

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

AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**OGGETTO: VVAS-2022\_19. Comune di Capena (RM).** Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006, relativa alla *“Variante urbanistica ai sensi dell’art. 8 del DPR n. 160/2010 per il Progetto di ampliamento magazzino ricambi e realizzazione di pensilina tettoia del centro logistico Mercedes/Benz Italia S.p.A., via Tiberina n. 39”*.

### **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**PREMESSO che** il Comune di Capena, in qualità di *Autorità Procedente*, con nota prot. n. 10388 del 06/05/2022, acquisita in pari data al protocollo regionale con prot.n. 445744, ha presentato presso la scrivente Area (di seguito *Autorità Competente*) istanza di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per l’avvio della procedura relativa alla *“Variante Urbanistica ai sensi dell’art. 8 del DPR n. 160/2010 per il Progetto di ampliamento magazzino ricambi e realizzazione di pensilina tettoia del centro logistico Mercedes/Benz Italia S.p.A., via Tiberina n. 39”*;

**RILEVATO che** il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS, trasmesso con la sopracitata nota acquisita con prot.n. 445744 del 06/05/2022, contiene una proposta di individuazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nella fase di consultazione;

**DATO ATTO che,** con nota prot. n. 0695975 del 14/07/2022, l’Autorità Competente ha comunicato e integrato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito indicati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente al Piano, in formato digitale:

- **Ministero della Cultura:**
  - *Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio - Roma:*
  - *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Viterbo e l’Etruria Meridionale;*
- **Regione Lazio, Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:**
  - *Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale;*
- **Regione Lazio, Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo:**
  - *Area Tutela del Territorio;*
  - *Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche;*
- **Regione Lazio, Direzione Regionale Ambiente:**
  - *Area Qualità dell’Ambiente;*
- **Regione Lazio, Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti**
- **Regione Lazio, Direzione Regionale “Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste”:**
  - *Area Affari Generali e Usi Civici;*
- **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”;*

- **ARPA Lazio, Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio;**
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale;**
- **Autorità ATO N.2 Lazio Centrale - Roma, Segreteria Tecnico Operativa;**
- **Acea ATO2 S.p.A.;**
- **ASL Roma 4;**
- **Autostrade per l'Italia;**

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

1. **ARPA LAZIO, Agenzia regionale Protezione Ambientale del Lazio:** nota prot.n. 56086 del 08/08/2022, acquisita in data 09/08/2022 con prot.n. 0785690;

**DATO ATTO che** l'Autorità Competente, con nota prot. n. 1285494 del 16/12/2022 ha comunicato all'Autorità Procedente l'elenco dei pareri pervenuti a tale data da parte dei Soggetti Competenti in Materia Ambientale, richiedendo:

- *riscontro in merito dell'elenco dei pareri acquisiti da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale acquisiti, ai sensi dell'art.12, comma 2 del D.Lgs. n.152/2006, e contestuale trasmissione di eventuali pareri in possesso dell'Autorità Procedente, non presenti agli atti della scrivente;*
- *eventuali ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria, incluse le modalità di accoglimento 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** l'Autorità Procedente con nota prot. n. 1490 del 19/01/2023, acquisita in pari data con prot. n. 0067736, ha fornito riscontro alla nota di cui sopra confermando l'elenco dei pareri pervenuti da parte dei soggetti competenti in materia ambientale, senza aggiungere ulteriori considerazioni in merito agli elementi di criticità e/o approfondimento rilevati, specificando in particolare che tutte le prescrizioni impartite dagli stessi sono state recepite integralmente all'interno degli elaborati di Piano;

**PRESO altresì ATTO che**, seppur al di fuori della presente procedura di verifica, con Determinazione n. G09389 del 18/07/2022, l'Area "Tutela del Territorio" della Direzione regionale "Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo" ha rilasciato parere favorevole con condizioni, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001";

**VERIFICATO che** il Rapporto Preliminare trasmesso ha evidenziato le informazioni di seguito riportate che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

- L'area interessata dalla Variante è localizzata al km 16,7 della via Tiberina, civico n. 39, nell'ambito di un terreno di proprietà della Soc. Mercedes-Benz Italia S.p.A., distinto in catasto al foglio 21, con particelle 40-204-609, con superficie complessiva di mq 66.282.
- La variante urbanistica, proposta ai sensi dell'ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, è finalizzata alla realizzazione di interventi di ampliamento e ristrutturazione della superficie produttiva della struttura destinata a centro logistico di distribuzione di ricambi di autovetture della Mercedes.
- L'area di progetto, attualmente occupata da struttura di vendita Mercedes, secondo quanto previsto dal PRG del Comune di Capena approvato con D.G.R. n. 698 del 19/05/2001, ricade in ambito di Zona Produttiva D2, di cui all'art. 26 delle NTA; e seppur collocata in zona prospiciente l'autostrada A1, risulta essere comunque esterna alla fascia di rispetto autostradale.
- Stato attuale dell'area interessata dalla Variante.

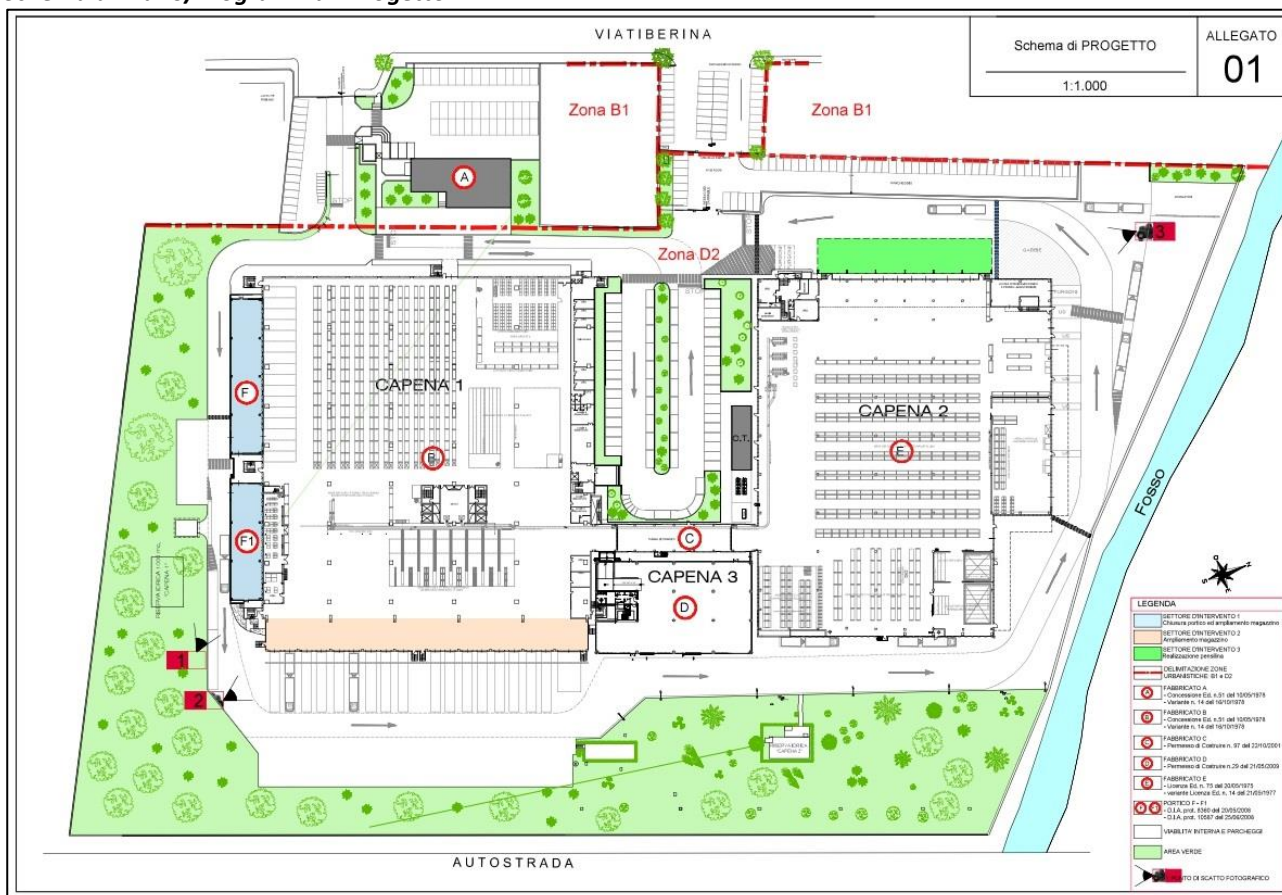
Il centro logistico si estende su una superficie complessiva di mq 66.282, di cui mq 3.118 ricadono in zona urbanistica B1 e mq 63.164 in zona D2, ed è costituito da diversi corpi di fabbrica, edificati con i seguenti titoli edilizi di seguito elencati:

