



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 22/03/2010

=====

ADDI' 22/03/2010 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MARUCCIO	Vincenzo	Assessore
		Vice			
MONTINO	Esterino	Presidente	NIERI	Luigi	"
COPPOTELLI	Anna Salome	Assessore	PARRONCINI	Giuseppe	"
DALIA	Francesco	"	RODANO	Giulia	"
DI CARLO	Mario	"	SCALIA	Francesco	"
DI LIEGRO	Luigina	"	TIBANZI	Alessandra	"
DI STEFANO	Marco	"	VALENTINI	Daniela	"
FICHERA	Daniela	"	ZARATTI	Filiberto	"
MANCINI	Claudio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO - DALIA - MANCINI - NIERI PARRONCINI - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 185

Oggetto:

Comune di Cerveteri (Rm). Variante urbanistica al Piano Regolatore Generale per la zona artigianale e semi industriale e modifica art. 13 delle N.T.A.. Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 19.01.2006. Approvazione.





185 22 MAR. 2010 R

Oggetto: Comune di Cerveteri (Rm).

Variante urbanistica al Piano Regolatore Generale per la zona artigianale e semi industriale e modifica art. 13 delle N.T.A.. Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 18.01.2006.

Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

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

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

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;

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

VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" 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 7.06.1980 e n. 5144 del 06.10.1981;

VISTA la deliberazione consiliare n. 3 del 18.01.2006 con la quale il Comune di Cerveteri (Rm) ha adottato la Variante urbanistica al P.R.G. per la zona artigianale e semi industriale e conseguente modifica dell'art. 13 delle N.T.A.;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati non sono state presentate osservazioni avverso la Variante in oggetto, come si evince dalla deliberazione consiliare n. 35 del 14.06.2006;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante in questione sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza, ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999 n. 38, e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 173/2 reso nella seduta del 03.12.2009, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche, integrazioni e prescrizioni, nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 262347 del 14.12.2009 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Cerveteri (Rm) copia del suddetto voto n. 173/2/2009 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;



185 22 MAR. 2010 m

VISTA la deliberazione consiliare n. 2 del 27.01.2010 con la quale il Comune di Cerveteri (Rm) ha recepito integralmente le modifiche apportate con il citato voto n. 173/2/2009 del C.R.p.T.;

VISTA la nota n. 68859 del 12.11.2008 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli – Area 05 Difesa del suolo, ha espresso parere favorevole, così come interamente riportato nell'Allegato A del presente provvedimento, a condizione che siano rispettate le prescrizioni, in esso contenute, da inserire nella relativa deliberazione comunale di adozione e/o approvazione e nelle norme tecniche d'attuazione;

VISTA la nota del 17.09.2009 con la quale il Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Cerveteri ha attestato che i terreni contraddistinti al Foglio 47, p.lle 121-131-132-142-158-171-172-178 non risultano gravati da uso civico;

VISTA la nota del 17.02.2010 con la quale il Dirigente dell'Area Assetto, Uso e Sviluppo del Territorio del Comune di Cerveteri (Rm) ha attestato che i terreni oggetto della variante di che trattasi non sono soggetti a Zona di Protezione Speciale e Siti di importanza Comunitaria;

VISTA la nota n. 482/3.7 del 8.03.2010 con la quale l'Azienda Usl RMF ha espresso parere igienico sanitario favorevole alla proposta urbanistica in argomento;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 173/2 del 03.12.2009 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

RITENUTO, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali
all'unanimità

DELIBERA

di approvare la Variante urbanistica al Piano Regolatore Generale per la zona artigianale e semi-industriale, e conseguente modifica dell'art. 13 delle N.T.A., adottata dal Comune di Cerveteri (Rm) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 18.01.2006, con le modifiche, integrazioni e prescrizioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con voto n. 173/2 del 03.12.2009, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A** ed in conformità con le prescrizioni di cui al parere sopra richiamato n. 68859 del 12.11.2008 della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli-Area Difesa del suolo. La Variante è vistata dal Dirigente Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR – LT, nei seguenti elaborati:

- Norme Tecniche di Attuazione e Relazione Tecnica (unico elaborato),
- Elaborato grafico – Tav. 2 : Tavola di progetto.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.


