

**DIREZIONE REGIONALE POLITICHE AMBIENTALI E CICLO DEI RIFIUTI
AREA VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE**

Progetto	Intervento per un progetto di ristrutturazione dell'ex Cementificio Cerrano e cambio di destinazione d'uso ad abitazione e commerciale ai sensi dell'art.3ter della L.R. 21/09 e s.m.i..
Proponente	Società Immobiliare Marinella S.r.l.
Ubicazione	Provincia di Roma Comune di Santa Marinella

Registro elenco progetti n. 42/2018 Verifica

**Pronuncia di Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art.19 del
D.L.gs. n.152/2006 e ss.mm.ii.**

ISTRUTTORIA TECNICO-AMMINISTRATIVA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Arch. Paola Pelone _____ _____	IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE Ing. Flaminia Tosini _____
--	---

Preso Atto che su l'opera in argomento è stata richiesta dalla Proponente la procedura di verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi dell'art. 19 del parte II D.Lgs.152/06 in quanto l'intervento rientra nella categoria progettuale di cui al punto 7, lettera:

b) progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ettari; progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari; costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59"; parcheggi di uso pubblico con capacità superiori a 500 posti auto;

o) opere di regolazione del corso dei fiumi e dei torrenti, canalizzazione e interventi di bonifica ed altri simili destinati ad incidere sul regime delle acque, compresi quelli di estrazione di materiali litoidi dal demanio fluviale e lacuale;

Preso atto che in data 02/08/2018 acquisita con n. prot.479082 del 02/08/2018 la Società ha depositato presso questa Autorità competente copia degli elaborati di progetto e copia dello studio contenente le informazioni relative agli aspetti ambientali di cui all'Allegato IV parte II del D.Lgs.152/06 nonché copia dell'avvenuto contributo di cui all'art.33.

Il progetto e lo studio sono iscritti nel registro dei progetti al n.42/2018 dell'elenco e pubblicati sul sito web dell'Autorità competente.

Dato atto che in data 23/08/2018 con nota prot.512133 l'Autorità competente ha provveduto a comunicare ai sensi del c.3 art.19 del D.Lgs.152/06, l'avvenuta pubblicazione dello Studio preliminare Ambientale e della documentazione a corredo del progetto, nel proprio sito web, alle Amministrazioni e agli Enti Territoriali potenzialmente interessati, individuati congiuntamente con il Proponente e di seguito riportati:

- Comune di Santa Marinella-Servizio X
- Comune di Santa Marinella-Servizio XI
- Città Metropolitana di Roma Capitale-Dipartimento IV-Servizi di tutela dell'ambiente
- Arpa Lazio
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale
- Consorzio di Bonifica Tevere e Agro Romano
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e paesaggistici per le province di RM, FR, LT,VT,RI.
- Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio
- Regione Lazio-Direzione Regionale Risorse Idriche e Difesa Del Suolo
-Area Difesa del Suolo
-Area Risorse Idriche
- Alla Regione Lazio-Direzione Regionale Territorio, Urbanistica E Mobilità
-Area Autorizzazioni Paesaggistiche E Valutazione Ambientale Strategica

Preso atto che nel termine di 45 giorni ai sensi del c. 4 dell'art. 19 del D.Lgs.152/06 e ss.mm.ii., sono pervenuti i contributi di:

- Consorzio di Bonifica Tevere e Agro Romano prot.n°5235 del 05/10/2018;
- MIBAC prot.n°19/09/2018
- Comune di Santa Marinella nota del 17/10/2018 con allegato parere tecnico ai sensi dell'art.6 della L.R.21/2009 "Piano Casa", rilasciato in C.d.S. del Comune di Santa Marinella del 17/08/2017.

Sulla scorta della documentazione trasmessa, si evidenziano i seguenti elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni. Si specifica che quanto successivamente riportato in corsivo è estrapolato dalle dichiarazioni agli atti trasmessi dalla richiedente.

Dimensionamento e caratterizzazione dell'opera

Intervento edilizio

Il compendio di aree e immobili denominato "ex cementificio Cerrano" è ubicato nell'area centrale del Comune di Santa Marinella, non lontano dal porto e confinante, verso Via IV Novembre, con la linea ferroviaria Roma - Pisa.

