



Comune di Cerveteri
ARRIVO
Prot. n. 0030662 del 13/07/2016
Titolo - Classe VI-3

COMUNE DI CERVETERI

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "PARCO DEL CANDELIERE" CON DESTINAZIONE COMMERCIALE, PRODUTTIVO E SERVIZI - LOCALITA' PRATO DEL CANDELIERE -

SERIE "A" PROGETTO URBANISTICO

L.R. n.22 del 26/06/1997

DATA
22/06/2015

AGGIORNAMENTI
21/09/2015
25/01/2016
03/06/2016

SCALA
-

ELABORATO

C1

PROPRIETA':
Consorzio Attivita' Produttive Cerveteri



Attivita' Produttive Cerveteri S.r.l.

PROGETTAZIONE URBANISTICA:
Arch. Lorenzo Busnengo



PROGETTAZIONE SPECIALISTA:

**PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - PIP
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - PIP
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
PROGRAMMA INTEGRATO di INTERVENTO
“PARCO del CANDELIERE”
CON DESTINAZIONE
COMMERCIALE, PRODUTTIVO E SERVIZI
- LOCALITA' PRATO DEL CANDELIERE -

Premessa	PAG. 02
Interesse Pubblico	PAG. 02
Quadro Urbanistico	PAG. 03
Quadro Ambientale	PAG. 07
Quadro Infrastrutturale	PAG. 09
Stato di fatto	PAG. 10
Proprietà	PAG. 10
Progetto	PAG. 10
Dati di progetto	PAG. 13

Premessa

La presente relazione descrive i lineamenti generali e di dettaglio del Piano Insediamenti Produttivi (PIP) la cui superficie è compresa nel Programma Integrato di Intervento denominato *Parco del Candeliere* sito in località Prato del Candeliere del *Comune di Cerveteri*.

Il Programma Integrato di Intervento, così come definito dalla LR n. 22 del 26/06/1997, è finalizzato sia alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio sia ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione dello stesso ed in particolare del patrimonio edilizio e infrastrutturale in esso presente.

Il Piano Insediamenti Produttivi (PIP), è compreso nella Superficie Territoriale (ST), coincidente con la Zona "D" artigianale di PRG vigente, e ricade all'interno del perimetro del Programma Integrato *Parco del Candeliere* (PI) di Intervento. Il Piano Insediamenti Produttivi (PIP), conforme al PRG, sarà comunque attuato dal Comune di Cerveteri, quale parte di natura pubblica, potendosi in ogni caso ricercare soluzioni perequative/compensative a favore di soggetti privati (proponenti) ai fini della realizzazione delle relative OO.UU. senza o con minori costi possibili per l'A.C.

Interesse Pubblico

Il Programma Integrato di Intervento *Parco del Candeliere* consiste in un progetto operativo complesso con rilevante valenza urbanistica ed edilizia, caratterizzato dai seguenti elementi di interesse pubblico:

- inserimento di una pluralità di funzioni non residenziali quali attività commerciali, direzionali, turistico-ricettive e servizi (Parco Commerciale/Servizi), oltre a quella artigianale-produttiva (Piano di Insediamento Produttivi), in grado di incidere sul tessuto economico comunale e territoriale;
- individuazione di un area da destinare a Piano di Insediamento Produttivi (PIP) da mettere a disposizione, a costo zero, dell'Amministrazione Comunale e finalizzata ad agevolare la delocalizzazione di imprese operanti in aree inidonee del territorio comunale, con Superficie superiore ad un terzo della Superficie Territoriale, in coerenza con la prescrizione regionale relativa alla zona artigianale, contenuta nella DGRL n. 185/2010 di approvazione della Variante al PRG della Zona D "artigianale/semi-industriale";
- cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'intera superficie destinata a Piano di Insediamento Produttivi (PIP);
- integrazione di diverse tipologie di opere ivi comprese le opere di urbanizzazione, gli standard urbanistici, un servizio pubblico extra-standard e le opere infrastrutturali necessarie per assicurare la completezza e la piena accessibilità e funzionalità all'intervento;
- realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale di opere accessorie e complementari esterne in grado di assicurare il completamento e l'ottimizzazione funzionale dell'intero quadrante territoriale, anche con valenza sovracomunale, compresa l'acquisizione delle relative aree;
- realizzazione e cessione delle previsioni complessive della dotazione di standard urbanistici quali verde pubblico e parcheggi pubblici dell'intervento all'Amministrazione Comunale, anche oltre la dotazione minima di legge;

