <i>” Si evidenzia che nel territorio di Artena risultano in corso le seguenti pianificazioni urbanistiche: ② VAS-2026_03 – Variante per realizzazione 4 depositi industriali; ② VVAS-2023_28. Variante PRG realizzazione capannone ad uso di magazzino industriale; ② VVAS-2022_50 Variante PRG per la realizzazione impianto sportivo campi da padel; ② VVAS-2020_42 - Variante PRG da zona agricola E2 a zona servizi S1/RP per rimessaggio camper. 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</i>

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. È infatti possibile che impatti ambientali valutati come poco significativi, contribuiscano, cumulandosi ad analoghi impatti generati dall'attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, a determinare rischi per l'ambiente. Questa possibilità necessita di attenzione in aree caratterizzate da bassi livelli di qualità ambientale ovvero in aree sulle quali insistono numerosi piani e/o programmi. La valutazione ambientale della significatività degli impatti sarebbe svolta, in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso. Preliminarmente si prende atto dei pareri espressi dagli SCA: Regione Lazio Area urbanistica, copianificazione e programmazione negoziata: Roma capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale RU U 835270 del 11/08/2026; Regione Lazio GvTerrForestazione RU 0866841 del 27/08/2026; Città metropolitana Roma Capitale CMRC- 0859898 del 24/08/2026; Segreteria Tecnico Operativa ATO 2 Lazio Centrale – Roma prot. U 0020965/26 del 03/08/2026.

Si rimanda altresì 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, tenuto conto dei limiti sopra esposti, si rappresenta che il presente contributo viene reso esclusivamente sulla base delle informazioni riportate nel Rapporto Preliminare esaminato:

1. ARIA (ATMOSFERA) Con riferimento alla matrice aria, si evidenzia che il quadro normativo aggiornato della Regione Lazio è costituito dalle 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 Artena è stato assegnato il codice IT1218 -zona Litoranea – zonizzazione 2024, con una qualità dell'aria attribuita in classe 1, per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene.

La classe 1 comprende i Comuni per i quali si osserva il superamento dei valori limite, per almeno un inquinante, e per i quali è prevista l'adozione di provvedimenti specifici. Nello specifico per il Comune di Artena sono previsti i provvedimenti previsti dal Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) DGR 539 del 4 agosto 2020, n. 539, in particolare: • Sezione III: i provvedimenti per il mantenimento della Qualità dell'Aria (artt. dal 4 al 9); • Sezione IV: per il risanamento della qualità dell'aria, (artt. dal 12 al 16); 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.

Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'aria nel comune di Artena si riportano di seguito i dati di concentrazione dei principali inquinanti atmosferici, mediati sull'intero territorio comunale, riferiti al triennio 2023-2025.

Il comune di Artena, nel triennio preso in considerazione, mostra una criticità per l'inquinante Particolato Atmosferico PM10 (miscela di particelle solide e liquide aventi un diametro aerodinamico inferiore a 10 µm), avendo superato ai sensi della normativa vigente i 35 superamenti giornalieri del

valore Limite di 50 µg/m³, precisamente per 44 volte nell'anno 2024, e per 52 volte nel 2023. Le informazioni utili alla descrizione del quadro ambientale 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>

Si prende atto di quanto riportato nel RP pag. 83 dove si riporta: "Tenuto conto che l'intervento proposto costituisce una presa d'atto di un'attività esistente con dei limitati adeguamenti che non comportano un ulteriore carico emissivo, anche sotto il profilo veicolare" e 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, IV e VI, e se saranno intraprese da parte del Comune di Artena 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. Inoltre nella fase di realizzazione dell'insediamento produttivo/commerciale si dovrà rispettare: l'art. 26 del D.lg. 199/2021 sull'utilizzo delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione; la 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 in esame ricade all'interno del Idrografico 30 dell'Idrografico Fiume Sacco 3.