- **FABBRICATO A**: realizzato con Concessione Edilizia n. 51 del 10/05/1978 e successiva Variante n.14 del 16/10/1978 (ubicato in zona B1 di PRG);
- **FABBRICATO B**: realizzato con Concessione Edilizia n. 51 del 10/05/1978 e successiva Variante n. 14 del 16/10/1978; Scia prot. 20389 del 10/10/2017;
- **FABBRICATO C**: realizzato con Permesso di Costruire n. 97 del 22/10/2001;
- **FABBRICATO D**: realizzato con Permesso di Costruire n. 29 del 21/05/2009;
- **FABBRICATO E**: realizzato con Licenza Edilizia n. 75 del 20/05/1975 e successiva Variante con Licenza Edilizia n. 14 del 21/05/1977;
- **PERTINENZE**: F e F1 realizzati con DIA prot. 8360 del 20/05/2008, DIA prot. 10587 del 25/06/2008.

L'intera superficie dell'impianto esistente collocata in ambito di Zona D2 di mq 63.164 è così suddivisa:

- area coperte da fabbricati mq 22.023,55;
- area coperte da tettoie mq 846,28;
- area coperta da locale tecnico mq 121;
- aree scoperte di circa mq 40.173,17;
  - di cui dedicate a viabilità e parcheggi mq 22.235,86;
  - di cui dedicate a marciapiedi mq 2.342,37;
  - di cui dedicate a verde mq 15.594,94.

#### Schema di Piano/Programma - Progetto



- Il progetto in variante prevede interventi di ampliamento puntuale nei diversi corpi di fabbrica della struttura esistente e più specificatamente:

- ampliamento magazzino con relativo intervento di chiusura del porticato esistente del fabbricato denominato F e F1, posto in corrispondenza del lato prospiciente il centro commerciale ARCA, per complessivi mq 846,28 con altezza massima pari a ml 7,00 dal piano di campagna e ml 5,15 utili interni;
- ampliamento del magazzino ricambi, denominato Fabbricato B, in corrispondenza del lato prospiciente l'autostrada A1, per una profondità di ml 10, per complessivi mq 1.006,65 aventi altezza max di ml 6,60 dal piano di campagna esterno e ml 5,80 utili interni;
- realizzazione di una pensilina-tettoia al fine di agevolare le operazioni di carico e scarico merci, nell'ambito del secondo magazzino ricambi, denominato Fabbricato E, sito in corrispondenza della via Tiberina, per complessivi mq 588,38 e con altezza max di ml 6,35;

• **Schema generale di Piano / Progetto:**

Nell'ambito generale della Variante, il progetto in analisi comporta un ampliamento con incremento del 5% della volumetria esistente, pari a un volume di mc 6.485,25, comunque minore del 20%, e prevede in modo più specifico i seguenti dati dimensionali schematizzati nella tabella di seguito illustrata:

DATI GENERALI DI PIANO / PROGETTO			
ANTE OPERAM	POST OPERAM		
Zona di P.R.G. vigente Zona Produttiva D2, di cui all'art. 26 delle NTA	Zona di P.R.G. vigente Zona Produttiva D2, di cui all'art. 26 delle NTA		
SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO in zona D2 mq 63.164	SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO in zona D2 mq 63.164		
SUPERFICIE TOTALE COPERTA FABBRICATI ESISTENTI = mq <b>22.869,83</b>	SUPERFICIE TOTALE COPERTA compresi gli ampliamenti = <b>24.464,86 mq</b>		
	<table border="1"> <tr> <td>Superficie coperta per ampliamento magazzino Fabbricato B mq 1.006,65</td> <td>Superficie Coperta nuova Tettoia pensilina Fabbricato E mq 588,38</td> </tr> </table>	Superficie coperta per ampliamento magazzino Fabbricato B mq 1.006,65	Superficie Coperta nuova Tettoia pensilina Fabbricato E mq 588,38
	Superficie coperta per ampliamento magazzino Fabbricato B mq 1.006,65	Superficie Coperta nuova Tettoia pensilina Fabbricato E mq 588,38	
<b>Superficie in ampliamento = mq 1.595,03</b>			
Volumetria Esistente autorizzato <b>mc 127.848,00</b>	Volume in ampliamento <b>mc 6.485,25</b>		
	<b>Volume Totale mc 134.333,255</b>		

- superficie totale in zona D2 mq 63.164;
- superficie totale fabbricati esistenti mq 22.869,83;
- superficie coperta per ampliamento magazzino Fabbricato B e nuova tettoia-pensilina Fabbricato E è pari a mq 1.595,03;
- superficie coperta totale compresi ampliamenti mq 24.464,86;
- rapporto di copertura mq 24.464,86/mq 63.164,00 = 0,39 (arr. 0,40);
- volume esistente autorizzato: SUL fabbricati esistenti mq 36.528;  
mq 36.528 x 3,50 (h virtuale) = mc 127.848,00;
- volume in ampliamento da realizzare: SUL ampliamento magazzino e chiusura porticato Fabbricato B mq 1.852,93;  
mq 1.852,93 x 3,5 (h virtuale) = mc 6.485,25;

SUL TOTALE: mq 36.528 + mq 1.852,93 = mq 38.380,93;

VOLUME TOTALE: mq 36.528 + mq 1.852,93 = mq 38.380,93 x ml 3,50 (h virtuale) = mc 134.333,255.

Indice di edificabilità: mc 134.333,255/mq 63.164 = 2,13 (arr. 2,15 mc/mq). 25.569,6

- **Gli obiettivi specifici (strategie) e le azioni di Piano** posti alla base della variante sono di seguito schematizzati, in riferimento alla normativa istitutiva:

OBIETTIVI SPECIFICI	RIF. NORMATIVI	AZIONI DI PIANO/PROGETTO
1 Gestione dell'assetto e dell'incremento edilizio dei centri abitati	L. n. 1150/1942 D.M. n. 1444/1968	A1 - Realizzazione di interventi non attuabili secondo le previsioni del P.R.G. vigente A2 - Interventi edilizi contenuti, progettati nel rispetto delle preesistenze

2 Tutela e conservazione dell'ambiente naturale	D.Lgs. n. 152/2006	A3 - Mantenimento degli spazi a verde e delle alberature esistenti A4 - Calibrazione del progetto per il mantenimento dell'idoneità delle reti esistenti
3 - Tutela del patrimonio storico-culturale e paesistico	D.Lgs. n. 42/2004	A5 - Utilizzo di materiali costruttivi tradizionali locali A6 - Salvaguardia dell'andamento naturale del terreno e dei luoghi, prevedendo gli interventi di ampliamento in aree pianeggianti e prossime agli edifici già realizzati A7 - Impatto dell'edificato in ampliamento ridotto
4 - Garantire il diritto di iniziativa economica privata	D.P.R. n. 160/2010 e L. n. 133/2008	A8 - Investimento sul territorio in grado di generare occupazione temporanea nel comparto edile A9 - Miglioramento dell'attività esistente con ripercussioni in termini di sicurezza dei lavoratori

**CONSIDERATO** che nel Rapporto Preliminare sono richiamati i seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata, per i quali è stata esaminata e valutata l'analisi di coerenza esterna:

- **Siti di interesse Comunitario (SIC) e Zone a Protezione Speciale (ZPS)**

l'area interessata dalla variante non risulta compresa entro il perimetro di aree naturali protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) o siti della Rete Natura 2000 di cui alla Direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE;

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

L'analisi di coerenza è stata effettuata in riferimento al PTPR approvato con D.C.R. n. 5/2021 e pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021, supplemento n. 2.