- cessione all'Amministrazione Comunale di una superficie fondiaria per extra standard, destinata alla creazione di un "*Punto informazione ed accoglienza turistica*" finalizzato allo sviluppo turistico, culturale, ambientale, sociale, storico e artistico del territorio del *Comune di Cerveteri*, del *Museo Nazionale Cerite* ed in particolare delle necropoli ceretane;
- inserimento di nuove infrastrutture viarie tali da incidere anche sulla riorganizzazione del sistema infrastrutturale peesistente comunale e territoriale;
- incremento dell'offerta di lavoro nel quadrante urbano di circa 150 addetti in fase di realizzazione dell'intervento considerando una cantierizzazione di circa 3 anni e di circa 350/400 addetti per il Parco Commerciale/Servizi (PCS), a cui potrebbero aggiungersi circa 150/200 addetti per il produttivo in caso di contemporanea attuazione dell'attiguo Piano Insediamenti Produttivi, per un totale di circa 500/600 addetti, in fase di messa a regime di tutte le attività previste.

Dati i numerosi e rilevanti elementi di interesse pubblico l'attuazione del Programma Integrato di Intervento in variante di PRG, per il Parco Commerciale/Servizi (PCS) e per parte delle Opere Accessorie Complementari (OAC), segue la procedura prevista dall'art. 4 della LR 36/87, mentre l'attuazione del PIP e della restante parte delle OAC potrà seguire la procedura di cui all'art.1-bis, comma 1, della LR 36/87, in quanto conforma alle previsioni del PRG.

Quadro Urbanistico

Piano Regolatore Generale 1980

Con **Del GR n 3505 del 07/06/1980** e **Del GR n 5144 del 06/10/1981** è stato approvato il Piano Regolatore Generale (PRG) del *Comune di Cerveteri*, in cui la Superficie di Intervento del Programma Integrato di Intervento *Parco del Candeliere* è destinata a *Zona Rurale – Sottozona RI Aree agricole sottoposte al regime Ente Maremma* e normata all'art 18 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG e solo per minime parti in *Sedi viarie*.

primo Piano Particolareggiato

Con **Del CC n 7 del 28/02/1989** il *Comune di Cerveteri* ha adottato un Piano Particolareggiato (PP) in variante al PRG per la zona artigianale;

Con **Decreto n 227/serv Mil del 29/11/1990** la *Regione Militare Centrale* ha modificato le prescrizioni a tutela del *Centro Radio* sito nelle immediate vicinanze della zona oggetto del PP;

Con **Nota n 14364 del 27/06/1991** il *Comune di Cerveteri* ha chiesto alla *Direzione del Genio Militare* il Nulla Osta per la deroga ai vincoli militari imposti con il Decreto sopra citato;

Con **Nota 12/17364/2412 del 23/08/1993** la *Direzione del Genio Militare* non ha autorizzato il *Comune di Cerveteri* alla deroga ai vincoli militari imposti richiedendo la predisposizione di un nuovo PP;

Con **Del CC n 53 del 16/06/1995** il *Comune di Cerveteri* ha riadottato il PP rielaborato sulla presenza dei nuovi vincoli militari di cui al decreto sopra citato;

L'Amministrazione Comunale ha successivamente adottato una nuova Variante al PRG finalizzata alla localizzazione di una zona artigianale e semi industriale di cui al paragrafo successivo.

Variante al PRG e modifica all'art 13 NTA

Con **Del CC n 3 del 18/01/2006** il *Comune di Cerveteri* ha adottato la Variante urbanistica al PRG relativa al cambio di destinazione urbanistica da *Zona Rurale – Sottozona RI Aree agricole sottoposte al regime Ente Maremma* a Zona artigianale e semi industriale, corrispondente alla sola Superficie Territoriale del Programma Integrato di Intervento. Tale Variante comporta inoltre modifica all'art 13 delle NTA in cui articolo, tra l'altro, è stata introdotta la lettera *a) Modalità di attuazione della Zona D* in cui si specifica che l'attuazione di detta zona avverrà esclusivamente tramite strumenti di pianificazione esecutiva ed introduce l'attuazione di un Piano Insediamento Produttivo (PIP) non inferiore ad un terzo dell'intera Superficie Territoriale (ST) della Zona;

Dalla **Del CC n 35 del 14/06/2006** si evince che a seguita della pubblicazione degli atti non sono state presentate osservazioni avverso la variante in oggetto;

Con **Nota n 146512 del 28/07/2009** la *Regione Lazio - Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*, a seguito dell'istruttoria tecnica della Variante, ha rilevato tra l'altro, nella Tavola 2 modifiche al sistema della viabilità del PRG non oggetto della stessa Variante e nelle Tavola 1 e 2 incongruenze tra le perimetrazioni dell'area oggetto di variante;