Allegato A

IL VICE PRESIDENTE: F.to Esterino MONTINO
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA, 26 MAR. 2010





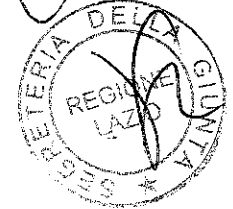
REGIONE LAZIO

ALLEG. alla DELIB. N. **185 M**
DEL **22 MAR. 2010**

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

ALLEGATO A

Area 2B.05 Urbanistica e Beni Passaggistici
(Prov. di Roma - FR - LT)
Il Direttore
Arch. *Demetrio Cervini*



COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO Voto n. 173/2, del 3 Dicembre 2009.

Relatore:
arch. Carlo Maschiella.

OGGETTO: Comune di CERVETERI (RM)
Variante al P.R.G. per la zona artigianale e semi-industriale.
Delibera di Consiglio Comunale n. 3, del 18 Gennaio 2006.

IL COMITATO

Vista la nota n. 28227 del 10.07.2006, assunta al Protocollo di questa Direzione con il n. 119077 del 14.07.2006, con la quale il Comune di Cerveteri ha trasmesso gli atti e gli elaborati relativi alle Varianti di cui all'oggetto;

Visti ed esaminati gli atti trasmessi, i quali risultano formalmente e sostanzialmente elaborati correttamente anche a seguito della integrazione documentale intervenuta in risposta alle richieste avanzate da questa Direzione Regionale;

Vista la nota n. 200096/07 del 16.01.2008, in atti, con cui, l'Area Amministrativa di Supporto, ha trasmesso a questa Area Tecnica la documentazione per il seguito di competenza;

PREMESSO

Il P.R.G. del Comune di Cerveteri è stato approvato con Delibere Regionali n. 3505 del 07.06.1980, n. 5052 del 06.11.1980, pubblicato sul B.U.R.L. il 30.12.1980 e approvato definitivamente con Delibera Regionale n. 5144 del 06.10.1981.

Con Deliberazione C.C. n. 7 del 28.02.1989 il Comune di Cerveteri ha adottato il Piano Particolareggiato per la zona artigianale in variante al P.R.G.;

Con Decreto n. 227/Serv. Mil. del 29.11.1990 la Regione Militare Centrale modificava le prescrizioni a tutela del Centro Radio sito nelle immediate vicinanze della zona oggetto del Piano Particolareggiato;

Il Comune di Cerveteri con nota n. 14364 del 27.06.1991 chiedeva alla Direzione del Genio Militare il N.O. per la deroga ai vincoli militari imposti con il Decreto sopra citato;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

La Direzione del Genio Militare con nota 12/17364/2412 del 23.08.1993 non autorizzava il Comune di Cerveteri alla deroga ai vincoli militari imposti e richiedeva allo stesso la predisposizione di un nuovo Piano Particolareggiato;

Con Deliberazione C.C. n. 53 del 16.06.1995 il Comune di Cerveteri ha adottato il Piano Particolareggiato rielaborato sulla presenza dei nuovi vincoli militari;

Con l'emanazione della Legge Regionale n. 24/98 "Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico" e con la decadenza delle norme di salvaguardia dei Piani Particolareggiati adottati, 5 anni dalla data di adozione, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario verificare, la conformità del Piano alla normativa di vincolo paesaggistico prevista ed il grado di compromissione del territorio oggetto della Variante;

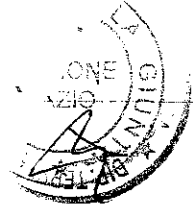
A seguito di tale verifica l'Amministrazione Comunale con Deliberazione C.C. n. 3 del 18.01.2006 ha adottato una nuova Variante al vigente P.R.G. finalizzata alla localizzazione di una zona artigianale e semi-industriale.

A seguito della pubblicazione della Variante non sono state presentate osservazioni né opposizioni, così come emerge dalla Certificazione a firma del Segretario Generale Comunale prot. n. 178/SG del 13.06.2006 e l'Amministrazione Comunale ne ha preso formalmente atto con Deliberazione Consiliare n. 35 del 14.06.2006;

Con nota 181/SG del 14.06.2006 il Segretario Generale Comunale ha emesso Certificazione di rettifica, alla precedente nota prot. n. 178/SG del 13.06.2006, per il sopravvenuto Ricorso Amministrativo al Tar del Lazio avanzato dalla Sig.ra Virgili Stefania ed altri;

