

Direzione: AMBIENTE, TRANSIZIONE ENERGETICA E CICLO DEI RIFIUTI

Area:

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G08768 del 09/07/2025

Proposta n. 24485 del 09/07/2025

Oggetto:

Pronuncia di Verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi dell'art. 19, parte II del D.Lgs. n. 152/2006 sull'intervento di "Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, con aumento del 10% della superficie coperta, ai sensi dell'art. 6 L.R. 7/2017, del complesso immobiliare ad uso produttivo", nel Comune di Pomezia, Provincia di Roma, in via dei Castelli Romani, n. 124". - Proponente: Techbau S.p.A.- Registro elenco progetti: n. 009/2025.

Oggetto: Pronuncia di Verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi dell'art. 19, parte II del D.Lgs. n. 152/2006 sull'intervento di "Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, con aumento del 10% della superficie coperta, ai sensi dell'art. 6 L.R. 7/2017, del complesso immobiliare ad uso produttivo", nel Comune di Pomezia, Provincia di Roma, in via dei Castelli Romani, n. 124". - Proponente: Techbau S.p.A.- Registro elenco progetti: n. 009/2025.

II DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE, TRANSIZIONE ENERGETICA E CICLO DEI RIFIUTI

Visto lo Statuto della Regione Lazio;

Vista la Legge Regionale n. 6 del 18 febbraio 2002 e successive modifiche e integrazioni, relativa alla disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio regionale;

Visto il regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale n. 1 del 6 settembre 2002 e successive modifiche;

Visto il regolamento regionale 23 ottobre 2023, n. 9, concernente: "Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n.1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della giunta regionale) e successive modifiche. Disposizioni transitorie", il quale ha riorganizzato le strutture amministrative della Giunta regionale, in considerazione delle esigenze organizzative derivanti dall'insediamento della nuova Giunta regionale e in attuazione di quanto disposto dalla legge regionale 14 agosto 2023, n. 10;

Visto il regolamento regionale 28 dicembre 2023, n.12, concernente: "Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n.1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della giunta regionale) e successive modifiche. Disposizioni transitorie", con il quale sono state modificate le disposizioni transitorie del r.r. 9/2023;

Vista la deliberazione di Giunta regionale 26 giugno 2025, n. 476, con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore della Direzione regionale "Ambiente, Transizione Energetica e Ciclo dei Rifiuti" all'Ing. Wanda D'Ercole, a decorrere dal 1° luglio 2025;

Dato atto che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Paola Pelone;

Visto il Decreto Legislativo 3/04/2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale 16/12/2011, n. 16, "Norme in materia ambientale e di fonti rinnovabili";

Vista la D.G.R. n. 884 del 18/10/2022 con la quale sono state approvate le "Disposizioni operative per lo svolgimento delle procedure di valutazione di impatto ambientale";

Vista la Legge 07/08/1990, n. 241 e s.m.i. "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";

Vista l'istanza del 07/02/2025 (protocollo di acquisizione n. 155593 in pari data), con la quale il Soggetto Proponente ha trasmesso alla Regione Lazio, Area Valutazione di Impatto Ambientale, il progetto di "Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, con aumento del 10% della superficie coperta, ai sensi dell'art. 6 L.R. 7/2017, del complesso immobiliare ad uso produttivo", nel Comune di Pomezia, Provincia di Roma, in via dei Castelli Romani, n. 124". - Proponente: Techbau S.p.A. - ai fini degli adempimenti previsti per l'espressione delle valutazioni sulla compatibilità ambientale di cui al Decreto Legislativo n. 152/06.

Preso atto dei seguenti pareri espressi sull'opera in argomento, acquisiti nell'ambito dell'iter istruttorio, a norma dell'art. 19, comma 3 e 4 del D.Lgs. 152/06 che assumono

rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni, in particolare:

- ✓ Regione Lazio, Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale, nota prot. n. 249222 del 27/02/2025;
- ✓ Regione Lazio, Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti Climatici, Transizione Energetica e Sostenibilità, Parchi, Area Protezione e Gestione della Biodiversità, nota prot. n. 270406 del 04/03/2025;
- ✓ Ministero della Cultura, Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti, nota prot. n. 12670-P del 12/06/2025;
- ✓ Comune di Pomezia, Servizi SUE, Pianificazione e Gestione del Territorio, nota del 25/06/2025, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 665306 in pari data.

Considerato che la competente Area Valutazione di Impatto Ambientale, ha condotto l'istruttoria tecnico- amministrativa, che è da considerarsi parte integrante della presente determinazione, tenendo conto della documentazione depositata, dei pareri acquisiti e considerando gli impatti determinati dalle interferenze dell'intervento sul contesto ambientale;

Ritenuto di dover procedere all'espressione del giudizio di non assoggettabilità alla procedura di V.I.A. sulla base della istruttoria tecnico-amministrativa effettuata dall'Area Valutazione di Impatto Ambientale;

D E T E R M I N A

Per i motivi di cui in premessa che formano parte integrante e sostanziale del presente atto,

di disporre ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs n. 152/2006, **l'esclusione delle opere dal procedimento di V.I.A.**, secondo le risultanze di cui alla istruttoria tecnico-amministrativa, da considerarsi parte integrante della presente determinazione, condotta nel rispetto dei criteri di cui all'Allegato V del citato Decreto e delle risultanze dei diversi pareri pervenuti;

di stabilire che le prescrizioni e le condizioni elencate della istruttoria tecnico-amministrativa, dovranno essere espressamente recepite nei successivi provvedimenti di autorizzazione;

di precisare che l'Ente preposto al rilascio del provvedimento finale è tenuto a vigilare sul rispetto delle prescrizioni di cui sopra, così come recepite nel provvedimento di autorizzazione e a segnalare tempestivamente all'Area V.I.A. eventuali inadempimenti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 del D.Lgs n. 152/2006;

di stabilire che il progetto esaminato dovrà essere realizzato entro cinque anni dalla data di pubblicazione del presente provvedimento sul BUR. Trascorso tale periodo, fatta salva la proroga concessa su istanza del proponente la procedura di impatto ambientale dovrà essere reiterata;

di pubblicare all'interno del portale istituzionale della Regione Lazio il presente provvedimento secondo quanto previsto dalla legislazione in materia (L. n. 69/2009 e D.Lgs. n. 82/2005);

di pubblicare altresì la presente determinazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio;

di dichiarare che il rilascio del presente provvedimento non esime il Proponente dall'acquisire eventuali ulteriori pareri, nulla osta e autorizzazioni prescritti dalle norme vigenti per la realizzazione dell'opera, fatto salvo i diritti di terzi;

di rappresentare che avverso la presente determinazione è esperibile ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di 60 giorni dal ricevimento secondo le modalità di cui al D.Lgs 2 luglio 2010, n. 104, ovvero, ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di 120 giorni.

Il Direttore
Ing. Wanda D'Ercole


**DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE, TRANSIZIONE ENERGETICA
E CICLO DEI RIFIUTI**
AREA VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

Progetto	Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, con aumento del 10% della superficie coperta, ai sensi dell'art. 6 L.R. 7/2017, del complesso immobiliare ad uso produttivo, nel Comune di Pomezia, Provincia di Roma, in via dei Castelli Romani, n. 124.
Proponente	Techbau S.p.A.
Ubicazione	Provincia di Roma Comune di Roma Località: Via dei Castelli Romani, n. 124

Registro elenco progetti n. 009/2025

**Pronuncia di Verifica di assoggettabilità a V.I.A.
ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. n. 152/2006.**

ISTRUTTORIA TECNICO - AMMINISTRATIVA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Arch. Paola Pelone ISTRUTTORE: Geom. Roberto Cappella	IL DIRETTORE Ing. Wanda D'Ercole 9 luglio 2025
---	--

Attivazione della procedura

La Proponente Società Techbau S.p.A. in data 07/02/2025 (protocollo di acquisizione n. 155593 in pari data), ha inoltrato la richiesta di attivazione della procedura di Verifica di assoggettabilità a V.I.A. ai sensi del combinato disposto dell'art. 19, parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e del D.M. n. 52/2015. Con successiva PEC del 13/02/2025 (protocollo di acquisizione n. 182624 in pari data) è stata inoltrata documentazione integrativa.

L'opera in esame è individuata, nell'istanza presentata dal Proponente, tra quelle elencate nell'Allegato IV, punto 7, lettera a), della parte II, del D.Lgs. n. 152/2006 e pertanto è sottoposta a procedura di Verifica sull'applicabilità della V.I.A.

Il progetto e lo studio sono stati iscritti nel registro dei progetti al n. 009/2025 dell'elenco.

Esaminati gli elaborati e la documentazione trasmessa elencata a seguire:

Modulistica

Modulo istanza - Allegato A - Allegato B - Allegato C - Allegato D
Dichiarazione sulla titolarità a presentare l'istanza - Atto di acquisto
Ricevuta di pagamento degli oneri

Studio preliminare ambientale

SPA-00 Studio preliminare ambientale

Studi specialistici di supporto allo SPA

STU-01 Relazione geologica
STU-02 Relazione geotecnica-sismica
STU-03 Progetto Operativo di Bonifica dei terreni con misure di Messa in Sicurezza Permanente + allegati
STU-04 Relazione idrogeologica
STU-05 Progetto di invarianza idraulica e smaltimento acque meteoriche
STU-06 Relazione tecnica depurazione e smaltimento delle acque meteoriche
STU-07 Analisi della componente traffico
STU-08 Studio previsionale di impatto acustico
STU-09 Studio di ricaduta delle emissioni inquinanti in atmosfera
STU-10 Studio sulla componente salute pubblica ex DGR 8 febbraio 2016 - n. X/4792
STU-11 Relazione agronomica
STU-12 Relazione naturalistica
STU-13 Modulo per lo screening di VINCA
STU-14 Piano di utilizzo delle terre o rocce di scavo
STU-15 Analisi reperti bellici
STU-16 Relazione paesaggistica
STU-17 Opere di demolizione e recupero inerti

Documentazione di progetto per il PdC

PRO-00 Relazione asseverata
PRO-01 Inquadramento
PRO-02 Ante
PRO-03.1 Post Planimetria

PRO-03.2 Post coperture
 PRO-03.3 Post alzati
 PRO-04 Confronto
 PRO-05 Uffici
 PRO-06 Barriere architettoniche
 PRO-07 Cabina elettrica
 PRO-08 Stazione di pompaggio VVF
 PRO-09 Recinzione
 PRO-10 Planivolumetrico
 PRO-IE01- Relazione tecnica impianti elettrici

Ulteriori allegati

ALL-01 Comunicazione sui reperti archeologici (Soprintendenza)
 ALL-02 Comunicazione di ARPA sui valori di fondo
 ALL-03 DCC n. 18/2006 (Svincolo usi civici)
 ALL-04 CDU in corso di validità
 ALL-05 Legittimità preesistenze

Con nota prot. n. 201273 del 17/02/2025, è stata data comunicazione alle Amministrazioni e agli Enti Territoriali potenzialmente interessati dell'avvenuta pubblicazione sul sito web di questa Autorità dello studio preliminare ambientale e della documentazione a corredo del progetto, a norma dell'art. 19, comma 3 del D.Lgs. n. 152/06.

Le Amministrazioni e gli Enti Territoriali potenzialmente interessati, individuati dalla Proponente e/o riconfermati/integrati dalla competente Area V.I.A. sono i seguenti:

- ❖ Ministero della Cultura, Segretariato Regionale per il Lazio;
- ❖ Ministero della Cultura, Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti;
- ❖ Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale;
- ❖ Regione Lazio - Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti, Area Bonifica dei siti inquinati;
- ❖ Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti Climatici Transizione Energetica e Sostenibilità, Parchi, Area Protezione e Gestione della Biodiversità;
- ❖ Arpa Lazio, Dipartimento Stato dell'Ambiente, Servizio Suolo e Bonifiche di Roma;
- ❖ ASL ROMA 6, UOC Servizio Igiene e Sanità Pubblica (SISP);
- ❖ Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento III - Ambiente e Tutela del territorio: acqua, rifiuti, energia, aree protette, Servizio 1: gestione rifiuti e promozione della raccolta differenziata;
- ❖ Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento II – Viabilità e Mobilità;
- ❖ Comune di Pomezia, Settore II – Urbanistica e SUE;
- ❖ Comune di Pomezia, Settore VI – Ambiente e raccolta differenziata.