Con **Del CC n 40 del 29/09/2009** l'Amministrazione Comunale, preso atto della Nota di cui sopra, ha eliminato il sistema viario rappresentato nella Tavola 2 e ha chiarito che la perimetrazione dell'area oggetto di variante è quella riportata nella Tavola 2, così come ripermetrata, evidenziata in colore blu e sottoscritta dal Presidente del Consiglio Comunale, dai Capigruppo Consiliare e dal Sindaco. La Del CC 40/2009 ed i relativi elaborati allegati, che costituiscono l'intervenuto chiarimento, sono stati pubblicati per l'espletamento delle procedure di evidenza pubblica, ma non sono oggetto dell'istruttoria della Variante la quale si basa unicamente su quanto deliberato e graficizzato con la Del CC 3/2006;

Con **Voto n 173/2 del 03/12/2009** il *Comitato Regionale per il Territorio*, a seguito dell'istruttoria tecnica della Variante, ha ritenuto il suddetto strumento urbanistico meritevole di approvazione con modifiche, integrazioni e prescrizioni tra cui quelle all'art 13 delle NTA da introdursi di ufficio ai sensi dell'art 3 della L 765/1967 ma senza peraltro modificare la previsione di un PIP non inferiore ad un terzo dell'intera ST della Zona D;

Con **Del CC n 2 del 27/01/2010** il *Comune di Cerveteri* ha approvato la Variante urbanistica al PRG per la zona artigianale e semi industriale recependo integralmente le modifiche, integrazioni e prescrizioni del Voto di cui sopra;

Con **Del GR n 185 del 22/03/2010** la *Regione Lazio* ha approvato la Variante urbanistica al PRG per la zona artigianale e semi industriale, adottata dal *Comune di Cerveteri* con Del CC 3/2006 e conseguente modifica all'art 13 delle NTA, composta dai seguenti elaborati: Norme Tecniche di Attuazione e Relazione Tecnica (unico elaborato); Elaborato Grafico – Tav 2: Tavola di progetto;

Il provvedimento è stato pubblicato sul **Supplemento Ordinario 87 al BURL n 17 del 07/05/2010**.

Pianificazione attuativa Variante Del GR 185/10 (secondo Piano Particolareggiato e primo Piano Insediamento Produttivo)

Con **Del CC n 16 del 25/03/2010** il *Comune di Cerveteri* ha affidato al costituendo Consorzio denominato *Attività Produttive Cerveteri* la realizzazione del progetto della zona artigianale e semindustriale in località *Prato del Candelieri*, secondo lo studio di fattibilità redatto dalla *Federlazio* di Roma, approvato con Del GC n 161 del 29/06/2007 e con lo stesso Atto ha approvato lo schema di convenzione per regolare i rapporti con il Consorzio stesso;

In data **16/06/2010** è stato redatto Atto Costitutivo del Consorzio denominato *Attività Produttive Cerveteri*;

Con **Del CC n 54 del 10/11/2010** il *Comune di Cerveteri* ha adottato, con unico provvedimento: il Piano Particolareggiato (PP) zona artigianale e semi industriale e le relative opere di urbanizzazione primaria in località *Prato del Candeliere* di iniziativa del *Consorzio Attività Produttive Cerveteri* (prot 24383/2010 e 24381/2010) ed il Piano Insediamento Produttivo (PIP) e relative opere di urbanizzazione primaria in località *Prato del Candeliere* di iniziativa pubblica (prot 24383/2010 e 24381/2010);

Con **Del CC n 16 del 15/04/2011** il *Comune di Cerveteri* ha respinto le 2 osservazioni pervenute al PIP e al PP zona artigianale e semi industriale *Parco del Candeliere* Del CC 54/2010 di cui sopra, pervenute a seguito della pubblicazione degli atti;

Con **Del n 36 del 05/04/2012** il Commissario Straordinario di Cerveteri ha inviato alla *Regione Lazio* la proposta di perimetrazione delle aree destinate alla successiva redazione del PIP a norma dell'art 1 della LR n 47 della LR 10/08/1984 *Procedimenti per l'autorizzazione ai piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi - Modifica della LR n 8 del 05/09/1972* la quale prevede che l'autorizzazione alla redazione dei Piani è concessa con Deliberazione della Giunta Regionale su proposta dell'Assessore Regionale all'Artigianato, Industria e Commercio e quindi obbligatoria e propedeutica all'adozione degli stessi da parte del Consiglio Comunale;

Con **Del GR n 149 del 19/06/2013** la *Regione Lazio* ha autorizzato il *Comune di Cerveteri* a procedere alla formazione delle aree destinate al PIP di cui sopra per la redazione dei Piani Attuativi, fatte salve le prescrizioni e condizioni riportate parere tecnico Voto n 173/2/2009;