L'area interessata dalla Variante, dalla consultazione delle tavole 20, fogli 365 (A, B, C) del vigente PTPR approvato con D.G.R. n. 5/2021 e pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021, risulta così classificata:

Tavola B:

L'area, seppur inclusa in ambito di area urbanizzata, è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. a) di cui all'art. 136 del D. Lgs. 42/2004, assoggettata dunque alla disciplina di tutela dell'art. 8 e ss. delle NTA del PTPR, per la presenza di vincoli dichiarativi ex. 1497/39 che ad oggi rientrano nell'ambito di "beni di insieme" ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del D. Lgs. n. 42/2004:

- ❖ "Valle del Tevere" (D.G.R. del 05/12/1989, G.U. n. 125 del 19/05/1990) con identificativo cd058\_0147°, rettificato a seguito di osservazioni con Atti (012058081\_CM0002\_01 - 012058036\_CM0001\_07).

Si evidenzia inoltre che l'area di progetto è interessata da beni paesaggistici, di cui all'art. 134, co. 1, lett. b) del D.Lgs. 42/2004 e indicati all'art. 142, co. 1, lettere "c" e "m" dello stesso, assoggettata dunque alla disciplina di tutela per la protezione dei corsi d'acqua pubblica ("Fosso di Leprignano e di Morlupo") e delle linee di interesse archeologico, e relative fasce di rispetto, di cui agli articoli 36 e 42 delle NTA del PTPR.

In dettaglio, in merito ai vincoli sopra descritti, occorre precisare che il complesso esistente ricade interamente in ambito di vincolo dichiarativo di cui all'art. 8 delle NTA del vigente PTPR, specificando inoltre che relativamente agli interventi previsti, la pensilina dell'edificio E è inclusa nelle fasce di rispetto per la protezione dei corsi d'acqua pubblica ("Fosso di Leprignano e di Morlupo") e delle linee di interesse archeologico, e relative fasce di rispetto, di cui agli articoli 36 e 42 delle NTA del PTPR; l'ampliamento del corpo B è parzialmente interessato dalle fasce di rispetto archeologico, verso la via Tiberina.

Tavola A:

L'area è totalmente inserita nel "Sistema del Paesaggio Insediativo" in ambito di 'Paesaggio degli Insediamenti urbani', di cui all'articolo 28 delle NTA.

Tavola C: l'area, seppur sia collocata in un ambito caratterizzato da tessuto urbano, è interessata dalla presenza di Beni del Patrimonio Naturale, e ricade totalmente nello "Schema del Piano Regionale dei Parchi" (art. 46 della L.R. n. 29/97 e ss.mm. e ii.); inoltre ad est, risulta essere contigua al percorso panoramico della via Tiberina, inserita per il valore delle visuali (artt. 31 bis e 16 della L.R. 24/1998) tra gli ambiti prioritari per i "progetti di conservazione recupero riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale", di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004.



• **Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.)**

Nell'ambito della Pianificazione Sovraordinata si evidenzia che secondo il P.T.P.G. approvato con D.C.P. n.1 del 18/01/2010, l'area di Variante si inserisce <<all'interno del sistema insediativo funzionale>>, nell'ambito di una zona esistente e da completare, con insediamenti produttivi, destinata ad accogliere <<sedes di attività produttive metropolitane, denominata "PPM2: Parco Intercomunale di Attività Produttive Integrate e Servizi Specializzati "Valle del Tevere">>; rilevando che il modello organizzativo spaziale e gli obiettivi e individuati dalla variante in argomento, si pongono in un campo di applicazione intermedio, tra quelli definiti per gli ambiti "a" e "b" dalla normativa all'art. 72, e più precisamente:

OBIETTIVI:

- Riorganizzazione e completamento delle sedi di attività produttive;
- Recupero e riuso delle aree/edifici dismessi di proprietà pubblica (Protezione Civile) secondo un nuovo impianto urbanistico unitario, articolato in tre gruppi di aree (a, b, c);

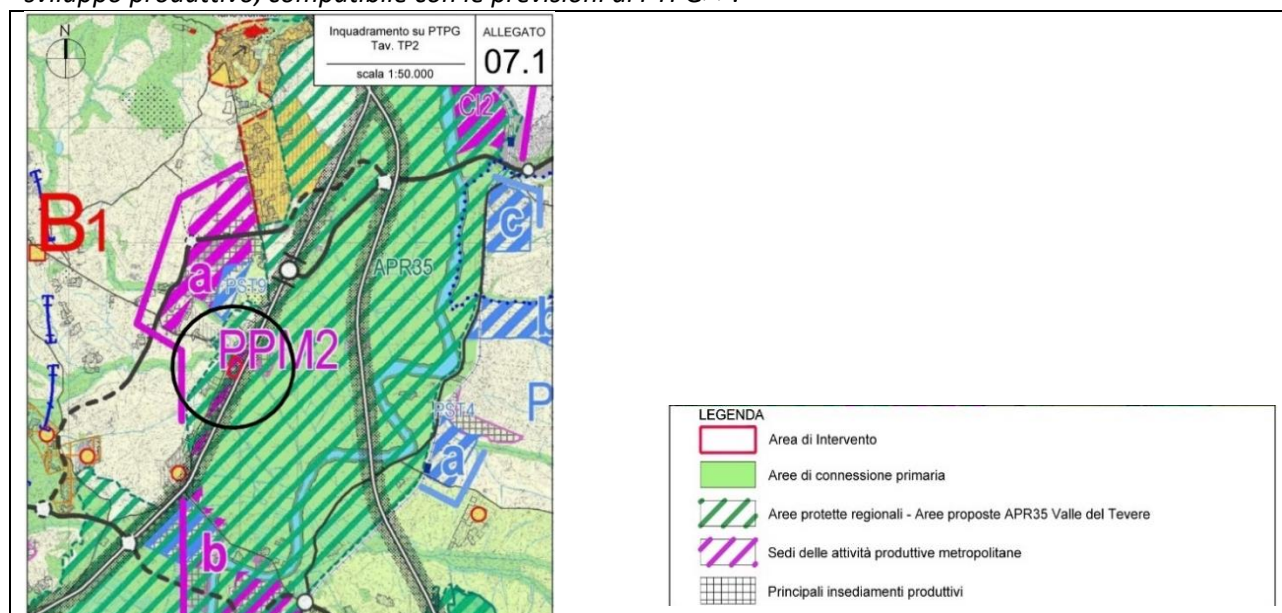
MODELLO ORGANIZZATIVO SPAZIALE:

- Direttrice di attività produttive miste ed attività connesse alla logistica, alla grande distribuzione e all'agro-industria;
- Le attività produttive previste dai PRG non ancora attuate, non compatibili con il vincolo ambientale e paesistico della Valle del Tevere, sono da rilocalizzare nelle aree del Parco di attività produttive intercomunale (entro le aree di Fiano e di Ponte del Grillo), fuori dal limite del vincolo paesistico della Valle del Tevere;
- Vanno esclusi insediamenti produttivi in prossimità degli svincoli, del casello d'uscita e del tracciato della A1;
- La localizzazione delle attività artigianali o di servizio é da prevedere vicino ai centri/nuclei esistenti, al di là della linea visiva del gradino tufaceo della Valle del Tevere;

Nel Rapporto Preliminare, relativamente gli aspetti ambientali connessi alla disciplina della Rete Ecologica (REP), di cui alle NA del PTPG e alla tavola TP2, è evidenziato che l'area interessata dalla Variante, oltre ad essere compresa all'interno del perimetro di una zona esistente da completare con insediamenti produttivi, destinata ad ospitare le Sedi delle attività produttive metropolitane, <<ricade all'interno delle aree di connessione primaria>>, nel cui ambito è presente <<proposta di area regionale protetta APR 35 Valle del Tevere. [...]