Nel termine di 30 giorni, di cui al comma 4, dell'art. 19 del D.Lgs. n. 152/06 sono pervenute le seguenti osservazioni:

- La Regione Lazio, Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione

Territoriale, Politiche del Mare, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale, con nota prot. n. 249222 del 27/02/2025, ha comunicato che “...la scrivente struttura ritiene che il progetto “Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, con aumento del 10% della superficie coperta, ai sensi dell’art. 6 L.R. 7/2017, del complesso immobiliare ad uso produttivo”, nel Comune di Pomezia, in via dei Castelli Romani, n. 124” pur interessando aree vincolate del punto di vista paesaggistico, ai sensi del DLgs 42/2004, non comporti impatti negativi significativi e non necessiti di ulteriori approfondimenti. Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell’art. 19 comma 4 del DLgs 152/2006, la scrivente Direzione non ritiene di formulare osservazioni in merito e che nulla-osta al proseguo dell’iter autorizzativo; si fa tuttavia presente che quanto preliminarmente espresso in questa sede non anticipa nel merito e non esaurisce le eventuali specifiche valutazioni da effettuare in sede di autorizzazione paesaggistica ex art. 146 comma 7 del DLgs 42/2004 che verrà resa nel corso delle successive fasi procedurali. Sono fatte salve le valutazioni da parte della struttura competente del Ministero della Cultura in merito all’eventuale presenza di beni culturali di cui alla Parte II del DLgs 42/2004 nonché le ulteriori considerazioni di natura ambientale rilasciate dagli Enti competenti in materia. Sarà cura dell’Amministrazione comunale accertare la legittimità degli edifici esistenti e la corretta applicazione delle deroghe ex art. 6 della LR 7/2017 nonché la conformità ad eventuali ulteriori norme che disciplinano vincoli di altra natura”.

- La Regione Lazio, Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti Climatici, Transizione Energetica e Sostenibilità, Parchi, Area Protezione e Gestione della Biodiversità, con nota prot. n. 270406 del 04/03/2025, ha comunicato che “...Relativamente alla competenza di quest’Area sulla procedura di Valutazione di Incidenza, ai sensi dell’art. 5 del DPR n. 357/1997 e s.m.i., si rileva che il Progetto non interessa Siti afferenti alla Rete Natura 2000 di cui i più prossimi sono la ZSC cod. IT6030016 denominazione Antica Lavinium Pratica di Mare, (distanza minima 5 km), la ZPS cod. IT6030084 denominazione Castel Porziano (tenuta presidenziale), (distanza minima 7 km) e la ZSC cod. IT6030053 denominazione Sughereta di Costel di decima (distanza minima 7 km). Quindi, esclusa l’eventualità di impatti diretti, in considerazione delle caratteristiche del Progetto e della distanza dai Siti più prossimi, si ritiene che non siano ipotizzabili neanche interferenze di tipo indiretto sui valori ambientali tutelati dai Siti della Rete Natura 2000, non si ritiene necessaria l’espressione della Valutazione di Incidenza”.
- Il Comune di Pomezia, Servizi SUE, Pianificazione e Gestione del Territorio, con nota prot. n. 31121 del 26/03/2025, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 370825 in pari data, ha richiesto chiarimenti.

Con nota prot. n. 388112 del 31/03/2025, l’Area V.I.A. ha chiesto alla Proponente integrazioni documentali e l’ottemperanza alle richieste formulate dalle Amministrazioni ed Enti coinvolti nel procedimento, ai sensi dell’art. 19, comma 6, del D.Lgs. n. 152/06.

La Proponente Società Techbau S.p.A. con PEC del 30/04/2025, acquista con prot. n. 481338 in pari data, ha trasmesso la seguente documentazione integrativa:

- Addendum allo Studio Preliminare Ambientale – rev. 00 – aprile 2025;
- Revisione della valutazione di impatto acustico previsionale del 15 aprile 2024 a seguito di richiesta di integrazioni della Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti

Climatici, Transizione Energetica e Sostenibilità, Parchi Area Valutazione Impatto Ambientale – Revisione del 24/04/2025;

- Relazione di sintesi sullo stato di avanzamento delle attività di bonifica presso il sito ex Telecom di Via dei Castelli Romani in Pomezia (RM) – aprile 2025;
- Allegato 01 – Cronoprogramma;
- Programma bonifica – demolizione – costruzione.

Con nota prot. n. 505735 del 09/05/2025, l'Area V.I.A. ha dato comunicazione alle Amministrazioni e agli Enti Territoriali potenzialmente interessati del deposito della documentazione integrativa ed ha altresì comunicato la tempistica di adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità a V.I.A. a norma dell'art. 19, comma 6, del D.Lgs. n. 152/06.

A seguito della trasmissione della documentazione integrativa, è pervenuto il seguente parere:

- Il Comune di Pomezia, Servizi SUE, Pianificazione e Gestione del Territorio, con nota del 25/06/2025, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 665306 in pari data, ha comunicato che *“Accertata la conformità del progetto agli strumenti urbanistici vigenti è stata redatta relazione istruttoria, in data 12.06.2025 con protocollo comunale n. 57899, favorevole a condizione...”*.

La Proponente Società Techbau S.p.A. con PEC del 01/07/2025, acquista con prot. n. 684971 in pari data, ha trasmesso:

- Ministero della Cultura, Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti, nota prot. n. 12670-P del 12/06/2025, avente ad oggetto *“Richiesta nulla osta archeologico per ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con aumento del 10% della superficie coperta ai sensi dell'art. 6 della L.R. 7/2017, per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio del complesso immobiliare ad uso produttivo - **Parere archeologico preventivo ai sensi dell'art. 46 delle Norme del PTPR**”*;
- Verbale di sopralluogo e prelievo in contraddittorio con Arpa per i campionamenti conclusivi per il raggiungimento degli obiettivi di bonifica.

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

Premessa

Il progetto in esame riguarda *l'Intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con aumento del 10% della superficie coperta ai sensi dell'art.6 della L.R. n. 7/2017 per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio del complesso immobiliare ad uso produttivo sito in Pomezia, in Via dei Castelli Romani n.124”, distinto al Catasto al Foglio 12, Part. 287, Sub. 2/31 (in seguito anche Progetto). Il Progetto prevede la realizzazione di un immobile che rimane ad uso produttivo con annessi uffici, con superficie coperta pari a circa 36.000 mq dedicati alla logistica e circa 900 mq di SUL per uffici dedicati alla stessa.*

Il sito di Progetto è localizzato nella porzione centrosettentrionale del territorio comunale di Pomezia, in corrispondenza al suo limite comunale con Roma lungo via dei Castelli Romani. Esso è ubicato all'interno

del Comparto Industriale F e risulta in adiacenza – lungo la direttrice della viabilità dei Castelli Romani su citata – ad altri insediamenti produttivi.

Dati identificativi del Progetto

- NOME PROGETTO: *Intervento ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con aumento del 10% della superficie coperta ai sensi dell'art.6 L.R. 7/2017 del complesso immobiliare ad uso produttivo*
- TIPO DI INTERVENTO: *Demolizione e ricostruzione di edifici esistenti per la costruzione di capannoni ad uso produttivo*
- PROPONENTE: *TECHBAU S.r.l.*
- SITO DI REALIZZAZIONE: *Città di Pomezia (RM)*
- ESTENSIONE AREALE: *9,5 Ha.*
- VOLUME ESISTENTE: *235.266,29 mc*
- VOLUME MASSIMO ASSENTITO: *238.058,45 mc*
- SUPERFICIE MASSIMA DI PROGETTO: *36.191,99 mq*

QUADRO PROGETTUALE

Descrizione delle caratteristiche del progetto

Stato di fatto

L'area dell'intervento occupa un lotto di terreno sito a Pomezia in Via dei Castelli Romani n. 124 e situato all'interno di un insediamento industriale soggetto a Pianificazione Particolareggiata che si trova al confine tra il comune di Pomezia e il territorio del Municipio IX di Roma. L'area, a destinazione industriale, si trova a 5 km dal centro Pomezia. Il complesso è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (Agenzia del Territorio) al Foglio 12, Part. 1715.

Il lotto, attualmente, è occupato da una palazzina dedicata a uffici e da tre capannoni adibiti ad attività artigianale-industriale. Inoltre, sono presenti altri fabbricati minori di servizio. Tutti gli edifici che insistono sull'area versano in evidente stato di abbandono.

Dimensionamento

Il progetto prevede la realizzazione di un immobile che rimane ad uso produttivo con annessi uffici, [...]. Oltre all'edificio principale, sull'area insisteranno alcune strutture di minore entità, nello specifico la guardiana, la centrale idrica, la cabina elettrica (fabbricati esistenti), e locali tecnici.

La struttura portante dell'edificio sarà costituita da pilasti e travi primarie prefabbricate, con resistenza al fuoco come da normativa vigente. La copertura dell'immobile sarà realizzata con struttura costituita da lamiera grecata, barriera a vapore, isolante e manto impermeabile superiore in TPO. Gli uffici saranno collocati sul lato ovest a piano terra.

Avranno un'altezza interna di 3 metri e la copertura sarà piana e non praticabile. Il loro volume, come previsto dalle NTA del Piano Particolareggiato, è inferiore al 10% di quello complessivo ammesso. Infatti, il volume degli uffici è 2.965,55 mc, che è inferiore al 10% del volume totale di 267.546,40 mc pari a 26.754,64 mc.

Saranno previsti servizi igienici per il personale operante all'interno del magazzino. Tutti i servizi igienici, spogliatoi uomini/donne, aree ristoro, aree di lavoro, saranno opportunamente attrezzati e accessoriati. L'illuminazione e l'aerazione naturale dei magazzini saranno garantite da lucernari in policarbonato ad

apertura elettrica distribuiti omogeneamente sulla copertura. Tutti i lucernari e le finestre in facciata in corrispondenza degli uffici verranno dimensionate, in termini di superficie ventilante ed illuminante, secondo le normative vigenti, per le aree dove è prevista permanenza di persone.

L'intervento prevede la realizzazione di sistemazioni esterne a verde con funzione anche di barriera e mitigazione. Saranno previste aree per il parcheggio a servizio dell'insediamento nella misura non inferiore a mq uno per ogni dieci mc di volume degli edifici da realizzare come computato ai fini della verifica del rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria, come previsto dalle NTA del Piano Particolareggiato; oltre che le aree di sosta degli automezzi addetti a carico e scarico in prossimità delle baie di carico, collocate sul fronte ovest del magazzino. Il fabbricato avrà distacco dai confini esterni del lotto di 10,00 m, come previsto da normativa.

Il fabbricato avrà un'altezza massima all'intradosso di copertura pari a 13,54 ml e l'altezza massima sarà 13,80 ml inferiore a quella consentita dalle NTA del Piano Particolareggiato pari a 15,00 ml.

In tutti gli ambienti degli uffici nei quali è prevista attività lavorativa è garantito il rapporto di aero-illuminazione di 1/8 della superficie. Per il locale adibito a magazzino, classificato come S2 secondo art.73 del Regolamento Edilizio del Comune di Pomezia, il rapporto di aero-illuminazione previsto di 1/12 della superficie sarà garantito tramite le aperture previste da progetto insieme al sistema di aereazione meccanica, e comunque sarà garantito un rapporto aero-illuminante di 1/25 della superficie diretto, come richiesto dalla normativa antincendio.

Il conteggio della cubatura per i capannoni industriali prende in esame l'altezza virtuale di 7,50 m come previsto nelle NTA del Piano Particolareggiato del Comprensorio industriale F.

I dati che seguono sono desunti dalla Relazione Tecnica Asseverata di Progetto.

Dati ANTE operam

Superficie massima di progetto	36.191,99 mq
Volume massimo di progetto	271.439,96 mc
Volume uffici	13.451,46 mc
Sul uffici	4.081,34 mq

Dati POST operam

Superficie coperta	36.185,72 mq (32.563,37 mq + 3.622,35 mq nuova sup. coperta)
Volume totale	267.546,40 mc (235.266,29 mc + 32.280,11 mc nuovo volume)
Sul uffici	898,65 mq
Volume uffici	2.965,55 mc

VERIFICHE DI PROGETTO

Verifica Superficie coperta = Sup. coperta realizzata < Sup. massima di progetto

$$36.185,72 \text{ mq} < 36.191,99 \text{ mq}$$

Verifica Volume = Volume di progetto < Volume massimo di progetto

$$267.546,40 \text{ mc} < 271.439,96 \text{ mc}$$

Verifica volume uffici secondo NTA

$$10\% \text{ volume totale} = 267.546,40 \times 10\% = 26.754,64 \text{ mc}$$

Volume uffici < 10% volume totale

$$2.965,55 \text{ mc} < 26.754,64 \text{ mc}$$

Impianto fotovoltaico

Il progetto prevede la realizzazione di un impianto fotovoltaico sulle coperture degli edifici di nuova costruzione; in particolare:

- *Copertura Uffici A: 60 moduli da 500W, disposti sulla copertura piana del comparto A, per un totale di 30,00 kWp.*
- *Copertura Uffici B: 60 moduli da 500W, disposti sulla copertura piana del comparto B, per un totale di 30,00 kWp.*
- *Copertura edificio: 7000 moduli da 500W, disposti sulla copertura piana dell'edificio, per un totale di 3500,00 kWp.*

Complessivamente si avrà una potenza di 3,56 MWp.