Con **Del CC n 27 del 08/08/2013** il *Comune di Cerveteri* revoca la Del CC 54/2010 in quanto: sia la redazione del PIP, alla data dell'adozione del Consiglio Comunale non era stata ancora autorizzata dalla *Regione Lazio*, come prescritto dall'art 1 della LR 47/1984 e che tale approvazione è arrivata solo in data 19/06/2013; sia si rende opportuno distinguere amministrativamente gli atti relativi al PP sulle aree private, da quelli del PIP di natura pubblica, al fine di rispettare chiaramente le disposizioni delle Leggi e Deliberazioni Regionali in materia, per la realizzazione di opere di urbanizzazione, per il finanziamento e per la gestione degli interventi.

terzo Piano Particolareggiato

Con **Del CC n 28 del 08/08/2013** il *Comune di Cerveteri* ha adottato il Piano Particolareggiato (PP) zona artigianale e semi industriale in località del *Prato del Candeliere* di iniziativa privata (prot 0025372/2013).

Il periodo di Pubblicazione ha avuto luogo dal 05/11/2013 al 05/12/2013 e non si hanno riscontri se pervenute osservazioni.

Con **Del CC n 34 del 05/08/2015** il *Comune di Cerveteri* ha approvato la “Revoca delibere CC n 28 e n 29 del 08/08/2103 inerenti l'adozione di un Piano per Insediamenti Produttivi e un Piano Particolareggiato di iniziativa privata nella zona artigianale e semi industriale in loc. Prato del Candeliere; al fine di procedere alla redazione di una pianificazione più armonica e coerente gli obiettivi prefissati dall'A.C. alla redazione di un PPE, ovvero PII finalizzato alla parziale conversione dell'area interessata da “zona artigianale e semi industriale” a zona mista “artigianale, commerciale e servizi”.

Con tale Delibera il Comune di Cerveteri ha fissato i seguenti obiettivi:

- *Razionalizzare l'uso del territorio, consentendo la coesistenza nella medesima localizzazione di insediamenti sia artigianali che commerciali e per servizi;*
- *Realizzare opere di pubblico interesse pubblico completamente a carico dei soggetti attuatori della parte di iniziativa privata andando oltre le previsioni di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-bis, come introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera g), punto 3 della Legge 11/11/2014, n.164 (c.d. Sblocca Italia);*
- *Attuare la parte di natura pubblica (P.I.P.) con minori oneri possibili per l'Amministrazione Comunale addivenendo all'acquisizione gratuita dell'aree, anche attraverso il ricorso all'istituto della perequazione, al fine di poterle mettere a disposizione degli artigiani a prezzi calmierati, in coerenza con le finalità riportate nella DGRL n. 185 del 22/03/2010.*

secondo Piano Insediamento Produttivo

Con **Del CC n 29 del 08/08/2013** il *Comune di Cerveteri* ha adottato il Piano Insediamento produttivo (PIP) zona artigianale e semi industriale in località del *Prato del Candeliere* di iniziativa pubblica (prot 0025368/2013).

Il periodo di Pubblicazione ha avuto luogo dal 05/11/2013 al 05/12/2013 e non si hanno riscontri se pervenute osservazioni.

Formazione del nuovo Piano Regolatore Generale

Con **Del CC n 26 del 30/07/2015** il *Comune di Cerveteri* ha approvato la proposta di deliberazione che precede avente ad oggetto “Documento preliminare di indirizzo propedeutico alla per la formazione del nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Cerveteri. Approvazione”; ossia l’approvazione delle linee guida del nuovo Piano Regolatore Generale in cui l’area in esame nell’elaborato “A.P.1 - Sintesi di Proposta di Piano” che compone il Documento Preliminare di Indirizzo ricade in “Prime Indicazioni strategiche: i progetti territoriali – la “Porta di Cerveteri” per l’atterraggio delle funzioni pregiate”.

Pertanto, si può affermare che non essendoci in corso nessuna pianificazione attuativa per tale area vige la **Del GR n 185 del 22/03/2010** “Variante urbanistica al PRG per la zona artigianale e semi industriale in località Prato del Candeliere”, il cui provvedimento è stato pubblicato sul **Supplemento Ordinario 87 al BURL n 17 del 07/05/2010**.

Obiettivi dell'Amministrazione Comunale

Con **Del CC n 34 del 05/08/2015** il *Comune di Cerveteri* ha approvato la “Revoca delibere CC n 28 e n 29 del 08/08/2103 inerenti l’adozione di un Piano per Insediamenti Produttivi e un Piano Particolareggiato di iniziativa privata nella zona artigianale e semi industriale in loc. Prato del Candeliere; al fine di procedere alla redazione di una pianificazione più armonica e coerente gli obiettivi prefissati dall’A.C. alla redazione di un PPE, ovvero PII finalizzato alla parziale conversione dell’area interessata da “zona artigianale e semi industriale” a zona mista “artigianale, commerciale e servizi”.