Pertanto, alla luce dell'analisi del PTPG per l'area in esame, gli obiettivi generali e specifici per l'area oggetto di PIANO dello stesso sono:

- finalizzare le previsioni insediative degli strumenti urbanistici generali comunali prevalentemente al riordino e completamento degli insediamenti esistenti;
- sviluppo produttivo, compatibile con le previsioni di PTPG>>.



- **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)**

*<<Il Comune di Capena dispone di una strumentazione urbanistica generale PRG approvata dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 698 del 19/05/2001.*

*L'area, oggetto del previsto ampliamento, è classificata dal vigente PRG del Comune di Capena, quale Zona Produttiva D2, normata dall'art. 26 delle N.T.A.>>, nel cui ambito <<sono compresi edifici industriali e commerciali, situati lungo la via Tiberina in prossimità del Bivio per Capena, che ricadono al di fuori delle zone dichiarate di esondazione dal piano dell'Autorità di Bacino del Tevere>>.*

*Nel caso di edifici esistenti e/o programmati, nel rispetto della disciplina relativa al settore del commercio di cui alla L.R. n. 33/1999, sono applicate le disposizioni dell'art. 26 delle NTA del PRG, <<con [...] esclusione della limitazione di 1/3 consentito di norma per tali attività.*

*Per le superfici da destinare a parcheggi si applicano le disposizioni di cui alla citata L.R. 33/99. In queste zone sono previsti interventi di ampliamento di manufatti esistenti e di completamento nelle aree intercluse alle condizioni e con le limitazioni di cui al presente articolo.*

*Qualsiasi nuovo intervento, ampliamento o cambio di destinazione è subordinato alla realizzazione dei parcheggi e della viabilità di supporto di accesso in conformità alle indicazioni del Piano Regolatore.*

*È ammesso il cambio di destinazione d'uso solo per le attività che rientrano in quelle artigianali non nocive comprese negli elenchi di cui al D.M. 12/02/71 quali attività espositive, artigianali e di commercializzazione dei prodotti di artigianato locale.*

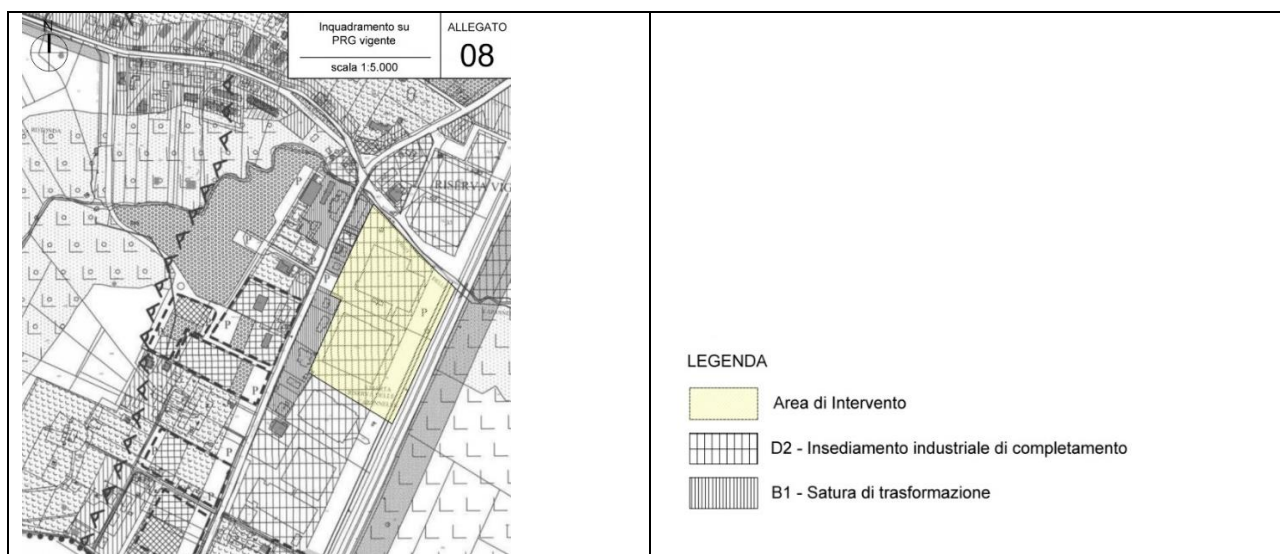
*Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, ampliamenti, demolizione con ricostruzione.*

*Gli ampliamenti sono consentiti "una tantum" nella misura del 10% della superficie coperta sempre che sussistano le condizioni di rispetto degli indici e dei distacchi per gli interventi previsti in aree libere di cui al presente articolo e sempre che siano soddisfatti gli "standards" di cui al D.M. 1444/1968.*

*Per gli ampliamenti che superano tale valore e per le nuove trasformazioni in aree libere è prescritto l'intervento progettuale unitario esteso a tutta l'area individuata negli elaborati grafici attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, nonché la stipula di una convenzione con il Comune che preveda l'obbligo:*

- di non alienare l'impianto industriale per 10 anni;
- di cedere al comune le aree pubbliche così come definite negli elaborati grafici per servizi pubblici verde e parcheggi;
- di realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria;
- di non introdurre, successivamente al rilascio della concessione, nell'impianto attività industriali comprese negli elenchi delle attività nocive di cui al D.M. 12.02.1971;
- di rispettare i seguenti indici parametrici:
  - rapporto di copertura < 1/3 della superficie;
  - altezza < 9,00 m;
  - la somma delle superfici lorde dei pavimenti ai vari piani moltiplicata per 3,50 e divisa per la superficie territoriale deve risultare < a 2 mc/mq;
  - distanza dalla Tiberina: conforme alle prescrizioni del nuovo codice della strada e agli elaborati grafici;
  - distanza minima fra i manufatti > 15.00 m;
  - distanza dai confini di zona > 10 m;
  - indice di fabbricabilità territoriale < 1 mc/mq;
  - lunghezza delle fronti < m 80;
  - destinazione di zona: industriale, artigianale con esclusione delle attività nocive comprese negli elenchi di cui al D.M. 12.02.1971, distribuzione commerciale, attività espositive e commercializzazioni dei prodotti artigianali locali;
  - dotazione di spazi pubblici da cedere al Comune ai sensi dell'art. 5 del D.M. 02.04.1968 quelle indicate negli elaborati grafici.

*Ai fini della determinazione della volumetria il calcolo va effettuato moltiplicando tutte le superfici lorde dei pavimenti per l'altezza virtuale di 3.50 m.>>.*



Nell'ambito di analisi di congruenza con le previsioni del PRG, è evidenziato che l'area in variante, adiacente alla A1, è parzialmente interessata dal vincolo di rispetto stradale, ma risulta comunque essere esterna all'ambito della fascia di rispetto, <<di cui alla tavola di zonizzazione del PRG e in allineamento con il fabbricato D, regolarmente assentito>>.

È inoltre evidenziato che ad oggi, in riferimento allo stato di fatto del complesso esistente, una volta esaurita la volumetria complessiva realizzabile in base alle previsioni del PRG approvato, i nuovi interventi proposti risultano difformi dall'attuale normativa comunale sia per quel che riguarda la volumetria complessiva sia per quel che concerne il rispetto del rapporto di copertura.

#### • Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

Dalla consultazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 04/04/2012 (BURL n. 21 del 07/06/2012, s.o. n. 35), in relazione al tratto del Tevere compreso tra Orte e Castel Giubileo (PS1), l'area in risulta esterna alle zone individuate a pericolosità idraulica e geomorfologica.