Specificatamente per il sottobacino Fiume Sacco 3, il PTAR vigente assegna il seguente giudizio di qualità (diversamente da quanto riportato nel RP):

BACINO	Tratto Afferente	Stato Ecologico	Stato Chimico
30 SACCO	Fiume Sacco 3	CATTIVO	BUONO

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. Si segnala inoltre che il monitoraggio triennio 2021-2023 effettuato dalla scrivente Agenzia, come di seguito riportato, segnalano un peggioramento dello stato chimico che passa da Buono a NON BUONO.

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 Artena rientra nell'agglomerato urbano "ARL02-005 – Artena - Lariano", gestito dal Servizio idrico integrato ACEA ATO 2, avente una capacità depurativa complessiva di 20.500 AE, con 30.599 AETU serviti, agglomerato urbano IN DEFICIT DEPURATIVO tra 10000 E 100.000 AETU.

(...) Nel prendere atto di quanto riportato nel RP a pag. 76 "L'area è dotata di impianto tipo "Imhoff" esistente e le nuove realizzazioni non comportano altre necessità. Di conseguenza l'attività non grava sul sistema di depurazione comunale, situazione che resterà invariata anche dopo gli interventi previsti. Per quanto attiene l'adduzione idrica si mette in evidenza che l'area è dotata di un pozzo ai fini dell'approvvigionamento idrico dell'azienda. Atteso che i modesti interventi previsti non comportano aggravii sotto tale aspetto, è anche previsto il recupero delle acque piovane per gli usi non potabili, di

conseguenza si avrà un effetto migliorativo rispetto alle condizioni attuali. Per la realizzazione degli interventi non derivano aggravii per lo smaltimento e l'apporto idrico. Peraltro sono previste misure volte al risparmio idrico, come l'inserimento di una cisterna vicino alle nuove tettoie al fine di garantire la raccolta delle acque piovane." si rimanda alle Autorità Competenti (Città metropolitana di Roma capitale, Comune e Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 2), la verifica in fase di attuazione della realizzazione della rete fognaria aziendale, con la verifica della capacità del sistema di depurazione esistente, e della conformità delle acque di lavaggio e di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio, 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 Artena ha raggiunto nel 2024 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 64,75%. Tale percentuale non 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. Nel prendere atto di quanto riportato nel RP a pag. 85 dove viene riportato che: "In ragione della natura dell'intervento, le nuove tettoie non andranno ad incrementare la produzione di rifiuti nell'ambito della gestione urbana. Data l'attività svolta, i materiali di lavorazione sono essenzialmente tutti recuperati nelle varie forme di prodotto finale ed i rifiuti non afferenti alla gestione dell'ufficio e dell'abitazione esistenti sono oggetto di affidamento a ditte specializzate; pertanto, non si può presupporre alcun aggravio." si rammenta che il D.Lgs. n. 116 /2020, ha apportato modifiche al D.Lgs. n. 152/2006, ed è venuto meno il potere dei comuni di regolamentare l'assimilazione, per qualità e quantità, dei rifiuti speciali non pericolosi ai rifiuti urbani e si è giunti a una classificazione dei rifiuti uniforme su tutto il territorio nazionale. La significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti a regime dal cambio di destinazione d'uso 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 all'inquinamento acustico, in base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, risulta che il Comune di Artena abbia approvato il Piano di Classificazione Acustica Comunale. Con DCC n. 56/2010. Si prende atto di quanto riportato nel RP a pag. 34 ossia che l'area di interesse ricade per la maggior parte in una porzione di territorio compresa nella Classe III: Aree di tipo misto. Si rammenta che nella fase attuativa del progetto in esame, che prevede tra l'altro il cambio di destinazione d'uso per 2 fabbricati esistenti, uno che varia da civile abitazione a uffici annessi all'attività e l'altro da residenziale a casa del custode, che alla richiesta delle relative concessioni edilizie il proponente ai sensi della L.R. 18/01 dovrà predisporre la documentazione di previsione di impatto acustico (art. 18) e di clima acustico (art. 19) e per la fase di cantiere di richiedere l'autorizzazione alle attività rumorose temporanee (art. 17).