La proposta di Variante si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

1. Copia della Deliberazione C.C. n. 3 del 18.01.2006 contenente:
 - a. Relazione Tecnica;
 - b. Elaborato grafico – Tav. 1 : Analisi territoriale;
 - c. Elaborato grafico – Tav. 2 : Tavola di progetto;
 - d. N.T.A..
2. Copia della Deliberazione C.C. n. 35 del 14.06.2006 contenente:
 - a. Registro delle Osservazioni;
 - b. Verbale Commissione Urbanistica Consiliare;
 - c. Ricorso al TAR Lazio proposto da Virgili Stefania ed altri;
3. Copia estratto del B.U.R.L. n. 10 del 10.04.2006 parte III^;
4. Copia dell'Avviso di Pubblicazione;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

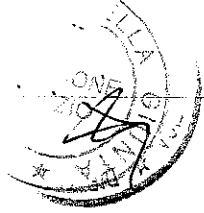
5. Copia della Certificazione prot. n. 178/SG del 13.06.2006, a firma del Segretario Generale Comunale, con la quale si attesta che non sono pervenute osservazioni;
6. Copia della Certificazione prot. n. 181/SG del 14.06.2006, a firma del Segretario Generale Comunale, che rettifica la precedente emessa il 14.06.2006, a seguito del sopravvenuto Ricorso Amministrativo al TAR del Lazio;
7. Copia del Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 13 L. 64/74) e della D.G.R.L. n. 2649/1999, con allegati gli atti richiamati nel parere medesimo vistati dalla competente Direzione Regionale;
8. Analisi Territoriale dei terreni interessati dalla Variante a firma del Perito Demaniale Geom. Allegrozzi;
9. Copia dell'Attestazione ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n. 1/86 a firma del Dirigente dell'Area 3^ Assetto Uso e Sviluppo del Territorio;
10. Copia della richiesta alla ASL RM/F del parere igienico-sanitario;

Con nota n. 146512 del 28.07.2009 la scrivente Area Tecnica, ha richiesto al Comune di Cerveteri oltre all'invio di ulteriore documentazione integrativa anche delle delucidazioni in merito a quanto di seguito riportato, riscontrate in sede di istruttoria tecnica:

- (...)
- *la perimetrazione dell'area, oggetto della Variante, indicata nella Tavola 1 – Tavola di analisi territoriale “Stralcio P.R.G. scala 1:2500” è diversa da quella riportata sulla Tavola 2 – Tavola di progetto “Planimetria Catastale foglio 47”;*
- (...)
- *nella Tavola 2 – Tavola di progetto “Planimetria Catastale foglio 47”, è indicato un sistema di viabilità, inserimento di nuove rotatorie e di una complanare alla strada SS1 Aurelia, che nella delibera di adozione della Variante non si prende in considerazione, tali indicazioni devono essere anch'esse oggetto di variante per le quali si dovrà acquisire il preventivo Parere dell'ASTRAL competente per materia.*
- (...)

Con Deliberazione C.C. n. 40 del 29.09.2009, avente per oggetto “*Variante urbanistica al P.R.G. per la zona artigianale e semindustriale di cui alla deliberazione consiliare n. 3/2006 – Presa atto delle indicazioni regionali: determinazioni.*”, l'Amministrazione Comunale ha deliberato, chiarendo, che la perimetrazione della Variante è quella riportata nella Tavola 2 – Tavola di progetto “Planimetria Catastale foglio 47” allegata alla Deliberazione C.C. n. 3 del 18.01.2006, così come riperimetrata, evidenziata in colore blu e sottoscritta dal Presidente del Consiglio Comunale, dai Capigruppo consiliare e dal Sindaco.

Si fa rilevare che la Deliberazione C.C. n. 40 del 29.09.2009 ed i relativi elaborati allegati, che costituiscono l'intervenuto chiarimento, sono stati comunque pubblicati per



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

l'espletamento delle procedure di evidenza pubblica, e l'iter amministrativo non è ancora concluso.

Gli elaborati allegati, alla sopra citata Deliberazione C.C. n. 40 del 29.09.2009 non vengono pertanto presi in considerazione per l'istruttoria della Variante in esame la quale si baserà soltanto su quanto deliberato e graficizzato con la Deliberazione C.C. n. 3 del 18.01.2006.