Complessivamente risulta avere un'estensione di mq. 91.448 che il vigente P.R.G. classifica parte in zona M6, parte in zona N5 e la maggior parte (mq. 52.350) in zona B, classificata come zona omogenea "C" ai sensi del D.M. 1444/68.

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. prescrivono per la zona B un indice di fabbricabilità territoriale pari a 2,5 mc/mq e subordinano ogni intervento di trasformazione all'approvazione di uno strumento attuativo. Conseguentemente in relazione all'estensione dell'area suscettibile di trasformazione (zona B) pari a mq. 52.350, il P.R.G. prevede la possibilità di insediare una volumetria complessiva fuori terra di mc. 130.875,00, corrispondente a una Superficie Lorda di Pavimento di mq. 40.898,44 = mc. 130.662,50 : 3,20.

Il progetto prevede il riutilizzo degli edifici esistenti, con una volumetria attuale complessiva di mc. 47.170,53, attraverso la realizzazione di opere di ristrutturazione edilizia da attuarsi ai sensi della Legge Regionale n° 10/2011 che individua un'area di intervento di mq 27.840 in zona B di P.R.G., a cui corrisponde una capacità edificatoria pari a mc.69.600,00. Il progetto redatto prevede, nel suo complesso, un intervento di ristrutturazione con una consistenza complessiva di superficie lorda di pavimento di mq. 9.523,12 e una volumetria fuori terra di mc. 48.465,05, inferiore a quella massima realizzabile in relazione alla superficie di terreno in zona B di P.R.G. ad esso asservito.

In conformità alla normativa vigente, il progetto redatto prevede all'interno del perimetro dell'area di intervento, il reperimento degli standard previsti negli artt. 3, 4, 5 del D.M. 1444/68, nonché il reperimento delle superfici da destinare a parcheggio pertinenziali, ex art.41 sexies della L.1150/1942.

Il progetto di ristrutturazione edilizia è formalmente diviso in 2 parti: gli interventi sugli edifici da 1 a 5 e gli interventi sugli edifici da 6 a 13. Per quanto concerne gli edifici da 1-5 è stato infatti redatto e presentato precedentemente un progetto di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, rispetto al quale è stato espresso il relativo parere favorevole con prescrizioni da parte della Soprintendenza ai Monumenti con nota n°453 del 23.04.2010. L'intervento mirava al ripristino delle strutture esistenti, al consolidamento strutturale (ove necessario) e materico dei manufatti (con particolare cura al ripristino degli apparati decorativi di notevole pregio e al ripristino dei corretti rapporti cromatici dei manufatti esistenti), senza prevedere né frazionamenti, né modifica del numero delle unità immobiliari esistenti, né cambi di destinazione d'uso.

Il progetto di ristrutturazione edilizia, se pur ugualmente teso alla salvaguardia e conservazione dei manufatti esistenti, ivi compresi tutti gli apparati decorativi/stilistici presenti, prevede anche frazionamenti, con conseguente aumento del numero delle unità immobiliari, e il cambio di destinazione d'uso a residenziale.

Il progetto di ristrutturazione prevede il cambio di destinazione d'uso da attività produttiva a residenziale e commerciale e il mantenimento delle preesistenti destinazioni residenziali.

La sua superficie presenta un andamento altimetrico che varia orientativamente dai +9.00 di via Valdambriani / via IV Novembre ai +13.00m del lato opposto dell'area di intervento. Tale area si presenta

allo stato attuale occupata da una serie di manufatti di notevole interesse storico ed artistico.

Messa in sicurezza idraulica

Per quanto riguarda gli aspetti più direttamente collegati al presente Studio riguardanti le opere di regimentazione delle acque del Fosso di Santa Maria si possono così riassumere.

La messa in sicurezza idraulica dell'intervento urbanistico viene assicurata dalla realizzazione di un muro perimetrale il complesso immobiliare da ristrutturare con quota sommitale posta almeno 1 m al disopra della quota del livello idrico atteso con la piena duecentennale. Tale quota sommitale consente di garantire la messa in sicurezza dell'immobile anche nei confronti della piena cinquecentennale, seppur con un franco idraulico ridotto (circa 30 cm).