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." A tal fine si informa, che in attesa di ulteriori specifiche da parte degli organi competenti, ISPRA ha avviato la ricognizione rispetto al 2024, degli spazi verdi urbani e della di copertura della volta arborea urbana. I risultati della ricognizione sono disponibili ai seguenti link: per gli Spazi verdi urbani su: <https://maps.nnb.isprambiente.it/catalogue/#/dataset/504> per la Volta arborea urbana su: <https://maps.nnb.isprambiente.it/catalogue/#/dataset/506...>

(...) In considerazione di quanto sopra riportato, di conseguenza nella fase di attuazione del piano in esame, occorrerà prevedere misure compensative da parte del Comune per ottemperare al Regolamento (UE) 2024/1991, sopra citato. Per quanto riguarda il consumo del Suolo ad oggi 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>.

Per l'annualità 2024 il comune di Artena ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 10,97 %, corrispondente a 598,6 ha, e nel 2024 rispetto al 2023, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 0,23 ettari. Nel prendere atto di quanto riportato nel RP a pag. 71: "il progetto non prevede un incremento di uso del suolo ma la sola impermeabilizzazione di una esigua superfice all'interno dell'attuale area dell'azienda, peraltro ridotta in ragione dei previsti espropri per la realizzazione della Cisterna- Valmontone.", si ritiene che nella fase attuativa del progetto in esame, occorrerà attuare le 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. 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.

6. **INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO** Nel caso in cui, il Progetto 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 Progetto 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.

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 <i>“Oltre a non ricadere in zone sottoposte a vincolo idrogeologico, neppure è compresa nelle zone di Rischio e di Pericolosità nel Piano di gestione del Rischio Alluvioni (PGRA Il ciclo), approvato con DPCM del 1° dicembre 2022, risultando anche distante dalle aree con tali caratteristiche, dato che la porzione di territorio in esame neppure viene compresa nelle tavole di tale Piano”</i>
Piano Regolatore Generale (P.R.G.)	RAPPORTO PRELIMINARE Viene riportato che <i>“L'intervento in argomento interessa un'area compresa nel P.R.G. di Artena approvato con Delibera n. 94 del 20/10/1984 – ratifica Co.Re.Co. Verbale n. 4 del 05/10/1985, destinata a Zona E - Sottozona E2 – “Agricola ricadente nelle immediate vicinanze del centro abitato”. La proposta del Progetto è quella di ricondurre l'area interessata all'interno delle zone D di cui al D.M. 1444/1968, facendo riferimento alla zona D2 del P.R.G. Zona D2 “Nuovi insediamenti produttivi””.</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;
- I SCA non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante;
- I SCA hanno evidenziato delle criticità ambientali che non comportano impatti significativi;
- Le criticità ambientali evidenziate dai SCA sono mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure dagli stessi indicate;

