

# Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 14 luglio 2020, n. 442

**Comune di Cerveteri (Rm). Programma Integrato di Intervento "Parco del Candeliere", in Variante al Piano Regolatore Generale. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 03.08.2016 e n. 12 del 20.03.2017. Approvazione con prescrizioni e condizioni.**

OGGETTO: Comune di Cerveteri (Rm).

Programma Integrato di Intervento “Parco del Candeliere”, in Variante al Piano Regolatore Generale.

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 03.08.2016 e n. 12 del 20.03.2017.

Approvazione con prescrizioni e condizioni.

## LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore alle Politiche Abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e Impianti di Trattamento, Smaltimento e Recupero;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTA il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 recante “Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio” e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 “Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale” e successive modificazioni;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Cerveteri (Rm) è dotato di P.R.G., approvato con D.G.R. n. 3505 del 07.06.1980;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 03.08.2016 con la quale il Comune di Cerveteri ha adottato il Programma Integrato in oggetto;

VISTA la deliberazione consiliare n. 12 del 20.03.2017 con la quale il Comune di Cerveteri ha:

- preso atto che “a seguito delle comunicazioni di avvio del procedimento ex artt. 7 e 8 della Legge n. 241/90 e artt. 10, 11, 12 e 16 del DPR n. 327/2001 (T.U. Espropri) inviate ai proprietari delle aree interessate dalle Opere Accessorie e Complementari (viabilità e infrastrutture) previste dal Programma Integrato di Intervento, esterne all'area della zona D di PRG di cui necessita una variante al PRG stesso, ed al deposito degli atti presso il Servizio Urbanistica per 30 giorni consecutivi dal 01.07.2016 al 30.07.2016, a termini dell'art. 11, comma 2 del DPR n. 327/2001, sono pervenute al Comune n. 6 osservazioni”;

- preso atto che seguito della pubblicazione degli atti di cui alla deliberazione consiliare n. 39 del 03.08.2016, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono pervenute n. 10 osservazioni;

- ha espresso le proprie controdeduzioni sia in merito alle n. 6 osservazioni, relative al procedimento ex artt. 7 e 8 della Legge n. 241/90 e artt. 10, 11, 12 e 16 del DPR n. 327/2001 (T.U. Espropri), che alle n. 10 osservazioni presentate a seguito della pubblicazione degli atti di cui alla D.C.C. n. 39/2016

- disposto l'adeguamento degli elaborati rappresentativi del Programma Integrato adottato con D.C.C. n. 39/2016 alle decisioni assunte relativamente alle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla D.C.C. n. 12/2017 rimandando alla Giunta comunale l'approvazione dei citati elaborati;

VISTA la deliberazione di Giunta comunale n. 88 del 14.06.2017 con la quale il Comune di Cerveteri, così come previsto dalla D.C.C. n. 12/2017, ha approvato gli elaborati adeguati alle determinazioni assunte dal Consiglio comunale con la deliberazione consiliare n. 12/2017;

VISTA la determinazione n. G03168 del 15.03.2017 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Risorse Idriche, Difesa del Suolo e Rifiuti ha espresso *parere favorevole, ai sensi dell' Art. 89 del D.P.R. 380/2001, della D.G.R. 2649/99, per Programma Integrato di Intervento "Parco del Candeliere" in loc. "Prato del Candeliere" - Comune di Cerveteri secondo la documentazione tecnica citata in premessa, con il rispetto delle seguenti prescrizioni:*

1. *Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella relazione geologica, che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;*
2. *Per la realizzazione della viabilità dell'area (valicamento del Fosso del Marmo) e delle opere di protezione spondale, dovrà essere ottenuta la necessaria autorizzazione idraulica a cura dell'autorità competente;*
3. *Le nuove aree di edificazione dovranno essere realizzate ad invarianza idraulica, ossia devono essere realizzate tutte le azioni finalizzate a mantenere i colmi di piena inalterati prima e dopo la trasformazione delle aree, sulla base di uno specifico studio idraulico, prevedendo volumi di stoccaggio temporaneo dei deflussi, o altre soluzioni, che compensino l'accelerazione dei deflussi e la riduzione dell'infiltrazione;*
4. *I parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati ed essere eseguite prove geotecniche in situ, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e al di sotto di ogni singola edificazione. Le indagini geognostiche, che dovranno essere spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello della falda, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo;*
5. *Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto su un terreno con caratteristiche geomeccaniche omogenee; in ogni caso è vietata l'utilizzazione di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;*
6. *Siano adottate opere di sostegno provvisori, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano necessariamente realizzate adeguate opere di sostegno;*
7. *Siano adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari affinché lo scavo non interferisca in alcun modo con la stabilità dell'edificio esistente;*
8. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo la normativa vigente;*
9. *Il Comune, prima dell'adozione o approvazione, dovrà verificare se l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una Z.P.S. o di un S.I.C. In caso affermativo il Proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;*
10. *Il Proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica o Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e ss. mm. e ii e del D.Lgs. 4/2008;*
11. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;*
12. *Qualora le perforazioni si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet [www.isprambiente.it](http://www.isprambiente.it), a trasmettere all'I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata ed Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge;*

13. *Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni;*

*Per gli aspetti vegetazionali:*

1. *Siano rispettate, integrandole con quanto riportato di seguito, le indicazioni fornite dal Dott. Agr. Lorenzo Marcolini contenute nell'elaborato "Analisi agronomico-vegetazionale" alle pagg. 14-15 e 16;*
2. *Le porzioni della superficie fondiaria e di tutte le zone non interessate dalle costruzioni e dalla viabilità siano vegetate al fine di limitare la perdita di suolo e la diminuzione della superficie infiltrante.*
3. *Sia salvaguardata la vegetazione ripariale autoctona presente lungo Fosso del Marmo interessato dal valicamento;*
4. *Siano eliminati, nell'impianto ex novo di specie vegetali (verde di arredo, opere di ingegneria naturalistica e impianto di fitodepurazione), i rischi di inquinamento genetico di quelle autoctone presenti nelle aree limitrofe, attraverso le seguenti soluzioni alternative:*
  - a) *Reperimento in vivai di specie appartenenti a popolazioni di piante locali selezionate, in base alle caratteristiche fisiche del sito e ai fattori di stress presenti;*
  - b) *utilizzo di specie alloctone per le quali non è riconosciuto nessuno stato di invasività (cfr. "Inventario della flora vascolare alloctona d'Italia" in "Flora alloctona vascolare alloctona e delle Regioni di Italia" Celesti et all. 2010 – consultabile on-line sul sito: [http://sweb01.dbv.uniroma1.it/cirbfep/pubblicazioni/pdf/flora\\_alloctona.pdf](http://sweb01.dbv.uniroma1.it/cirbfep/pubblicazioni/pdf/flora_alloctona.pdf)) e alberi da frutto locali nel caso in cui la soluzione a) non sia attuabile.*
5. *Sia privilegiata, per la vegetazione erbacea prevista nella realizzazione del verde di arredo e delle opere di ingegneria naturalistica la ricostituzione spontanea di quella preesistente. In alternativa si proceda alla semina di piante erbacee utilizzando il fiorume raccolto nelle zone contigue al sito dell'intervento.*
6. *Il terreno vegetale che sarà rimosso per la realizzazione di opere dovrà essere accantonato evitando il mescolamento degli orizzonti e in particolare di quelli superficiali più fertili. In attesa del riutilizzo per la sistemazione del verde di arredo e per la realizzazione di eventuali opere di ingegneria naturalistica, sia accumulato in spessori modesti al fine di preservarlo meglio ed evitare compattamenti eccessivi, sia umidificato per evitare che si dissecchi e protetto con semine utilizzando il fiorume delle zone contigue. Lo spessore dei cumuli sia al massimo di 1 metro per gli orizzonti superficiali (0-20 cm) e al massimo di 2 metri per gli orizzonti sottostanti.*
7. *Nell'impianto ex novo di specie vegetali, siano privilegiate quelle resistenti alle fitopatie, a bassa esigenza idrica e che non necessitino di ripetuti interventi di manutenzione.*
8. *Nel caso in cui in fase di attuazione del piano si rendesse necessario l'eliminazione di piante di olivo siano adottate le procedure previste dalla L.R. n. 1/2009. Sia previsto il reimpianto degli esemplari in buono stato nelle zone destinate a verde e sia prevista la sostituzione degli olivi che non saranno reimpiantati, perché non in buone condizioni, con piante autoctone o con altrettanti olivi.*
9. *Sia previsto un programma dedicato alla conservazione e/o realizzazione ex-novo del verde che recepisca quanto elencato nei punti precedenti e preveda gli interventi di gestione per guidare il processo di evoluzione spontanea della vegetazione, le piante da impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma rigidamente legato ai periodi di utilizzo del materiale vegetale, l'utilizzo di fertilizzanti naturali, un piano di manutenzione per la gestione del verde di nuovo impianto, ecc.;*

VISTA la determinazione n. G02385 del 28.02.2018 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità, sulla scorta delle risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, allegata alla predetta determinazione quale parte integrante, ha espresso, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006, provvedimento di esclusione dalla procedura di assoggettabilità a VAS

dell'intervento in oggetto con le prescrizioni, di cui alla sopra citata relazione istruttoria, di seguito riportate:

1) *Nel prosieguo dell'iter di approvazione dovrà essere opportunamente verificata la possibilità di attuare il Programma Integrato secondo le procedure e modalità dichiarate nel RP. In altri termini dovrà essere accertata la possibilità di attuare l'intero PRINT mediante diversi e separati piani attuativi, parte in variante e parte in conformità, atteso che la presente valutazione ambientale è riferita all'intero Programma Integrato qui proposto come Piano unitario e che "il programma integrato dovrà essere sottoposto al parere di conformità paesaggistica ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/42, che dovrà essere espresso congiuntamente all'approvazione della variante urbanistica ai sensi dell'art. 4 della LR 36/87".*