Con tale Delibera il Comune di Cerveteri ha fissato i seguenti obiettivi:

- *Razionalizzare l'uso del territorio, consentendo la coesistenza nella medesima localizzazione di insediamenti sia artigianali che commerciali e per servizi;*

- *Realizzare opere di pubblico interesse pubblico completamente a carico dei soggetti attuatori della parte di iniziativa privata andando oltre le previsioni di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-bis, come introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera g), punto 3 della Legge 11/11/2014, n.164 (c.d. Sblocca Italia);*
- *Attuare la parte di natura pubblica (P.I.P.) con minori oneri possibili per l'Amministrazione Comunale addivenendo all'acquisizione gratuita dell'area, anche attraverso il ricorso all'istituto della perequazione, al fine di poterle mettere a disposizione degli artigiani a prezzi calmierati, in coerenza con le finalità riportate nella DGRL n. 185 del 22/03/2010.*

Quadro Ambientale

Il Piano Insediamenti Produttivi (PIP), come meglio rappresentato nell'Elaborato 3 "Inquadramento territoriale e strumentazione urbanistica" e di seguito riportato, risulta oggetto di classificazione all'interno degli elaborati del Piano Territoriale Paesistico (PTP), del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e del Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG).

Piano Territoriale Paesistico

Nel Piano Territoriale Paesistico (PTP) Ambito territoriale n 2 *Litorale Nord*, definitivamente approvato con LR 24/98, la **Superficie Piano Insediamenti Produttivi (SPIP)**, compresa nella Superficie Territoriale (ST) e ricadente all'interno della Superficie di Intervento del Programma Integrato *Pian del Candeliere* (PI), risulta classificata come di seguito indicato.

Nella tavola E1/7 Rilievo dei vincoli paesaggistici non risulta interessata da vincoli e nella tavola E3/7 Classificazione delle Aree ai Fini della Tutela non risulta interessata da tutele.

La Superficie Piano Insediamenti Produttivi (SPIP) non è dunque sottoposta a vincoli paesistico

Piano Territoriale Paesistico Regionale

Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), adottato con Del GR n 556 del 25/07/2007 e Del GR n 1025 del 21/12/2007 ai sensi degli artt 21, 22, 23 della LR 24/98, i cui termini per l'approvazione, di cui all'art 21, sono stati prorogati dalle successive modifiche alla LR 24/98 quali LR 3/2014 e LR 2/2015 dal 31/12/1999 al 14/02/2016, la **Superficie Piano Insediamenti Produttivi (SPIP)**, compresa nella Superficie Territoriale (ST) e ricadente all'interno della Superficie di Intervento del Programma Integrato *Parco del Candeliere* (PI), risulta classificata come di seguito indicato.

Nella tavola B23 Beni Paesaggistici, foglio 373, per la maggior parte non ricade in aree vincolate e solo per minime parti ricade:

- a sud-est in *c) corsi delle acque pubbliche* codice c058_0026
- a sud-ovest in *ml) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto* codice ml_0238 ed in *Aree urbanizzate del PTPR*;

Nella tavola A23 Sistemi ed Ambiti del Paesaggio, foglio 373, per la maggior parte ricade in *Paesaggio Agrario di Valore* e solo per minime parti ricade:

- a sud-est anche in *Paesaggio Naturale di Valore e Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua*
- a sud-ovest in *Paesaggio degli Insediamenti Urbani*;

Nella tavola D23 Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti, foglio 373, ricade:

- a sud-est in *Inviluppo dei beni paesaggistici*
- a sud-ovest in *Aree urbanizzate*.

La predetta area a sud-est, rientra parzialmente nelle protezione dei corsi delle acque pubbliche di cui all'art 35 delle Norme del PTPR, a seguito della rettifica del corso d'acqua denominato *Fosso del Marmo* avvenuta con Nota n 57983 del 01/04/2008 della *Regione Lazio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area Pianificazione Territoriale* in forza del comma 21 dell'art 35 delle Norme del PTPR e dei punti 4 e 5 del Del GR n 211 del 22/02/2002, tale elemento vincolistico non dovrebbe interessare l'area.

Nella predetta area a sud ovest, tutelata per legge in quanto rientrante in zona di interesse archeologico di cui all'art 41 comma 3 lettera a) delle Norme del PTPR, ogni modifica dello stato dei luoghi è subordinata all'autorizzazione paesistica integrata per gli interventi di nuove costruzioni, ampliamenti e demolizione e ricostruzione, dal preventivo parere della competente soprintendenza archeologica così come prescritto dall'art. 41 comma 5 delle Norme del PTPR.