I moduli verranno disposti sulle coperture piane dei fabbricati e fissati tramite apposite strutture di sostegno.

Si sottolinea che la potenza prevista è nettamente superiore al minimo richiesto dalla normativa di settore (D.Lgs. n.199/2021, Allegato 3, comma 2).

Opere esterne

La pavimentazione antistante le baie di carico sarà realizzata in battuto di cemento, mentre tutti gli altri piazzali esterni, strade di accesso, parcheggi autovetture e mezzi pesanti saranno realizzati con manto bituminoso. Tutte le aree verdi verranno delimitate da cordoli in cemento.

Le recinzioni perimetrali saranno costituite da elementi metallici in pannelli prefabbricati con altezza 2,00 mt installati direttamente a terra, ad eccezione della porzione a confine con il comparto residenziale che sarà oggetto di barriere acustica a completa protezione delle abitazioni.

L'illuminazione esterna ai fabbricati avverrà mediante pastorali posti sui muri perimetrali del fabbricato stesso, atti a garantire 10 lux ad 1 m da terra, mentre i parcheggi per autovetture, autotreni e strade di accesso verranno illuminati mediante lampioni stradali.

Le acque bianche, dopo essere state opportunamente disoleate andranno direttamente nella Scolina del Quarto Capannone – Fosso del Capannone, il corpo idrico individuato quale ricettore. Per la raccolta delle acque dei piazzali verranno utilizzate griglie oltre ai pozzetti di ispezione distribuiti uniformemente lungo la rete.

I reflui scaricati saranno tutti di tipo civile e non sono stati previsti scarichi derivanti da lavorazioni industriali.

Per la gestione di tutte le altre utenze quali acqua potabile, energia elettrica, trasmissione dati e fonia, fibre ottiche l'immobile verrà dotato di polifere opportunamente dimensionate atte a garantire il buon funzionamento di tutto il complesso logistico ovvero cavidotti di dimensioni idonei e relativi pozzetti di ispezione, condutture in PED per acqua potabile, ecc. [...]

Opere di demolizione

[...], sull'area di progetto sono presenti alcuni edifici (vol. esistente pari a 235.266,29 mc) costituiti da una palazzina dedicata a uffici e da tre capannoni adibiti ad attività artigianale-industriale; inoltre, sono presenti altri fabbricati minori di servizio. Attualmente tutti gli edifici vertono in evidente stato di degrado e abbandono.

Per essi si prevedono opere di demolizione e scavo degli edifici e dei relativi basamenti e fondazioni, i vari rifiuti prodotti dalle lavorazioni, saranno raccolti per tipologia.

Produzione di rifiuti

I materiali di risulta verranno smaltiti nel rispetto della normativa vigente e se saranno riscontrate tracce di fibre di amianto nei materiali esistenti verrà tempestivamente denunciata la loro presenza.

In particolare, i materiali derivanti dalla demolizione degli edifici esistenti (vetro, legno, lamiera, acciaio) saranno destinati a discarica, mentre il calcestruzzo derivante dalla demolizione degli edifici sarà invece frantumato e riutilizzato per la realizzazione di sottofondi/riempimenti.

Il terreno di riporto presente nell'area (circa 0,50 – 1,0 m di materiale) sarà conferito ad apposita discarica. Il volume derivante dalle demolizioni che dovrà essere trasportato in discarica, è stato calcolato come il 25% del volume vuoto per pieno degli edifici esistenti e risulta pari a 58.971 m³. [...]

QUADRO PROGRAMMATICO

Regime vincolistico

Beni Paesaggistici - D.Lgs.22/01/2004, n.42, art.2, comma 3

I Beni Paesaggistici sono gli immobili e le aree indicati all'articolo 134, costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio, e gli altri beni individuati dalla legge o in base alla legge (art.2, co.3 D.Lgs. n.42/2004). Dalla lettura della Tavola B di PTPR, si evidenzia che l'area di intervento è interessata dai seguenti beni:

- *Fascia di rispetto dei laghi (art.6 LR 24/1998, art.35 Norme PTPR);*
- *Fascia di rispetto bene archeologico lineare (art.13 LR 24/98, art.42 Norme PTPR);*
- *Bene archeologico puntuale tipizzato e fascia di rispetto (art.13 LR 24/98, art.46 Norme PTPR).*

Beni Culturali - D.Lgs.22/01/2004, n.42, art.2, comma 2

I Beni Culturali sono le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, etno-antropologico, archivistico e bibliografico e le altre cose individuate dalla legge o in base alla legge quali testimonianze aventi valore di civiltà (art.2, co.2 D.Lgs. n.42/2004).

Sull'area oggetto della presente analisi non gravano vincoli riconducibili a Beni Culturali. A tal proposito, occorre precisare che il bene puntuale archeologico è un bene paesaggistico, in quanto tipizzato di Piano territoriale Paesaggistico Regionale e non risultano vincoli riconosciuti e/o dichiarati sullo stesso ai sensi della Parte Seconda del Codice.

Vincoli ambientali

Nell'area di intervento non sono presenti vincoli di natura ambientale: non sono presenti problematiche di natura geologica, geomorfologica, né idraulica.

*Infine, si sottolinea che l'area in oggetto **non risulta compresa** in Siti di Interesse Comunitario (SIC) e/o Zone a Protezione Speciale (ZPS) ai sensi del D.G.R. n.2146 del 19 marzo 1996 Direttiva 92/43/CEE/HABITAT inerente all'approvazione della lista dei siti con valori di importanza comunitaria del Lazio ai fini dell'inserimento nella rete ecologica europea "Natura 2000", né in aree focali per specie sensibili, né di aree centrali primarie e secondarie della R.Eco.R.d. _Lazio. Sull'area non sono presenti geositi, né si riscontra la presenza di aree di attenzione e le aree critiche di cui al Piano dell'uso compatibile della risorsa idrica.*

Vincoli di natura antropica

Sull'area in esame sono presenti i seguenti vincoli di natura antropica:

- *Elettrodotto*
- *Metanodotto*

- *Rispetto stradale.*

Per questi saranno garantite le fasce di rispetto previste in accordo con le normative di settore.

Riferimenti programmatori e di pianificazione

La pianificazione urbanistica comunale (PRG)

Il Piano Regolatore Generale di Pomezia vigente è stato approvato D.G.R. n°4246 del 20/11/1974.

L'intervento oggetto del presente Studio Preliminare Ambientale ricade in zona L2 "insediamenti industriali in genere" (art.17 delle NTA); più nello specifico, nel P.P.E. Comprensorio Industriale Comparto F, approvato con DGR n.776 del 19/10/2007; successiva variante al PPI adottata con DCC n.74 del 11/12/2009 e approvata per silentium con det. Dir n.21 del 10/07/2014. L'area ricade interamente in zona industriale D di P.P.E. (art.6 delle NTA di PPE) [...] il progetto è pienamente conforme alle prescrizioni urbanistiche generali ed a quelle specifiche previste dal Piano Particolareggiato.

Il Piano Territoriale Provinciale Generale

[...] Il Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG) è stato adottato in data 24 luglio 2009 con d.c.p. n.35 e approvato in data 18 gennaio 2010 con D.C.P. n.1.

In particolare, nell'elaborato TP2 Disegno Programmatico di Struttura l'area di intervento ricade nel SISTEMA INSEDIATIVO FUNZIONALE – Sedi delle attività produttive metropolitane, in particolare nel Parco di attività Produttive Metropolitane PPM – 5 "Parco intercomunale di attività produttive miste integrate e servizi specializzati di Pomezia, Albano, Roma" (artt.71-72 delle NTA), con il quale il progetto si pone in piena conformità [...]

Nell'elaborato TP2.1 RETE ECOLOGICA PROVINCIALE viene confermato lo stato di urbanizzazione con funzione produttiva sul quale insiste l'area.

Pertanto, il progetto è pienamente conforme alle direttive di PTPG.

IL PTPR

Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) è stato approvato dal Consiglio Regionale con Deliberazione n.5 del 21/04/2021.

[...] In tavola B "Beni Paesaggistici", come anticipato, si segnala la presenza di alcuni beni di seguito meglio dettagliati:

- *Aree tutelate per legge: art.134, co.1, lett. b) e art.142, co.1, lett. b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi:*

ID Regione Lazio	B058079_079
Comune	Pomezia
Cod_Comune	079
allegati	PTPR_art35

- *Aree tutelate per legge: art.134, co.1, lett. b) e art.142, co.1, lett. m) le zone di interesse archeologico:*

ID Regione Lazio	ml_0651
Nome	Probabile tracciato antico della Via per Ardea
Vincolo	Linee archeologiche



allegati	PTPR_art42
----------	------------

- Beni ricognitivi di Piano: art.134, co.1, lett. c) e art.143 beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto:

ID Regione Lazio	Tp058_2195
Nome	Tracce di villa romana
Vincolo	Punto archeologico tipizzato
allegati	PTPR_art46

In tavola A “Sistemi ed ambiti del paesaggio”, l’area in oggetto ricade nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

Infine, in tavola C di PTPR “Beni del patrimonio naturale e culturale” sull’area di intervento viene segnalata unicamente la presenza della fascia di rispetto di una viabilità antica giacente lungo via dei Castelli Romani: va_0881 strade secondarie dubbie (fonte: Carta Archeologica del territorio di Roma (Lugli) – F6). Il progetto è conforme alla pianificazione paesaggistica regionale: in riferimento ai beni paesaggistici presenti sull’area (beni archeologici e fascia di rispetto lacuale), in ossequio alla D.lgs. n.42/04, il progetto viene sottoposto, nel contempo, a procedura di Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi dell’art.146 di detto decreto.

Pianificazione distrettuale (PAI-PGRAAC)

[...], non sono presenti elementi di criticità per quanto riguarda la pianificazione settoriale di bacino. Nel dettaglio, gli strumenti di pianificazione idrogeologica vigenti per l’area in esame sono:

- Pianificazione di bacino idrografico:
 - Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico dei bacini regionali del Lazio (PAI Lazio), approvato con D.C.R. n.17 del 04/04/2012 ed aggiornato dal D.S. 1111/2020. L’area in esame è inquadrata nella Tav. Sud 2.01 e non presenta alcuna perimetrazione di aree sottoposte a tutela per dissesto idrogeologico.
- Pianificazione distrettuale:
 - Piano di gestione del rischio alluvioni del distretto dell’Appennino Centrale, redatto in forza della direttiva 2007/60 recepita nell’ordinamento italiano dal D.Lgs. n.49/2010, approvato dal Presidente del Consiglio dei Ministri con DPCM Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.28 del 3 febbraio 2017. L’area in esame non ricade in nessun elaborato delle relative mappe di pericolosità e di rischio.

Pertanto, il progetto è conforme alla pianificazione distrettuale.

Piano Regionale di Tutela delle Acque e Tutela dei Laghi di Albano e di Nemi

Il Piano di Tutela delle Acque Regionale (P.T.A.R.) attualmente vigente, è stato adottato con Deliberazione di Giunta Regionale n.266 del 2 maggio 2006 e approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.42 del 27 settembre 2007 (Supplemento ordinario al “Bollettino Ufficiale” n.34 del 10 dicembre 2007). Dopo l’aggiornamento approvato con D.C.R. n.18 del 23/11/2018 e pubblicato sul supplemento n.3 al BURL n.103 del 20/12/2018, la Giunta ha adottato un successivo aggiornamento con Deliberazione n.1152 del 23/12/2024.

Con la D.G.R. n.11/2011, pubblicata il 13 gennaio 2012, viene adottato lo schema di Piano di Tutela Quantitativa, stralcio funzionale del sistema idrogeologico dei Colli Albani (PTQ-Albani), con il quale viene integrato il Piano di Tutela delle Acque Regionali ai sensi dell’art.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del

medesimo Piano. Il Piano di Tutela Quantitativa di fatto integra la D.G.R. n.445 del 16 giugno 2009 “Tutela dei Laghi di Albano e di Nemi”, formalmente mai abrogata, delimitando le medesime aree e fornendo le medesime prescrizioni nelle norme tecniche.

Consultando il PTAR/PTQ-Albani (Piano di Tutela Quantitativa) non sono emerse particolari criticità. Si rileva che l'area di progetto:

- ricade nel Bacino n°21 “Tevere-Incastri”, caratterizzato da (rif. “Atlante pressioni diffuse”):
 - 66% delle aree ad uso agricolo;
 - 3% di surplus di azoto calcolato in kg(N)/ha/anno;
 - 26% di aree ad uso urbano;
 - siti contaminati e siti industriali abbandonati
- in una Zona Vulnerabile da Nitrati, in particolare in quella denominata ZVN 18 “Nemi-Ufente”;
- è esterna alle perimetrazioni di aree critiche del PTQ.

