



OGGETTO: **VVAS-2021_31. Comune di Pomezia (RM).** Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa al *“Programma Integrato di intervento del progetto di riqualificazione urbanistica ed ambientale di un’area sita in via Pontina”*.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che con nota prot.n. 95471 del 23/9/2021, acquisita al protocollo regionale n.753213 del 23/9/2021, il Comune di Pomezia (di seguito *“Autorità Procedente”*) ha trasmesso alla scrivente Area (di seguito *“Autorità Competente”*) la documentazione per l’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per il Piano denominato *“Programma Integrato di intervento del progetto di riqualificazione urbanistica ed ambientale di un’area sita in via Pontina”* (di seguito *“Piano”*);

DATO ATTO che con nota prot. n.1081037 del 28/12/2021 l’Autorità Competente ha comunicato l’elenco, di seguito riportato, dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento rendendo disponibile, tramite un apposito *link*, il Rapporto Preliminare e la documentazione inerente al Piano, in formato digitale:

- **Ministero della Cultura:**
 - *Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio;*
 - *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l’Area Metropolitana di Roma e la Provincia di Rieti;*
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:
 - *Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale;*
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo:
 - *Area Tutela del Territorio;*
 - *Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche;*
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Ambiente:
 - *Area Qualità dell’Ambiente;*
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti;
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Infrastrutture e Mobilità:
 - *Area Interventi in materia di energia e coordinamento delle politiche sulla mobilità*
 - *Area Sostenibilità Energetica;*
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del Cibo, Caccia e Pesca
 - *Area Legislativa e Usi Civici*
- **Città Metropolitana di Roma Capitale:**
 - *Dipartimento II “Mobilità e viabilità”;*



REGIONE LAZIO

- Dipartimento III "Ambiente e Tutela del territorio: acqua, rifiuti, energia, aree protette";
- Dipartimento IV "Pianificazione, sviluppo e governo del territorio";
- **Agenzia Regionale Protezione Ambiente - ARPA Lazio;**
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale;**
- **Autorità ATO N.2 Lazio Centrale -Roma;**
- **Acea ATO2 S.p.A.**
- **ASL Roma 6 - Dipartimento di Prevenzione;**
- **ANAS S.p.a.**

PRESO ATTO che da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale sono pervenuti le seguenti note/pareri:

1. **Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche:** nota prot. n.15381 del 10/1/2022;
2. **Segreteria Tecnico Operativa ATO2:** nota prot.n.83/22 del 20/1/2022, acquisita in pari data al prot. n.54113 e con prot.n. 54100;
3. **Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento IV "Pianificazione, Sviluppo e Governo del Territorio" - Servizio 1, Urbanistica e attuazione PTMG:** nota prot. n.19602 del 27/01/2022, acquisita in pari data al prot.n.82669;
4. **ARPA Lazio:** nota prot. n.6389 del 31/1/2022, acquisita in pari data al prot. n.93504;
5. **Regione Lazio - Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale:** nota prot. n.124996 dell'8/2/2022;
6. **ACEA ATO2 SpA:** nota prot. n.84795/22 del 14/2/2022, acquisita con prot.n. 144136 del 14/02/2022;

DATO ATTO che l'Autorità Competente, con nota prot. n.341979 del 6/4/2022, ha chiesto riscontro dei pareri pervenuti a tale data da parte dei Soggetti Competenti In materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 2, del D.Lgs.n.152/2006 e, contestualmente, ha richiesto eventuali ulteriori considerazioni, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006, utili alla conclusione dell'istruttoria;

PRESO ATTO che l'Autorità Procedente ha fornito riscontro alla sopra citata nota del 6/4/2022 con le seguenti note:

- Nota prot.n. 37946 del 14/4/2022, acquisita con prot.n. 398717 del 22/4/2022;
- Nota prot.n. 83726 del 12/08/2022, acquisita con prot.n. 795218 del 12/08/2022;
- Nota prot.n. 115752 del 8/11/2022, acquisita con prot.n. 1111969 del 8/11/2022;

DATO ATTO che dal Rapporto Preliminare trasmesso dall'Autorità Procedente sono stati estrapolati e riportati in corsivo i seguenti elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