L'area attualmente è destinata dal P.R.G. vigente a *Zona Rurale – Sottozona R1 Aree agricole sottoposte al regime Ente Maremma*, normata dall'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Il progetto di Variante riguarda un'area di quasi 24 ettari, sita a sud del centro abitato in località Piano del Candeliere compresa tra l'Autostrada Roma - Civitavecchia, la SS Aurelia, la Via Fontana Morella ed il Canale Egle.

L'orografia della zona è di carattere prevalentemente pianeggiante e l'altezza media sul livello del mare è di 25 m.

La Variante in oggetto interessa anche la modifica dell'art. 13 "Zona D Artigianale" delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Testo vigente	Proposta in Variante
<u>Articolo 13 – ZONIZZAZIONE – ZONA D – ARTIGIANALE</u>	<u>Articolo 13 – ZONIZZAZIONE – ZONA D – ARTIGIANALE</u>
<p>Zona destinata all'impianto di piccole industrie non nocive, artigianato non nocivo, depositi e magazzini.</p> <p>L'attuazione di detta zona avverrà esclusivamente tramite strumento di pianificazione particolareggiato.</p> <p>Vi è consentita, altresì, la costruzione di edifici ed impianti di servizio nonché case di abitazione quale dipendenza dell'impianto industriale od artigianale, come abitazione del personale di custodia, abitazione dell'artigiano, ecc nella misura del 15% del volume complessivo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indice di fabbricabilità fondiario massimo mc/mq 2,00 - Indice di copertura massimo mc/mq 0,25 	<p>Zona destinata all'impianto di piccole industrie non nocive, artigianato non nocivo, depositi e magazzini.</p> <p>Vi è consentita, altresì, la costruzione di edifici ed impianti di servizio nonché di abitazioni quale dipendenza dell'impianto industriale od artigianale, come abitazione del personale di custodia, abitazione dell'artigiano, ecc., all'interno della sagoma di massimo ingombro, nella misura massima del 10% del volume complessivo e comunque di superficie lorda non superiore a 150 mq.</p> <p>Oltre alle destinazioni sopra consentite, sono ammesse attività di mostra e vendita di articoli di produzione propria</p>



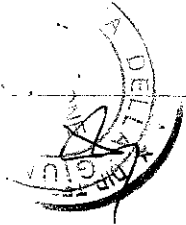
REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

<p>- Altezza massima mt. 7,50 salvo maggiori altezze per comprovate necessità di costruzione di impianti tecnici, da autorizzare caso per caso a giudizio del Comune, previo nulla osta dell'Assessorato regionale all'Urbanistica.</p> <p>- Distacchi minimi dei fabbricati dai confini di proprietà: pari all'altezza dei fronti dei fabbricati con un minimo di mt. 6,00.</p> <p>All'interno del lotto di terreno devono essere lasciati spazi destinati a parcheggio e manovra degli autoveicoli pari ad almeno il 10% dell'intera superficie, destinata a tali insediamenti.</p>	<p>dell'impianto, fino al limite massimo del 20% della superficie lorda dell'edificio stesso.</p> <p>a) <u>Modalità di attuazione della Zona D:</u> L'attuazione di detta zona avverrà esclusivamente tramite strumenti di pianificazione esecutiva come più specificatamente disciplinato nei commi che seguono. Al fine di agevolare la delocalizzazione delle imprese attualmente operanti in aree inidonee, in sede di prima attuazione della zona artigianale, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere alla formazione di un Piano di Insediamenti Produttivi, secondo il disposto dell'art. 27 della Legge 865/71. Il Piano sarà dimensionato in base alle reali esigenze di spazi da destinare all'attività produttive delle imprese operanti nel territorio comunale e comunque non inferiore ad un terzo dell'intera superficie territoriale della Zona artigianale.</p> <p>Successivamente alla formazione del P.I.P. e comunque in caso di inerzia dell'A.C. trascorsi 5 anni dall'approvazione della Variante urbanistica per la zona artigianale, la stessa potrà essere attuata anche per iniziativa dei privati per mezzo di un Piano di Lottizzazione convenzionata da redigersi ai sensi dell'art. 28 della Legge 1150/42 ed in conformità dell'art. 5 del D.M. 1444/68.</p> <p>La convenzione dovrà essere sottoscritta da un Consorzio costituito dai proprietari delle aree ricomprese entro il perimetro della zona artigianale.</p> <p>Per la formazione del consorzio obbligatorio si attuano le procedure dell'art. 23 della Legge 1150/42 e s.m.i.;</p> <p>b) <u>Prescrizioni per la formazione dei Piani Attuativi:</u></p>
---	---