2) *Nelle successive fasi procedurali per l'approvazione, dovrà essere necessariamente definito un "quadro esigenziale posto a sostegno delle scelte progettuali in ordine sia al dimensionamento sia alle scelte funzionali proposte, di cui occorre fornire indicazioni univoche, visto che il Rapporto Preliminare esaminato lascia un margine di incertezza circa l'attribuzione di funzioni da attribuire ai Comparti C10 e C11, che possono essere (omissis...) oggetto anche di possibile cambio di destinazione d'uso a servizi/turistico-ricettivo".*

3) *Deve essere effettuata la verifica relativa ad eventuali gravami d'uso civico e la conseguente applicazione della relativa disciplina di tutela paesaggistica.*

4) *In ogni caso è richiesta l'esecuzione di saggi preventivi nell'area interessata dagli interventi, a totale carico della committenza, effettuata sotto la direzione della Soprintendenza competente prescrivendo: "che tutti i lavori comportanti movimenti di terra, compresi quelli necessari all'eventuale passaggio di sottoservizi, siano eseguiti sotto il diretto controllo dell'archeologo incaricato. Qualora nel corso delle indagini archeologiche dovesse essere intercettata testimonianze archeologiche si dovrà procedere alla variante del progetto iniziale."*

5) *Nelle successive fasi procedurali, in relazione alle Opere Accessorie e Complementari (OAC), relative al sistema della viabilità pubblica di interesse generale e in particolare all'innesto viario di collegamento fra l'area del PRINT e la strada Provinciale SP4a, comprendente un tratto stradale ed una rotatoria, sono necessari "ulteriori approfondimenti sia sullo specifico carico di traffico veicolare (---), sia su aspetti programmatici e gestionali della viabilità provinciale, da valutare congiuntamente al competente Dip. VII della Città metropolitana di Roma Capitale".*

6) *Riguardo all'Area destinata al Piano per gli insediamenti Produttivi (P.I.P.), è fatto obbligo all'Autorità Procedente di farsi carico degli ulteriori approfondimenti richiesti dalla Città Metropolitana di Roma Capitale, ritenendo inoltre necessario "valutare con attenzione la portata delle interferenze conseguenti all'attuazione del previsto PIP sulla funzionalità della REP, attesa l'importanza della conservazione del territorio non urbanizzato collocato tra la fascia costiera e la retrostante fascia collinare".*

7) *Si evidenzia la necessità di "effettuare le opportune valutazioni circa la sufficienza delle sezioni d'alveo del reticolo recettore, al fine di poter garantire l'invarianza idraulica, a seguito del possibile aumento delle portate idriche conseguente all'impermeabilizzazione", attraverso uno studio idraulico secondo le indicazioni fornite dal competente Consorzio di Bonifica.*

8) *Gli interventi di trasformazione devono tenere conto degli obblighi della LR 6/2008, in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia, in particolare garantendo per quanto più possibile la naturalità e la permeabilità del sito, con l'impiego di pavimentazioni drenanti, prevedendo misure atte alla preservazione del ciclo delle acque.*

9) *Dovranno essere previste piantumazioni che partecipino in modo attivo al miglioramento della qualità dell'aria, nella contestuale riqualificazione delle alberature esistenti. Nelle aree destinate a verde, si richiama altresì la Legge 10/2013 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani".*

10) *La realizzazione degli interventi è condizionata all'acquisizione del parere del Gestore del S.I.I. Acea Ato2, sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa nelle zone interessate dal Piano in esame.*

11) *Ai fini della salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale si richiamano inoltre l'art.4, co. 2 lett. a, b, c e l'art. 5 della L.R. 6/2008; in particolare in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, il Programma dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 4 co. 2 lett. d) della L.R. 6/2008. La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti (art. 146 comma 1 lett. g del D. Lgs. 152/2006 e art. 25 co. 3 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque Regionali).*

12) *In relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico dovranno essere 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.).*

13) *Al fine di ridurre l'emissione di inquinanti in atmosfera e i relativi effetti sulla salute umana, come conseguenza dell'inevitabile aumento di emissioni in atmosfera dovuto al traffico veicolare indotto dal nuovo insediamento commerciale, l'Autorità Procedente dovrà prevedere azioni significative ai fini della tutela della salute pubblica, quali la realizzazione di tutte le forme di mitigazione possibile relative alla nuova viabilità, ritenendo altresì opportuno potenziare il trasporto pubblico locale e inter-comunale, da/verso la stazione FS su Via Fontana Morella, disincentivando l'utilizzo del mezzo privato e favorire la mobilità con mezzi ad emissione ridotta e quella ciclo-pedonale.*

14) *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.*

15) *Considerata la presenza del Centro Radio Militare nelle immediate vicinanze della zona oggetto dell'intervento, nel prosieguo della procedura di approvazione, in ogni caso, si dovrà acquisire il parere dell'Autorità Militare secondo le normative vigenti.*

16) *L'incremento di rifiuti urbani prodotti dovrà essere gestito nel rispetto degli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore, garantendo attraverso gli atti di convenzione la realizzazione di tutte le misure di tipo edilizio e di urbanizzazione concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi.*

17) *Siano ad ogni modo rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale pervenuti.*

VISTA la determinazione n. 195 del 14.02.2019 con la quale il Dirigente dell'Area IV Assetto Uso e Sviluppo del Territorio ha determinato la conclusione positiva della Conferenza di servizi indetta al fine dell'acquisizione di pareri, nulla osta o altri atti di assenso da parte delle amministrazioni competenti;

VISTA la nota n. 795349 del 12.12.2018 (contenuta in allegato alla Determinazione n. 195/2019) con la quale l'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata, Roma Capitale e Città metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ha espresso, ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/42, ai soli fini paesaggistici del DLgs 42/2004 e della LR 24/1998, parere favorevole con la condizione del rispetto delle seguenti prescrizioni;

1. *limitatamente alle opere ricadenti nelle aree vincolate il titolo edilizio relativo ad ogni intervento dovrà essere subordinato all'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del DLgs 42/04;*
2. *i progetti esecutivi delle infrastrutture (OAP) per le parti vincolate dalla fascia di rispetto dei corsi d'acqua saranno valutati anche attraverso il SIP ai sensi dell'art. 7 c. 11 della LR 24/98;*
3. *nell'area di interesse archeologico l'autorizzazione paesaggistica è integrata, per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma degli edifici esistenti compresi interventi*

*pertinenziali inferiori al 20% nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, dal preventivo parere della competente soprintendenza archeologica. Le OAP progettate comportano, anche se parzialmente, la realizzazione di sedi viarie in ampliamento ed ex novo, risultando quindi valutabili come nuove costruzioni relativamente agli aspetti paesaggistici;*

*4. nelle fasce di rispetto archeologico, richiamando al rispetto delle misure di salvaguardia dettate dal PTPR adottato, secondo le indicazioni degli artt. 41 e 45 delle sue NTA:*

*✓ sia esclusa l'installazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica, proponendo quelle necessarie alle valutazioni che potranno essere effettuate nell'ambito dell'autorizzazione paesaggistica per l'esecuzione dei lavori infrastrutturali (OAP) il cui progetto dovrà tenere anche conto della cartellonistica e della segnaletica;*

*✓ sia esclusa la realizzazione di impianti per l'erogazione dei carburanti;*

*✓ siano comunque ammessi eventuali interventi volti alla salvaguardia, valorizzazione e fruizione dei beni archeologici esistenti o ritrovati secondo le indicazioni del c. 9 dell'art. 41 delle NTA di PTPR;*

*Pertanto le opere proposte nello strumento attuativo in questione risultano paesaggisticamente ammissibili in quanto conformi al combinato disposto delle norme di tutela con i presupposti e nel rispetto delle prescrizioni sopra indicate;*

*VISTA la nota n. 5304 del 19.09.2018 (contenuta in allegato alla Determinazione n. 195/2019) con la quale l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale, Area Difesa del Suolo ha fatto conoscere che "il Programma Integrato di Intervento, finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, ricade nell'ambito territoriale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale e non risulta inserito in aree a rischio idrogeologico.*

*Appare comunque opportuno ricordare l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica, per il quale le trasformazioni del suolo devono conservare la corretta regimentazione delle acque superficiali limitando al massimo l'impermeabilizzazione, preservando così lo scambio suolo/sottosuolo con sistemi di compensazione riducendo gli apporti delle acque di deflusso meteorico al recapito finale";*

*VISTA la nota n. 531301 del 10.10.2018 (contenuta in allegato alla Determinazione n. 195/2019) con la quale ANAS, Gruppo FS Italiane, Area Tecnica Esercizio, C.M. A – Nucleo A ha rilasciato, relativamente al Programma Integrato in argomento, "nulla osta preliminare a condizione che l'intervento venga realizzato mediante le seguenti prescrizioni:*

- Presentare a questo ufficio gli elaborati grafici con cronoprogramma degli interventi e relative fasi lavorative interferenti con la viabilità della S.S. 1 Via Aurelia;*
- Tutta l'area interessata dall'intervento venga dotata di idoneo impianto di illuminazione, con particolare attenzione al punto dove inizia la barriera in cls tipo New Jersey che divide la complanare dall'asse principale della Via Aurelia;*
- Nel tratto di barriera in cls tipo New Jersey, nell'aiuola centrale dovranno essere installate piantagioni tali da non compromettere la visibilità della segnaletica stradale e la sicurezza del pubblico transito;*
- Lungo tutto il tratto della Via Aurelia limitrofo alla complanare da realizzare, compreso l'area di intersezione tra la suddetta statale e Via Fontana Morella, dovrà essere eseguito il rifacimento della pavimentazione a regola d'arte;*
- Comunicare il settore del Comune di Cerveteri che in caso di necessità sia responsabile di qualsiasi intervento manutentivo (pavimentazione, opere in verde, opere protettive, opere idrauliche) lungo la complanare da realizzare limitrofa alla Via Aurelia;*

*si comunica, altresì, che questa Area Compartimentale si riserva di impartire successivamente eventuali ulteriori prescrizioni tecniche non appena in possesso della progettazione esecutiva riferita al tratto interessato";*

VISTA la nota n. 166669 del 19.10.2018 (contenuta in allegato alla Determinazione n. 195/2019) con la quale il Direttore del Dipartimento VII, Viabilità e Infrastrutture viarie, Servizio 2 Viabilità Nord della Città metropolitana di Roma Capitale ha comunicato che:

- *“il parere è relativo alla realizzazione della rotatoria su via Settevene Palo in prossimità dello svincolo Cerveteri – Ladispoli della A12 tratto Civitavecchia – Roma, rubricata tra le opere Accessorie e Complementari (OAC);*
- *esaminata la documentazione di progetto e le relazioni specialistiche si esprime, per quanto di competenza ed in merito alle interferenze di tale opera con la SP. 4/a Settevene Palo II, parere favorevole alla realizzazione della rotatoria;*
- *il parere favorevole è condizionato al fatto che, nell'eventualità della approvazione del Programma Integrato, la rotatoria in oggetto sia la prima opera ad essere cantierizzata”;*

VISTA la nota, acquisita al protocollo del Comune di Cerveteri con n. 48722 del 23.10.2018 (contenuta in allegato alla Determinazione n. 195/2019), con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma, la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale ha espresso *“parere di massima favorevole al Programma in oggetto alle seguenti condizioni:*

- *per quanto attiene agli aspetti archeologici questa Soprintendenza ritiene necessaria l'esecuzione di saggi preventivi nell'intera area interessata dall'intervento e non solo in corrispondenza del vincolo ex art. 134, comma 1, lettera c, come graficizzato nelle tav. B23 del PTPR Lazio (ml\_0238, via Aurelia e relative pertinenze). Infatti la documentazione in possesso di questo Ufficio e la bibliografia archeologica di settore evidenziano per l'area un popolamento sparso e la presenza di una viabilità anche perpendicolare alla via Aurelia, prima etrusca e poi romana, testimoniata dall'antico ponte sul Fosso del Marmo (cfr. G. De Rossi, P.G. Di Domenico, L. Quilici, La via Aurelia da Roma a Civitavecchia, QuadTopAnt IV, 1968, p. 41, nn. 52-53). Il posizionamento dei saggi verrà stabilito in un sopralluogo congiunto e al cui esito sarà subordinato il parere finale. L'indagine archeologica, che sarà a totale carico della committenza, dovrà essere effettuata sotto la direzione di quest'Ufficio che si avvarrà della presenza giornaliera in cantiere di un archeologo qualificato di cui ci si riserva di esaminare il curriculum. Si prescrive inoltre che tutti i lavori comportanti movimenti di terra, compresi quelli necessari all'eventuale passaggio di sottoservizi, siano eseguiti sotto il diretto controllo dell'archeologo incaricato. Qualora nel corso delle indagini archeologiche dovessero essere intercettate testimonianze archeologiche si dovrà procedere alla variante del progetto iniziale.*
- *Per quanto attiene agli aspetti paesaggistici, considerato che l'area oggetto d'intervento è per la sua localizzazione e per le caratteristiche orografiche dei luoghi, particolarmente visibile dalle pubbliche viabilità, nonché da siti e percorsi turistici, si rileva che da quanto potuto constatare appare troppo esuberante l'altezza degli edifici proposti, che invece non dovrà superare la misura massima di m 6 dal p.d.c. compresi eventuali impianti (condizionatori, fotovoltaico o quant'altro. Pertanto, a parere di questo Ufficio la progettazione dovrebbe verificare nuove articolazioni planimetriche, distribuzioni volumetriche e architettoniche, in modo da proporre un insediamento che presenti un ottimale inserimento nel territorio circostante, caratteristiche paesaggistiche e qualità architettoniche elevate, che dovranno comprendere anche la correlata zona artigianale a confine, riguardo la quale ancora non sono pervenute a questo Ufficio specifiche planovolumetriche.*
- *Tutte le parti perimetrali del complesso dovranno essere cinte da doppie barriere realizzate con fitti filari di alberi di eucaliptus, già diffusamente presenti nel contesto agrario circostante, che trovano riferimento nelle storiche ripartizioni e negli insediamenti agrari del territorio; inoltre dovranno essere mantenute e incrementate le piantumazioni di ulivi. Tali accorgimenti permetteranno di ottenere un ottimale inserimento dell'intero complesso all'interno del territorio, stante la visibilità del luogo anche da grandi distanze, da punti e vedute panoramici e dalla pubblica viabilità.*



- *Si dovrà effettuare la verifica relativa ad eventuali gravami d'uso civico, non esplicitamente esclusi negli allegati di progetto.*

*Preme in ultimo sottolineare come non sembri completamente esaustiva e risolutiva delle problematiche già in essere, la proposta relativa alla viabilità, sia riferita al raccordo con la via Settevene Palo sia alla SSI Aurelia.”;*

VISTA la nota, acquisita al protocollo del comune di Cerveteri al n. 50732 del 05/11/2018, (contenuta in allegato alla Determinazione n. 195/2019) con la quale il Comando Militare della Capitale, SM – Ufficio Logistico, Infrastrutture e Servitù Militari ha comunicato: *“si ribadisce il parere contrario al programma denominato “Parco del Candeliere”, che si intende realizzare in località Pian del Candeliere nel Comune di Cerveteri, in quanto il progetto:*

- *Comprometterebbe la funzionalità del Centro RG di Ladispoli;*
- *Eccederebbe le limitazioni definite nel decreto impositivo di servitù militare, in particolare per quanto attiene all'altezza di alcuni edifici rispetto a quella ammissibile e alla possibile incompatibilità delle strutture, in relazione alla tipologia di materiale edile che potrebbe essere impiegato e alla eventuale presenza di sorgenti elettromagnetiche, tutti elementi non desumibili dalla documentazione disponibile;*
- *Implicherebbe verosimilmente il cambio di destinazione d'uso delle particelle interessate con conseguenze sugli importi da corrispondere per i vincoli in atto e documento per gli interessi dell'A.D.”;*

VISTA la nota n. 176282 del 06.11.2018 (contenuta in allegato alla Determinazione n. 195/2019) con la quale il Dirigente del Dipartimento VI Pianificazione Territoriale generale – Servizio 1, “Pianificazione territoriale e della mobilità, generale e di settore. Urbanistica e attuazione PTMG” della Città metropolitana di Roma Capitale ha ritenuto che *“l'intervento in interesse possa essere considerato coerente con le direttive e le prescrizioni del PTPG solo a condizione che:*

- *ai fini della corretta applicazione della direttiva di cui all'art. 73, c. 3 delle N.A. del PTPG, l'Amministrazione comunale proceda prioritariamente ad inserire la previsione del PRINT in oggetto nell'ambito del P.U.C.G., per dare compiutezza alle valutazioni di ordine generale;*
- *in via subordinata, nelle more di dare corso a quanto indicato al punto precedente e allo scopo di garantire la funzionalità della REP soprattutto “nell'ampia area di discontinuità verde in continuità con la fascia protetta del SIC costiero di torre Flavia e con il nastro verde di Territorio Agricolo Tutelato” tra Cerenova e Ladispoli, sia predisposta un'approfondita valutazione dei caratteri ambientali del territorio in relazione alle componenti della REP da finalizzare alla redazione di un progetto di REL, come previsto all'art. 27 c. 5 delle N.A. del PTPG, da sottoporre alla valutazione di questo Servizio; motivate precisazioni o adeguamenti delle componenti della REP potranno essere proposti sulla base delle suddette analisi ambientali, da effettuarsi secondo le indicazioni metodologiche contenute nel PTPG medesimo (Rapporto Territorio, capitolo 4 – Sistema Ambientale – Rete Ecologica Provinciale) e nello specifico “Atto di indirizzi ed Istruzioni tecniche per il recepimento della Rete ecologica provinciale e per l'elaborazione di Reti ecologiche locali” approvato con D.G.P. n. 1013/43 del 21.12.2011, disponibile all'indirizzo <http://ptpg.provincia.roma.it/>, cui si rinvia per i necessari approfondimenti;*
- *per le finalità esposte al punto precedente, da integrare con quanto già osservato in sede di verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui alla nota prot. 105549 del 25.07.2017, si dovranno in ogni caso predisporre planimetrie con indicazione puntuale dei manufatti esistenti, indicando gli interventi di demolizione, di eventuale ricostruzione e di eventuale nuova costruzione, riportando altresì l'ubicazione degli elementi vegetazionali presenti nell'area interessata, con particolare riguardo alle componenti arborea ed arbustiva, precisando se e in quali casi siano previsti interventi di abbattimento, o di messa a dimora di nuovi esemplari; in quest'ultimo caso gli elementi da inserirsi ex novo dovranno appartenere alla flora autoctona e dovranno risultare coerenti con la composizione floristica dei popolamenti preesistenti in loco e nelle aree contigue;*

- *si dovranno altresì riservare alla progettazione del verde quote supplementari di superficie nell'ambito dei comparti fondiari e delle rispettive pertinenze, ivi compresa la viabilità di accesso, perimetrale ed interna di attraversamento, al fine di dotare il previsto complesso commerciale e produttivo di percorsi verdi di attraversamento interni, funzionali a mitigare e compensare la sottrazione di agroecosistemi connessi all'attuale superficie agricola ed a mantenere soddisfacenti livelli di funzionalità delle componenti della REP di PTPG sia primaria (Connessione Primaria lungo il Fosso del Marmo), sia secondaria (Territorio Agricolo Tutelato); si potrà a tale scopo ricorrere alle soluzioni progettuali maggiormente ecosostenibili quali ad es. percorsi pedonali inerbati con pavimentazione drenante, coperture verdi, verde verticale etc.;*
- *al fine di assicurare un adeguato inserimento ambientale dei manufatti, con particolare riguardo alle componenti naturalistiche, siano integralmente recepite le prescrizioni di cui ai numeri 6), 8) e 9) del Provvedimento di esclusione dalla VAS rilasciato dalla Direzione Regionale Territorio Urbanistica e Mobilità con Determinazione n. G 02385 del 28/02/2018 (prot. n. U. 0120050 del 05/03/2018);*
- *siano recepite integralmente eventuali specifiche prescrizioni e/o indicazioni progettuali dettate dalla Città metropolitana di Roma Capitale, Dip.to VII "Viabilità e Infrastrutture Viarie";*

VISTA la nota n. 52675 del 06.11.2018, (contenuta in allegato alla Determinazione n. 195/2019) con la quale il Direttore del UOC SISP ff, ASL Roma 4, ha espresso, relativamente all'intervento in oggetto, "parere igienico sanitario favorevole a condizione che per il piano di insediamento produttivo venga considerata per ogni tipologia di attività il possibile impatto ambientale in termini di emissioni in atmosfera.