Si evidenzia inoltre che l'area interessata dalla Variante non ricade nelle mappe di Pericolosità, né in quelle di Rischio, individuate dal "Piano di Gestione del Rischio Alluvioni dell'Appennino Centrale" (PGRAC), approvato dal Presidente del Consiglio dei Ministri con DPCM 27/10/2016>>.

#### • Piano Regionale di Tutela delle Acque (P.T.A.R.)

Il Piano di Tutela delle Acque Regionale (P.T.A.R.), approvato con D.C.R. n. 42/2007 e pubblicato sul BURL n. 34 del 10/12/2007, s.o., è stato recentemente aggiornato con D.C.R. n.18 del 23/11/2018 e pubblicato sul BURL n.103 del 20/12/2018, suppl. n. 3.

Nel Rapporto Preliminare è evidenziato che dalla consultazione delle tavole recentemente aggiornate del PTAR, dalla tav. 2.8, si evince che l'area <<rientra nelle aree con basso indice di vulnerabilità intrinseca>>; dalla Tav. 2.10 relativa alla tutela del PTAR, emerge che l'area non presenta indicazioni di criticità; mentre dall'analisi della Carta dello stato di qualità, tav. 6.1, relativamente agli obiettivi di qualità ambientale, si rileva la previsione di <<miglioramento con obiettivo al 2027>>.

Nel Rapporto Preliminare si evidenzia che <<la portata dettata dall'ampliamento è da considerarsi estremamente limitata>>, e risulta non determinare <<effetti rilevanti ai fini della pianificazione di settore [...]>>, facendo riferimento <<agli obiettivi generali del Piano e alle Disposizioni di seguito richiamati:

- perseguire il mantenimento dell'integrità della risorsa idrica, compatibilmente con gli usi della risorsa stessa e delle attività socio-economiche delle popolazioni;
- garantire le misure necessarie alla tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico>>.

#### • Piano regionale di Risanamento della Qualità dell'Aria (P.R.Q.A.)

Secondo il vigente P.R.Q.A., approvato con D.C.R. n. 66 del 10/12/2009, aggiornato con D.G.R. n. 539 del 04/08/2020, relativamente alla nuova classificazione complessiva del territorio regionale, il territorio



comunale di Capena rientra nella classe 2, nel cui ambito sono compresi tutti i comuni per i quali sia stato registrato l'effettivo superamento o l'elevato rischio di superamento degli standard della qualità dell'aria, per almeno un inquinante.

In considerazione della trascurabile consistenza della variante, nel R.P. è evidenziato che l'apporto in termini di inquinanti atmosferici dovuti a particolari dispositivi installati e/o all'incremento di emissioni veicolari, risulta piuttosto limitato, e che pertanto non si ravvisano criticità in merito alla pianificazione sovraordinata di settore, rilevando in particolare che *<<in accordo con quanto prescritto dalla normativa, ai fini della valutazione si considera il seguente obiettivo:*

*- miglioramento della qualità dell'aria sul territorio>>.*

#### ● Piano regionale delle Attività Estrattive (P.R.A.E)

Nel R.P. è evidenziato che dall'analisi degli elementi testuali e cartografici del P.R.A.E. non emergono elementi di interesse in merito alla presenza di attività estrattive in corso.

L'area risulta essere classificata nell'ambito di *"Aree antropizzate e vincoli di rispetto delle maggiori infrastrutture"*.

Occorre pure rilevare che, da quanto emerge dall'analisi di congruenza condotta nel R.P., l'area si vada a inserire tra gli ambiti classificati come *"Aree antropizzate e vincoli di rispetto delle maggiori infrastrutture"*.

In particolare, nell'analisi condotta, è riportato l'inquadramento del Piano, in riferimento alla Tavola relativa al *"Censimento delle Attività Estrattive"*, allegata nel RP, evidenziando gli obiettivi del PRAE, di seguito elencati:

- corretto utilizzo delle risorse naturali;
- salvaguardia dell'ambiente e del territorio nelle sue componenti fisiche, biologiche, paesaggistiche e monumentali.

#### ● Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti (P.R.G.R.)

Secondo le stime effettuate dal Piano regionale di Gestione dei Rifiuti (P.R.G.R.), approvato con D.C.R. 5 agosto 2020, n. 4, pubblicato sul BURL n. 116 del 22/09/2020, s.1, l'analisi condotta nel R.P. evidenzia che nell'area oggetto di variante, destinata a funzioni produttive, gli apporti di produzione di rifiuti urbani calcolati per il progetto previsto, risultino *<<pressoché nulli>>*, rilevando in particolare che in base ai dati variabili relativi alla *<<popolazione, PIL, unità di lavoro, presenze turistiche giornaliere>>*, non sono previsti *<<effettivi incrementi occupazionali, ma solo una razionalizzazione e un miglioramento dell'edificio produttivo della Mercedes Benz Italia S.p.A., con effetti di aumento della sicurezza per gli attuali dipendenti, grazie ai più ampi spazi a disposizione del magazzino automatizzato>>*, evidenziando a tale riguardo la previsione di uno scostamento quasi nullo in riferimento alla produzione di rifiuti.

Nel R.P., ai fini della valutazione, sono individuati *<<i>seguenti obiettivi del PGR (nel dettaglio per il piano provinciale di Roma):*

- *diminuzione della quantità di rifiuti complessivamente prodotti;*
- *incrementi del livello di raccolta differenziata, coerentemente con le norme nazionali e la sostenibilità economica e sociale>>.*

#### ● Piano di Zonizzazione Acustica (PZA)

Il Comune di Capena è dotato di Piano di Zonizzazione Acustico approvato con D.C.C. n. 8 del 13/03/2008.

Nel Rapporto Preliminare si evidenzia che l'area interessata dalla variante ricade in Classe V (Aree con elevata presenza di attività commerciali e artigianali) con i limiti di 70 dB (A) diurni e 60 dB (A) notturni.

Il progetto proposto in variante, relativo a interventi di ampliamento di un'attività produttiva esistente, *<<risulta essere conforme alla zonizzazione acustica individuata dal Piano>>*, rilevando in particolare che le strutture previste non comporteranno significative alterazioni in relazione allo stato di fatto del centro di vendita Mercedes, nel rispetto dell'obiettivo generale di salvaguardia dall'inquinamento acustico, e dunque conforme ai valori potenziali ammissibili dal Piano di Zonizzazione acustica comunale (Classe V), per i quali ai sensi del DPCM 14/11/1997 i valori limite di emissione ed immissione diurni e notturni emessi, risultano esser coerenti.

**CONSIDERATO che**, il Rapporto Preliminare, in riferimento agli obiettivi generali di sostenibilità ambientali derivanti dalla normativa vigente, nelle tabelle contenute nei paragrafi 4.21.11 e 4.2, espone gli obiettivi specifici e le azioni generali della variante proposta, ancorché esamina la coerenza delle azioni individuate in riferimento agli obiettivi previsti.

**RILEVATO che** nel Rapporto Preliminare al Capitolo 4.3 è effettuata una analisi per descrivere i possibili impatti derivanti dalle azioni di Progetto in relazione alle Azioni e alle Componenti Ambientali, per altro schematizzata nella relativa matrice allegata a pag. 45, è evidenziato a tale riguardo che gli interventi previsti non producono alterazioni negative sugli ambiti territoriali di riferimento.

La Valutazione complessiva condotta nel R.P. evidenzia una sostanziale compatibilità della variante e delle azioni derivanti in relazione agli obiettivi specifici connessi alle diverse componenti ambientali.