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Indice di fabbricabilità fondiario massimo mc/mq 2,00</i> - <i>Indice di copertura massimo mc/mq 0,25</i> - <i>Altezza massima mt. 7,50 salvo maggiori altezze per comprovate necessità di costruzione di impianti tecnici, da autorizzare caso per caso a giudizio del Comune.</i> - <i>Distacchi minimi dei fabbricati dai confini di proprietà: pari all'altezza dei fronti dei fabbricati con un minimo di mt. 6,00.</i> - <i>Distanze dei fabbricati dalle strade di accesso ai lotti: mt. 15,00</i> - <i>Indice di piantumazione minimo (alberi di alto fusto e tipici della zona): 100 piante/ha</i> - <i>All'interno del lotto devono essere lasciati spazi destinati a parcheggio e manovra degli autoveicoli, pari ad almeno il 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.</i>
--	--

PARERI ACQUISITI

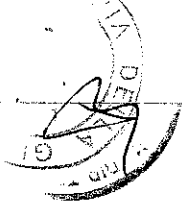
A titolo indicativo e non esaustivo si riportano i contenuti dei pareri e/o nulla osta acquisiti:

USI CIVICI

Con nota del 17.09.2009, il Dirigente dell'Area 3[^] - Assetto Uso e Sviluppo del Territorio, del Comune di Cerveteri, ha emesso l'Attestazione di inesistenza di gravami Usi Civici sui terreni oggetto della Variante, di cui alla circolare della Direzione Regionale Agricoltura n. 85831/2007, sulla scorta della Relazione Territoriale redatta a firma del Perito Demaniale Geom. Allegrozzi.

PARERE GEOLOGICO

Con nota prot. n. 68859 Fascicolo n. 6374 del 12.11.2008 il Dipartimento Territorio - Area 05 - Difesa del suolo, ha rilasciato il seguente parere favorevole con condizioni, avente per oggetto "Comune di Cerveteri - Piano Particolareggiato della Zona "D"



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Artigianale e Semindustriale in variante al P.R.G. – Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/001 e D.G.R. 2649/99”;

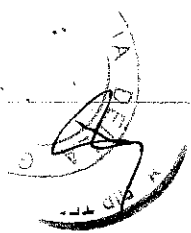
(...)

RITENUTO che l'intervento proposto non risulti peggiorativo delle condizioni geomorfologiche dell'area che risulta sostanzialmente stabile, pianeggiante con litotipi dalle caratteristiche fisico-meccaniche discrete:

Esprime parere favorevole

Sul piano Particolareggiato presentato per gli insediamenti artigianali, (...), a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle norme tecniche d'attuazione:

- 1. la fase esecutiva dovrà essere preceduta da indagini geologiche e geotecniche di dettaglio atte a definire sui reali luoghi di imposta le caratteristiche geomeccaniche dei terreni. Le indagini dovranno essere spinte ad una quota significativa da un punto di vista fondazionale;*
- 2. durante la fase esecutiva dovrà essere rimossa la porzione di terreno superficiale alterato ed impostare la base delle fondazioni su roccia in posto integra;*
- 3. il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese eventuali opere di sostegno, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente ed in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico;*
- 4. le fondazioni degli edifici da realizzare dovranno poggiare su un substrato geotecnicamente omogeneo, in modo da avere, in caso di sisma, una risposta uniforme e per contenere il rischio di cedimenti differenziali delle strutture;*
- 5. dovrà essere posta particolare attenzione affinché durante le fasi edificatorie le linee di deflusso naturale, siano rispettate e non ostruite da materiali di riporto;*
- 6. dovrà essere rispettato il vincolo paesaggistico (L. 1497/39) dei 150 metri di distacco del fosso del marmo che borda l'area in esame lungo il lato orientale;*
- 7. dovranno essere realizzate nelle varie fasi dei lavori tutte le opere provvisorie e definitive atte a garantire la stabilità del suolo ed un'ottimale regimazione delle acque;*
- 8. dovranno essere realizzate a fronte degli scavi e dei rilievi adeguate opere di contenimento dotate di opportuni drenaggi e di sistemi di canalizzazione e di smaltimento delle acque;*
- 9. tutto il sistema di smaltimento fognario dovrà essere collettato in pubblica fognatura o condotte alla linea di drenaggio più vicina secondo quanto previsto dalla normativa attualmente vigente;*
- 10. visto l'aumento delle superfici impermeabilizzate e l'andamento subpianeggiante dell'area dovranno essere realizzate idonee opere di raccolta e drenaggio delle acque meteoriche;*
- 11. la superficie interessata ai movimenti terra dovrà essere limitata allo stretto necessario per la realizzazione dei lavori che dovranno essere eseguiti e localizzati come da progetto presentato;*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