Pertanto, il progetto risulta conforme alla pianificazione di settore.

Piano regionale Risanamento della Qualità dell’Aria (PRQA)

[...] Nella classificazione complessiva [...], il territorio comunale di Pomezia appare in Classe 2, dopo l'assegnazione, per ogni inquinante, dei valori massimo e medio per ogni singolo comune.

L'area di intervento è localizzata inoltre lungo il confine comunale con Roma (agglomerato di Roma, classe 1). Occorre segnalare tuttavia, che l'aggiornamento 2022 ha riclassificato il comune di Pomezia in classe 4, pertanto, nettamente migliorativa rispetto alla precedente classificazione:

Non sussistono pertanto elementi di criticità per quanto riguarda la conformità del progetto con il PRQA.

Piano comunale di Zonizzazione Acustica (PZA)

[...] Pomezia ha provveduto ad approvare il Piano di Zonizzazione Acustica comunale con DCC n.102 del 05/08/2003.

L'area oggetto della presente disamina ricade in gran parte in Classe V – Aree prevalentemente industriali e per la porzione a ridosso della stessa viabilità in Classe IV – Aree di intensa attività umana.

La destinazione d'uso prevista pertanto risulta perfettamente conforme alla pianificazione di settore.

QUADRO AMBIENTALE

Qualità dell'aria

Per quanto riguarda la rete di monitoraggio ARPA della qualità dell'aria per il comune di Pomezia, bisogna far riferimento alle centraline localizzate a Ciampino ed Aprilia, le più prossime al sito di intervento.

Per la stazione “Aprilia” non sono monitorati PM2.5, CO e Benzene.

L'andamento annuale delle concentrazioni di biossido di azoto permette di sostenere che non vi sia alcuna specifica criticità legata a questo inquinante e che i valori del 2023 evidenziano una diminuzione delle stesse rispetto alle serie annuali 2013-2022. Il valore di concentrazione misurata aumenta tendenzialmente secondo il seguente ordine: centralina rurale di fondo, suburbana di fondo e di traffico e urbana di traffico, in accordo con il ruolo determinante che il traffico veicolare esercita sulla formazione di NO2.

Lo standard fissato sul numero di superamenti di 200 ug/mc di concentrazione oraria di NO2 è stabilito per evidenziare eventuali situazioni di accumulo locale. Tutta la Zona Litoranea è soggetta raramente a superamenti del valore massimo orario; in particolare, “Aprilia” ha avuto un solo superamento negli ultimi 10 anni, confermando il rispetto dei limiti di qualità dell'aria definiti a livello nazionale per il Biossido di

Azoto.

Nel 2023 non si sono registrati superamenti del valore limite di concentrazione media annua di PM2.5 (25 ug/mc); tuttavia, valori vicini al limite dettato dalla norma sono stati rilevati in Zona Valle del Sacco e, nello specifico, dalla centralina di Cassino (23 ug/mc). L'analisi dei dati raccolti nell'anno 2023 conferma la tendenza ad avere concentrazioni basse per gli inquinanti primari tipici del traffico veicolare, per i quali la diffusione di motorizzazioni a emissione specifica sempre inferiore permette di ottenere importanti riduzioni delle concentrazioni in atmosfera.

La diffusione del filtro antiparticolato ha permesso di ottenere riduzioni significative delle concentrazioni di PM10 in aria (sebbene spesso ancora sopra i limiti, almeno per quanto attiene alla media giornaliera) e questo nonostante la diffusione dei veicoli diesel. Quest'ultima tipologia di motorizzazione, d'altra parte, risulta presentare problemi anche per le emissioni di NO2 poiché anche le classi euro più recenti (fino all'euro V) sembrano non mantenere su strada le performances emissive dimostrate in fase di omologazione.

La concentrazione media annua di NO2 ha superato il limite normativo nell'Agglomerato di Roma, dove si sono riscontrati superamenti limitati all'Agglomerato e associati alle stazioni urbane di traffico; è emerso un andamento promettente dei valori misurati, caratterizzato da una tendenza decrescente, o comunque stabile, delle concentrazioni medie annuali di NO2 per la maggior parte delle stazioni.

Nel 2023 nella zona litoranea non sono state riscontrate ore di superamento del valore limite orario di NO2.

Le concentrazioni di CO sono da anni al di sotto dei limiti definiti dalla norma, a testimonianza della sostanziale riduzione della loro emissione in atmosfera.

Le concentrazioni medie annue di C6H6 hanno mostrato un andamento stabile nel periodo 2013-2022, con valori al di sotto del limite normativo, attribuibili all'attuazione di specifiche e mirate politiche di controllo delle emissioni del settore dei trasporti, notoriamente responsabile della diffusione di benzene in atmosfera.

La concentrazione media annua del PM10, misurata nel periodo 2013-2022, non ha evidenziato criticità per quanto attiene la zona litoranea.

Tra il 2013 e il 2022 non si sono verificati superamenti della concentrazione media di PM2.5 nella zona litoranea; peraltro, nell'ultimo anno del periodo considerato tutte le centraline hanno rispettato il limite normativo.

Suolo e sottosuolo - Inquadramento geologico e geomorfologico

La geologia di questa parte di territorio è caratterizzata dall'attività vulcanica del comprensorio di Albano, caratterizzato dalla successione sedimentaria di più livelli piroclastici intervallati da sottili orizzonti di materiali vulcanici (cenere, pomice e lapilli) espulsi e ricaduti in vaste aree circostanti, così come alcune propaggini basaltiche.

In particolare, l'area di studio, come rappresentato dallo stralcio del Foglio 150 "Roma" è caratterizzato dalla presenza delle pozzolane superiori, grigie o violacee con scorie, blocchi rigettati e lapilli.

L'area d'intervento si trova completamente all'interno della formazione di Villa Senni del Pleistocene Medio, riferibile all'ultima eruzione di grande volume del Vulcano Laziale, cui è legata la forma della caldera del vulcano dei Colli Albani, con meccanismi di colata piroclastica. L'area fa parte della litofacies Pozzanelle VSN2 la quale viene descritta come un deposito piroclastico massivo, di colore da viola a nero, a matrice cineritica grossolana-lapillosa, contenente grosse scorie nere, generalmente incoerente. I lapilli e i blocchi di litici lavici possono raggiungere il 30% del deposito.

Spessore massimo 30 metri.

Tutta l'area è caratterizzata dalla presenza di depositi vulcanici. La cartografia suddivide inoltre le pozzolane dai tufi ma dalle indagini geognostiche effettuate non è stata riscontrata la presenza di materiale litoide (tufi). Tutta l'area è quindi occupata da piroclastiti sciolte (pozzolane).

Dal punto di vista geomorfologico, l'area d'interesse si trova nella zona di raccordo tra la fascia costiera e quella degli apparati freatomagmatici caratterizzata dall'esteso plateau ignimbrico caratterizzato da pendii irregolari con una pendenza <5%.

La morfologia del sito è sub-pianeggiante. La topografia del luogo evidenzia un leggero declivio, con pendenza bassa con quote comprese tra i 105 e i 101 metri m s.l.m.

Vegetazione, flora e fauna, Ecosistemi

Occorre innanzi tutto ribadire che l'area oggetto di indagine non risulta compresa né all'interno di Siti di Interesse Comunitario (SIC) e/o Zone Speciali di Conservazione (ZSC) designate ai sensi della Direttiva 92/43/CEE /HABITAT, né di Zone a Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva 79/409/CEE, oggi integralmente sostituita dalla Direttiva 2009/147 CE "Uccelli", né all'interno di aree naturali protette, quali Parchi e/o Riserve, facenti parte del Sistema Regionale delle Aree Naturali Protette del Lazio che sono state istituite ai sensi della L.R. n.29/1997 ed alle quali si aggiungono anche aree protette, parchi e riserve statali e nazionali istituiti ai sensi della Legge n.394 del 6/12/1991.

Va oltremodo precisato che l'area risulta essere, sul lato nord contigua ma comunque esterna ai confini della Riserva Naturale "Decima Malafede" (EUAP 1048) che è la più grande area naturalistica protetta del sistema dei parchi gestiti dall'Ente Regionale "RomaNatura", distinta con il codice EUAP (Elenco Ufficiale Aree Protette) 1048 e con codice WDPA (World Database on Protected Areas) 178900.

[...], il sito oggetto di indagine, si inserisce all'interno di un contesto principalmente urbano, in cui la presenza della fitta rete viaria determina una rilevante urbanizzazione di tutto il comprensorio.

Trattasi di un comprensorio caratterizzato dalla presenza di un tessuto urbano continuo in crescente espansione che si estende per buona parte tutt'attorno all'area in oggetto.

L'area è riconducibile ad una lecceta e ad alcuni nuclei arborati di Pino domestico, comunque, non ascrivibili ad aree boscate, nonché a diverse essenze vegetali arboree appartenenti a differenziate varietà botaniche quali Magnolia, Eucalipto comune, Acacia e Platano.

All'interno del lotto sono state rilevate diverse alberature identificabili nelle varietà botaniche quali Leccio (*Quercus ilex*), Pino domestico (*Pinus pinea*), Magnolia (*Magnolia grandiflora*), Eucalipto (*Eucalyptus spp.*), Acacia (*Robinia pseudocacia*) e Platano (*Platanus spp.*).

Tuttavia, le condizioni fitosanitarie delle alberature appaiono compromesse in seguito allo stato di abbandono: non sono più in grado di garantire un adeguato ancoraggio al suolo delle piante che, quindi, potrebbero collassare.

Classificazione acustica delle aree oggetto di studio

Secondo il piano di classificazione acustica del territorio comunale di **Pomezia**, l'area oggetto di studio ricade in **classe V**, ovvero "**area prevalentemente industriale**", avente i seguenti limiti acustici:

- **valori limite assoluti di immissione:** 70 dB(A) nel periodo di riferimento diurno e 60 dB(A) nel periodo di riferimento notturno;
- **valori limite di emissione:** 65 dB(A) nel periodo di riferimento diurno e 55 dB(A) nel periodo di riferimento notturno.

Tuttavia, le aree di influenza acustica prossime al futuro insediamento insistono anche su "**aree di**

intensa attività umana” (classe IV), aventi i seguenti limiti acustici:

- **valori limite assoluti di immissione:** 65 dB(A) nel periodo di riferimento diurno e 55 dB(A) nel periodo di riferimento notturno;
- **valori limite di emissione:** 60 dB(A) nel periodo di riferimento diurno e 50 dB(A) nel periodo di riferimento notturno.

Presenza di recettori sensibili di Classe I

Nell'area di influenza acustica dell'attività oggetto di indagine NON È STATA RISCONTRATA LA PRESENZA di recettori sensibili di Classe I, così come individuati nella Tabella A del D.P.C.M. del 14/11/1997.

Il paesaggio e il patrimonio storico-culturale

[...] Nello specifico dell'area in esame, per quanto concerne la morfologia del sito, l'area oggetto dello studio si trova in un ambiente pianeggiante con quote altimetriche comprese intorno ai 100 m s.l.m..

Dal punto di vista paesaggistico, l'area oggetto di studio, che si trova al confine con quello che viene solitamente definito “agro romano”, non gode di particolari peculiarità in termini di caratteri estetico-percettivi, né “bellezze naturali e/o panoramiche”, tuttavia, come analizzato nel Regime vincolistico, sull'area sono presenti alcuni beni paesaggistici, tra cui la fascia di rispetto (terminale) di un laghetto localizzato poco più a nord e alcuni beni di natura archeologica, individuati anche su le cartografie storiche di riferimento del territorio comunale e provinciale che di seguito si riportano (Carta dell'Agro e Carta Archeologica della Provincia di Roma) [...]

In particolare, la Carta Archeologica della Provincia di Roma (Tav. XCIX Pomezia Est), oltre alla viabilità già individuata, conferma la presenza del bene n°15 “villa rustica” Pomezia, loc. La Croce di Zonforata [...]

Valutazione generalizzata degli impatti ambientali

Emissioni in atmosfera

- Per la valutazione complessiva dell'impatto associato alle attività di cantiere sulla qualità dell'aria locale, i risultati sono stati messi a confronto con i limiti di cui al D.Lgs. n.155/2010 e s.m.i. e con i valori di fondo rilevati dalla rete di monitoraggio presente sul territorio: per i valori ottenuti tramite stima modellistica; dall'analisi dei risultati si ritiene che la fase di cantiere non comporti particolari problematiche dal punto di vista degli inquinanti in atmosfera; nei giorni particolarmente ventosi verranno eventualmente effettuate operazioni di bagnatura dei cumuli e delle strade di cantiere non asfaltate.
- Non è escluso che durante le fasi di costruzione possa verificarsi il rilascio di sostanze aereo-disperse, dovute principalmente all'emissione di polveri durante i movimenti dei mezzi di cantiere: a tal proposito, le zone individuate per l'impianto del cantiere saranno localizzate il più lontano possibile o in posizioni tali da arrecare il minor impatto agli abitanti, sia sotto l'aspetto dell'inquinamento, che della rumorosità e delle vibrazioni, come anche più avanti espresso.
- L'intervento in progetto non prevede lavorazioni che genereranno emissioni in atmosfera; queste ultime si prevedono esclusivamente per quanto riguarda il possibile utilizzo di centrali termiche a gas metano/caldaie/gruppi elettrogeni utilizzati solo per il riscaldamento o per situazioni emergenziali. Si ricorda inoltre che gli impianti saranno dimensionati in base alle vigenti normative e rispetteranno i limiti di emissione imposti dalla normativa vigente.