**RILEVATO che** nel Rapporto Preliminare, al Capitolo 4.4 pag. 47, è effettuata una analisi in merito all'influenza delle azioni previste, in relazione agli ambiti territoriali di riferimento (AT Locale/AT Territoriale/AT Comunale), evidenziando a tal proposito che il Piano per la portata limitata degli interventi previsti non produce impatti negativi *<<ed incide esclusivamente in ambito locale>>*. Eventuali effetti critici sono presenti in ambito percettivo, in relazione alla visibilità dalle direttrici principali della viabilità; mentre un effetto positivo riguarda l'ambito di riferimento comunale, in relazione all'azione di miglioramento di una attività produttiva esistente, in ordine alla sua permanenza sul territorio nel tempo.

**CONSIDERATO che** nel Rapporto Preliminare al capitolo 4.6 viene redatta una verifica degli impatti e delle aree interessate in base alla fase temporale in cui esplicano i loro effetti (a breve, medio, lungo termine), l'influenza diretta o indiretta sugli aspetti ambientali, la probabilità e reversibilità, nonché il carattere cumulativo o sinergico nel caso di sovrapposizione di più effetti.

In relazione alla analisi inerente al carattere cumulativo, è evidenziato che *<<alla data di aprile 2022 nel Comune di Capena sono presenti 3 iniziative>>* a carattere *<<produttivo/commerciale che, in attuazione delle previsioni di PRG, sono in avanzato stato procedurale (1 risulta convenzionata ed in fase di attuazione; le altre 2 in avanzato stato procedurale)>>*. I suddetti programmi si collocano sulla Via Tiberina; mentre *<<altre iniziative urbanistiche in corso nel Comune non presentano destinazioni d'uso analoghe>>* al Piano in esame, e riguardano *<<insediamenti con altre destinazioni d'uso (residenziale, servizi)>>*.

Si ritiene che gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione previsti, finalizzati prevalentemente *<<alla razionalizzazione delle attività della Mercedes Benz Italia S.p.A.>>*, non producano *<<effetti cumulativi con le altre iniziative>>*.

In relazione alla presenza di eventuali rischi per la salute umana e per l'ambiente, nel R.P. si rileva che la variante *<<non propone situazioni di rischio per la salute umana o per l'ambiente>>*, evidenziando che *<<tutte le opere e le attività previste sono comprese in un uso consueto del territorio>>*, riguardanti una *<<trasformazione su di aree di modesta entità>>*.

In relazione all'entità e estensione nello spazio degli impatti determinati dalla variante, si rileva come essi interessino un ambito locale, e che gli interventi previsti siano finalizzati prevalentemente a favorire le necessità di sviluppo economico e migliorare le attività produttive di una impresa esistente.

Per quel che concerne l'intervisibilità effettiva del progetto previsto in variante, la valutazione degli impatti percettivi si riferisce prevalentemente alla situazione diurna nella "fase di esercizio", ovvero a intervento già realizzato ed esistente, ultimato e in esercizio, e *<<prende avvio dalla quantificazione della perturbazione esercitata dagli edifici previsti al suo interno sullo scenario visivo. In considerazione delle altezze edificatorie pianificate>>*, è stato considerato *<<l'ambito di visuale di 1 Km dal limite delle trasformazioni, salvo interclusioni alle visuali per le preesistenze in elevazione naturali o antropiche, ampiamente sufficiente a garantire la percezione minima della potenzialità di impatto sul paesaggio>>*.

Vista la modesta entità della variante, l'intervisibilità effettiva del progetto *<<risulta piuttosto ridotta lungo la maggior parte delle direttrici e dei coni visuali ipotizzabili [...]>>*.

Infine, in riferimento all'Ambito Territoriale AT comunale e/o urbanistico, *<<la cui estensione areale coincide approssimativamente con il tessuto urbano di Capena>>*, si ritiene che il Piano non presenti particolari

<<ripercussioni in ambito comunale>>, se non limitatamente agli aspetti riguardanti la razionalizzazione e il miglioramento <<di una importante attività produttiva esistente nel Comune di Capena>>, favorendone la relativa permanenza nel territorio e i conseguenti effetti benefici (indotto/occupazione).

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

- **ARPA LAZIO, Agenzia regionale Protezione Ambientale del Lazio.**

L'Agenzia ritiene opportuno premettere che la valutazione della significatività degli impatti ambientali su alcune componenti, quali ad esempio atmosfera, risorse idriche, suolo, rifiuti, rumore, inquinamento elettromagnetico e radon, non possa essere esaustivamente valutata quando l'analisi sia limitata alla sola area interessata dall'intervento proposto, senza fornire informazioni relative a possibili impatti determinati da ulteriori piani e/o programmi su aree limitrofe, nell'ambito del territorio comunale e/o di altri comuni; pur tuttavia, in riferimento ad alcune specifiche componenti ambientali, nel parere rilasciato, evidenzia quanto segue:

1. **ARIA.** Secondo l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, in riferimento all'Allegato 4 "*Classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana*", il Comune di Capena ricade nella zona IT1219 "Agglomerato di Roma 2021" e gli è stata attribuita la Classe Complessiva 2, nel cui ambito sono compresi i Comuni che presentano <<un superamento dei valori limite per almeno un inquinante (uno o più indicatori di legge sono, per almeno 3 anni dei 5 anni precedenti superiore alla soglia di valutazione superiore SVS e per almeno 3 anni inferiori al valore limite), per i quali è prevista l'adozione di provvedimenti per il risanamento della qualità dell'aria [...] di cui agli articoli 12, 12 bis, 15, 15 bis, 18, 25 e 28, nonché quanto già di competenza comunale agli articoli 9 e 16, dell'Aggiornamento del Piano di Qualità dell'Aria – Norme di Attuazione D.G.R. 4 agosto 2020, n. 539.>>.

Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'Aria nel Comune di Capena, l'Agenzia riporta <<i dati 2017/2021, mediati nell'ambito dell'intero territorio comunale, di particolato (PM10) - media annua; particolato (PM 2.5) - media annua; biossido di azoto (NO2) – media annua e numero di superamenti orari di 200 µg/mc; benzene (C6H6) – media annua; monossido di carbonio (CO) - numero di superamenti di 10 mg/mc (max della media mobile su 8 ore); biossido di zolfo (SO2) - numero di superamenti giornalieri di 125 µg/mc (max della media mobile su 8 ore)>>, calcolati <<a partire dai campi di concentrazione orari del 2017 – 2020, così come forniti dal sistema modellistico di qualità dell'aria dell'Agenzia (<http://www.arpalazio.net/main/aria/>). Al fine di ottenere una stima più realistica, come previsto dalla normativa vigente (D. Lgs. 155/2010 s.m.i.), i campi di concentrazione sono stati combinati con le misure della rete di monitoraggio della qualità dell'aria mediante assimilazione dati [...]>>.

La situazione del Comune di Capena, nel quinquennio di riferimento 2017-2021, non mostra criticità per gli indicatori di riferimento NO2, PM10, PM2.5, C6H6, CO, SO2.

L'Agenzia ritiene che <<nella fase di esecuzione del progetto in esame>>, dovranno essere rispettate le "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia – art. 5 della L.R. 6/2008. Inoltre, considerato che dall'esame del RP, non si evincono specifiche misure di risparmio energetico né produzione di energia da fonti rinnovabili, rammenta le disposizioni di cui all'art. 26 del D.lg. 199/2021, secondo cui dal 13/06/2022 è obbligatorio <<che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includa l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione di cui all'Allegato III al D. Leg.vo 199/2021 medesimo [...]>>.

2. **RISORSE IDRICHE.** L'Agenzia, secondo quanto riportato nel R.P., cap. 4.1.5, pag. 31, in riferimento alla tav. 2.8 del PTAR, evidenzia in particolare che il contesto territoriale interessato dalla Variante <<ricade all'interno del Bacino n.14 TEVERE BASSO CORSO nel tratto Fosso Leprignano 2, con giudizio di Stato Ecologico CATTIVO e Stato Chimico BUONO>>, precisando inoltre che <<i dati sul



monitoraggio effettuato dalla scrivente Agenzia nel triennio 2018-2020, nel bacino di riferimento, confermano tale giudizio>>.