- Il rapporto Preliminare riguarda *Programma Integrato di Intervento, ex art.16 della Legge 17 febbraio 1992, n.179 -Norme per l'edilizia residenziale pubblica e Legge regionale 26 giugno 1997, n.22 -Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del Territorio della Regione di un'area localizzata a ridosso della Via Pontina, nel territorio comunale della Città di Pomezia (RM).*
- Il "Progetto di riqualificazione urbanistica e ambientale di un'area sita in Via Pontina" si estende per circa 5,2Ha. Il Print in oggetto è relativo ai lotti individuati al N.C.T.U. al foglio 11, attualmente privi di



edificazione e localizzati in prossimità dell'incrocio tra la Via Pontina e l'Avia dei Castelli Romani, nella porzione del centro urbano della città dedicato prevalentemente alle attività produttive.;

- *L'area è inserita all'interno del PPE del comparto "D" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.93 del 5/08/2003; una parte di essa è stata successivamente oggetto di variante "non essenziale" con D.G.C. n.210 del 06/11/2017 ai sensi dell'art.1 comma 1 lettera e) della L.R. n.36/1987, la quale ha comportato una nuova zonizzazione consistente nella modifica di destinazione urbanistica di alcune porzioni da attività industriali ad attività produttive nel limite massimo del 30% consentito e dalla individuazione del sub comparto per il perimetro interessato da questa interessato.*

Allo stato attuale le aree oggetto della proposta di PrInt la maggior parte delle aree ha, ad oggi, una destinazione industriale e parte a Verde Pubblico.

- *Suddetta Variante ha intrapreso procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS – istanza n.125691 del 29/12/2016, acquisita dalla Regione Lazio con prot. n.647079 del 29/12/2016 – conclusasi con Determinazione G12320 dell'11/09/2017 che ha sancito l'esclusione della stessa dalla VAS; ha inoltre ottenuto parere geomorfologico vegetazionale favorevole con prescrizioni ex art.89 del D.P.R. n.380/2001 rilasciato dal Servizio Geologico e Sismico regionale con D.D. G00845 del 31/01/2017.*

La variante è stata successivamente approvata con determinazione dirigenziale n.661 del 25/05/2018 e con D.G.C. n.180 del 20/12/2018 (mancanza di osservazioni).

Successivamente, in data 05/03/2019, con prot. n.23319, è stata presentata all'interno della stessa area una modifica – riguardante una modesta rimodulazione di superfici a parità di parametri -ai sensi dell'art. 1bis della L.R. n.36/87, approvata ai sensi del comma 3 dell'art. 1bis della stessa L.R. n.36/87 (che rimanda all'articolo 6, comma 2 della L.R. n.22/97), parallelamente alla quale è stato rilasciato il Permesso a Costruire n.16 del 19/04/2019.

- *La proposta progettuale si integra e si completa, per la piena funzionalità urbanistica ed interesse pubblico, con le seguenti attività a carico dei proponenti e a parziale scomputo degli oneri concessori:*
 - *Esecuzione, su progetto concordato con l'Amministrazione Comunale, della rotatoria posta all'incrocio di via dei Castelli Romani –via del Mare - via Roma - Accesso/uscita via Pontina. Lo scopo principale dell'intervento è di riqualificare l'intersezione stradale smistando il flusso veicolare che ad oggi risulta essere disorganico e divenendo la porta di accesso alla cittadina di Pomezia. Il nuovo smistamento dei flussi permetterà una regolarizzazione delle percorrenze dei veicoli favorendo una evidente riduzione dei tempi di attesa da cui la conseguente riduzione delle code (vedi progetto allegato);*
 - *Esecuzione, su progetto concordato con l'Amministrazione Comunale, della rotatoria posta all'incrocio della nuova viabilità autorizzata con Permesso a costruire e come da convenzione tra la società e l'amministrazione comunale stipulata. Questo intervento permetterà una regolarizzazione delle percorrenze dei veicoli provenienti dalla laterale della via Pontina con immissione su via dei Castelli Romani;*
 - *Cessione gratuita all'amministrazione e sistemazione funzionale della residua area a verde da destinare a Parco Pubblico. Lo stesso avrà un ruolo di ricucitura urbana, di integrazione tra costruito e natura e riqualificazione dell'area commerciale / industriale. In questo nuovo contesto il verde avrà diversi scopi: mitigazione dell'inquinamento atmosferico, difesa del suolo, miglioramento dell'estetica e dell'immagine della città, eventuale sviluppo della funzione ricreativa e del fitness migliorando l'estetica e l'immagine dell'area limitrofa. I cittadini potranno usufruire di tale spazio per trovare momenti per il riposo, per la lettura, per l'attività sportiva, per il gioco, ecc.;*
 - *Riqualificazione del parcheggio privato da destinare ad uso pubblico dell'area a ridosso della complanare Castelli Romani integrata con piazzola di sosta e pensilina per il servizio pubblico autobus. Lo stesso sarà organizzato con adeguati accessi pedonali e veicolari ed organizzato con stalli a terra per la sosta veicolare e una sistemazione a verde con piantumazione di cespugli e alberi specifiche per le aree di sosta, con la funzione di assorbire i fumi di scarico e al contempo fornire ombra;*
 - *Sistemazione a parcheggio e a verde dell'area confinante con il verde pubblico di piano e di progetto necessario per la verifica dello standard 1444/68 art. 5 comma 2;*
 - *Diminuzione degli indici di edificabilità fondiaria da 2,5 mc/mq delle zone industriali a 2,20 mc/mq per i servizi privati.*