- L'unico elemento meritevole di un approfondimento in relazione ai possibili impatti sulla popolazione potrebbe essere costituito dai contributi emissivi dovuti al traffico indotto dall'intervento di progetto; tali potenziali impatti sono stati quantificati attraverso specifico Studio di ricaduta delle emissioni inquinanti in atmosfera, a cui si rimanda per ogni dettaglio in merito a dati, metodologia e risultati specifici.
- In particolare, come dettagliato all'interno dello Studio di ricaduta inquinanti, dall'analisi delle concentrazioni emerse dalla simulazione modellistica, è possibile constatare una situazione confortante per quanto riguarda le emissioni da traffico veicolare indotto.
- Dall'analisi dei risultati delle simulazioni modellistiche emergono valori trascurabili e risultano rispettati tutti i limiti di qualità dell'aria di cui al D.Lgs. n.155/2010 e s.m.i., nonché i limiti di significatività dell'impianto indicato da APAT.
- Applicando le linee guida ISPRA (APAT) per la valutazione degli effetti ambientali nelle procedure di AIA secondo, si può ritenere che gli effetti determinati dalla ricaduta delle emissioni dell'impianto siano trascurabili, in quanto le concentrazioni massime stimate PC soddisfano i seguenti due criteri:
 - a) PC air long term < 1% del requisito di qualità ambientale long term (1 anno);
 - b) PC air short term < 10% del requisito di qualità ambientale short term (24 ore).
- Sulla base di quanto emerso dallo Studio di ricaduta delle emissioni inquinanti in atmosfera da traffico veicolare indotto e fase di cantiere, si rileva pertanto che l'impatto possa considerarsi TRASCURABILE.

Acque superficiali e sotterranee

- In fase di cantiere non sono previsti impatti sulla componente idrica: al fine di garantire maggiore stabilità ai cumuli di terreno che saranno temporaneamente stoccati, si prevedono opportune opere di drenaggio, allo scopo di raccogliere le acque superficiali e quindi di diminuire l'erosione dei cumuli e aumentare la resistenza al taglio degli stessi.
- Il progetto prevede l'insediamento di una struttura produttiva all'interno di una zona industriale urbanizzata ma non dotata di pubblica fognatura per le acque reflue.
- Nello stabilimento non sono previsti utilizzi idrici per scopi produttivi, per cui l'acqua di scarico è costituita solamente dai reflui dei servizi igienico sanitari per gli addetti dei magazzini e per gli autisti degli autocarri che accedono temporaneamente alla struttura.
- In tal caso lo scarico di cui trattasi rientra nella definizione di "acque reflue domestiche" del decreto legislativo n°152 del 2006, con riferimento alle acque reflue provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi e derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche, come ribadito dal piano regionale di tutela delle acque, dove stabilisce che le acque reflue provenienti dagli insediamenti adibiti ad attività commerciale e di servizi, indicate nella norma come "magazzinaggio", hanno caratteristiche qualitative equivalenti a quelle domestiche.
- Gli scarichi di tipo domestico provenienti dagli insediamenti isolati che, a causa di aspetti infrastrutturali, non possono essere recapitati in pubblica fognatura, devono essere depurati almeno mediante un sistema di trattamento primario dei reflui (chiarificazione in vasca biologica di tipo Imhoff), con annesso un degrassatore per trattenere i grassi e i detergenti presenti nei reflui emessi dai locali di servizio attrezzati con cucina e mensa, o per pulizie varie.
- Nel presente progetto, a causa delle condizioni idrogeologiche e ambientali, secondo la vigente normativa non è possibile smaltire sul posto, nel suolo o in acque superficiali, i reflui depurati;



pertanto, la dispersione nell'ambiente circostante può essere effettuata solamente mediante evapotraspirazione fitoassistita.

- *Il dimensionamento dello scarico si basa sui consumi idrici in base al numero di addetti e dei turni di lavoro, da cui risulta un valore medio su base annua di 7m3/gg corrispondente a 35 A.E. e un valore di picco massimo durante l'attività lavorativa di 11 m3/gg.*
- *Tutti i reflui in uscita dalla nuova struttura in progetto saranno immessi in un idoneo impianto di depurazione per il trattamento biologico a fanghi attivi e ossidazione forzata con disinfezione, in grado di emettere uno scarico idrico depurato conforme ai limiti di emissione per le acque reflue urbane ed industriali che recapitano sul suolo, con una capacità operativa di almeno 11 metri cubi al giorno per circa 55 A.E.*
- *Dall'impianto di depurazione il refluo defluisce per gravità in una vasca di accumulo e cacciata per l'immissione discontinua e intermittente nell'impianto di smaltimento sul posto mediante una pompa con sensore di livello. Lo smaltimento del refluo depurato avverrà sul posto mediante un impianto di evapotraspirazione fitoassistita costituito da quattro vassoi assorbenti a circuito chiuso in serie con una superficie traspirante totale di 288 m2 in ragione di 8 m2/A.E.*
- *Per il controllo di eventuali perdite dal sistema, a causa di difetti costruttivi, per ciascun vassoio assorbente si prevedono quattro pozzetti di raccolta a valle di una rete di tubazioni fessurate su una superficie di scorrimento con pendenze medie del 22‰.*
- *La superficie del terreno coltivabile, profilata con falde inclinate verso i quattro ombrinali di scolo agli angoli di ciascun vassoio assorbente, con pendenze di scorrimento comprese tra il 25 e 50‰, consentirà il rapido sgrondo delle acque meteoriche.*
- *A completamento del vassoio assorbente saranno collocate sulla superficie coltivabile piante di lauroceraso (*Prunus laurocerasus*) con sesto di impianto di circa 50cm su filari a siepe distanziati un metro, con una densità di circa due piante per metro quadro.*
- *Si rammenta inoltre che è stata prodotta una valutazione del bilancio idrico, al fine di stimare il volume di invaso del bacino di laminazione necessario per il progetto, il quale è dotato dei necessari presidi per l'invarianza idraulica del lotto in questione. [...].*
- *[...], si sottolinea infine che è stata effettuata un'Analisi di Rischio sito specifica per le acque di falda del sito di Progetto, sulle quali sono stati effettuati monitoraggi i cui esiti hanno evidenziato superamenti delle CSC per le seguenti sostanze: Al, As, Be, FE, Ni, Se, Mn, Floruri, Solfati, HC tot, IPA.*
- *Nello specifico sono risultati superamenti per le seguenti sostanze:*
 - *Al, As, Be, FE, Ni, Se, Mn, Floruri, Solfati (contaminanti inorganici);*
 - *HC tot (contaminante organico);*
 - *IPA (contaminante organico).*
- *Per i parametri organici di cui sopra (HC tot e IPA), la loro presenza nelle acque sotterranee è riconducibile alle attività produttive storicamente condotte in sito; in particolare è riconducibile alla presenza di serbatoi interrati (già rimossi) che hanno impattato i terreni adiacenti e sottostanti agli stessi che a loro volta hanno impattato, localmente e puntualmente, le acque sotterranee.*
- *Per quanto riguarda invece le sostanze inorganiche sopra elencate, la loro presenza nella falda è ascrivibile alle caratteristiche chimico-fisiche sito specifiche dell'acquifero locale e quindi non attribuibili al sito.*



- Pertanto, tali sostanze (Al, As, Be, FE, Ni, Se, Mn, Floruri, Solfati) non sono state assunte quali “sorgente di contaminazione” e quindi non sono oggetto di AdRF. Altresì, le citate sostanze inorganiche, sulla base delle proprie caratteristiche chimico-fisiche, risultano non volatili e, pertanto, non si è reso comunque necessario procedere con un’elaborazione per valutare l’eventuale rischio residuo per i futuri fruitori dell’area associato alla presenza delle stesse nelle acque di falda (l’unica via di esposizione sarebbe quella legata all’inalazioni di vapori provenienti dalla falda, che di fatto risulta “inattiva” in quanto le sostanze in questione, come detto, non producono vapori).
- L’analisi effettuata ha evidenziato l’accettabilità del rischio sanitario determinato per i contaminanti sito specifici, in riferimento allo specifico modello concettuale assunto a base di elaborazione: in fase realizzativa, non si renderà pertanto necessario procedere con specifici interventi per la mitigazione del rischio.
- È stato pertanto prodotto uno “Studio di conformità geochimica delle concentrazioni di metalli e anioni” sulla base del quale è stato emanato dall’ARPA LAZIO parere (prot. n.65181 del 12/09/2024) che riconduce i valori riscontrati al fondo naturale.
- In ogni caso, occorre comunque sottolineare che il Progetto non prevede nessun utilizzo delle acque di falda, come ad esempio irrigazione o uso idropotabile.
- Alla luce di quanto rilevato dagli studi specialistici redatti (Studio componente salute pubblica e Valutazione compatibilità idraulica e Relazione Idrogeologica), l’impatto può dunque considerarsi NULLO.

Suolo e sottosuolo

- [...] La tipologia di attività sarà tale da non determinare pericoli di contaminazione delle superfici scolanti tale da provocare un potenziale inquinamento del suolo, in quanto le superfici a parcheggio dei mezzi pesanti saranno opportunamente impermeabilizzate.
- Quanto più specificatamente alla fase di cantiere, si rammenta che le terre derivanti dagli scavi, pari a circa 23.000 m³ saranno totalmente riutilizzate per i rinterri.
- Viceversa, i materiali derivanti dalla demolizione degli edifici esistenti (vetro, legno, lamiera, acciaio) saranno destinati a discarica. Il calcestruzzo derivante dalla demolizione degli edifici sarà invece frantumato e riutilizzato per la realizzazione dei sottofondi/riempimenti.
- Il terreno di riporto presente nell’area (circa 0,50 – 1,0 m di materiale) sarà trasportato in discarica.
- Si riporta il volume derivante dalle demolizioni che dovrà essere trasportato in discarica, calcolato come il 30% del volume vuoto per pieno degli edifici esistenti:
- $V_{\text{demolizioni}} = 25\% \text{ di } 235.884 \text{ m}^3 = 58.971 \text{ m}^3$
- Le aree di stoccaggio, dimensionate in maniera diversa in funzione dei quantitativi di materiali da accumulare, verranno realizzate in modo da contenere al minimo gli impatti sulle matrici ambientali, con specifico riferimento alla tutela delle acque superficiali e sotterranee ed alla dispersione delle polveri.
- All’interno delle singole aree il terreno dovrà essere stoccato in cumuli separati, distinti per natura e provenienza del materiale, con altezza massima derivante dall’angolo di riposo del materiale in condizioni sature, tenendo conto degli spazi necessari per operare in sicurezza nelle attività di deposito e prelievo del materiale.