BACINO	Tratto Afferente	Stato Ecologico	Stato Chimico
22 INCASTRI	Fosso Leprignano 2	CATTIVO	BUONO

L'Agenzia segnala che <<nell'area in esame è [...] presente una criticità ambientale inerente alle risorse idriche che necessita attenzione, e che il Comune dovrà attuare tutte le misure necessarie per la tutela delle acque in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque.

Lo stato ecologico e lo stato chimico dei corpi idrici superficiali e dei corpi idrici della regione Lazio sono consultabili sia sul sito SIRA (<https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/>) che sul sito ARPA Lazio (<https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/acqua/dati-acqua>).

Per quanto attiene lo stato di depurazione delle acque, ARPA evidenzia che in base alle informazioni in possesso [...], l'area in esame risulta servita dalla rete fognaria a servizio dell'area industriale "Bivio Capanelle">>, rimandando <<all'Autorità Competente ACEA ATO 2, la verifica se la variante prevista possa rientrare nell'ambito del servizio integrale comunale.

[...]

Gli interventi edilizi previsti dalla Variante in esame dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6. Per le finalità di risparmio idrico, inoltre si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.).

3. **SUOLO.** L'Agenzia segnala che <<il comune di Capena ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 12,4 %>>, equivalente a 365,14 Ha.

4. **RIFIUTI.** L'Agenzia rileva che, come desunto dalla Fonte Catasto rifiuti urbani ISPRA, <<la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani [...] effettuata dal Comune di Capena nel 2020, pari al 70,08 %. [...], è in linea con gli obiettivi normativi di raccolta differenziata [...] (l'art. 205 del D.Lgs. 152/06 ss. mm. e ii. fissava alla data 31/12/2012 l'obiettivo quantitativo di raccolta differenziata del 65%)>>.

In riferimento alla gestione dei rifiuti prodotti, l'Agenzia, in considerazione della <<tipologia di intervento, dell'estensione dell'area, [...] ritiene che l'impatto per la matrice di interesse sia poco significativo, effettuando una corretta gestione dei rifiuti secondo la normativa vigente, anche nella fase di cantiere, adottando delle modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo>>.

5. **RUMORE.** L'Agenzia, in relazione alla matrice rumore, rileva che il Comune di Capena sia dotato di Piano di classificazione acustica comunale [...] approvato con DCC n.8 del 13/03/2008, e che l'area della variante in esame, ricade in "Classe V - Area prevalentemente industriale", richiamando al riguardo il rispetto dei limiti normativi del DPCM 5 dicembre 1997.

Essa evidenzia inoltre la necessità di <<porre particolare attenzione alla fase di costruzione e mettere in campo le adeguate misure di mitigazione>> e <<procedere, ove necessario, all'eventuale aggiornamento della classificazione acustica del territorio comunale ai sensi della Legge 447/95 e della L.R.18/2001, in coerenza con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati>>.

6. **INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO.** L'Agenzia segnala che l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante di cui alla legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003, poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali non è possibile la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere.

7. **RADON.** In riferimento alle disposizioni del D. Lgs. n. 101/2020, relative ai livelli di gas radon in aria da rispettare nei luoghi di lavoro e nelle abitazioni esistenti, con ulteriore restrizione a 200 Bq/m<sup>3</sup> per le abitazioni costruite dopo il 2024, l'Agenzia ribadisce la necessità di prevedere idonee prescrizioni costruttive durante la fase di esecuzione della variante in esame al fine di garantire livelli di gas radon conformi alle soglie di riferimento individuati dal suddetto decreto.



**TENUTO CONTO** che l'Autorità Procedente con nota prot. 1490 del 19/01/2023, acquisita in pari data con prot. n. 67736 ha fornito riscontro alla comunicazione dell'Agenzia Regionale Protezione Ambientale del Lazio indicando l'accoglimento delle condizioni impartite nel relativo parere.

**TENUTO CONTO** altresì del parere favorevole con condizioni, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, reso con Determinazione n. G09389 del 18/07/2022 dall'Area "Tutela del Territorio" della Direzione regionale "Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo", seppur al di fuori della presente procedura di verifica;

**CONSIDERATO** che:

- l'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- i pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale formano parte integrante del presente provvedimento;
- 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;
- L'area interessata dalla proposta di Variante è localizzata al km 16,7 lungo la via Tiberina, nell'ambito di un terreno di proprietà della Soc. Mercedes-Benz Italia S.p.A., distinto in catasto al foglio 21, con particelle 40-204-609, con superficie complessiva di mq 66.282;
- L'area in analisi, attualmente occupata dall'esistente struttura di vendita Mercedes, secondo quanto previsto dal PRG del Comune di Capena, approvato con D.G.R. n. 698 del 19/05/2001, ricade in ambito di Zona Produttiva D2, di cui all'art. 26 delle NTA; seppur collocata in zona prospiciente l'autostrada A1, risulta essere comunque esterna alla fascia di rispetto autostradale;
- Il complesso esistente, costituito da diversi corpi di fabbrica regolarmente assentiti, si estende su una superficie complessiva di mq 66.282, di cui una minima parte con superficie pari a mq 3.118 ricade in zona urbanistica B1, e la parte di mq 63.164 in zona D2;
- La variante urbanistica, proposta ai sensi dell'ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, è finalizzata alla realizzazione di interventi di ampliamento e ristrutturazione della superficie produttiva del centro logistico esistente, destinato alla vendita e distribuzione di ricambi di autovetture, con modifica del volume massimo e della superficie coperta consentiti dal vigente PRG;
- Il Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale, approvato con DCC n.8 del 13/03/2008, individua l'area di intervento in "*Classe V - Area prevalentemente industriale*", pertanto gli impatti derivanti dalla variante possono essere considerati trascurabili;
- Non sono state effettuate analisi specifiche in riferimento ai tassi occupazionali massimi, o in merito al quadro esigenziale e alle peculiarità specifiche del territorio comunale, ma a tale riguardo nel R.P. a pag. 33, è evidenziato che il progetto in variante previsto, pur non comportando effettivi incrementi occupazionali, sia destinato a favorire la razionalizzazione e il miglioramento dell'edificio produttivo della Mercedes Benz Italia S.p.A., con effetti di aumento della sicurezza per gli attuali dipendenti, grazie ai più ampi spazi a disposizione del magazzino automatizzato;
- Relativamente agli effetti economici e alle ricadute occupazionali, come evidenziato nel R.P. a pag. 44, la Variante prevista produce benefici in relazione alla sua realizzazione all'indotto del comparto edile, stimata in via preliminare nell'ordine di 1,5 milioni di Euro, ancorché implicitamente garantisce il permanere di tale attività sul territorio e pertanto degli effetti benefici (indotto, occupazione) che l'attività produttiva comporta;
- In relazione all'analisi inerente al carattere cumulativo di altre strutture analoghe presenti nel territorio comunale e/o regionale, nel R.P. al paragrafo 4.6.2. a pag. 49, è evidenziato che <<alla data di aprile 2022 nel Comune di Capena>>, le iniziative presenti nel territorio limitrofo alla via Tiberina riguardano principalmente 3 Programmi/Piani a carattere <<produttivo/commerciale che, in attuazione delle previsioni di PRG, sono in avanzato stato procedurale, delle quali, 1 risulta convenzionata ed in fase di attuazione; mentre le altre 2 sono in avanzato stato procedurale>>; altresì è evidenziato che le <<altre

*iniziative urbanistiche in corso nel Comune non presentano destinazioni d'uso analoghe>> al Piano in esame, e che riguardano <<insediamenti con altre destinazioni d'uso (residenziale, servizi)>>, senza pertanto riscontrare specifici <<impatti di tipo cumulativo, né tantomeno di natura transfrontaliera>>;*