*Dovranno essere messe in atto tutte le misure di massima precauzione al fine di evitare ricadute di possibili inquinanti nell'ambiente con conseguenti ricadute di carattere sanitario per la popolazione";*

VISTO il "Documento di ottemperanza alle prescrizioni del procedimento di VAS", di cui alla determinazione n. G02385 del 28.02.2018, datato 19.09.2019 con il quale il Dirigente della IV Area Assetto Uso e Sviluppo del Territorio del comune di Cerveteri ha dichiarato: "di aver effettuato il controllo preliminare rispetto alle prescrizioni riportate nella determinazione n. G02385 del 28/02/2018 e, nello specifico, con riferimento alla numerazione dell'elenco contenuto nella determinazione:

1) *di aver accertato la possibilità di attuare l'intero PRINT mediante diversi e separati piani attuativi e che il programma integrato ha già acquisito il parere di conformità paesaggistica, ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/42, con nota prot. 57791 del 12/12/2018;*

2) *il quadro esigenziale posto a sostegno delle scelte progettuali in ordine sia al dimensionamento sia alle scelte funzionali proposte, verrà definito nelle successive fasi procedurali;*

3) *la verifica degli eventuali gravami d'uso civico è stata effettuata come da specifica attestazione;*

5) *relativamente al sistema della viabilità pubblica di interesse generale e in particolare all'innesto viario di collegamento tra l'area del PRINT e la strada provinciale SP4a, è stata acquisita da questo Comune, con nota 29736 del 28/06/2018, documentazione integrativa contenente la relazione sulla mobilità. Nelle successive fasi procedurali verrà acquisito specifico parere;*

6) *per quanto concerne l'Area destinata al Piano per gli Insediamenti Produttivi il Comune dichiara di farsi carico degli ulteriori approfondimenti richiesti dalla Città Metropolitana di Roma Capitale;*

7) *riguardo alla necessità di "effettuare le opportune valutazioni circa la sufficienza delle sezioni d'alveo del reticolo recettore, al fine di poter garantire l'invarianza idraulica, a seguito del possibile aumento delle portate idriche conseguente all'impermeabilizzazione", è stata acquisita da questo Comune, con nota 29736 del 28/06/2018, documentazione integrativa del progetto idraulico che, nelle successive fasi procedurali, verrà sottoposto all'esame del Consorzio di Bonifica;*

13) *al fine di ridurre l'emissione di inquinanti in atmosfera dovuto all'incremento del traffico veicolare indotto dal nuovo insediamento commerciale, verranno richieste ulteriori forme di*

*mitigazione in sede di rilascio dei titoli edilizi relativi alle opere di urbanizzazione. Per quanto riguarda il potenziamento del trasporto pubblico locale e intercomunale, si rappresenta che l'area risulta già servita da tre linee di autobus: le linee 24, 25 e 41, che collegano la stazione di Marina di Cerveteri con il centro e dalle linee 23 e 42, che collegano la stazione di Ladispoli con il centro di Cerveteri. Pertanto il potenziamento del servizio di trasporto pubblico potrà essere facilmente perseguito incrementando il numero delle corse sulle linee esistenti;*

*Per quanto riguarda gli ulteriori punti, sempre con riferimento alla numerazione dell'elenco contenuto nella determinazione n. G02385, inerenti i seguenti aspetti:*

- 4) esecuzione di saggi preventivi nell'area interessata dagli interventi;*
- 8) recepimento degli obblighi imposti dalla L.R. 6/08;*
- 9) la previsione di piantumazioni;*
- 10) l'acquisizione del parere del Gestore del S.I.I. Acea Ato2;*
- 11) la salvaguardia delle risorse idriche e il loro uso razionale;*
- 12) l'adozione delle migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico, in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico;*
- 14) assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;*
- 15) l'acquisizione del parere dell'Autorità Militare;*
- 16) la gestione dei rifiuti urbani;*
- 17) saranno ad ogni modo rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri dei Soggetti Competenti in materia ambientale pervenuti;*

*si dichiara che le relative prescrizioni verranno recepite nelle successive fasi procedurali, in particolare nella fase attuativa, in sede di rilascio dei necessari titoli edilizi abilitativi (permessi di costruire);*

*VISTA la nota datata 19.09.2019 con la quale il Dirigente dell'Area IV Assetto Uso e Sviluppo del Territorio del Comune di Cerveteri ha attestato "l'inesistenza di Usi Civici nell'area oggetto del Programma Integrato di Intervento "Parco del Candeliere";*

*VISTA la nota n. 875535 del 31.10.2019 con la quale la Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Area "Usi Civici, Credito e Calamità Naturali", ha comunicato che: "preso atto dell'inesistenza di diritti civici su detta area, si prescinde dal rilascio del parere (in ottemperanza dell'art. 2, co. 2 della L.R. n. 1/1986) e per quanto di competenza, nulla osta alla realizzazione dell'intervento di che trattasi che potrà, pertanto, avere libero corso";*

*CONSIDERATO che gli atti relativi alla Variante in questione, sono stati sottoposti, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n. 36/87, all'esame dell'Area Urbanistica e Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica;*

*VISTA la relazione n. 72356 del 27.01.2020, allegata alla presente delibera quale parte integrante (Allegato "A"), con la quale la predetta Area Urbanistica e Copianificazione ha espresso parere favorevole, con le condizioni e prescrizioni nella relazione stessa riportate, in ordine al Programma Integrato di Intervento "Parco del Candeliere", in variante al P.R.G. vigente, adottato dal Comune di Cerveteri con D.C.C. n. 39 del 03.08.2016;*

*RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega sotto la lettera "A";*

## DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87, il Programma Integrato di

Intervento “Parco del Candeliere”, in variante al P.R.G. vigente, adottato dal Comune di Cerveteri con D.C.C. n. 39 del 03.08.2016, per i motivi, con le prescrizioni e le condizioni contenuti nella relazione n. 72356 del 27.01.2020 dell’Area Urbanistica e Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica (che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato “A”) e con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell’Allegato “A” del presente provvedimento.

Il Programma Integrato è vistato dal Dirigente dell’Area Urbanistica e Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica nei seguenti elaborati adottati con D.C.C. n. 39/2016 e adeguati secondo le determinazioni di cui alla D.C.C. n. 12/2017 e di cui alla presa d’atto avvenuta con D.G.C. n. 88/2017:

- elaborati generali:
  - Elaborato 0 Documentazione attestante la proprietà o la disponibilità delle aree interessate – Piano finanziario – Cronoprogramma – Dichiarazione d’impegno e natura delle risorse
  - Elaborato 1 Relazione Tecnico-Illustrativa Generale
  - Elaborato 2 Schema di Impegnativa di Programma - Convenzione Urbanistica Attuativa
  - Elaborato 3 Inquadramento Territoriale e Strumentazione Urbanistica
  - Elaborato 4 Zonizzazione di PRG Vigente e di Variante
  - Elaborato 5 Rilievo Stato di Fatto
  - Elaborato 6 Planimetria Catastale e Proprietà
  - Elaborato 7 Zonizzazione Generale
  - Elaborato 8 Planivolumetrico Esecutivo Generale
  - Elaborato 9 Planivolumetrico Esemplificativo
  - Elaborato 10 Perizia Stima per determinazione Contributo Straordinario art. 6, comma 4, lett.d ter DPR 380/01, indennità di esproprio e valore area PIP
  - Elaborato 11 Progetto preliminare OO.UU. - GE1 - Corografia
  - Elaborato 12 Progetto preliminare OO.UU. - GE2 - Planimetria di Inquadramento Generale
  - Elaborato 13 Progetto preliminare OO.UU. - ST1 - Relazione Descrittiva - Opere Stradali
  - Elaborato 14 Progetto preliminare OO.UU. - ST2 - Planimetria delle Opere
  - Elaborato 15 Progetto preliminare OO.UU. - ST3 - Quadro di Insieme dei Profili Stradali
  - Elaborato 16 Progetto preliminare OO.UU. - ST5 - Schema di drenaggio e Particolari
  - Elaborato 17 Progetto preliminare OO.UU. - FG1 - Relazione Descrittiva - Opere Fognatizie
  - Elaborato 18 Progetto preliminare OO.UU. - FG2 - Planimetria delle Fognature Bianche
  - Elaborato 19 Progetto preliminare OO.UU. - FG3 - Planimetria delle Fognature Nere
  - Elaborato 20 Progetto preliminare OO.UU. - RI - Rete idrica - Planimetria Generale
  - Elaborato 21 Progetto preliminare OO.UU. - IP - Illuminazione Pubblica - Planimetria Generale
  - Elaborato 22 Progetto preliminare OO.UU. - CM - Stima Sommaria delle Opere
  - Elaborato RT Relazione sulla Mobilità
  - Elaborato RG Relazione Geologica (ai sensi della D.G.R. Lazio 2649/99)
  - Elaborato RP R.P - Relazione Paesaggistica (ai sensi del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004)
  - Elaborato RV Analisi Agronomico-Vegetazionale (ai sensi della D.G.R. Lazio 2649/99)
  - Elaborato SIP S.I.P - Studio di Inserimento Paesistico (ai sensi dell’art.30 L.R. Lazio 24/98)