- All'interno delle aree identificate si dovrà aver cura di predisporre, in modo separato e con chiara segnalazione di identificazione:
 - - depositi di accumulo dei materiali da scavo da sottoporre ad analisi, ovvero aree in cui verranno depositate le terre e rocce da scavo in attesa della determinazione delle caratteristiche di qualità ai fini della loro riutilizzazione;
 - - depositi di accumulo dei materiali da riutilizzare, ovvero aree in cui verranno stoccate, per un successivo riutilizzo, le terre e rocce da scavo già caratterizzate e che non vengono immediatamente reimpiagate;
 - - depositi temporanei di materiali non pericolosi, ovvero aree in cui vengono accumulati i materiali identificati come non pericolosi prima di procedere al loro smaltimento e/o recupero.
- Infine, per poter gestire al meglio i volumi derivanti dalle demolizioni che dovranno essere conferiti a impianto di recupero e/o a discarica, minimizzando quindi l'impatto ambientale derivante dal trasporto dei materiali, sono stati individuati degli impianti per gestire i materiali provenienti dal cantiere, che sono dislocati nei pressi del sito oggetto di intervento e dovranno essere scelti, durante i lavori, in maniera opportuna per garantire una efficiente organizzazione del cantiere e dei trasporti.
- [...]
- Il sistema che verrà impiegato per la maggior parte delle aree sarà di tipo definibile come "deposito dinamico" delle terre da scavo, il quale consiste nello stoccaggio delle terre, derivanti da scavi e sterri, che verranno quindi reimpiagate, con tempistica diversa in funzione dell'avanzamento dei lavori, per la realizzazione di rinterrati, sottofondi o rilevati, in ciascuna area predisposta allo stoccaggio stesso. A seguito del riutilizzo, la medesima area verrà occupata da nuovi cumuli di terreno provenienti da altri scavi, e così via: questo fa sì che i tempi effettivi di stoccaggio di ciascun cumulo di terra potranno risultare significativamente inferiori a quelli massimi sopra indicati.
- Quanto segue è desunto dal Piano Operativo di Bonifico e dall'Analisi del Rischio.
- L'area è stata oggetto di indagini di caratterizzazione ambientale eseguite in più fasi, risultando potenzialmente contaminata (Tabella 1 Colonna B dell'Allegato 5 al titolo V della Parte Quarta del D.lgs. 152/2006 e s.m.i), nello specifico per: Idrocarburi pesanti ($C > 12$) ed idrocarburi leggeri ($C < 12$).
- Per il settore corrispondente ad una sorgente di contaminazione nel suolo profondo, si è reso necessario procedere con un intervento di bonifica ambientale, rammentando che il relativo Piano Operativo di Bonifica è stato oggetto di CdS indetta dal comune di Pomezia che si è concluso con opportuna determinazione n.84 del 27/01/2025 pervenuta al Proponente dal Comune di Pomezia.
- Il MODELLO CONCETTUALE assunto nel POB è il seguente:
 - 1. le principali caratteristiche specifiche dell'area;
 - 2. le qualità delle matrici del sito specifico;
 - 3. le sorgenti di contaminazione individuate;
 - 4. le vie di diffusione preferenziale della contaminazione;
 - 5. i possibili bersagli della contaminazione.
- Lo "scenario definitivo" assunto a base di elaborazione è quello previsto dal progetto di riqualificazione dell'area, che prevede nello specifico la realizzazione di un "polo logistico" ed ha altresì tenuto in considerazione:
 - le risultanze dello "Studio statistico delle concentrazioni di As, Be, V e Tl nel terreno finalizzato alla

definizione di valori fondo” già approvato per il sito in studio;

- le ipotesi progettuali assunte in sede di redazione del Progetto Operativo di Bonifica (POB) [...]
 - Con riferimento all'ultimo punto di cui sopra, si è tenuto conto del fatto che il POB prevede la bonifica attraverso la totale rimozione delle fonti primarie di rischio, ovvero di terreni contaminati superficiali e profondi attualmente giacenti in sito in corrispondenza dei seguenti areali (ex serbatoi) individuati dalle attività di caratterizzazione ambientale (2006-2023):
 - areali con contaminazione profonda (fino a 10,5 m p.c.), ex serb. 3/7 e 1/1bis,
 - areali con contaminazione poco profonda (fino a 3 m p.c.), ex serb. 5 e 9,
 - areali con contaminazione superficiale (fino a 1 m p.c.), hot-spot SI22 e SI34.
 - Per quanto rilevato dagli studi specialistici effettuati (Studio componente salute pubblica e Relazione gestione terre e rocce da scavo e Piano di utilizzo terre e rocce da scavo) e assunto che verranno eliminate le contaminazioni attraverso idonee opere previste nel già citato POB, l'impatto può considerarsi POSITIVO.

Vegetazione ed ecosistemi

- Anche per la componente naturalistica, [...], non si riscontrano particolari problematiche relative agli impatti previsti, essendo l'intero lotto già interessato da edificazioni.
- A causa dello stato di compromissione delle condizioni fitosanitarie dei diversi esemplari presenti nell'area presa in esame, si procederà a taglio e successiva compensazione con adeguato Progetto del Verde per 57 alberature ripartite in 29 piante di Leccio, 26 piante di Pino domestico e 2 piante di Platano, distribuite in maniera disomogenea.
- Infine si precisa che la proposta progettuale non potrà compromettere in alcun modo né le caratteristiche ecologiche dell'antistante area naturale protetta di Decima Malafede, né la sua integrità funzionale né, tanto meno, gli elementi floro-faunistici di rilievo ambientale per la cui tutela sono stati istituiti.
- Si rileva che l'impatto possa considerarsi NULLO in fase di cantiere; POSITIVO in fase di esercizio, rispetto alle condizioni attuali.

Salute pubblica

- Considerata la tipologia di intervento realizzativo e la relativa attività di esercizio, il rispetto del controllo del processo di progettazione e della disciplina sulla sicurezza del lavoro garantiscono la sicurezza degli addetti. Complessivamente si ritiene che gli impatti sulla salute pubblica indotti dall'attuazione del progetto del nuovo insediamento logistico non comportino un peggioramento apprezzabile e rilevabile del profilo di salute pubblica sotto l'aspetto sanitario-epidemiologico. [...].
- Anche in questo caso, si rileva pertanto che l'impatto possa considerarsi NULLO in fase di cantiere; in termini socio-economici POSITIVO.

Mobilità

- Le verifiche di visibilità dell'accesso al nuovo insediamento sono state condotte con riferimento al capitolo 4.6 del "D.M. 19/04/2006: "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".
- Il caso in esame si configura come intersezione con manovre regolate da STOP da cui consegue un tempo di manovra fissato a 6 s senza nessun incremento poiché la strada appare pianeggiante nel tratto analizzato.

- Diversi segnali stradali presenti lungo l'asse della SP101a indicano un limite di velocità di 30 km/h; il limite di velocità è importante in quanto determina l'area di visibilità da garantire all'intersezione.
- Allo scopo sono stati considerate tre ipotesi di velocità sul ramo principale per avere più scenari e, applicando la formula da normativa, si hanno distanze di visibilità al variare della velocità pari a:

STOP	
V (km/h)	Ds (m)
30	50
50	85
70	115

Distanze di visibilità al variare della velocità

[...]

- I parametri di stima del traffico indotto dal nuovo insediamento sono:

TIPOLOGIA	MATTINA	POMERIGGIO	SERA
IMPIEGATI (UFFICI)	SI	-	SI
ADETTI AI MAGAZZINI	-	SI	-
MEZZI PESANTI	SI	SI	SI

Movimentazioni indotte dal nuovo insediamento nelle diverse fasce orarie considerate

- Per impiegati e addetti si ipotizza, prudenzialmente, che vi sia un utilizzo di modalità di trasporto alternative all'automobile (TPL, navette, bici, moto, sharing, ecc..) limitato al 10%, in ragione della presenza delle fermate del trasporto nei pressi dell'area, la possibilità di raggiungere la stazione ferroviaria di Santa Palomba e per il sempre maggiore utilizzo di modalità di sharing-mobility.
- E' ipotizzabile che una parte dei nuovi flussi veicolari derivi dal trasferimento da attività esistenti o di traffico che già insiste sulla rete analizzata e che, pertanto, si possa considerare una quota di flussi di traffico già presente lungo la rete stradale. Ad ogni modo, ponendosi nelle condizioni più sfavorevoli, non sono state considerate quote di trasferimento e riduzione dal traffico esistente.
- Per gli spostamenti degli impiegati, degli addetti ai magazzini e dei mezzi pesanti, si sono utilizzati opportuni parametri dimensionali che hanno stimato una maggiore generazione di spostamenti indotti in corrispondenza del cambio turno pomeridiano (+86 vph eq), mentre al mattino ed alla sera si attendono valori analoghi (+42 vph eq). Considerata la maggiore consistenza dei flussi veicolari rilevati, l'ora di punta del mattino si conferma come fascia oraria potenzialmente più critica per l'ambito esaminato.

RIEPILOGO ORE DI PUNTA	leggeri IN	pesanti IN	leggeri OUT	pesanti OUT
MATTINA	20	4	0	4
POMERIGGIO	27	4	30	4
SERA	0	4	20	4

RIEPILOGO ORE DI PUNTA	TOT VEQ	IN	OUT
MATTINA	42	31	11
POMERIGGIO	86	38	41
SERA	42	11	31

- Sono stati inoltre stimati i potenziali veicoli aggiuntivi del limitrofo intervento a destinazione logistica che contribuisce al fattore cumulativo [...]

- Gli incrementi attesi sulle singole tratte stradali per il traffico indotto dai nuovi insediamenti risultano compresi tra i +13 vph eq sulla Laurentina ed i +35 vph eq sul lato Est della SP101a con variazioni percentuali dell'ordine del +1/2% sulla SP101a, sulla Laurentina lato Nord e del +3,6% sulla SP59b a Sud della rotatoria.
- I flussi complessivi nella rotatoria N1 si incrementano di +48 vph portando il totale complessivo dai 2.873 vph eq dello stato di fatto a 2.921 vph eq con un incremento del +1,7%.
- Nella tabella seguente si riportano i flussi veicolari rilevati allo stato di fatto nell'ora di punta nella rotatoria N1, il rapporto Flusso/Capacità, il calcolo del relativo livello di servizio, gli incrementi attesi a seguito dell'attivazione dei nuovi insediamenti, il calcolo del rapporto F/C e del livello di servizio nello scenario di progetto, rispetto all'assetto di traffico attuale.

N1 - ORA DI PUNTA MATTINA	Flusso SDF	F/C	Lds SDF	INDOTTO	Flusso PROG	VAR. %	F/C	Lds PROG
1 - SP101a LATO EST	1.714	0,54	D	35	1.749	2,0%	0,55	D
2 - VIA LAURENTINA	1.257	0,39	C	13	1.270	1,0%	0,40	C
3 - SP101a LATO OVEST	1.936	0,61	D	18	1.954	0,9%	0,61	D
4 - SP59b	839	0,26	B	30	869	3,6%	0,27	B

- Si osserva come i livelli di servizio risultino invariati rispetto allo stato di fatto in tutte le sezioni stradali analizzate ed anche i rapporti F/C si discostano entro una singola unità percentuale. Pertanto, dallo studio viabilistico effettuato risulta che i flussi di traffico indotti dal nuovo insediamento e dal comparto limitrofo non andranno a modificare le condizioni di circolazione dell'ambito indagato, configurando l'intervento "compatibile" con il sistema viabilistico prefigurato.
- Da quanto emerso dall'elaborazione Analisi della componente traffico effettuata, si ritiene che l'impatto possa considerarsi TRASCURABILE.

Rumore

- La proposta di progetto prevede la realizzazione di un insediamento "produttivo", oltre viabilità interna e parcheggi ad uso del personale.
- Il nuovo corpo di fabbrica sarà realizzato con struttura portante in cemento armato precompresso su numero un livello, all'interno del quale verranno svolte:
 - al piano terra attività di immagazzinamento, gestione e distribuzione di generi "alimentari e non";
 - attività amministrative e/o direzionali di supporto alle attività di logistiche e/o comunque necessarie del nuovo insediamento produttivo a farsi.
- Lo stesso sarà dotato di una nuova viabilità interna a servizio sia delle fasi di "carico" e "scarico" dei mezzi sia del parcheggio del personale dipendente e/o ospiti (fornitori, consulenti, etc etc).
- La viabilità di servizio del fabbricato sarà realizzata ad una quota ribassata di 1,5 m rispetto al livello strada degli edifici residenziali esistenti e lungo tutto il confine di separazione con le unità immobiliari saranno installati degli schermi acustici di altezza non inferiore a 3,5 m.
- Tra l'impianto e le unità immobiliari residenziali saranno piantati alberi e arbusti di altezza non inferiore a 4,0 metri per una profondità di circa 60,0 metri. Gli stessi saranno piantati anche lungo i restanti lati. Altresì, saranno installati schermi acustici anche lungo tutto il perimetro degli

impianti tecnologici a servizio della linea del freddo delle celle frigo (torre evaporativa e chiller) di altezza non inferiore a 4,0 m.

- Le sorgenti sonore di tipo “fisso” a servizio del corpo di fabbrica a farsi, potenzialmente impattanti sulle aree limitrofe a quelle di progetto, sono rappresentate da:
 - numero 2 macchine per il condizionamento estivo/invernale (zona uffici) posizionate sul lastrico solare (zona sovrastante gli uffici - unità esterna in pompa di calore VRF ad espansione diretta 1. marca: mitsubishi mod.: PUHY-P450YSNW-A1; 2. Marca: MITSUBISHI mod.: PUHY-P600YSNW-A1) in esercizio esclusivamente nel periodo di riferimento diurno;
 - numero 2 cassonetti ventilanti per estrazione aria dai bagni ciechi a servizio della struttura (FLAKT GROUP Mod.: SABINA 200-AC);
 - numero 1 torre di raffreddamento a circuito chiuso posizionate a livello strada (Marca BAC serie FXVS (Standard fan) 1218C-24T-M/P) in esercizio nel periodo di osservazione sia “diurno” sia “notturno”, del tipo insonorizzata;
 - numero 1 chiller CO2 posizionato a livello strada (Marca SCM FRIGO serie UMCE 5x300BT in esercizio nel periodo di osservazione sia “diurno” sia “notturno”;
 - numero 1 chiller NH3 posizionata a livello strada (Marca TECNOFREDDO serie NRWC 3x470 LOB in esercizio nel periodo di osservazione sia “diurno” sia “notturno”;

di cui, per quanto disponibile, si riportano le schede tecniche del costruttore, da cui si evince la rumorosità (valori espressi in dB).