REGIONE LAZIO

- *Diminuzione della stessa volumetria a servizi privati da realizzare.*
- *Realizzazione di una volumetria con una pluralità di funzioni come previste dalle NTA:*
 - *servizi tecnici di progettazione e laboratori di analisi dei materiali di ricerca e sperimentazione;*
 - *centri di elaborazione dati;*
 - *servizi tecnici di manutenzione e per la sicurezza di impianti industriali;*
 - *centri di assistenza organizzativa e di informazione tecnologica;*
 - *servizi assistenziali privati di interesse pubblico (ambulatori medici e veterinari, farmacie, asili nido, scuole materne), dimensionati nel loro complesso per un ambito di utenza limitato al comprensorio del piano;*
 - *uffici privati escluse le sedi di istituti e grandi società;*
 - *esercizi commerciali e pubblici esercizi della superficie non superiore a quella prevista per le "medie strutture di vendita" come definite dalla legge regionale 18 novembre 1999, n.33 Disciplina relativa al settore commercio e successive modificazioni ed integrazioni (fatte salve le concessioni già rilasciate alla data di adozione delle presenti norme e sui lotti frazionati antecedentemente alla medesima data di adozione).*
- *L'area proposta si caratterizza come:*
 - *area con destinazione urbanistica industriale non più compatibile con la stretta vicinanza al centro urbano di Pomezia;*
 - *area in nevralgica contiguità al perimetro urbano di Pomezia con carenza di strutture e servizi;*
 - *parte del centro urbano con elevati fenomeni di congestionamento;*
 - *area oggetto di destinazioni produttive parzialmente utilizzate, ma con forte capacità di polarizzazione urbana;*
 - *contigua e strettamente connessa con il nevralgico e congestionato incrocio tra la via Pontina e la via dei Castelli Romani.*
- *Punto di forza della variante menzionata è stata l'opera di urbanizzazione primaria relativa alla nuova viabilità da realizzare dal proponente, a scapito degli oneri concessori e parte integrante della convenzione, di cui al suddetto art. 1bis. Questa nuova opera primaria costituirà il collegamento tra il sottopasso della Pontina e la via dei Castelli Romani.*
- *(...) le scelte progettuali sono state anche dettate dalle necessità scaturite dalle richieste dell'ANAS in sede di conferenza, concernenti in specifici accorgimenti mirati a soluzioni migliorative progettuali atte a regolamentare meglio la circolazione sulla nuova rotonda (rotatoria 3) da realizzare, che hanno inevitabilmente apportato modifiche areali e quindi zonizzative;*
- *L'area del PrInt ha attualmente per la sua gran parte una destinazione Industriale, destinazione che è di fatto ormai incompatibile essendo l'area parte integrante del centro urbano di Pomezia;*
- *La superficie in variante all'interno del lotto di proprietà Roma Immobiliare03 s.r.l. e Romar SPA rispettivamente da Industriale e Verde Pubblico a Servizi Privati avrà un Indice Edificatorio pari al valore 2,2 mq/mc. Pertanto, si avrà una volumetria massima realizzabile pari a 51.871,60mc.*
- *In sintesi, si rappresentano le modifiche di destinazione urbanistica:*
 - *Soc. ROMAIMMOBILIARE03 S.R.L.:*
 - *da superficie Industriale mq 24.640 a servizi privati mq 19.948;*
 - *Soc. Immobiliare Romar S.p.A.*
 - *da superficie Verde pubblico a servizi privati mq 3.630,00;*
 - *da superficie Verde pubblico a parcheggio privato ad uso pubblico mq 1.500,00 (parcheggio di scambio per trasporto pubblico);*
 - *da superficie Verde pubblico a parcheggio pubblico mq 2.687,00 (parcheggio di scambio per trasporto pubblico);*
 - *la rimanente superficie a verde pubblico mq 5.084,00 (da attrezzare da parte della proprietà e la stessa superficie contribuirà al conteggio dell'indice di edificabilità fondiaria dell'area con destinazione a Servizi privati del P.I.I.).*
- **Obiettivi, Strategie ed Azioni di Piano:**