... la planimetria dell'immobile ristrutturato, dove si evince che lungo i lati sud e sud est è presente un muro perimetrale in cls armato con sommità ubicata a quota 10,80 m s.m., superiore di 1 m alla massima quota attesa con la piena duecentennale nel tratto in esame (circa 9,80 m s.m.). Lungo il lato est tale muro svolge anche la funzione di sostegno della rampa di accesso per i disabili (linea rossa). Nell'estremità sud ovest il muro si raccorda con la curva di livello posta a quota 10,80 m s.m., in corrispondenza del parcheggio sud ovest. Lungo il lato sud, tra il muro e la viabilità esistente, sono presenti due aree verdi poste a quote allagabili divise dalla rampa dell'accesso carrabile sud che collega la viabilità esistente alle aree soprastanti a nord, poste a quote superiori a 11,00 m s.m.

Più a nord, lungo il lato est, il muro descritto si raccorda con un secondo muro, in corrispondenza dell'ingresso est. Questo secondo muro ha una quota sommitale posta a 12,92 m s.m. e si raccorda, ancora più a nord est, alla quota del parcheggio nord est (12,80 m s.m.), sopraelevato rispetto al piano campagna circostante.

Il parcheggio nord est è sorretto da un muro in cls armato che dal lato fosso è difeso al piede da massi disposti a scogliera.

Al fine di compensare, alle medesime quote, i volumi sottratti all'inondazione in destra idraulica dall'intervento urbanistico (in modo da non modificare le condizioni ante operam) si è individuato un intervento, che consiste nel realizzare uno sbancamento in sinistra idraulica del Fosso Santa Maria Morgana (sui terreni di proprietà del Committente) rendendo disponibili per l'inondazione volumi maggiori di quelli sottratti dall'intervento di difesa dell'urbanistico. Importante sottolineare che ai fini della laminazione della piena è fondamentale tener conto soltanto dei volumi che sono resi disponibili alla stessa quota in cui essi sono stati sottratti, in modo che i nuovi volumi non siano riempiti dalla piena né prima, né dopo di quelli che sarebbero stati disponibili senza l'intervento urbanistico.

In pratica quando le sezioni in cui avviene l'inondazione sono a quote diverse l'applicazione di questo principio presenta qualche difficoltà, anche per i vincoli imposti dalla necessità di trovare un'area idonea da sbancare. Di conseguenza, salvo nei casi più banali di inondazioni concentrate in tratti d'alveo con quote poco diverse, l'efficacia del provvedimento non può essere stabilita a priori, ma deve essere Determinata per tentativi, controllando di volta in volta l'effetto della soluzione scelta con una simulazione idraulica.

Lo sbancamento previsto interessa un'area variabile da 6.300 a 7500 m² circa con una movimentazione di terreni per circa 18.000 m³ livellando il terreno ad una quota di 8,5 m s.m. con pendenza delle sponde dello sbancamento pari a ¼, in modo da ottenere un massimo volume idrico invasabile, con la piena cinquecentennale, di circa 13.000 m³.

Le aree interessate dallo sbancamento saranno attrezzate a verde e in corrispondenza dello sbancamento, ed è prevista anche una sistemazione dell'alveo e delle sponde del fosso, per una lunghezza di circa 36 m, e la demolizione del relitto del ponticello pedonale presente.

Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio (ABRL), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 04/04/2012 (B.U.R.L. n. 21 del 07/06/2012 – S.O. n. 35) ai sensi della legge 18 maggio 1989, n. 183, art. 17 comma 6 ter, ha posto sotto vincolo idraulico d'inondazione i tratti terminali dei fossi Santa Maria Morgana e Valle Semplice. In particolare nel loro basso corso, quando i fossi attraversano in sequenza l'autostrada

Roma-Civitavecchia, la linea ferroviaria Roma-Pisa e la S.S. n. 1 Aurelia le inondazioni coinvolgono le aree urbanizzate del Comune di Santa Marinella ubicate: per il Fosso Santa Maria Morgana a partire da poco a monte della linea ferroviaria Roma-Pisa e fino alla foce nel Mar Tirreno, per il Valle Semplice a monte dell'autostrada Roma-Civitavecchia e della linea ferroviaria Roma-Pisa e in corrispondenza della foce nel Mar Tirreno.