12. *il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi dovrà essere sistemato stabilmente sul posto in modo da non turbare l'attuale equilibrio idrogeologico e quello in esubero smaltito secondo quanto previsto dalla normativa attualmente vigente (D.G.R. 816 del 21.11.06);*
13. *nella messa in posto dei riporti dovrà essere realizzata un'adeguata compattazione dei materiali tale da prevenire successivi fenomeni di assestamento che potrebbero compromettere la stabilità dell'opera ed il corretto deflusso delle acque superficiali;*
14. *tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, dovranno essere opportunamente profilate e stabilizzate;*
15. *qualora i lavori oggetto dell'intervento ricadano all'interno di Aree Protette, ZPS e SIC, dovrà essere acquisito il parere previsto dalla normativa vigente;*
16. *l'interessato s'impegna a realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa all'ambiente, per ciò che attiene l'assetto idrogeologico;*

Dall'esame della documentazione allegata alla richiesta di parere vegetazionale a firma del Dr. Agr. Paolo Petruzzi non si rilevano elementi relativi al soprassuolo vegetazionale, tali da dover condizionare le attività edificatorie previste.

(...)

Si esprime parere favorevole a condizione che:

- *siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Paolo Petruzzi;*
- *siano utilizzate per l'arredo verde specie autoctone curando sia l'inserimento paesaggistico che la compatibilità fitoclimatica;*
- *sia riutilizzato lo strato superficiale del suolo proveniente dagli scavi per la ricostruzione del verde;*
- *sia salvaguardata la vegetazione arborea presente lungo il perimetro mantenendosi ad opportuna distanza durante la fase di cantierizzazione;*
- *la viabilità e l'area dei parcheggi da realizzare dovrà prevedere l'impianto di specie arboree autoctone;*
- *verificare l'opportunità di espianto e reimpianto degli esemplari di ulivo più rappresentativi nel caso in cui i lavori ne prevedano l'eliminazione;*
- *sia salvaguardata la possibilità di creare "corridoi biologici" tra le aree da edificare ed i terreni circostanti privi di insediamenti con particolare riferimento alle connessioni con la vegetazione dei corsi d'acqua naturali ed artificiali;*
- *nell'area ove sono previsti insediamenti di tipo artigianale ed industriale si dovrà provvedere all'impianto di quinte arboree svolgenti funzioni di mascheratura e di assorbimento delle polveri e di altri eventuali inquinanti.*

(...)

Il Parere espresso è da intendersi valido ai fini della Variante in esame e non anche, come riportato nell'oggetto, per il Piano Particolareggiato della Zona "D".



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

In fase attuativa, con la predisposizione del P.P.E. di iniziativa pubblica o privata, dovrà pertanto essere richiesto un nuovo Parere sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. n° 2649/99.

PARERE IGIENICO-SANITARIO

Con nota prot. n. 40450 del 20.10.2009, in atti al Protocollo di questa Direzione Regionale con n. 220232 del 30.10.2009, il Comune di Cerveteri ha inviato la richiesta di emissione del Parere igienico-sanitario alla proposta di Variante in oggetto, prot. n. 38109 del 06.10.2009, trasmessa alla ASL competente per territorio;

CONSIDERATO

Occorre premettere che l'istruttoria in esame ha preso in considerazione solamente la Tavola 2 – Tavola di Progetto, allegata alla Deliberazione C.C. n. 3 del 18.01.2006, della quale rimane valida la sola perimetrazione dell'area escludendo dalla Variante il sistema viario rappresentato, perimetro peraltro riconfermato con la citata Deliberazione C.C. n. 40 del 29.09.2009.

L'Amministrazione Comunale, constatando il continuo crescere delle imprese locali, al fine di agevolare la delocalizzazione delle imprese attualmente operanti in aree inidonee e sensibile al problema occupazionale, ha deciso di adottare la Variante in oggetto al fine di individuare nuovi spazi in relazione al crescente sviluppo come richiesto dalle imprese locali.