Piano Territoriale Provinciale Generale

Nel Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG), approvato con Del CP n 1 del 10/01/2010, la **Superficie Piano Insediamenti Produttivi (SPIP)**, compresa nella Superficie Territoriale (ST) e ricadente all'interno della Superficie di Intervento del Programma Integrato *Parco del Candeliere (PI)*, risulta classificata come di seguito indicato.

Nell'elaborato TP2 Disegno programmatico di struttura: Sistema ambientale - Sistema insediativo morfologico - sistema insediativo funzionale - Sistema della mobilità ricade in *Aree attrezzate per attività artigianali, fieristiche e di servizio intercomunali* ed è rappresentata sulla base cartografica come *Principali previsioni dei PRG vigenti o adottati, controdedotti e trasmessi alla regione entro il 31 ottobre 2007, ovvero successivamente approvati - principali insediamenti produttivi*;

Nell'elaborato TP2.1 Rete ecologica provinciale del PTPG sulla base cartografica è rappresentata in *Principali previsioni dei PRG vigenti o adottati, controdedotti e trasmessi alla regione entro il 31 ottobre 2007, ovvero successivamente approvati - principali insediamenti produttivi* come si evince dalla base cartografica;

La Superficie Piano Insediamenti Produttivi (SPIP), individuata in *Aree attrezzate per attività artigianali, fieristiche e di servizio intercomunali* esistenti o previsione dai piani comunali di cui all'art 73 delle Norme di Attuazione del PTPG, non è sottoposta a prescrizioni da parte del PTPG.

Quadro Infrastrutturale

La rete stradale dell'area romana ha una struttura radiocentrica, storicamente condizionata dalla presenza della capitale. La viabilità radiale principale ha, infatti, origini antiche con le consolari, nel tempo affiancate da nuovi assi radiali, che penetrano sino al tessuto urbano più centrale. L'area di studio rispecchia questa struttura, essendo attraversata dalla consolare SS1 Aurelia, che dall'area centrale di Roma si estende radialmente lungo la direttrice tirrenica per proseguire, successivamente, sino ai confini di Stato.

Nello specifico dell'ambito di studio, le infrastrutture di primaria importanza si sviluppano lungo la costa, lambendo i principali centri urbani fino all'area metropolitana di Roma, e sono rappresentate da: Autostrada A12 Roma-Civitavecchia e SS1 Aurelia.

Le connessioni di maggior rilievo nei pressi dell'area di intervento sono quelle con la SP4A, organizzata a rotatoria, e quelle di Via Fontana Morella e Via Campo di Mare, regolate da semaforo.

A completare il sistema costiero, una serie di infrastrutture trasversali consente gli scambi tra gli abitati presenti nell'area e con la viabilità di interesse nazionale. Tra di esse quelle di maggior rilievo sono:

- SP4A Settevene-Palo, che connette l'Aurelia a Cerveteri e successivamente all'area di Bracciano;
- Via Fontana Morella, che connette l'abitato di Cerveteri a quello di Marina di Cerveteri, attraversando Via Aurelia;
- Viale Campo di Mare, rappresenta l'accesso principale di Marina di Cerveteri da Via Aurelia. La strada si estende all'interno del centro abitato fino a raggiungere il centro di Campo di Mare, situato sul litorale tirrenico;
- Via di Zambra, collega la statale SS1 Aurelia al centro abitato di Cerveteri, attraversando aree agricole o scarsamente urbanizzate;
- SP2B Via Furbara Sasso, collega Via Aurelia, nei pressi dell'ormai dismessa stazione di Furbara, con la Via Braccianese. L'asse viario sovrappassa l'A12 e connette una serie di piccoli nuclei residenziali quali Sasso, Sambuco e Ponte Mariano.

L'ambito di studio è attraversato dall'asse autostradale A12 Roma-Civitavecchia, che ha inizio a sud dalla connessione con l'autostrada Roma-Fiumicino, e termina a nord di Civitavecchia dove si immette sul tracciato della SS1. L'autostrada è caratterizzata dalla presenza di due barriere in linea, Roma Ovest e Aurelia e di sei svincoli intermedi. Di questi ultimi, metà sono controllati da stazioni di esazione (Maccarese-Fregene, Torrimpietra e Civitavecchia Sud), e metà sono liberi (Cerveteri-Ladispoli, Santa Marinella-Santa Severa e Civitavecchia Nord). Il pedaggio è fisso alle barriere ed alle stazioni controllate.

Il Piano Insediamenti Produttivi (PIP) ricade nell'area di influenza dello svincolo libero di Cerveteri-Ladispoli, situato ad una distanza di circa 4 km, che permette le manovre di scambio tra autostrada e viabilità ordinaria (SP4A) in tutte le direzioni.