Per le sorgenti di cui non si dispongono dati del produttore, ai fini del calcolo previsionale, sono stati utilizzati valori di emissione di sorgenti analoghe come definito al p.to 6 della UNI 11143-1:2005 “ in assenza totale o parziale di informazioni è possibile utilizzare dati acustici di sorgenti analoghe di caratteristiche note”. [...]

Per quanto riguarda le operazioni di “carico” e “scarico” dei mezzi di trasporto si è tenuto conto all’interno del presente studio delle due macro-fasi principali, ovvero:

- l’avvicinamento alle baie di carico/scarico degli autoarticolati con trazione endotermica (>7,5T) e le relative operazioni di carico/scarico e bloccaggio ruote. A tal proposito si sono ipotizzati 3 mezzi in ingresso e 3 mezzi in uscita ora;

In entrambi i casi non essendo possibile standardizzare le sorgenti rumorose, ai fini del calcolo previsionale, sono stati utilizzati valori di emissione di attività analoghe e più precisamente:

- avvicinamento del bilico alla baia di carico alla sua ripartenza: circa 65,0 dBA a 10,0 metri dalla baia di carico;
- operazioni di carico/scarico del bilico con l’ausilio di transpallet: circa 60,0 dBA a 10,0 metri dalla baia di carico.

Dette operazioni vengono svolte nel solo periodo di osservazione “diurno”, ovvero compreso tra le ore 06.00 e le ore 22.00. [...]

Le aree di parcheggio sono concettualmente connesse con la struttura a farsi e dunque il loro contributo in termini di inquinamento acustico va separato da quello del parco auto circolante sulle vie pubbliche.

Sono stati valutati, in via previsionale i seguenti parametri di progetto caratterizzanti le aree di parcheggio per 60 movimenti autoveicoli, limitatamente alla fascia oraria di cambio turno del personale addetto ai magazzini del polo logistico.

Dette operazioni vengono svolte nel solo periodo di osservazione “diurno”, ovvero compreso tra le ore 06.00 e le ore 22.00: esse si concentrano negli orari di “ingresso” e “uscita” del personale degli uffici e nel “cambio/turno” del personale del magazzino.

Dall’analisi dei risultati emersi dal modello di calcolo acustico emerge come l’intervento in progetto così come configurato risulti compatibile con il clima acustico territoriale dell’area in periodo diurno determinando il rispetto dei livelli previsti di immissione sonora ai ricettori considerati in periodo diurno e notturno.

Il clima acustico della zona risulta invariato allo stato di progetto, garantendo il rispetto dei limiti di immissione sonora e garantendo una compatibilità acustica dell’intervento rispetto ai limiti della zonizzazione acustica comunale.

In fase di cantiere non si possono escludere emissioni sulla componente: a tal proposito, generatori, compressori ed altre macchine che possono produrre rumore, utilizzate in prossimità delle abitazioni, saranno munite di opportuno silenziatore e all’occorrenza isolate con pareti o pannelli fonoassorbenti, nel rispetto della vigente normativa sulla sicurezza dei cantieri. Le zone individuate per l’impianto del cantiere saranno localizzate il più lontano possibile o in posizioni tali da arrecare il minor impatto agli abitanti.

Saranno inoltre adottati tutti gli accorgimenti atti a ridurre le emissioni acustiche derivanti dall’utilizzo di macchine del cantiere, quali compressori, generatori ed altre macchine produttrici di rumore, utilizzando opportuni silenziatori e filtri d’aria, ed all’occorrenza isolando tali macchinari mediante barriere e pannelli fonoassorbenti.

Quanto alla fase di esercizio, ipotetici impatti per la componente acustica sono da assimilare all’ipotetico traffico veicolare, pertanto alla movimentazione dei mezzi in entrata e in uscita dall’area produttiva, la quale si ritiene – in termini di inquinamento – piuttosto contenuta.

- Una volta messa a regime l’attività con tutti gli impianti in funzione sarà comunque cura del conduttore/utilizzatore effettuare un’indagine fonometrica in ambiente esterno al fine di valutare in opera il rispetto dei limiti normativi di riferimento.

Rammentando che l’area di intervento e tutte quelle limitrofe sono destinate alle attività produttive, che nella pianificazione acustica comunale sono classificate industriali, e da quanto emerso dalle elaborazioni Valutazione previsionale di impatto acustico e Studio componente salute pubblica effettuati, si ritiene che l’impatto possa considerarsi NULLO/MODERATO, e comunque oggetto di mitigazioni.

Paesaggio e patrimonio storico-culturale

Si escludono impatti sulla componente paesaggistica, visto lo stato attuale dell’area.

Rammentando che trattasi di zona localizzata all’interno di un comprensorio industriale, già destinata ad uso produttivo e che attualmente versa in condizioni di degrado e abbandono, la riqualificazione complessiva non può che valutarsi condizione migliorativa in termini paesaggistici e di contesto territoriale e ambientale. Quanto ai beni paesaggistici presenti, si precisa che: la minima porzione del lotto ricadente nella fascia di rispetto lacuale non sarà interessata da alcuna edificazione; in riferimento ai beni archeologici, è nota e rilevata la presenza di reperti in un’area limitrofa alla viabilità provinciale anch’essa non oggetto di trasformazione. In ogni caso, si fa presente che è stato trasmesso parere con prescrizioni endoprocedimentali nota prot. n.25791 del 20/11/2024 [...] dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l’area metropolitana di Roma. L’impatto può dunque considerarsi TRASCURABILE.

Misure di mitigazione dei potenziali impatti

[...], gli aspetti e le componenti ambientali attenzionate sulla base del potenziale impatto sono:

- Mobilità (in ordine al rischio incidenti);
- Ambiente acustico;
- Suolo.

Quanto al primo punto, in termini di **accessibilità**, al fine di consentire un'opportuna visibilità veicolare per l'emissione e l'immissione dei mezzi dal e al lotto, il layout progettuale ha rimodulato il posizionamento delle recinzioni del lotto lungo il fronte orientale contestualmente alla ripulitura generale dell'intero fronte su strada, in modo da eliminare tutti i potenziali ingombri, come rilevato dallo studio trasportistico effettuato.

La configurazione spaziale adottata è quella riferibile all'ipotesi più precauzionale, ovvero quella che ha considerato una velocità di 70 km/h: [...].

Quanto al secondo punto (**ambiente acustico**), la viabilità di servizio del fabbricato sarà realizzata ad una quota ribassata di 1,5 m rispetto al livello strada degli edifici residenziali esistenti e lungo tutto il confine di separazione con le unità immobiliari saranno installati degli schermi acustici di altezza non inferiore a 3,5 m.

Tra l'impianto e le unità immobiliari residenziali saranno piantati alberi e arbusti di altezza non inferiore a 4,0 metri per una profondità di circa 60,0 metri, [...]. Gli stessi saranno piantati anche lungo i restanti lati.

Infine, quanto alla componente Suolo, il riscontro di superamenti delle concentrazioni di idrocarburi in alcune sorgenti poste in sito ha reso necessario procedere con interventi di **Bonifica**, che mirino al miglioramento della qualità dello stato ambientale del sito, minimizzando i rischi per la salute pubblica e per l'ambiente circostante, derivanti, allo stato attuale, dalla presenza di terreni non conformi, overosia mirino a restituire il sito in oggetto alla completa fruibilità, alla luce della Normativa ambientale vigente e della destinazione d'uso attualmente prevista.

Nel caso in questione, pertanto, si è optato per una soluzione di bonifica che prevede la totale rimozione dei terreni contaminati superficiali e profondi attualmente giacenti in sito in corrispondenza di SEI areali ricollegabili ad aree presso le quali erano presenti serbatoi di gasolio interrati (ora rimossi).

Misure di ottimizzazione

Nonostante il contenuto effetto impattante del progetto sull'ambiente, esso tuttavia prevede alcuni elementi sia compensativi, che mitigativi al fine di ottimizzare l'inserimento oltre a ridurre quanto più possibile gli impatti probabili sull'ambiente.

In fase di costruzione saranno prese opportune misure precauzionali finalizzate a recare minor disturbo possibile a fauna e flora e a limitare le emissioni di polveri e rumori eventualmente causati dalle usuali opere di cantierizzazione.

Per quanto riguarda la fase di messa in esercizio dell'opera, si prevedono misure mitigative consistenti nella **piantumazione di essenze autoctone locali** che maggiormente si adattano alle condizioni climatiche ed alle caratteristiche dei suoli, finalizzate a schermare l'edificio e a contenere la stessa edificazione lungo la fascia di rispetto stradale.

Come già anticipato, a causa dello stato di compromissione delle condizioni fitosanitarie dei diversi esemplari presenti nell'area presa in esame, sarà opportuno procedere a taglio e successiva compensazione con adeguato Progetto del Verde per 57 alberature ripartite in 29 piante di Leccio, 26 piante di Pino domestico e 2 piante di Platano, distribuite in maniera disomogenea.

Per le altre alberature di Pino domestico non oggetto di taglio, sarà necessario prevedere adeguate potature di rimonda, spalcatura dei rami pericolanti e/o secchi valutando caso per caso la necessità di trattamenti fitosanitari endoterapici contro la Cocciniglia tartaruga.

La compensazione delle diverse alberature per le quali si prevede il taglio, dovrà essere necessariamente realizzata mediante la piantumazione di essenze arboree come previsto nel Regolamento Forestale vigente. Si ritiene altresì che per la compensazione dovranno essere utilizzate piante in perfetto stato fitosanitario, provviste di certificazione forestale ed adeguata dimensione maggiormente adatte alle condizioni climatiche e pedologiche.

Tutte le operazioni agro-forestali da attuarsi saranno effettuate da ditta specializzata e svolte seguendo le modalità operative nel rispetto del Covid-19 ed utilizzando l'attrezzatura che sarà ritenuta opportuna impiegando, però tutti i dispositivi di sicurezza (in base al D.Lgs. n.81/08 e ss.mm.ii.), così come tutte le precauzioni, riportate nei libretti di uso e manutenzione. Si precisa inoltre che il materiale di risulta ottenuto ed il materiale vegetale infetto, derivante dalle diverse operazioni agro-forestali, sarà trasportato presso discariche autorizzate, anche utilizzando idonei automezzi che ne impediscano la dispersione accidentale.

*Sono inoltre previste **opere atte a contenere l'attuale capacità di drenaggio e smaltimento delle acque** provenienti dalle superfici impermeabilizzate in base ai corpi recettori presenti, le quali consistono nella previsione di una vasca di laminazione per l'invarianza idraulica del progetto in esame [...]. Si precisa che è stata condotta un'analisi storica e documentale sulla probabilità di rinvenimento di ordigni bellici inesplosi, per la valutazione dei rischi occorrenti durante le attività di scavo, come previsto dal D.Lgs. n.81/2008 e s.m.i. e che tale studio ha rilevato una probabilità "media": sarà opportuno svolgere una procedura di bonifica sistematica preventiva per certificare l'assenza di ordigni residuati bellici nel sottosuolo.*

* * *

ESITO ISTRUTTORIO

L'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione in atti di cui il tecnico Arch. Marco Facchinetti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10143, ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura.

Considerato che gli elaborati progettuali nonché lo Studio Preliminare Ambientale, depositati presso questa Autorità competente, sono da considerarsi parte integrante della presente istruttoria tecnico-amministrativa e che la presente pronuncia riguarda il progetto così come completato attraverso la documentazione integrativa pervenuta.

Preso atto che l'opera in esame riguarda l'intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, con aumento del 10% della superficie coperta, ai sensi dell'art. 6 L.R. 7/2017, del complesso immobiliare ad uso produttivo, ubicato nel Comune di Pomezia, Provincia di Roma, in via dei Castelli Romani, n. 124.