- La proposta in esame interessa un'area caratterizzata da un'attività produttiva esistente *“riferita a una lavorazione di prodotti provenienti direttamente dal taglio boschivo”*, con presenza di edifici per un totale di 1.491 mq circa di superficie occupata;
- La proposta in esame interessa un'area complessiva di 37.329 mq, e determinerà un incremento della superficie coperta di circa 585,53 mq per manufatti a servizio dell'attività produttiva esistente, con conseguente variazione urbanistica da Zona Agricola E a Zona D2 “Nuovi insediamenti produttivi”;
- la variante in argomento interessa una limitata estensione territoriale e comporta un limitato incremento dei carichi insediativi;
- Quanto detto al punto precedente anche in ordine ai possibili cumuli derivanti dalla pianificazione vigente operante nel contesto territoriale ed ambientale di riferimento;
- 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, tenuto conto delle previsioni pianificatorie, *“elementi riconducibili al Sistema ambientale del PTPG tali da far prevedere, di per sé, effetti ambientali significativi di area vasta”*, indicando tuttavia *“adequate misure di tutela”* da attuare inerenti, tra l'altro, il contesto vegetazionale e l'invarianza idraulica;
- La struttura regionale competente in materia urbanistica e paesaggio non ha rilevato *“impatti dal punto di vista paesaggistico”*, fermo restando *“l'accertamento di assenza di gravami di uso civico”* ed indicando alcune raccomandazioni in merito alla conformità urbanistica, le cui verifiche sono rinviata alla fase approvativa;
- ARPA Lazio per la componente “Aria” ritiene non significative le ricadute degli interventi, indicando 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, IV e VI, e se saranno intraprese da parte del Comune di Artena 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”*;
- Nel RP per la componente “Acqua” viene riportato che *“L'area è dotata di impianto tipo “Imhoff” esistente e le nuove realizzazioni non comportano altre necessità”* e che *“l'attività non grava sul sistema di depurazione comunale, situazione che resterà invariata anche dopo gli interventi previsti”*, mentre per quanto riguarda l'adduzione idrica viene riportato che *“l'area è dotata di un pozzo ai fini dell'approvvigionamento idrico dell'azienda”*;
- ARPA LAZIO per quanto concerne le ricadute sulle “Risorse idriche” rimanda alle Autorità Competenti *“la verifica in fase di attuazione della realizzazione della rete fognaria aziendale, con la verifica della capacità del sistema di depurazione esistente, e della conformità delle acque di lavaggio e di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio, al D.Lgs. n. 152/06”*;
- 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”*;

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

- Le modificazioni apportate dalla proposta di piano non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente;
- Le modificazioni apportate dalla proposta di piano sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Le modificazioni apportate dalla proposta di 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;

- La proposta di piano ha tenuto conto del quadro vincolistico presente nell'area in esame, con una progettazione finalizzata a limitare le ricadute sugli elementi di valore e/o vulnerabilità presenti nel contesto ambientale di riferimento;
- Le limitate ricadute della proposta di 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 Artena, 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;
- L'entità delle ricadute sulla componente "Risorse idriche", sia in termini di approvvigionamento idrico che di smaltimento delle acque reflue, possa essere mitigata significativamente dall'adozione di misure in fase progettuale che siano ritenute idonee dal soggetto gestore del servizio idrico integrato e dagli altri enti competenti, come indicato da ARPA Lazio;
- Il potenziamento della mobilità sostenibile, possano contribuire a rendere non significative le ricadute dei flussi di traffico generati in fase di esercizio dal piano in esame;
- 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;

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. Preventivamente all'attuazione degli interventi dovranno essere verificati lo stato di legittimità delle opere preesistenti, la consistenza originaria e la congruità dei parametri urbanistici attribuiti alla zona proposta con la variante;
2. 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;
3. 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;
4. Preventivamente all'attuazione, si dovrà rispettare quanto indicato da ARPA Lazio, verificando con gli enti competenti le modalità di smaltimento delle acque reflue per la fruizione antropica e le utenze generate in fase di esercizio. Dovrà comunque 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;
5. 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;
6. 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;
7. 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.);

8. 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;
9. Sia verificata l'accessibilità e la viabilità interna, garantendo una circolarità dei flussi di traffico veicolare nell'area in esame;
10. 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;
11. 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;
12. 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;
13. alla richiesta delle relative autorizzazioni, dovrà essere predisposta la documentazione di impatto acustico (art. 18 della L.R. 18/01) e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee);
14. 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;
15. Preliminarmente all'approvazione dovrà essere prodotto quanto richiesto da CMRC in merito alle caratteristiche progettuali per un corretto inserimento territoriale dell'intervento;
16. L'eventuale introduzione di ulteriori esemplari arborei e arbustivi dovrà prevedere l'impiego di specie autoctone, mentre la distribuzione delle superfici vegetate dovrà avvenire favorendo le connessioni ecologiche con le aree circostanti;
17. 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";
18. Sia garantito il reperimento degli standard urbanistici di cui D.M. 1444/68, in cessione all'amministrazione comunale, e l'accessibilità pubblica agli stessi;
19. 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;
20. 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.

L'istruttore
Arch. Barbara Conti
(firmato digitalmente)

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

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