- Elaborato SNT Sintesi non tecnica
- Elaborato VAS Rapporto preliminare Ambientale (ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006)
- Elaborato SIA Studio di Impatto Ambientale (ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. n. 152/2006)
- Elaborato AT Analisi Territoriale e Usi Civici ai sensi ex art. n. 3 della Legge regionale n. 1/86 modificato dall'art. n. 6 della Legge regionale n. 59/95 e dall'art. 3 della Legge regionale n. 6/05
- elaborati Parco Commerciale/Servizi (PCS):
- Elaborato A1 Parco commerciale/Servizi - PCS - Relazione Tecnico-Illustrativa
- Elaborato A2 Parco commerciale/Servizi - PCS - Norme Tecniche di Attuazione
- Elaborato A3 Parco commerciale/Servizi - PCS - Planimetria catastale e proprietà
- Elaborato A4 Parco commerciale/Servizi - PCS - Zonizzazione
- Elaborato A5 Parco commerciale/Servizi - PCS - Planivolumetrico Esecutivo
- Elaborato A6 Parco commerciale/Servizi - PCS - Tipologie edilizie Comparti C1-C2-C3-C4 C5
- Elaborato A7 Parco commerciale/Servizi - PCS - Tipologie edilizie Comparti C6-C7-C8a-C8b-C9
- Elaborato A8 Progetto preliminare OO.UU. - Parco commerciale - PCS - Opere di urbanizzazione.
- Elaborato A9 Progetto preliminare OO.UU. - ST3 - Strade - Quadro di Insieme dei Profili Stradali
- Elaborato A10 Progetto preliminare OO.UU. - Parco commerciale Servizi - PCS - ST4.2 - Strade - Profili Longitudinali Stradali
- Elaborato A11 Progetto preliminare OO.UU. - Parco commerciale Servizi - PCS ST4.3 - Strade - Profili Longitudinali Stradali
- Elaborato A12 Progetto preliminare OO.UU. - Parco commerciale Servizi - PCS ST4.4 - Strade - Profili Longitudinali Stradali
- Elaborato A13 Progetto preliminare OO.UU. - Parco commerciale Servizi - PCS ST4.5 - Strade - Profili Longitudinali Stradali
- Elaborato A14 Progetto preliminare OO.UU. - FG2 - Fognature - Planimetria delle Fognature Bianche
- Elaborato A15 Progetto preliminare OO.UU. - FG3 - Fognature - Planimetria delle Fognature Nere
- Elaborato A16 Progetto preliminare OO.UU. - Parco commerciale Servizi - PCS FG4.1 - Fognature - Profili Longitudinali Acque Bianche
- Elaborato A17 Progetto preliminare OO.UU. - Parco commerciale Servizi - PCS FG4.2 - Fognature - Profili Longitudinali Acque Bianche
- Elaborato A18 Progetto preliminare OO.UU. - Parco commerciale Servizi - PCS FG5.1 - Fognature - Profili Longitudinali Acque Nere
- Elaborato A19 Progetto preliminare OO.UU. - Parco commerciale Servizi - PCS FG5.2 - Fognature - Profili Longitudinali Acque Nere
- Elaborato A20 Progetto preliminare OO.UU. - Parco commerciale Servizi - PCS FG6 - Fognature - Sezioni di posa e manufatti Acque Bianche
- Elaborato A21 Progetto preliminare OO.UU. - Parco commerciale Servizi - PCS FG7 - Fognature - Sezioni di posa e manufatti Acque Nere
- Elaborato A22 Progetto preliminare OO.UU. - Parco commerciale Servizi - PCS VP1 - Verde Pubblico - Relazione Descrittiva
- Elaborato A23 Progetto preliminare OO.UU. - Parco commerciale Servizi - PCS VP2 - Verde Pubblico - Planimetria delle Opere V1-V2

- Elaborato A24 Progetto preliminare OO.UU. - Parco commerciale Servizi – PCS SP1 - Servizio Pubblico Extra Standard - Relazione Descrittiva
- Elaborato A25 Progetto preliminare OO.UU. - Parco commerciale Servizi – PCS SP2 - Servizio Pubblico Extra Standard – Planim. delle opere S1
- Elaborato A26 Progetto preliminare OO.UU. - Parco commerciale Servizi – PCS CM1 - Stima Sommaria delle Opere
  - elaborati Opere Accessorie e Complementari (OAC):
- Elaborato B1 Opere accessorie e complementari - OAC - Relazione tecnico-illustrativa
- Elaborato B2 Opere accessorie e complementari - OAC - Norme Tecniche di Attuazione
- Elaborato B3 Opere accessorie e complementari - OAC - Planimetria catastale e proprietà
- Elaborato B4 Opere accessorie e complementari - OAC - Zonizzazione
- Elaborato B5 Progetto preliminare OO.UU. - Opere accessorie e commerciali - OAC Opere di Urbanizzazione
- Elaborato B6 Progetto preliminare OO.UU. - ST3 - Strade - Quadro di Insieme dei Profili Stradali
- Elaborato B7 Progetto preliminare OO.UU. - Opere accessorie e complementari - OAC ST4.1 - Strade - Profili Longitudinali Stradali
- Elaborato B8 Progetto preliminare OO.UU. - Opere accessorie e complementari - OAC ST4.6 - Strade - Profili Longitudinali Stradali
- Elaborato B9 Progetto preliminare OO.UU. - Opere accessorie e complementari - OAC ST6 - Strade - Ponte sul Fosso dei Marmi
- Elaborato B10 Progetto preliminare OO.UU. - FG2 - Fognature - Planimetria Fognature Bianche
- Elaborato B11 Progetto preliminare OO.UU. - FG3 - Fognature - Planimetria Fognature Nere
- Elaborato B12 Progetto preliminare OO.UU. - Opere accessorie e complementari - OAC FG4.1 - Fognature - Profili Longitudinali Acque Bianche
- Elaborato B13 Progetto preliminare OO.UU. - Opere accessorie e complementari - OAC FG5.1 - Fognature - Profili Longitudinali Acque Nere
- Elaborato B14 Progetto preliminare OO.UU. - Opere accessorie e complementari - OAC CM2 - Stima Sommaria delle Opere
- Elaborato Opere accessorie e complementari - OAC Piano particellare d'esproprio
  - elaborati Piano Insediamenti Produttivi (PIP)
- Elaborato C1 Piano Insediamenti Produttivi PIP - Relazione Tecnico-Illustrativa
- Elaborato C2 Piano Insediamenti Produttivi PIP - Planimetria catastale e proprietà
- Elaborato C3 Piano Insediamenti Produttivi PIP - Zonizzazione
- Elaborato C4 Progetto preliminare OO.UU. - ST2 - Planimetria opere
- Elaborato C5 Progetto preliminare OO.UU. Piano Insediamenti Produttivi PIP - VP3 - Verde pubblico - Relazione descrittiva
- Elaborato C6 Aree per standard urbanistici - Piano Insediamenti Produttivi PIP - VP4 - Verde pubblico - Planimetria delle Opere V3

Il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio

La presente delibera sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



ALLEGATO A

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

AREA URBANISTICA, COPIANFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA  
ROMA CAPITALE E CITTÀ METROPOLITANA

**Oggetto:** Comune di Cerveteri (Rm). Prot. 72356 del 27.01.2020  
Programma integrato d'intervento Parco del Candelieri in variante al PRG.  
Iniziativa privata proposta da Soc. A.P.C. Attività Produttive Cerveteri  
e Consorzio Attività Produttive Cerveteri.  
Adottato ai sensi dell'art.4 della LR 22/97 con DCC 39 del 03/08/2016.  
Parere del "settore tecnico della pianificazione comunale" ai sensi dell'art.4 della LR n.36/1987.

### Relazione istruttoria e parere

#### Visti:

- la Legge n.1150 del 17/08/1942 e smi;
- il DLgs n.42 del 22/01/2004 e smi;
- la LR n.24 del 06/07/1998 e smi;
- la LR n.36 del 02/07/1987 e smi;
- la DD G 8218/2018 relativa alle deleghe di competenze ai Dirigenti;
- la richiesta presentata dal Comune di Cerveteri, con nota n.15432 del 26/03/2019, acquisita in pari data con prot.n.235495, per l'approvazione regionale con la procedura dell'art.4 della LR 36/1987 del PII in oggetto adottato con DCC n.39/2016 ai sensi dell'art.4 della LR 22/1997;
- la nota n.391500 del 23/05/2019 con la quale l'Ufficio di Staff tecnico amministrativo inviava alla scrivente Area la documentazione inoltrata dal Comune per l'approvazione dello strumento attuativo in variante al PRG in oggetto;
- le successive integrazioni inoltrate in ultimo con nota n.45950 del 25/09/2019, acquisita con prot.n.759420 del 26/09/2019;

i documenti amministrativi allegati alla richiesta:

- DCC n.39 del 03/08/2016 di adozione;
- Avviso di pubblicazione e deposito alla libera visione;
- Nove (9) osservazioni;
- DCC n.12 del 20/03/2017 di controdeduzione alle osservazioni;
- DGC n.88 del 14/06/2017 presa d'atto degli elaborati adeguati alle determinazioni di cui alla DCC 12/2017;

gli atti progettuali adottati con DCC 39/2016 e adeguati secondo le determinazioni assunte con DCC 12/2017 di cui alla presa d'atto avvenuta con DGC 88/2017;

- elaborati generali
  - Elaborato 0 Proprietà/disponibilità aree, p. finanziario, cronoprogramma, dichiarazione impegno e natura risorse
  - Elaborato 1 Relazione Tecnico-Illustrativa Generale
  - Elaborato 2 Schema di Impegnativa di Programma - Convenzione Urbanistica Attuativa
  - Elaborato 3 Inquadramento Territoriale e Strumentazione Urbanistica
  - Elaborato 4 Zonizzazione di PRG Vigente e di Variante
  - Elaborato 5 Rilievo Stato di Fatto
  - Elaborato 6 Planimetria Catastale e Proprietà
  - Elaborato 7 Zonizzazione Generale
  - Elaborato 8 Planivolumetrico Esecutivo Generale
  - Elaborato 9 Planivolumetrico Esemplificativo
  - Elaborato 10 Perizia Stima per determinazione Contributo Straordinario art. 6, comma 4, lett.d ter DPR 380/01, indennità di esproprio e valore area PIP