OBIETTIVI	
OB 1	<i>Riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale</i>
OB 2	<i>Realizzazione di un progetto operativo complesso, di interesse pubblico con rilevante valenza urbanistica ed edilizia</i>
OB 3	<i>Presenza di pluralità di funzioni</i>
OB 4	<i>Realizzazione di opere di urbanizzazione</i>
OB 5	<i>Realizzazione delle infrastrutture necessarie per assicurare completezza e piena funzionalità e di dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano</i>
OB 6	<i>Destinazione per opere di urbanizzazione e recupero degli standard urbanistici</i>
STRATEGIE	
S 1	<i>Piena funzionalità urbanistica e di pubblico interesse del PrInt</i>
S 2	<i>Presenza di pluralità di funzioni</i>
S 3	<i>Realizzazione di opere di urbanizzazione</i>
S 4	<i>Miglioramento del sistema viario locale e dell'accessibilità al comprensorio</i>
S 5	<i>Destinazione per opere di urbanizzazione e recupero degli standard urbanistici</i>
AZIONI	
A 1	<i>Cessione e sistemazione funzionale della residua area a verde da destinare a parco pubblico</i>
A 2	<i>Riqualificazione del parcheggio privato da destinare ad uso pubblico dell'area a ridosso della complanare Castelli Romani integrata con piazzola di sosta e pensilina per il servizio pubblico autobus</i>
A 3	<i>Introduzione di servizi a destinazione commerciale, direzionale e introduzione di nodo interscambio</i>
A 4	<i>Diminuzione degli indici di edificabilità fondiaria da 2,5 mc/mq delle zone industriali a 2,2mc/mq per i servizi privati</i>
A 5	<i>Realizzazione, a scomputo degli oneri concessori degli edifici da realizzare nei lotti, del collegamento tra il sottopasso della via Pontina e la via dei Castelli Romani</i>
A 6	<i>Realizzazione della rotatoria posta all'incrocio di via dei Castelli Romani –via del Mare con via Roma</i>

DATO ATTO che dal Rapporto Preliminare trasmesso dall'Autorità Procedente, il Piano secondo la pianificazione sovraordinata risulta inquadrato come segue:

- **Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)** approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 (BURL 56 suppl.2 del 10/06/2021):

In tavola A, le aree del PrInt ricadono classificazione di paesaggio "Agrario di Continuità", normato all'articolo 27 (...).

In tavola B viene confermato quanto riportato nel P.T.P., ovvero la sostanziale assenza di beni paesaggistici. Infine, per completezza si vuol fare semplice menzione di quanto rilevabile sulla tavola C, elaborato che costituisce mero riferimento propositivo e di indirizzo (...). Nel caso in esame, la tavola C evidenzia la presenza della fascia di rispetto infrastrutturale della Via Pontina, adiacente all'area del PrInt.

Pertanto, rileva evidenziare che non sussistono particolari problematiche legate alla sussistenza di vincoli per il PrInt in questione.

- **Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.):**

Per quanto riguarda il territorio comunale di Pomezia, il PTPG individua al suo interno il PPM5 - Parco metropolitano di attività produttive miste integrate e servizi specializzati di Pomezia, Albano, Roma, all'interno del quale ricade il PrInt in oggetto. Nel dettaglio, il Comprensorio Industriale "D", di cui le aree in oggetto riguardano parzialmente le modifiche zonizzative da attuarsi, ricadono all'interno delle attività del gruppo b, ovvero delle "aree di PRG (Pomezia) collocate su Via Pontina, ai margini dell'Area protetta di Decima-Malafede e del Territorio Agricolo Tutelato (nastro verde sud orientale)".