Immediatamente a monte della linea ferroviaria Roma-Pisa, in destra idraulica del Fosso Santa Maria Morgana, dove è ubicato l'immobile denominato Ex Cementificio Cerrano si evidenzia che tale immobile è parzialmente interessato dalle aree inondabili (per il tempo di ritorno di 200 anni) delimitate dal PAI dell'ABRL. Dall'analisi della cartografia, l'area di intervento ricade in parte in: "LIVELLI DI RISCHIO IN FUNZIONE DELLA PERICOLOSITA' E DEL VALORE ESPOSTO art.8 comma 5" R3 ed R2. Una fascia a ridosso del fosso è inoltre interessata da "AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PER PERICOLO D'INONDAZIONE" (artt. 7 - 23 - 24 - 25 - 26)" come Area a Pericolo BI (artt. 7 e 24).

Visto il progetto di ristrutturazione dell'ex cementificio Cerrano e cambio di destinazione d'uso ad abitazioni e commerciale, come si evince dalla relazione, ha vissuto una lunga fase istruttoria che ha condotto all'apertura di una Conferenza dei Servizi indetta dal Comune di Santa Marinella in data 17/07/2017.

Visto che al fine di minimizzare gli effetti dovuti a alle possibili esondazioni del Fosso di Santa Maria Morgana, sono stati previsti degli interventi di mitigazione che prevedono, oltre a delle opere di difesa lungo il perimetro lato Fosso dell'area specifica di progetto anche la realizzazione di uno sbancamento in sinistra idraulica del Fosso.

Preso atto del contributo del Consorzio di Bonifica Tevere e Agro Romano, nota prot.n°5235 del 05/10/2018 con la quale evidenzia che "gli interventi in esame aumentano il livello di rischio, comportano un significativo ostacolo al deflusso delle acque, riducono l'attuale capacità d'invaso delle aree e non sono compatibili con le caratteristiche idrodinamiche della piena con tempo di ritorno di 200 anni". Inoltre richiede che: all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale di confermare il parere della Regione Lazio prot.n°300215 del 22/05/2018 espressa senza il preventivo parere favorevole del Comitato Tecnico.

Avendo considerato che l'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, a firma del professionista Arch. Carlo Terzoli, che ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n°45, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura.

Considerato infine che:

- gli elaborati progettuali nonché lo Studio Preliminare Ambientale, depositati presso questa Autorità competente, sono da considerarsi parte integrante della presente istruttoria tecnico-amministrativa;
- si rileva la necessità di acquisire una serie di atti presupposti che si ritengono essenziali per valutare la fattibilità dell'opera in relazione al contesto ambientale di riferimento e la situazione vincolistica territoriale ovvero si evidenzia la necessità di acquisire preliminarmente una serie di pareri ambientali, la cui competenza è in capo ad altre Autorità;
- il contesto ambientale in cui il progetto si inserisce risulta interessato da sensibilità e criticità afferenti le diverse componenti ambientali in particolare quelle idrauliche visto che la zona

d'intervento ricade ai sensi del vigente PAI in aree a pericolo di esondazione elevato-aree a pericolo BI del fosso di Santa Morgana;

- per quanto sopra evidenziato, l'intervento richiede una più dettagliata analisi degli impatti ambientali, relativi anche ad un ambito territoriale più ampio di quello considerato;
- la documentazione presentata non risponde ai requisiti di cui Allegato V del D.Lgs.n.152/06 e non consente una compiuta valutazione complessiva dell'intervento, tale da poter verificare l'assenza impatti negativi e significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale;

Pertanto si ritiene che il livello di approfondimento necessario per individuare un quadro sufficientemente adeguato in merito all'inquadramento delle potenziali criticità determinate dalla realizzazione del progetto sia quello di una procedura di Valutazione di Impatto Ambientale.

TUTTO CIO' PREMESSO

Effettuata la procedura di Verifica ai sensi dell'art 19, parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., in relazione all'entità dell'intervento e alle motivazioni sopra richiamate, si ritiene che

il progetto dovrà essere sottoposto a procedura di V.I.A.

a norma dell'art. 27 bis del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.

Il presente documento è costituito da n.06 pagine inclusa la copertina.

La presente istruttoria tecnico-amministrativa è redatta in conformità della parte II del D.Lgs. n. 152/06, come previsto dall'art. 23, comma 2 del D.Lgs. n. 104/2017.