- Elaborato I1 Progetto preliminare OO.UU. - GE1 - Corografia
- Elaborato I2 Progetto preliminare OO.UU. - GE2 - Planimetria di Inquadrimento Generale
- Elaborato I3 Progetto preliminare OO.UU. - ST1 - Relazione Descrittiva - Opere Stradali
- Elaborato I4 Progetto preliminare OO.UU. - ST2 - Planimetria delle Opere
- Elaborato I5 Progetto preliminare OO.UU. - ST3 - Quadro di Insieme dei Profili Stradali
- Elaborato I6 Progetto preliminare OO.UU. - ST5 - Schema di drenaggio e Particolari
- Elaborato I7 Progetto preliminare OO.UU. - FG1 - Relazione Descrittiva - Opere Fognature
- Elaborato I8 Progetto preliminare OO.UU. - FG2 - Planimetria delle Fognature Bianche
- Elaborato I9 Progetto preliminare OO.UU. - FG3 - Planimetria delle Fognature Nere
- Elaborato I20 Progetto preliminare OO.UU. - RI - Rete idrica - Planimetria Generale
- Elaborato I21 Progetto preliminare OO.UU. - IP - Illuminazione Pubblica - Planimetria Generale
- Elaborato I22 Progetto preliminare OO.UU. - CM - Stima Sommaria delle Opere
- Elaborato RT Elaborati Specialistici - Relazione Trasportistica
- Elaborato RG Elaborati Specialistici - Relazione Geologica
- Elaborato RP Elaborati Specialistici - Relazione Paesaggistica
- Elaborato RV Elaborati Specialistici - Relazione Agronomico-Vegetazionale
- Elaborato SIP Elaborati Specialistici - Studio di Inserimento Paesistico
- Elaborato SNT Elaborati Specialistici - Studio di Impatto Ambientale - Sintesi non tecnica
- Elaborato VAS Elaborati Specialistici - Rapporto preliminare di VAS
- Elaborato SIA Elaborati Specialistici - Studio di Impatto Ambientale
- Elaborato AT Analisi Territoriale Usi Civici
- elaborati Parco Commerciale/Servizi (PCS)
- Elaborato A1 PCS - Relazione Tecnico-Illustrativa
- Elaborato A2 PCS - Norme Tecniche di Attuazione
- Elaborato A3 PCS - Planimetria catastale e proprietà
- Elaborato A4 PCS - Zonizzazione
- Elaborato A5 PCS - Planivolumetrico Esecutivo
- Elaborato A6 PCS - Tipologie edilizie Comparti C1-C2-C3-C4-C5
- Elaborato A7 PCS - Tipologie edilizie Comparti C6-C7-C8a-C8b-C9
- Elaborato A8 Progetto preliminare OO.UU. - PCS - Progetto OO.UU.
- Elaborato A9 Progetto preliminare OO.UU. - ST3 - Strade - Quadro di Insieme dei Profili Stradali
- Elaborato A10 Progetto preliminare OO.UU. - ST4.2 - Strade - Profili Longitudinali Stradali
- Elaborato A11 Progetto preliminare OO.UU. - ST4.3 - Strade - Profili Longitudinali Stradali
- Elaborato A12 Progetto preliminare OO.UU. - ST4.4 - Strade - Profili Longitudinali Stradali
- Elaborato A13 Progetto preliminare OO.UU. - ST4.5 - Strade - Profili Longitudinali Stradali
- Elaborato A14 Progetto preliminare OO.UU. - FG2 - Fognature - Planimetria delle Fognature Bianche
- Elaborato A15 Progetto preliminare OO.UU. - FG3 - Fognature - Planimetria delle Fognature Nere
- Elaborato A16 Progetto preliminare OO.UU. - FG4.1 - Fognature - Profili Longitudinali Acque Bianche
- Elaborato A17 Progetto preliminare OO.UU. - FG4.2 - Fognature - Profili Longitudinali Acque Bianche
- Elaborato A18 Progetto preliminare OO.UU. - FG5.1 - Fognature - Profili Longitudinali Acque Nere
- Elaborato A19 Progetto preliminare OO.UU. - FG5.2 - Fognature - Profili Longitudinali Acque Nere
- Elaborato A20 Progetto preliminare OO.UU. - FG6 - Fognature - Sezioni di posa e manufatti Acque Bianche
- Elaborato A21 Progetto preliminare OO.UU. - FG7 - Fognature - Sezioni di posa e manufatti Acque Nere
- Elaborato A22 Progetto preliminare OO.UU. - VPI - Verde Pubblico - Relazione Descrittiva
- Elaborato A23 Progetto preliminare OO.UU. - VP2 - Verde Pubblico - Planimetria delle Opere V1-V2
- Elaborato A24 Progetto preliminare OO.UU. - SPI - Servizio Pubblico Extra Standard - Relazione Descrittiva
- Elaborato A25 Progetto preliminare OO.UU. - SP2 - Servizio Pubblico Extra Standard - Planim. delle opere SI
- Elaborato A26 Progetto preliminare OO.UU. - CM1 - Stima Sommaria delle Opere
- elaborati Opere Accessorie e Complementari (OAC)
- Elaborato B1 OAC - Relazione tecnico-illustrativa
- Elaborato B2 OAC - Norme Tecniche di Attuazione





- Elaborato B3 OAC - Planimetria catastale e proprietà
- Elaborato B4 OAC - Zonizzazione
- Elaborato B5 Progetto preliminare OO.UU. - Opere di Urbanizzazione
- Elaborato B6 Progetto preliminare OO.UU. - ST3 - Strade - Quadro di Insieme dei Profili Stradali
- Elaborato B7 Progetto preliminare OO.UU. - ST4.1 - Strade - Profili Longitudinali Stradali
- Elaborato B8 Progetto preliminare OO.UU. - ST4.6 - Strade - Profili Longitudinali Stradali
- Elaborato B9 Progetto preliminare OO.UU. - ST6 - Strade - Ponte sul Fosso dei Marmi
- Elaborato B10 Progetto preliminare OO.UU. - FG2 - Fognature - Planimetria Fognature Bianche
- Elaborato B11 Progetto preliminare OO.UU. - FG3 - Fognature - Planimetria Fognature Nere
- Elaborato B12 Progetto preliminare OO.UU. - FG4.1 - Fognature - Profili Longitudinali Acque Bianche
- Elaborato B13 Progetto preliminare OO.UU. - FG5.1 - Fognature - Profili Longitudinali Acque Nere
- Elaborato B14 Progetto preliminare OO.UU. - CM2 - Stima Sommaria delle Opere
- Elaborato ----- OAC Piano particellare d'esproprio
- elaborati Piano Insediamenti Produttivi (PIP)
- Elaborato C1 PIP - Relazione Tecnico-Illustrativa
- Elaborato C2 PIP - Planimetria catastale e proprietà
- Elaborato C3 PIP - Zonizzazione
- Elaborato C4 Aree per standard urbanistici - ST2 - Parcheggi pubblici - Planimetria opere
- Elaborato C5 Aree per standard urbanistici - VP3 - Verde pubblico - Relazione descrittiva
- Elaborato C6 Aree per standard urbanistici - VP4 - Verde pubblico - Planimetria delle Opere V3

la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del DLgs 152/2006:

- determinazione di esclusione dell'autorità regionale competente DD n.G02385 del 28/02/2018;
- documento di ottemperanza alle prescrizioni espresso con nota del 19/09/2019;

la verifica della insussistenza di gravami d'uso civico:

- attestazione comunale ai sensi della LR 1/1986 di inesistenza di usi civici espressa con nota del 19/09/2019;
- nulla osta regionale in relazione all'inesistenza di gravami civici, espresso con nota n.876167 del 31/10/2019 della Area Usi Civici, Credito e Calamità naturali, della Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca;

i pareri ottenuti in conferenza di servizi conclusasi con determinazione dirigenziale DD n.195 del 14/02/2019, secondo l'elenco in essa riportato:

- parere in merito agli aspetti preliminari di interesse archeologico resa dalla Direzione Regionale del MiBACT Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma, la provincia di Viterbo e l'Etruria meridionale, n.48722 del 23/10/2018;
- parere in merito agli aspetti paesaggistici reso ai sensi dell'art.16 della Legge 1150/1942 dall'Area urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata di Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica della Regione Lazio, n.795349 del 12/12/2018;
- parere in merito agli aspetti geomorfologici reso ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 dell'Area Tutela del Territorio, della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo della Regione Lazio, DD n.G03168 del 15/03/2017;
- parere in merito agli aspetti igienico sanitari, reso ai sensi dell'art.20 f) della legge 833/1978 dalla ASL Roma 4, n.52675 del 06/11/2018;
- parere in merito all'assetto idrogeologico reso dall'Area Difesa del Suolo dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino centrale, n.5304 del 19/09/2018;
- parere in merito alle fasce di rispetto stradale e autostradale reso da ANAS Spa ai sensi del Codice della Strada, n.531301 del 10/10/2018;
- parere in merito alla fascia di rispetto autostradale, reso da Autostrade per l'Italia Spa, ai sensi del Codice della Strada, n.21339 del 23/10/2018;
- parere in merito alla fascia di rispetto autostradale, reso dal MIT ai sensi del Codice della Strada, che richiama l'obbligatorietà delle valutazioni di competenza, n.28180 del 10/12/2018;



- parere di compatibilità al PTPG, reso con prescrizioni dal Dip. VI della CMRC, n.176282 del 06/11/2018;
- parere in merito alla viabilità provinciale, reso con condizioni dal Dip. VII della CMRC, n.166669 del 19/10/2018;
- parere in merito alla servitù militare, reso negativamente dal Comando Militare della Capitale, SM - Ufficio logistico infrastrutture e servitù militari, n.46661 del 05/11/2018;
- parere in merito alla salvaguardia del reticolo idro geografico secondario, reso dal Consorzio di Bonifica Tevere e Agro Romano, n.6545 del 08/11/2018;
- parere in merito all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento dei reflui, reso negativamente da Acea Ato2 Spa in qualità di concessionario del servizio integrato del ciclo delle acque, ritenendo non acquisite in progetto le indicazioni fornite nell'ambito della procedura verifica di assoggettabilità a Vas, n.478009 del 30/10/2018.

#### **In merito alla servitù Militare.**

A seguito della determinazione comunale di conclusione favorevole del procedimento di acquisizione dei pareri, in merito alla servitù militare che vincola le aree e limita gli interventi ai sensi degli artt.320 e 321 del DLgs 66/2010, con nota n.13981 del 05/04/2019, acquisita con n.272212 del 08/04/2019, il Comando Militare della Capitale nel ribadire le preliminari valutazioni già espresse dall'8° Reparto Infrastrutture dell'Ispettorato delle Infrastrutture dell'Esercito in sede di verifica di assoggettabilità a VAS e dal Comando stesso in sede di Conferenza di Servizi, conferma la necessità di doversi esprimere più dettagliatamente sui progetti esecutivi del piano particolareggiato in corso di approvazione.