In tavola TP2.1 – Rete Ecologica Provinciale le aree del PrInt appartengono all'Unità Territoriale Ambientale n.9 "Unità della Campagna Romana Meridionale (...)

• **Piano Regolatore Generale (PRG):**

La Città di Pomezia è dotata di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n.4246 del 20/11/1974.

L'area del PrInt ricade per la maggior parte della sua estensione in zona L2 –Insediamenti Industriali in genere e per una piccola porzione nel Vincolo di rispetto della viabilità principale. (...)

Il comprensorio di riferimento di cui all'art.15 delle N.T.A. su riportate, è il cosiddetto Comprensorio Industriale "D", il cui Piano Particolareggiato Esecutivo, approvato dal Consiglio Comunale di Pomezia con deliberazione n.15 del 11 marzo 2008, successivamente modificato con D.G.C. n.210 del 06/11/2017 ai sensi dell'art.1 comma 1 lettera e) della L.R. n.36/1987 e art. 1bis della stessa L.R., prevede la seguente ripartizione zonizzativa:

-Zona industriale;

-Verde pubblico;

-Strade e parcheggi (in quantità minime).

Il Print in questione, ai sensi della L.R. n.22/97, propone che la zona industriale venga convertita in parte a servizi privati, in parte a verde pubblico e che una porzione di verde pubblico sia destinata a servizi privati e un'altra a parcheggio privato ad uso pubblico, corredato di piazzola di sosta e pensilina per il servizio pubblico autobus, fungendo da vero e proprio nodo di scambio, la restante confermata a verde pubblico.

• **Piano di Assetto Idrogeologico (PAI):**

Per quanto riguarda il Piano di Assetto Idrogeologico, si fa presente che l'adeguamento del P.P.E. oggetto del presente studio, risulta esterna, alle zone individuate a pericolosità idraulica e geomorfologica, perimetrata nel Piano Stralcio dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.17 del 4/4/2012 (BUR n.21 del 7/6/2012, S.O. n.35).

(...)

Per quanto riguarda l'area di PrInt, essendo esterna alle aree di pericolosità idraulica e geomorfologica individuata dal P.A.I., non si segnalano particolari fattori di dissesto geologico, sia per quanto riguarda aree soggette a pericolo di frana, sia a pericolo di inondazione. In particolare, è stata consultata la cartografia del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) denominata "aree sottoposte a tutela per dissesto idrogeologico", Tavola 2.01 Sud, aggiornamento del 12/02/2015 in scala originaria 1:25.000.

37E' emerso che nell'area in esame non vi sono "aree sottoposte a tutela per pericolo d'inondazione" (artt.7-23-24-25-26), né aree di attenzione per pericolo di frana e d'inondazione (artt.9-19-27), né aree sottoposte a tutela per pericolo di frana (artt.6-16-17-18).

• **Piano Regionale di Tutela delle Acque e Tutela dei Laghi di Albano e di Nemi:**

Consultando il PTAR/PTQ – Albani (Piano di Tutela Quantitativa) è emerso che l'area in esame rientra all'interno delle aree critiche ed in particolare all'interno dell'area codificata AC9.

(...)

Inoltre l'area in esame rientra integralmente nell'"ambito territoriale di applicazione" del medesimo PTQ.

L'ambito territoriale di applicazione è normato dall'articolo 6 comma 5 delle N.T.A. (...)

Consultando la Tav.2.8 del PRTA, risulta che l'area in studio rientra nelle aree urbane e nelle aree a media vulnerabilità (terreni piroclastici). Consultando la Tav. 2.10-Tutela - del PRTA l'area in studio rientra nelle aree ad elevata antropizzazione e nelle aree di tutela quantitativa (D.Lvo 152/99 –tit. 3 capo II) –Aree Critiche.

Analizzando la Carta dello stato di qualità, si osserva che l'area è indicata come area ad elevata antropizzazione e la classe di qualità nell'area esaminata è la classe 3 "sufficiente" e inoltre sono presenti numerosi scarichi industriali. L'area rientra infine nella Carta Obiettivi di Qualità come area ad elevata antropizzazione, classe 3 sufficiente (Tav.6.1 del PRTA).