L'area perimetrata è facilmente raggiungibile sia tramite l'Autostrada Roma – Civitavecchia, con uscita di riferimento quella di Cerveteri, sia tramite la SS Aurelia e dista circa 40 Km da Roma e circa 35 Km da Civitavecchia.

Gli accessi diretti all'area, ne sono stati previsti due, uno sulla SS. Aurelia ed uno sulla Via Fontana Morella, entrambi con intersezione a raso, dovranno essere oggetto di studio più approfondito da parte dell'Amministrazione Comunale. In particolare quello sulle SS. Aurelia, dove dovrà essere evitato, perché pericoloso e vietato dal Codice della Strada, l'attraversamento della carreggiata per chi in uscita dall'area si dirige in direzione Roma o per chi in entrata proviene dalla direzione Civitavecchia.

Al riguardo è vincolante per l'Amministrazione Comunale definire la sistemazione dell'infrastrutture stradali prima dell'adozione del Piano Attuativo della zona produttiva, di iniziativa pubblica o privata, attuando, se ritenuta del caso, la procedura prevista dall'art. 19 del D.P.R. 327/2001, previa acquisizione dei pareri delle Autorità competenti.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Le modalità di attuazione della Variante, presuppongono, come già detto, la necessità di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, con la condizione che l'Amministrazione Comunale nei primi 5 anni dall'approvazione della presente Variante, dovrà predisporre un Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) esteso su una superficie non inferiore ad un terzo dell'intera zona D.

Successivamente alla formazione del P.I.P., da parte dell'Amministrazione Comunale, o trascorsi i 5 anni dall'approvazione della presente Variante, è data facoltà ai privati proporre un Piano di Lottizzazione convenzionata per l'attuazione della stessa.

Occorre ricordare che inclusi nel perimetro dell'area, sono presenti degli edifici, gli stessi non possono essere trasformati o subire interventi edilizi ove non si dimostri la legittimità o la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio ai sensi della L.47/85 e s.m.i.

VERIFICA PAESAGGISTICA

Il territorio del Comune di Cerveteri ricade, nel P.T.P. n. 2 "Litorale Nord", definitivamente approvato con Legge Regionale n. 24/98 e per il quale risulta approvato il testo coordinato delle N.T.A. con D.G.R. n. 4472 del 30.07.1999, nonché nel perimetro del P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007.

Una minima parte dell'area perimetrata, quella al confine con la SS Aurelia, secondo la Tav. B "Beni Paesaggistici" del P.T.P.R. risulta vincolata come *aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto* (ml_0238).

Alla predetta area, rientrando nelle aree classificate con la lettera a) del comma 3 dell'art. 41 delle N.T.A. del P.T.P.R., non si applica la norma di tutela contenuta nel paesaggio di riferimento, ma viene valutato l'inserimento nel contesto paesaggistico, previo parere della Soprintendenza Archeologica, pertanto non essendo stato acquisito tale parere resta inteso che gli interventi di qualsiasi tipo, ricadenti in tale area, dovranno essere sottoposti a specifico parere della Soprintendenza Archeologica.

Si fa rilevare che ai sensi, del comma 21 art. 35 delle N.T.A. del P.T.P.R. ed dei punti 4 e 5 della D.G.R. n. 211 del 22.02.2002, l'Area Pianificazione Territoriale della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, con nota prot. n. 57983/1.4.2008, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, ha rettificato la graficizzazione del corso d'acqua denominato "Fosso del Marmo" (c058_0026), iscritto negli elenchi delle acque pubbliche della Provincia di Roma, e del relativo vincolo paesistico, rettifica che ha



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

interessato una piccola porzione dell'area oggetto di Variante che ricadeva all'interno della fascia di rispetto dei 150 m dall'argine del corso d'acqua.

OSSERVAZIONI

A seguito della pubblicazione della Deliberazione C.C. n. 3 del 18.01.2006, Delibera di adozione della Variante di che trattasi, non sono pervenute Osservazioni, così come certificato emesso dal Segretario Generale Comunale con la nota prot. n. 178/SG del 13.06.2006.