Pertanto, i progetti esecutivi, per l'espressione o la formazione del titolo abilitativo, dovranno tenere conto delle limitazioni del decreto impositivo del vincolo, fatta salva ogni altra considerazione relativa alla determinazione delle indennità che esula dalle competenze della procedura di approvazione urbanistica.

### **PREMESSO**

Questa Direzione Regionale ha già esaminato lo strumento urbanistico secondo le disposizioni dell'art.16 della Legge 1150/1942 rilasciando parere favorevole condizionato con nota n.795349 del 12/12/2018 per gli aspetti paesaggistici.

Si ritiene di poter confermare le considerazioni generali come già espresse nel citato parere, le quale vengono pertanto coerentemente riportate e implementate con le considerazioni urbanistiche al fine di definire la valutazione della proposta di variante urbanistica al PRG che l'adozione del PII in argomento ha comportato ai sensi e con gli effetti dell'art.4 della LR 22/1997 con la procedura dell'art.4 LR 36/1987.

#### **In merito alla procedura adottata.**

Lo strumento attuativo in esame è stato adottato ai sensi della LR 22/97 con DCC 39/2016 in variante al PRG vigente, originariamente approvato con DGR 3505/1980 e DGR 5144/1981 come da più recente variante approvata con DGR 185/2010, che classifica le aree in Zona D per le attività produttive con la disciplina dell'art.13 delle sue NTA, prevedendo che l'area venga attuata destinando 1/3 della stessa all'iniziativa pubblica con un Piano degli insediamenti Produttivi (PIP) e la restante parte all'iniziativa privata con un Piano di lottizzazione (PdL).

La proposta adottata con DCC 39/2016 è stata parzialmente modificata con la DCC 12/2017 in relazione alle controdeduzioni alle osservazioni pervenute.

Si rinvia, pertanto, agli elaborati progettuali adottati nonché a quelli contenenti le modifiche relative alle controdeduzioni alle osservazioni pervenute, per la descrizione degli interventi previsti nello strumento urbanistico, risultando, insieme alla documentazione amministrativa, il corretto quadro prescrittivo di riferimento della proposta in esame.

La variante al PRG consiste nella parziale trasformazione della prevalente destinazione d'uso stabilita dal PRG per la più vasta Zona D, nella quale sono realizzabili gli insediamenti produttivi di tipo artigianale, che viene in parte modificata in commerciale, nonché nella definizione di nuove infrastrutture di carattere generale disposte al contorno della Zona D, ma esterne ed essa, in aree classificate nel vigente PRG come agricole ove non coincidenti con la viabilità esistente e di PRG e non già ricomprese nella Zona D.

Le infrastrutture (OAC) sono localizzate ed inquadrare nello strumento attuativo in esame in considerazione della stretta connessione che le stesse hanno con la Zona produttiva, ancorché esterne e generalmente fruibili come viabilità principale e secondaria di PRG, e per la prevista realizzazione a carico del Privato proponente del programma integrato d'intervento.



### **Stato dell'attuazione del vigente PRG.**

L'Amministrazione Comunale in conformità alle previsioni del PRG vigente, come variato con DGR 185/2010, ha precedentemente attivato l'attuazione della Zona D in località Piano del Candelieri, suddivisa nel Piano degli insediamenti produttivi (PIP) di iniziativa pubblica e nel Piano di Lottizzazione di iniziativa privata (PdL).

IL PIP, ai sensi della LR 47/1984, è stato già oggetto di perimetrazione, autorizzazione e modifica in corso di autorizzazione, rispettivamente con DCS 36/2012, DGR 149/2013 e DCC 87/2017.

Il PdL di iniziativa privata in Zona D, è stato approvato in conformità al PRG con DCC 28/2013.

Il PIP di iniziativa pubblica in Zona D, è stato approvato in conformità al PRG con DCC 29/2013.

A seguito del mutato interesse dell'Amministrazione, reputando necessario anche un riallineamento ai dettami normativi degli strumenti approvati, con DCC 34/2015 vengono revocate le precedenti previsioni attuative.

Con DCC 39/2016 viene quindi adottato uno nuovo ed unitario strumento attuativo il quale costituisce nel suo complesso un Programma Integrato di Intervento in variante al PRG vigente, come variato con DCC 185/2010, ai sensi della LR 22/1997, di iniziativa pubblica e privata, comprendendo il PII del Parco Commerciale e dei Servizi proposto dal Privato nonché il PIP e le infrastrutture pubbliche (OAC).

Con DGC 87/2017 l'AC ha ritenuto opportuno richiedere l'autorizzazione regionale alla modifica della prima perimetrazione del PIP ai sensi dell'art. I della LR 47/84, già autorizzata, per armonizzare i diversi interventi.

Con nota n.415598 del 10/07/2018, questa struttura regionale, per le proprie competenze urbanistiche, ha espresso parere favorevole con prescrizioni alla citata modifica.

### **Localizzazione dell'intervento e dati generali dello strumento attuativo.**

L'ambito di natura periurbana si trova in località Piano del Candelieri, in fregio alla SSI Aurelia, a sud, in prossimità di via Fontana Morella, a ovest, la SP Settevene Palo a est.

L'accesso è consentito direttamente dalla Via Aurelia, tramite controviale, con previsione di nuova viabilità trasversale tra Via Fontana Morella e la SP Settevene Palo, sulle quali saranno realizzati due innesti a raso canalizzati.

Gli interventi riguardano una superficie di 241.440 mq corrispondente alla intera Zona D prevista dal PRG, come variato con DGR 185/2010 in località Piano del Candelieri, alla quale si aggiungono circa 43.809 mq in corrispondenza delle opere accessorie e complementari esterne (OAC) per le infrastrutture, prevalentemente corrispondenti alla viabilità esistente.

In sintesi il PII nel suo complesso di iniziativa pubblica e privata riguarda:

- l'attuazione, in variante al PRG, di 160.953 mq ricadenti in Zona D in funzione della proposta più direttamente legata all'iniziativa ed all'interesse privati del Programma integrato d'intervento ai sensi della LR 22/97 (PII) costituente il Parco Commerciale e Servizi, con l'assunzione di oneri diretti con realizzazione delle infrastrutture complementari, alla cessione bonaria delle aree destinate al Piano degli insediamenti Produttivi (PIP), alla realizzazione di struttura da destinare a servizio pubblico su un'area da cedere oltre a quelle standard, alla corresponsione di un contributo straordinario stabilito in fase di adozione;
- l'attuazione, in conformità al PRG, di 80.487 mq, corrispondente alla restante parte di Zona D, in funzione del PIP già perimetrato ai sensi della LR 47/84 con autorizzazione regionale DGR 149/2013 e sottoposto a modifica per il coordinamento all'interno delle nuove previsioni, in conformità al PRG, previa cessione bonaria e gratuita delle aree che deriva dalla concessa possibilità di realizzare il Parco Commerciale e Servizi in variante;
- la realizzazione, in parte in variante ed in parte in conformità al PRG, delle infrastrutture perimetrali costituite dalla viabilità di contorno (OAC) che assume valenza di viabilità principale di PRG con due innesti a reso, con rotoatorie, sia sulla SS I che sulla viabilità comunale di via Fontana Morella, di ampliamento e nuova realizzazione per 19.903 mq e già esistenti per 23.906 mq, il tutto a carico del Privato proponente del PII.

Schematicamente i principali dati desumibili dal progetto sono:

#### **DATI GENERALI**

– Superficie Programma Integrato (SPI)	285.249 mq
– Superficie Zona "D" artigianale – Superficie Territoriale (ST)	241.440 mq
– Superficie Opere Accessorie e Complementari (SOAC)	43.809 mq



-	<u>Superficie Piano Insediamenti Produttivi (SPIP – 33,336%)</u>	<u>80.487 mq</u>
-	<u>Superficie Parco Commerciale/Servizi (SPCS – 66,664%)</u>	<u>160.953 mq</u>
<b>PARCO COMMERCIALE/SERVIZI (PCS)</b>		
-	<u>Indice di Edificabilità Territoriale ET (SL/ST)</u>	<u>0,128 mq/mq</u>
-	<u>Superficie Lorda Indice ET</u>	<u>30.924,40 mq</u>
-	<u>Superficie Lorda esistente in incremento indice ET</u>	<u>2.129,71 mq</u>
-	<u>Superficie Lorda di progetto 3</u>	<u>3.054,11 mq</u>
<b>PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP)</b>		
-	<u>Indice di fabbricabilità Fondiario produttivo (IFF)</u>	<u>2,00 mc/mq</u>
-	<u>Volume Produttivo di progetto (Comparto II x IFF)*</u>	<u>140.630 mc</u>
-	<u>Indice di copertura massimo (Ic)</u>	<u>0,25 mq/mq</u>
-	<u>Altezza massima (H max)</u>	<u>7,50 mt</u>
-	<u>Volume Produttivo di progetto (Comparto II x Ic x H max)*</u>	<u>131.841 mc</u>
<b>SERVIZI PUBBLICI secondo il fabbisogno determinato con art.5 DM 1444/1997</b>		
-	<b>Commerciale/Servizi:</b>	
	<u>Verde pubblico 0,2 mq/mq SL</u>	<u>6.610,82 mq</u>
	<u>SL: 33.054,11 mq Parcheggi pubblici 0,6 mq/mq SL</u>	<u>19.832,47 mq</u>
-	<b>Produttivo:</b>	
	<u>Verde pubblico + Parcheggi Pubblici 10% SPIP</u>	<u>8.048,70 mq</u>
	<b>Totale</b>	<b><u>34.491,99 mq</u></b>

### **Disponibilità delle aree.**

La disponibilità delle aree complessivamente così determinate deriva dalla proprietà del Privato proponente per più dei tre quarti della superficie della Zona D, dalla proprietà pubblica della viabilità esterna e già esistente, dalla acquisizione con procedura espropriativa, previa imposizione del vincolo a ciò preordinato ai sensi dell'art.9 del DPR 327/2001, per le aree interne alla Zona D in virtù delle disposizioni impositive richiamate nell'art.2 c.6 della LR 22/1997, per quanto ancora applicabile, e nell'art.19 del DPR 327/2001 per le infrastrutture esterne alla Zona D in quanto opere pubbliche.