L'obiettivo di qualità ambientale è definito in funzione della capacità dei corpi idrici di mantenere i processi naturali di autodepurazione e di supportare comunità animali e vegetali ampie e ben diversificate; l'obiettivo di qualità per specifica destinazione individua lo stato dei corpi idrici idoneo ad una particolare utilizzazione da parte dell'uomo, alla vita dei pesci e dei molluschi.



- **Piano Risanamento della Qualità dell'Aria:**

La città di Pomezia rientra in Classe 2, categoria nella quale si è già registrato un superamento degli standard della qualità dell'aria, per almeno un inquinante, oppure si è stimato un elevato rischio di superamento.

I determinanti del rischio sono di origine diversa anche se ovviamente tra loro interrelati. In buona parte sono rappresentati dalle principali sorgenti di inquinamento industriale del Lazio (centrali termoelettriche, etc etc...). Per altro verso il rischio è diffusamente connesso al livello di urbanizzazione che porta ad includere praticamente quasi tutti i centri regionali con più di 30.000 abitanti e nei quali la maggiore presenza antropica comporta (o è conseguenza di) la localizzazione delle principali infrastrutture e un maggiore sviluppo delle attività commerciali.

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

- **Piano di Zonizzazione Acustica (PZA)**

L'area di PrInt ricade interamente in Classe V-Aree prevalentemente industriale (valore limite di emissione: diurno 65 dB(A), notturno 55 dB(A)).

TENUTO CONTO dei pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, che risultano pervenuti alla data di redazione del presente provvedimento, in particolare:

- **Segreteria Tecnico Operativa ATO2:**

La Segreteria Tecnico Operativa dell'ATO2 Lazio Centrale Roma evidenzia ...la necessità che il Gestore del S.I.I. ACEA ATO2 S.p.A. esprima un parere sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa nelle zone interessate dal Piano in esame.

(...)

ACEA ATO2 non allaccerà alla rete idrica le nuove costruzioni previste se non ci sarà disponibilità idrica o se queste non saranno o non potranno essere allacciate ad un sistema depurativo regolarmente funzionante.

Con riferimento all'art.146 comma 1 lett. g) del D.Lgs. 152/2006, e dell'art. 25 comma 3 delle Norme di Attuazione del Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTAR), approvato con D.G.R. 42/2007, qualora non sia già disposto da regolamenti dell'Ente competente e/o previsto dal Programma in oggetto, si rappresenta che è necessario prevedere la separazione delle acque bianche dalle acque nere, al fine di evitare ripercussioni negative sull'ambiente.

Infine, qualora per l'intervento in oggetto si preveda il trasferimento ad ACEA ATO 2 S.p.A. di opere relative al S.I.I., si chiede la sottoscrizione di una convenzione per la "Verifica funzionale ai fini gestionali" da parte del soggetto realizzatore dell'opera con ACEA ATO 2 S.p.A., così come previsto dall'art. 157 del D.Lgs. 152/06: "Gli enti locali hanno facoltà di realizzare le opere necessarie per provvedere all'adeguamento del servizio idrico in relazione ai piani urbanistici ed a concessioni per nuovi edifici in zone già urbanizzate, previo parere di compatibilità con il piano d'ambito reso dall'Autorità d'ambito e a seguito di convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere, una volta realizzate, sono affidate in concessione".

- **Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento IV "Pianificazione, Sviluppo e Governo del Territorio":**

Lo SCA evidenzia che "... tenuto conto di quanto riportato nel RPA e negli altri uniti elaborati, e in base a quanto rilevato dall'attività istruttoria espletata dallo scrivente Servizio, ferma restando la competenza dell'Ente Regionale in ordine alla valutazione ex art.12 del DLgs 152/06, atteso che l'intervento del PII proposto, in variante allo strumento urbanistico vigente, non interferendo con la REP e collocandosi nell'ambito del PPM5-b, non si pone in contrasto con le direttive e le prescrizioni del PTPG, si evidenziano i seguenti ulteriori punti da approfondire e specificare in un eventuale Rapporto Ambientale e, comunque, da garantire in fase di eventuale prosieguo dell'iter urbanistico:

1.chiarire la natura sia delle attività commerciali sia degli altri servizi previsti, tenendo conto di quanto disciplinato dall'art.7 delle NTA dello strumento urbanistico vigente, allo scopo di poterne verificare la coerenza con le direttive di cui ai suddetti articoli 71 e 72 delle NA del PTPG;