Stato di fatto

Il Programma Integrato di Intervento (PI) denominato *Parco del Candelieri*, sito in località Prato del Candelieri del *Comune di Cerveteri*, interessa una Superficie Territoriale (ST) di 241.440

mq, distinta in Catasto con foglio 47, particelle 103, 115, 122p, 158p, 178p, 215, 217, 228, 229, 344p, 345, 432p, 567p, 573, 576, 604, 605, di cui 80.487 mq del Piano Insediamenti Produttivi (PIP).

L'area interessata dal **Piano Insediamenti Produttivi (PIP)**, come meglio individuata nell'Elaborato 5 "Rilievo stato di fatto", ha un andamento morfologico del terreno prevalentemente pianeggiante con quote altimetriche sul livello del mare comprese tra circa 34 m (direzione est) e circa 33 m (direzione ovest) ed idrografia superficiale priva di fenomeni di ruscellamento concentrato in quanto i fossi che drenano l'Area (a nord-est il *Fosso del Marmo* che si unisce, in prossimità della *Via Aurelia*, con il *Fosso Vaccina* ed a nord-ovest il *Fosso di Zambra*) si trovano tanto distanti che la stessa non rientra nelle protezioni dei corsi delle acque pubbliche così come approfondito al precedente capitolo *Quadro Ambientale*.

L'area del Piano Insediamenti Produttivi (PIP) risulta interessata da zone incolte e prevalentemente in abbandono con conseguente sviluppo della copertura arborea ed arbustiva di essenze infestanti.

Proprietà

I proponenti del Programma Integrato di Intervento (PI), quali la Società "Attività Produttive Cerveteri S.r.l." e il "Consorzio Attività Produttive Cerveteri", in quanto proprietarie di parte della Superficie Territoriale (ST), con imponibile catastale ampiamente superiore al 75% (come meglio rappresentato nell'elaborato 7 "Planimetria Catastale e Proprietà"), sono soggetti titolari alla presentazione del Programma Integrato di Intervento, in quanto strumento urbanistico attuativo, ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

Le particelle ricadenti nelle aree oggetto di PIP, di cui ne è prevista la cessione gratuita al Comune, se non già di proprietà dei soggetti proponenti/attuatori, è previsto che siano acquisite dall'Amministrazione Comunale attraverso procedura espropriativa da delegarsi ai soggetti attuatori del Programma Integrato ed a cui faranno integralmente carico i relativi oneri di acquisizione.

Progetto

Il Progetto del Programma Integrato di Intervento *Parco del Candeliere* struttura l'intero insediamento a partire dal ritrovato disegno della campagna del territorio cerite tipico del quadrante urbano in cui questo si inserisce e che risulta definito dalle ortogonali e parallele all'asse storico dalla via Aurelia. Il sistema dei collegamenti carrabili e ciclo-pedonali segue dunque una logica di articolazioni assiali di matrice contestuale che nasce a partire dall'antica via consolare e si sviluppa nei filari di viti, oliveti e colture di campo così come nei perimetri/confini degli appezzamenti e nell'organizzazione dei percorsi della campagna per il trasporto di prodotti ed attrezzature. Nel Progetto tale sistema subisce variazione solo al centro dell'Area dove i percorsi concentrici, la suddivisione radiale delle Zone ed il mix funzionale definiscono uno spazio di aggregazione che richiama non più le immagini tipiche delle aree agricole del territorio ma quelle degli antichi borghi di Cerveteri quali Castel del Sasso e Ceri. Infine le scelte tipologiche degli edifici, ponendo particolare attenzione alle scelte statiche e tecnologiche senza rinunciare ad innovative soluzioni di utilizzo dei materiali, richiamano altre immagini tipiche del contesto quali i tumuli delle tombe

etrusche ceretane di Banditaccia completando così l'approccio organico di lettura del territorio comunale.

Il Programma Integrato di Intervento oltre ad integrarsi nel disegno complessivo del paesaggio grazie allo specifico intento progettuale di cui al paragrafo precedente, si pone come nuova frazione del territorio comunale in grado di ricucire il centro urbano del Comune di Cerveteri a nord-est, con la frazione di Marina di Cerveteri a sud-ovest. Ad oggi il quadrante urbano compreso tra le due aree risulta privo di funzioni e servizi a disposizione del cittadino soprattutto a causa della presenza della vasta area ad accesso limitato del *Raggruppamento Unità Difesa RUD* Distaccamento di Cerveteri. Il Progetto, sopperisce a tale carenza attraverso: mix funzionale, dotazione di aree a standard e realizzazione di opere infrastrutturali.