Con nota 181/SG del 14.06.2006 il Segretario Generale Comunale ha rettificato, la precedente nota, per il sopravvenuto Ricorso Amministrativo al Tar del Lazio avanzato dalla Sig.ra Virgili Stefania ed altri che è in iter giurisdizionale e pertanto sullo stesso non viene espressa nessuna valutazione, rimettendo alla decisione del Tribunale Amministrativo

PARERE

Sono da intendersi stralciate e sostituite le N.T.A. che risultassero in contrasto con sopravvenute disposizioni di legge o con i Pareri acquisiti, anche se non espressamente richiamate e segnalate, con particolare riferimento alla prescrizioni contenute nel Parere geologico e vegetazionale al cui rispetto è subordinata qualsiasi trasformazione che avvenga sui territori oggetto della presente Variante.

Il testo delle N.T.A., per la corretta utilizzazione del territorio, pur se predisposte in forma chiara e corretta, anche in relazione a quanto rappresentato nei precedenti punti ed ai Pareri espressi dai vari Enti, sono da integrare o modificare onde conseguire una maggiore salvaguardia del territorio.

PROPOSTA DI MODIFICHE ALLE N.T.A.

In corsivo *neretto* le modifiche apportate

Articolo 13 – ZONIZZAZIONE – ZONA D – ARTIGIANALE E SEMI INDUSTRIALE

Sostituire la dizione:

“Oltre alle destinazioni sopra consentite, sono ammesse attività di mostra e vendita di articoli di produzione propria dell'impianto, fino al limite massimo del 20% della superficie lorda dell'edificio stesso”,

con la dizione:

Negli edifici, con esclusiva destinazione artigianale, sono consentite destinazioni commerciali nella misura del 10% della superficie autorizzata, fino ad un massimo di



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

250 mq. La vendita è consentita per i soli prodotti derivanti dalle lavorazioni artigianali e per le merci strettamente connesse.

Dopo la dizione:

“Successivamente alla formazione del P.I.P. e comunque in caso di inerzia dell’A.C. trascorsi 5 anni dall’approvazione della Variante urbanistica per la zona artigianale, la stessa potrà essere attuata anche per iniziativa dei privati per mezzo di un Piano di Lottizzazione convenzionata da redigersi ai sensi dell’art. 28 della Legge 1150/42 ed in conformità dell’art. 5 del D.M. 1444/68.”,

aggiungere quella:

“L’intervento pubblico (P.I.P.) o privato (P.d.L.), previsto nelle NTA, dovrà prevedere l’impianto della rete infrastrutturale, degli standard e dei servizi, esteso all’intera zona D, da realizzarsi anche per stralci.”.

Inserire dopo la dizione:

“Prescrizioni per la formazione dei Piani Attuativi:”

la dizione

- Lotto minimo	1.000 mq
-----------------------	-----------------

Inserire dopo la dizione:

- Indice di piantumazione minimo (alberi di alto fusto e tipici della zona)	100 piante/ha
--	----------------------

la dizione

- In aggiunta a quanto riportato al punto precedente si deve mettere a dimora, all’interno di ogni comparto edificatorio, a funzione di schermatura dei manufatti, una fila di alberi posti in maniera tale da costituire una quinta alberata continua ottenuta con alberature o arbusti, di essenza arborea tipica della zona.

Sostituire dopo la dizione:

- All’interno del lotto devono essere lasciati spazi destinati a parcheggio e manovra degli autoveicoli, pari ad almeno il 10% dell’intera superficie destinata a tali insediamenti.

con la dizione:

- All’interno del lotto devono essere lasciati spazi destinati a parcheggio e manovra degli autoveicoli, pari ad almeno il 15% della superficie del lotto per le autovetture ed il 5% delle superfici del comparto per gli autotreni.

Si ritiene di poter condividere le motivazioni addotte dall’Amministrazione Comunale per la scelta localizzativa dell’intervento in esame, anche in riferimento alla norma di tutela paesaggistica che non preclude l’insediamento di strutture produttive artigianali e semi industriali.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Tutto ciò premesso e considerato, il “Comitato Regionale per il Territorio”, è del

PARERE

che la Variante al Piano Regolatore Generale, per la zona artigianale e semi-industriale, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 3, del 18 Gennaio 2006, sia meritevole d'approvazione, con le riportate modifiche, integrazioni e prescrizioni, introdotte d'Ufficio, ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 Agosto 1967, n. 765.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Poppini)

IL VICE PRESIDENTE DEL C.R.p.T.

(arch. Daniele Iacovone)