**VALUTATO che:**

- l'area interessata dalla variante non risulta compresa entro il perimetro di aree naturali protette (Legge 394/1991; L.R. n. 29/1997) o siti della Rete Natura 2000 di cui alle Direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE;
- per quel che concerne gli aspetti paesaggistici, l'area oggetto di variante è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. a) del d.lgs. 42/2004, per la presenza di vincoli dichiarativi ex 1497/39, nella fattispecie per la presenza di vincolo già vigente alla data di adozione del PTPR (art. 8); essa è inoltre interessata da beni paesaggistici, di cui all'art. 134, co. 1, lett. b) del D.Lgs. 42/2004 e indicati all'art. 142, co. 1, lettere "c" e "m" dello stesso, di cui agli articoli 36 e 42 delle NTA del PTPR, specificando a tale riguardo che, relativamente agli interventi previsti, la pensilina dell'edificio "E" è inclusa nelle fasce di rispetto per la protezione dei corsi d'acqua pubblica ("*Fosso di Leprignano e di Morlupo*") e delle linee di interesse archeologico, di cui agli articoli 36 e 42 delle NTA del PTPR; mentre l'ampliamento del corpo "B" è parzialmente interessato dalle fasce di rispetto archeologico, verso la via Tiberina;
- ai fini della disciplina della tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi, di cui al Capo II delle NTA del PTPR, l'area interessata dalla Variante ricade nel "Sistema del paesaggio Insediativo" nei "Paesaggi degli insediamenti urbani" (Tav. A); e che, negli obiettivi di tutela e miglioramento della qualità paesistica, di cui all'art. 28 delle NTA, tabella B, punti 4.2.1. e 4.2.2, sono consentiti gli interventi previsti di ampliamento della volumetria esistente e della superficie coperta di strutture destinate ad attività produttive esistenti;
- la Variante proposta si inserisce in un ambito urbanizzato, con collocazione extraurbana in un contesto non più integro dal punto di vista naturalistico, parzialmente compromesso;
- Nell'ambito generale delle modifiche proposte, la variante in analisi da un punto di vista dimensionale comporta un ampliamento volumetrico pari a mc 6.485,25, con incremento indicativo del 5% della cubatura esistente, prevedendo in modo più specifico una superficie totale coperta *post operam* di 24.464,86 mq con un volume complessivo di mc 134.333,255;
- in considerazione delle ridotte dimensioni della variante con incremento di superficie coperta pari a mq 1.595,03 di circa del 7% rispetto alla preesistenza, in un ambito destinato ad uso produttivo e urbanizzato, gli impatti sul suolo consumato possono ritenersi non significativi;
- per quel che concerne la mobilità, come specificato nel R.P. a pag. 33 e a pag. 44, la Variante prevista, non comportando incrementi occupazionali effettivi, non produce alterazioni alla viabilità;
- la variante proposta, come rilevato nel R.P. a pag. 33, è destinata a favorire la razionalizzazione e il miglioramento dell'edificio produttivo della Mercedes Benz Italia S.p.A., con effetti di aumento della sicurezza per gli attuali dipendenti, grazie ai più ampi spazi a disposizione del magazzino automatizzato;
- nell'ambito del P.T.P.G. approvato con D.C.P. n.1 del 18/01/2010, l'area si inserisce <<all'interno del sistema insediativo funzionale>>, nell'ambito di una zona esistente e "*di completamento*", destinata ad accogliere insediamenti produttivi quale sede del PPM2: *Parco Intercomunale di Attività Produttive Integrate e Servizi Specializzati "Valle del Tevere"*>>;
- l'ambito territoriale della variante corrisponde prevalentemente ad ambiti urbanizzati ricompresi all'interno della REP, che risulta ricadere nell'ambito di Componente primaria della REP; il PTPG, approvato con D.C.P. n. 1 del 18/01/2010, ai sensi dell'art. 3, co. 7, delle NTA, fa espressamente salve le previsioni dei PRG vigenti alla data di adozione del Piano Provinciale (24/07/2009) ancorché i sistemi insediativi funzionali esistenti e di completamento, secondo le previsioni dei PRG e relative varianti dei Piani adottati e contro-dedotti e trasmessi in Regione entro la stessa data;
- L'area in esame non presenta criticità in merito agli aspetti di dissesto geologico, di pericolo di frana o di inondazione, in quanto sita in zona bianca di PAI ed all'esterno delle "*aree di pericolosità idraulica e geomorfologica*", e non ricadente nelle mappe di Pericolosità, né in quelle di Rischio, individuate dal "*Piano di Gestione del Rischio Alluvioni dell'Appennino Centrale*" (PGRAAC), approvato dal Presidente del Consiglio dei Ministri con DPCM 27/10/2016;

- per l'area in esame non emergono criticità specifiche dalla consultazione delle tavole recentemente aggiornate del PTAR tav. 2.8, 2.10 e 6.1, evidenziando in particolare che in relazione agli obiettivi di qualità ambientale, la previsione di << *miglioramento con obiettivo al 2027, desunta dall'analisi della Carta dello stato di qualità* >>;
- ARPA LAZIO non ha rilevato impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante sulle componenti ambientali che non possano essere mitigati da opportune misure;

**RITENUTO** di dovere raccomandare alla Autorità Procedente, ai sensi dell'art. 12 co. 3 bis, del D.Lgs. n. 152 del 2006, quanto segue:

1. dovrà essere garantita la conformità degli interventi alle disposizioni del PTPR da verificare nelle successive fasi valutative previste dalle norme (art. 146 d.lgs. 42/2004);
2. siano rispettate tutte le prescrizioni ed indicazioni di cui al parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 dall'Area "Tutela del Territorio" della Direzione regionale "Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo", reso con Determina G09389 del 18/07/2022;
3. siano attuate tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le norme tecniche di attuazione del Piano di Tutela delle Acque, al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento di qualità al 2027, e il raggiungimento/mantenimento del "Buono" stato di qualità del Bacino n. 14 Tevere basso corso nel tratto del Fosso Leprignano 2;
4. siano adottate azioni di salvaguardia tese al risparmio e al recupero della risorsa idrica; e sia valutata la possibilità di prevedere reti separate per acque nere e meteoriche al fine di consentire il riutilizzo delle acque bianche a scopi irrigui, anche in considerazione delle esigenze di innaffiamento delle aree destinate a verde;
5. la produzione dei rifiuti urbani venga gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente, tenendo conto degli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n.4 del 5/8/2020 e pubblicato sul Suppl. n.1 al BURL 22/9/2020, n.116, sia per quanto concerne la gestione della raccolta differenziata sia per la gestione dei rifiuti speciali;
6. vengano rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e 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;
7. al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da eventuali elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003; in caso di installazione di sistemi ed impianti radioelettrici, per telefonia mobile, radiodiffusione, ecc., si dovrà fare riferimento alle seguenti normative: Legge n. 36 del 2001 e D.Lgs. n. 259 del 2003;
8. in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, venga rispettato quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6 al fine di limitare al minimo impatti in grado di generare processi di degradazione del suolo;
9. nel caso di nuovi spazi verdi dovranno essere garantiti idonei impianti di irrigazione e adeguatamente mantenuti, per garantire una decorosa conservazione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali;
10. relativamente alla viabilità, si tenga conto delle prescrizioni della vigente normativa in materia, con particolare riferimento al D.lgs. 285/1992, al DM del 05/11/2001 ed al DM del 19/04/2006;
11. vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon;
12. 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; D.Lgs. 199/2021, etc.);

13.nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;

14.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;

15.gli interventi previsti siano tesi ad assicurare la qualità architettonica, e le nuove realizzazioni siano tese a rispettare il profilo naturale del terreno e collocarsi preferibilmente in adiacenza alle presistenze e allineati lungo le strade principali;

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

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

#### **il Responsabile del Procedimento**

*Arch. Rossella Ongaretto*

(firmato digitalmente)

#### **il Dirigente**

*Ing. Ilaria Scarso*

(firmato digitalmente)