Di particolare rilievo è inoltre la promozione e sviluppo del territorio favorito dal Progetto del Programma Integrato di Intervento *Parco del Candeliere* attraverso: la realizzazione di parte del tratto ciclo-pedonale di collegamento tra il lungomare e il sito archeologico delle Necropoli Banditaccia; la cessione di un'area per la realizzazione di un Punto informazione ed accoglienza turistica; la funzione di polo attrattivo extraurbano incentivata dal facile accesso ed alta visibilità dell'Area dall'Autostrada A12 tratto "Roma-Civitavecchia".

Il Programma Integrato di Intervento è articolato in tre distinte quali: il Parco Commerciale/Servizi (PCS) con una superficie di 160.953 mq, il Piano Insediamenti Produttivi (PIP) con una superficie di 80.487 mq e le Opere Accessorie e Complementari con una superficie di 43.809 mq; la somma delle superfici delle tre componenti costituisce la Superficie interessata dal Programma Integrato pari a 285.249 mq.

La Superficie Territoriale (ST), comprendente la Superficie Parco Commerciale/Servizi (SPCS) e la Superficie Piano Insediamenti Produttivi (SPIP), è pari a 241.440 mq. La Superficie Piano Insediamenti Produttivi (SPIP), pari a 80.487 mq (33,336% ST), è di poco superiore ad un terzo della superficie dell'intera Zona D di PRG, coincidente con la Superficie Territoriale (ST), così come prescritto nelle NTA della Variante urbanistica al PRG di cui alla DGRL 185/2010.

Per il **Piano Insediamento Produttivo (PIP)**, il cui progetto è autonomo e coordinato rispetto a quello del Parco Commerciale/Servizi (PCS), costituendo intervento a se stante di attuazione pubblica, risultano comunque già individuate, sono previste le seguenti distinte Zone:

- Zona per comparti fondiari e strade pubbliche II: destinato ad accogliere il Volume (Vo) con destinazione d'uso produttiva (artigianale e servizi) su Lotti Fondiari da assegnare da parte dell'Amministrazione Comunale, anche attraverso forme alternative di natura partecipativa di realizzazione e gestione del PIP, ed a prevedere strade pubbliche e consortili di accesso ai diversi Lotti Fondiari;
- Verde Pubblico V3: finalizzato alla realizzazione e cessione, in esubero rispetto agli standard urbanistici minimi da DM 1444/68, di giardini e aree per il gioco e per il tempo libero attrezzate con percorsi ciclo-pedonali, chioschi, punti di ristoro e servizi igienici;
- Parcheggi Pubblici P5, P6 finalizzati alla realizzazione e cessione, in esubero rispetto agli standard urbanistici minimi da DM 1444/68, di spazi adibiti alla sosta a raso dei veicoli di visitatori, clienti ed utenti.

Conclusioni

Si può concludere affermando che il Piano Insediamenti Produttivi (PIP) costituisce l'occasione per l'Amministrazione Comunale di delocalizzare imprese operanti in aree inidonee del territorio comunale e di realizzare a costo zero interventi di carattere produttivo-artigianale.

Dati di progetto

I dati di progetto relativi alla **Superficie Piano Insediamenti Produttivi (SPIP)**, compreso nella Superficie Territoriale (ST) e ricadente all'interno del perimetro del Programma Integrato di Intervento *Parco del Candeliere* (SPI), sono come di seguito riportati.

Superficie Programma Integrato (SPI)	285.249 mq
Superficie Zona "D" artigianale – Superficie Territoriale (ST)	241.440 mq
Superficie Piano Insediamenti Produttivi (SPIP – 33,336%)	80.487 mq
Indice di fabbricabilità Fondiario produttivo (IFF)	2,00 mc/mq
Volume Produttivo di progetto (Comparto II x IFF) ⁽¹⁾	140.630 mc
Indice di copertura massimo (Ic)	0,25 mq/mq
Altezza massima (H max)	7,50 mt
Volume Produttivo di progetto (Comparto II x Ic x H max) ⁽¹⁾	131.841 mc

Si è preso atto che l'Indice di copertura (Ic) della NTA relativo alla zona artigianale e simindustriale, pari a 0,25 mq/mq, sviluppa una Superficie Coperta (SC) inferiore a quella ottenibile con l'applicazione i parametri dell'Indice di Fabbricabilità Fondiario (IFF) e dell'altezza massima (H max). Pertanto per la determinazione della Superficie Coperta (SC) massima ammissibile per lotto si dovrà tener conto dell'Indice di copertura (Ic), sempre rispettando l'altezza massima (H max) da norma.

(1) Dato indicativo di massima da definirsi in sede di redazione da parte dell'Amministrazione Comunale del progetto definitivo del PIP in relazione alla effettiva superficie dei Lotti Fondiari ivi previsti.