Considerato che:

- Nel vigente PRG comunale approvato con DGR 4246 del 20/11/1974, l'area d'intervento è classificata in Zona L2 "Insediamenti Industriali in genere", disciplinata all'art. 17 delle relative

- NTA; la stessa ricade nel *Piano Particolareggiato Comprensorio F* (Aree Industriali di Pomezia), approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 776 del 19/10/2007 (e successiva variante adottata con delibera c.c. n. 74 del 11/12/2009 - approvata *per-silentium* con Det. Dir. n.21 del 10/07/2014), il quale classifica l'area d'intervento in "Zona D - aree per attività industriali", disciplinato all'art. 6 nelle relative NTA;
- per quanto attiene alla tutela paesaggistica, l'area di intervento risulta in parte essere interessata dalla presenza di beni paesaggistici sia *ricognitivi* che *identitari*, di cui all'art. 134 comma 1 lett. "b" e "c" del DLgs 42/2004, quali:
 - Art. 142 comma 1 lett. "b" del Codice "territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi" assoggettati alle modalità di tutela di cui all'art. 35 delle Norme del vigente PTPR;
 - Art. 142 comma 1 lett. "m" del Codice "zone di interesse archeologico" assoggettati alle modalità di tutela di cui all'art. 42 delle Norme del vigente PTPR;
 - Art. 143 comma 1 lett. "d" del Codice "i beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto" assoggettati alle modalità di tutela di cui all'art. 46 delle Norme del vigente PTPR;
 - l'area di intervento non interferisce con aree naturali protette né ricade all'interno di siti appartenenti alla Rete Natura 2000;
 - non risultano altri vincoli gravanti sull'area di intervento, come desunto dalla documentazione in atti.

Preso atto che l'area di intervento è stata oggetto di indagini di caratterizzazione ambientale eseguite in più fasi, risultando potenzialmente contaminata (Tabella 1 Colonna B dell'Allegato 5 al titolo V della Parte Quarta del D.lgs. 152/2006), nello specifico per Idrocarburi pesanti (C>12) ed idrocarburi leggeri (C<12). Il Comune di Pomezia, con determinazione n. 84 del 27/01/2025, ha concluso positivamente la conferenza di servizi decisoria finalizzata all'approvazione del "Progetto Operativo di Bonifica dei terreni (ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006)", con prescrizioni e condizioni a cui si rimanda per l'integrale lettura.

Preso atto dello Studio Preliminare Ambientale e di quanto esaminato nello stesso, con specifico riferimento allo studio dei potenziali effetti ambientali derivanti dalla realizzazione dell'opera e delle previste azioni di mitigazione dei potenziali impatti.

Considerato che sono stati acquisiti i seguenti pareri nell'ambito istruttorio, a norma dell'art. 19, comma 3 e 4 del D.Lgs. n. 152/06 che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

- ✓ Regione Lazio, Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale, nota prot. n. 249222 del 27/02/2025, con la quale ha comunicato che "...la scrivente struttura ritiene che il progetto "Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, con aumento del 10% della superficie coperta, ai sensi dell'art. 6 L.R. 7/2017, del complesso immobiliare ad uso produttivo", nel Comune di Pomezia, in via dei Castelli Romani, n. 124" pur interessando aree vincolate del punto di vista paesaggistico, ai sensi del DLgs 42/2004, non comporti impatti negativi significativi e non necessiti di ulteriori approfondimenti. Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 comma 4 del DLgs 152/2006, la scrivente Direzione non ritiene di formulare osservazioni in merito e che nulla-osta al proseguo dell'iter autorizzativo; si fa tuttavia presente che quanto preliminarmente espresso in

questa sede non anticipa nel merito e non esaurisce le eventuali specifiche valutazioni da effettuare in sede di autorizzazione paesaggistica ex art. 146 comma 7 del DLgs 42/2004 che verrà resa nel corso delle successive fasi procedurali. Sono fatte salve le valutazioni da parte della struttura competente del Ministero della Cultura in merito all'eventuale presenza di beni culturali di cui alla Parte II del DLgs 42/2004 nonché le ulteriori considerazioni di natura ambientale rilasciate dagli Enti competenti in materia. Sarà cura dell'Amministrazione comunale accertare la legittimità degli edifici esistenti e la corretta applicazione delle deroghe ex art. 6 della LR 7/2017 nonché la conformità ad eventuali ulteriori norme che disciplinano vincoli di altra natura".

- ✓ Regione Lazio, Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti Climatici, Transizione Energetica e Sostenibilità, Parchi, Area Protezione e Gestione della Biodiversità, nota prot. n. 270406 del 04/03/2025, con la quale ha comunicato che "...Relativamente alla competenza di quest'Area sulla procedura di Valutazione di Incidenza, ai sensi dell'art. 5 del DPR n. 357/1997 e s.m.i., si rileva che il Progetto non interessa Siti afferenti alla Rete Natura 2000 di cui i più prossimi sono la ZSC cod. IT6030016 denominazione Antica Lavinium Pratica di Mare, (distanza minima 5 km), la ZPS cod. IT6030084 denominazione Castel Porziano (tenuta presidenziale), (distanza minima 7 km) e la ZSC cod. IT6030053 denominazione Sughereta di Costel di decima (distanza minima 7 km). Quindi, esclusa l'eventualità di impatti diretti, in considerazione delle caratteristiche del Progetto e della distanza dai Siti più prossimi, si ritiene che non siano ipotizzabili neanche interferenze di tipo indiretto sui valori ambientali tutelati dai Siti della Rete Natura 2000, non si ritiene necessaria l'espressione della Valutazione di Incidenza".
- ✓ Ministero della Cultura, Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti, nota prot. n. 12670-P del 12/06/2025, avente ad oggetto "Richiesta nulla osta archeologico per ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con aumento del 10% della superficie coperta ai sensi dell'art. 6 della L.R. 7/2017, per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio del complesso immobiliare ad uso produttivo - Parere archeologico preventivo ai sensi dell'art. 46 delle Norme del PTPR".
- ✓ Comune di Pomezia, Servizi SUE, Pianificazione e Gestione del Territorio, nota del 25/06/2025, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 665306 in pari data, con la quale ha comunicato che "Accertata la conformità del progetto agli strumenti urbanistici vigenti è stata redatta relazione istruttoria, in data 12.06.2025 con protocollo comunale n. 57899, favorevole a condizione...".

Considerato che le suddette Autorità interessate e coinvolte nel procedimento, non hanno rilevato significative criticità derivanti dalla realizzazione dell'opera.

Considerato infine che:

- in relazione alle opere proposte, l'analisi dei fattori ambientali, condotta nel rispetto dei criteri elencati nell'Allegato V del citato decreto e desunta dalla documentazione prodotta, non ha evidenziato impatti negativi e significativi sull'ambiente derivanti dalla realizzazione del progetto;
- dall'esame della documentazione progettuale, gli impatti riscontrati sulle componenti ambientali coinvolte sono mitigabili con l'applicazione delle misure di seguito prescritte.

Ritenuto, pertanto, di dover procedere all'espressione di non assoggettabilità alla procedura di V.I.A.

delle opere proposte ai sensi del D.Lgs. n. 152/06;

TUTTO CIÒ PREMESSO

effettuata la procedura di Verifica ai sensi dell'art 19, parte II del D.Lgs. n. 152/2006 sulla base dei criteri di cui all'Allegato V, parte II del presente Decreto e delle risultanze dei diversi pareri pervenuti si ritiene, in relazione all'entità degli interventi ed alle situazioni ambientali e territoriali descritte, di dover **escludere le opere dal procedimento di V.I.A.** individuando, ai sensi del comma 7 dell'art. 19 del citato Decreto, le seguenti vincolanti prescrizioni:

1. L'efficacia del presente provvedimento è condizionata all'acquisizione della certificazione di avvenuta bonifica rilasciata dalla Città Metropolitana di Roma Capitale, ai sensi dell'art. 248, c.2, del D.Lgs. n. 152/06, di cui il Proponente dovrà trasmetterne copia ai fini dell'acquisizione in atti e della pubblicazione della stessa nel portale regionale.
2. Il progetto dovrà essere attuato secondo quanto previsto negli elaborati presentati, elencati nelle premesse e nel rispetto di tutte le prescrizioni impartite dalle Autorità citate nella presente istruttoria tecnico - amministrativa.
3. Il progetto esecutivo dovrà recepire le indicazioni contenute nello studio preliminare ambientale relativamente all'attuazione degli interventi di mitigazione ambientale.

Misure progettuali e gestionali

4. Dovranno essere effettuati periodici interventi di manutenzione sui presidi idraulici (vasche di decantazione, disoleazione considerando anche i casi di sversamenti accidentali ed effettuati lavaggi sugli stessi presidi con frequenza funzionale agli eventi meteorici di rilievo.
5. Dovranno essere adottate le seguenti indicazioni in riferimento alle sistemazioni a verde delle aree, in particolare:
 - Le superfici destinate ad ospitare le aree verdi debbono essere sistemate con interventi che prevedano, per quanto possibile, minimi movimenti di terra tali, comunque, da non alterare la morfologia, la natura dei suoli ed il regime idrico e di stabilità dei suoli. Essi devono realizzarsi in modo da favorire il deflusso controllato delle acque.
 - Tutte le superfici impiantate devono essere munite di un piano pluriennale di manutenzione, che specifichi le cure colturali annuali e periodiche a cui debbono essere obbligatoriamente sottoposte, sia ai fini della loro crescita regolare (innaffiature, ecc.) sia ai fini dell'acquisizione di un portamento equilibrato (potature, ecc.). Periodicamente le piante debbono essere sottoposte a verifiche di stabilità.
6. Si ribadisce la necessità di attuare i seguenti interventi, illustrati nello Studio Preliminare Ambientale, finalizzati alla mitigazione dell'impatto acustico:
 - La viabilità di servizio del fabbricato sarà realizzata ad una quota ribassata di 1,5 m rispetto al livello strada degli edifici residenziali esistenti e lungo tutto il confine di separazione con le unità immobiliari saranno installati degli schermi acustici di altezza non inferiore a 3,5 m.

- Tra l'impianto e le unità immobiliari residenziali saranno piantati alberi e arbusti di altezza non inferiore a 4,0 metri per una profondità di circa 60,0 metri. Gli stessi saranno piantati anche lungo i restanti lati. Altresì, saranno installati schermi acustici anche lungo tutto il perimetro degli impianti tecnologici a servizio della linea del freddo delle celle frigo (torre evaporativa e chiller) di altezza non inferiore a 4,0 m.
7. Dovrà essere redatto un programma di cantierizzazione che assicuri una normalizzazione delle attività particolarmente impattanti quale il rumore, il sollevamento delle polveri, che garantisca la non interferenza con le attività residenziali e socioeconomiche presenti, prevedendo azioni idonee a mitigare gli effetti e a ripristinare le condizioni ante-operam nel rispetto dei livelli previsti dalla vigente normativa.
- Dovranno inoltre essere predisposti i necessari accorgimenti per:
- collocare le aree temporaneamente adibite alla gestione dei cantieri (deposito veicoli, ricovero attrezzi, aree di betonaggio, ecc.) lontano da ricettori sensibili alle attività di lavorazione;
 - nelle aree dei cantieri principali e nelle aree di stoccaggio materiali, sia in fase esecutiva che gestionale, devono essere realizzate tutte le opere provvisorie e definitive atte a garantire la sicurezza dei luoghi, la stabilità del suolo, il buon regime delle acque di deflusso la protezione delle falde da agenti tossici ed inquinanti, con particolare attenzione alle aree dei cantieri prossimali ai corsi d'acqua;
 - le strade interessate dalla percorrenza degli automezzi diretti da o per il cantiere dovranno essere mantenute libere e pulite da fango e/o polveri.
8. L'eventuale approvvigionamento delle risorse naturali dovrà avvenire nell'ambito dei limiti delle concessioni legittimamente vigenti nei diversi siti di cava.

Misure di monitoraggio e controllo

9. Dovranno essere effettuati i monitoraggi ambientali indicati nello studio preliminare ambientale e gli stessi dovranno essere finalizzati anche ad individuare eventuali ulteriori interventi di mitigazione. Si ribadisce altresì quanto previsto nello Studio Preliminare Ambientale ovvero "Una volta messa a regime l'attività con tutti gli impianti in funzione sarà comunque cura del conduttore/utilizzatore effettuare un'indagine fonometrica in ambiente esterno al fine di valutare in opera il rispetto dei limiti normativi di riferimento".
10. Dovrà essere predisposto un programma di manutenzione delle specie messe a dimora che preveda anche un monitoraggio per verificare, annualmente, lo stato di crescita delle specie piantumate e prevedendo la sostituzione di eventuali fallanze.

Modifiche o estensioni

11. Eventuali modifiche riguardanti l'intervento in argomento e non specificatamente previste nel presente progetto, dovranno seguire l'iter procedimentale di cui al D.Lgs. n. 152/2006 conformemente a quanto disposto dall'Allegato IV, punto 8, lettera t) del citato Decreto.

Il presente documento è costituito da n. 31 pagine inclusa la copertina.



Si evidenzia che qualunque difformità o dichiarazione mendace dei progettisti su tutto quanto esposto e dichiarato negli elaborati tecnici agli atti, inficia la validità della presente istruttoria tecnico-amministrativa.

La presente istruttoria tecnico-amministrativa è redatta in conformità della parte II del D.Lgs. n. 152/06.