Sono pertanto fatti salvi i diritti di terzi non partecipanti direttamente alla proposta urbanistica di che trattasi nelle forme previste dalla legge, tenuto conto della differenza delle aree interne al PIP pubblico, con la disciplina della LR 47/1984, da quelle interne al PII privato, con la disciplina della LR 22/1997, e da quelle su cui realizzare le infrastrutture pubbliche, con la disciplina del DPR 327/2001 che norma comunque ogni procedimento di acquisizione comportante la preventiva imposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

La disponibilità dell'area è gravata dal vincolo di "servitù militare" istituita, ai sensi del Codice dell'ordinamento Militare, con Decreto n.319/serv.mil. del 05/08/2015 che rinnova le limitazioni a tutela del vicino "Centro radiogoniometrico" già precedentemente decretate.

Pertanto gli interventi dovranno essere progettati nel rispetto delle limitazioni imposte dal decreto di vincolo di servitù e sottoposti alle valutazioni degli organismi competenti.

## **CONSIDERATO**

### **Aspetti urbanistici**

L'approvazione da parte del Consiglio Comunale dello strumento attuativo in argomento costituisce adozione della proposta di variante al PRG che comporta:

- attuazione coordinata delle previsioni del PRG e delle sue varianti distinguendo i tre principali interventi come descritto in premessa;



- modifica delle destinazioni d'uso consentite per la sottozona omogenea secondo la disciplina delle NTA di PRG limitatamente alle aree interessate dal Parco Commerciale e Servizi; esterne alla zona omogenea; la riclassificazione urbanistica delle aree, esterne alla zona omogenea D, interessate dalla realizzazione delle opere accessorie;
- convenzione tra Proponenti e Comune che consente la realizzazione a carico dei privati delle opere, in gran parte viabilità, accessorie all'utilizzo del Parco commerciale nonché di pubblica utilità generale;
- l'acquisizione di superfici e di un manufatto ad uso pubblico;
- l'acquisizione delle superfici interessate al PIP;
- l'acquisizione, previa attivazione di procedura espropriativa delle superfici che non risultino già nella disponibilità del proponente o del Comune, con oneri a carico del Privato;
- la definizione del contributo straordinario che il Proponente è tenuto a versare al Comune ai sensi dell'art.16 del DPR 380/2001.

Fatta salva la corretta conclusione delle procedure di approvazione ai sensi della LR 22/1997 e della LR 36/1987 nonché di acquisizione delle aree non già disponibili ai sensi del DPR 327/2001, fatti salvi i diritti di Terzi, l'impostazione della variante al PRG definita dallo strumento attuativo in questione nel suo complesso, si presenta conforme ai dettami normativi e pertanto ammissibile dal punto di vista urbanistico ai sensi della Legge 1150/1942.

#### **Aspetti paesaggistici.**

Per gli aspetti paesaggistici si ritiene poter rinviare, confermando le relative valutazioni, al contenuto del parere paesaggistico già espresso con la nota n.795349 del 12/12/2018, le cui conclusioni brevemente confermano che lo strumento attuativo in argomento risulta paesaggisticamente ammissibile in quanto conforme al combinato disposto delle norme di tutela con i presupposti e nel rispetto delle prescrizioni finali.

#### **Aspetti ambientali.**

Si prende atto della determinazione di esclusione dalla Vas espressa dall'autorità regionale competente con DD n.G02385 del 28/02/2018 e dell'adeguamento avvenuto come attestato dal documento di ottemperanza alle prescrizioni espresso dal Comune di Cerveteri con nota del 19/09/2019 inoltrato con nota acquisita con n.759420 del 26/09/2019.

#### **Aspetti generali.**

Si prende atto della determinazione conclusiva del procedimento di acquisizione dei pareri preventivi alla approvazione dello strumento attuativo in argomento, dei quali sono fatte salve le precisazioni che comportano l'adeguamento dello strumento urbanistico attuativo ovvero, ove rinviabile alla progettazione esecutiva, dell'istanza del titolo abilitativo.

#### **Le Osservazioni**

Si prende atto che sono pervenute n.6 osservazioni ai sensi dell'art.15 del DPR 327/2001, le quali attengono l'avvio del procedimento relativo all'imposizione del vincolo espropriativo, e n.10 osservazioni, una delle quali direttamente dall'UT comunale, ai sensi dell'art.9 della Legge 1150/1942.

Le osservazioni sono elencate nella DCC di controdeduzione n.12 del 20/03/2017 e l'analisi del consiglio Comunale ha fatto proprie le valutazioni dell'UT espresse nelle relazioni dell'UT n.52217 del 28/11/2016 e n.8090 del 20/02/2017, entrambe allegate alla DCC 12/2017.

Si ritiene di condividere le controdeduzioni comunali con le motivazioni riportate nella DCC 12/2017.

Sarà cura dell'AC attivarsi relativamente agli impegni assunti in relazione alla compatibilità delle opere accessorie con le aspettative degli attuali proprietari delle aree in particolare con le attività della "Cantina di Cerveteri".

Secondo le determinazioni assunte dal Consiglio Comunale con DCC 12/2017 sono stati aggiornati gli elaborati di progetto i quali sono stati nuovamente sottoposti all'attenzione della Giunta Comunale che con DGC n.88 del 14/06/2017 ha preso atto della loro completezza e coerenza con quanto precedentemente deliberato.

Stante la condivisione delle controdeduzioni comunali assunte con DCC 12/2017 si ritiene che oggetto della approvazione regionale siano in definitiva gli elaborati adottati come adeguati con DGC 88/2017.





## CONCLUSIONI

Il Programma integrato d'intervento Parco del Candelieri, iniziativa privata proposta da Soc. A.P.C. Attività Produttive Cerveteri e Consorzio Attività Produttive Cerveteri, adottato in variante al PRG ai sensi dell'art.4 della LR 22/97 con DCC 39 del 03/08/2016, si presenta meritevole di essere assentito alle seguenti condizioni:

- le NTA siano integrate dalla seguente disposizione:  
 "Le Aree oggetto dell'attuazione del vigente PRG per il tramite della variante sottesa dall'approvazione del PII Parco del Candelieri di cui alla DCC 39/2016, sono sottoposte al vincolo di servitù militare.  
 Pertanto gli interventi soggiacciono agli obblighi derivati dal rispetto del decreto di vincolo n.317 del 10/04/2015 e del suo disciplinare e pertanto dovrà essere acquisito sui singoli interventi l'assenso dell'amministrazione militare competente, secondo le disposizioni dell'art.5 c3 lett.d) del DPR 380/2001.  
 Preso atto del parere n.13981 del 05/04/2019 il Comando Militare della Capitale, la progettazione del singolo intervento, per l'espressione o la formazione del titolo abilitativo, deve tener conto delle indicazioni ricevute in sede di verifica di assoggettabilità a VAS di cui alla DD n.G02385 del 28/02/2018 in particolare del contributo espresso dall'Ufficio Demanio e Servitù Militari dell'8° Reparto Infrastrutture, che il Comune di Cerveteri ha separatamente e successivamente acquisito con n.28460 del 21/06/2018;
- le opere ricadenti nella fascia di rispetto di interesse archeologico sono oggetto di autorizzazione ai sensi dell'art.146 del DLgs 152/2006, con parere della competente Soprintendenza archeologica per le nuove costruzioni come stabilito nell'art.13 della LR 24/1998 e nell'art.41 delle NTA del PTPR adottato;
- siano escluse nella progettazione esecutiva le opere non ammesse nella suddetta fascia di rispetto con particolare riferimento l'installazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica ed eventualmente gli impianti carburanti, provvedendo viceversa, ove possibile, alla eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela;
- sia esclusa, in fase di progettazione esecutiva, la possibilità di aggregazione degli esercizi commerciali in "centro commerciale" come funzionalmente definito nel DLgs 114/1998 senza la previa verifica di assoggettabilità alla VIA ai sensi dell'art.6, c.6.d) e c.2.a), e dell'allegato IV alla parte seconda del DLgs 152/2006;
- i titoli edilizi degli interventi in attuazione del PII che riguardano spazi commerciali rientranti nella categoria della "grande struttura di vendita" ai sensi della LR 22/2019 sono sottoposti all'autorizzazione preventiva di cui all'art.26 della stessa legge regionale (ex art.28 LR 33/1999);
- la progettazione esecutiva di tutti gli interventi deve contenere chiare indicazioni relative alla predisposizione delle aree e dei manufatti per l'abbattimento delle barriere architettoniche in relazione alle destinazioni d'uso introdotte dal piano particolareggiato;
- la progettazione esecutiva degli interventi ricadenti nelle fasce di rispetto stradali ed autostradali devono essere oggetto di valutazione parere dell'ente gestore, nonché del concedente MIT in relazione all'eventuale interessamento della fascia autostradale;
- in generale sono fatti salvi i pareri già rilasciati in relazione al piano particolareggiato e le prescrizioni in essi contenuti.

Il Funzionario  
f.to (ing. Leandro Cigarini)

Il Dirigente dell'Area  
f.to (arch. Gianni Gianfrancesco)

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente Direzione Regionale, ritiene di poter esprimere ai sensi dell'art.4 della LR 36/1987,

## PARERE FAVOREVOLE

in ordine al Programma integrato d'intervento Parco del Candelieri, iniziativa pubblica e privata proposta da Soc. A.P.C. Attività Produttive Cerveteri e Consorzio Attività Produttive Cerveteri, adottato dal Comune di Cerveteri in variante al PRG con DCC 39 del 03/08/2016 ai sensi dell'art.4 della LR 22/1997, con le prescrizioni e elencate nelle conclusioni.

Il presente parere non costituisce legittimazione di opere eventualmente già eseguite in assenza di valido titolo abilitativo o non conformi a titoli già rilasciati.

Il Funzionario  
f.to (ing. Leandro Cigarini)

Il Dirigente dell'Area  
f.to (arch. Gianni Gianfrancesco)

Il Direttore Regionale  
f.to (arch. Manuela Manetti)