2. precisare la quantità prevista di Superficie lorda di pavimento dei nuovi insediamenti commerciali previsti, anche al fine di valutare il soddisfacimento degli standard ex art.5, co.2 del DM 1444/68;
3. esplicitare il soddisfacimento della dotazione di parcheggi pertinenziali, secondo il combinato disposto dell'art.41 septies della L.1150/42 e della L.R.33/99;
4. precisare sia la destinazione urbanistica dell'area graficizzata nella tavola 16.2("Progetto Print Disciplina Esecutiva") la cui campitura non trova riscontro nella legenda, e inoltre, sia la natura sia la legittimità dei due fabbricati i cui perimetri ricadono all'interno di essa;
5. definire, dell'area di cui al precedente punto 4, con maggiore dettaglio, possibili soluzioni alternative che, a più ampia scala, siano finalizzate alla costruzione di una rete di "naturalità diffusa" di cui al suddetto art.29 delle NA del PTPG."

- **ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio:**

L'Agenzia Regionale, con riferimento alle componenti Ambientali, evidenzia quanto segue:

1. **ARIA:** La Regione Lazio, con D.G.R. 28 maggio 2021, n. 305, ha aggiornato l'allegato 4 della D.G.R. 217/2012, suddivisione del territorio regionale finalizzata all'adozione dei provvedimenti del Piano di Risanamento per la Qualità dell'Aria, e con D.G.R. n. 539 del 04/08/2020 ha adottato l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria ai sensi dell'articolo 9 e art. 10 del Dlgs 155/2010. Al comune di Pomezia, zona IT1213 (zona litoranea) viene attribuita la classe complessiva 4 (...)
La Classe 4 comprende i Comuni a basso rischio di superamento dei valori per i quali sono previsti provvedimenti tesi al mantenimento della qualità dell'aria.

(...)

Nel Rapporto Preliminare vengono analizzati i dati sullo stato di qualità dell'aria relativi al periodo 2018 - 2020, dai quali si evince che *La situazione che ha caratterizzato il Comune in esame, nel periodo preso in considerazione (2018-2020), non mostra particolari criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla norma (...).*

Nel R.P., non vengono fornite indicazioni specifiche in relazione agli impatti puntuali che il PrInt può avere sulla matrice aria, e non viene presentata una stima quantitativa, dei livelli di traffico indotti dal PrInt stesso. Tenuto conto di quanto sopra riportato, si ritiene che, il PrInt non è tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria, nel dominio di interesse, se verranno effettuate azioni di mitigazione, che garantiscono la massima riduzione del fabbisogno energetico con i conseguenti benefici in termini di emissioni e di sostenibilità ambientale, ed una minore richiesta di energia e di potenza riducendo l'impiego di fonti inquinanti e relativi sprechi a favore di un maggiore sfruttamento di quelle rinnovabili pulite, come l'apporto solare e se verranno seguiti i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria indicati nel PRQA vigente.

Si evidenzia infine che gli edifici dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 27 maggio 2008, n. 6.

2. **RISORSE IDRICHE:** La classificazione relativa all'aggiornamento del PTAR, riferita al triennio 2011-2014, per lo stato ecologico e chimico, vede la porzione del territorio comunale, interessata al PrInt, ricadere nel bacino idrografico Tevere-Incastri e nel sottobacino afferente Rio Torto 2, quest'ultimo con stato ecologico "scarso" e stato chimico "buono".

(...)

I dati sui monitoraggi, dei corpi idrici superficiali, effettuati dalla scrivente Agenzia, riferiti al sessennio 2015-2020 confermano il corpo idrico Rio Torto 2 in stato ecologico "scarso" e in stato chimico "buono".

(...)

Nell'area in esame è quindi presente una criticità ambientale inerente le risorse idriche che necessita di specifica attenzione. Dovranno essere, quindi attuate tutte le misure per la tutela delle acque incoerenza con le NTA del Piano di Tutela delle Acque. In particolar modo l'art. 23 che tratta gli Adeguamenti urbanistici per la tutela quantitativa della risorsa idrica. Come è anche riportato a pag 37 del R.P.: dal PTQ-Albani (Piano di Tutela Quantitativa) è emerso che l'area in esame rientra



REGIONE LAZIO

all'interno delle aree critiche ed in particolare all'interno dell'area codificata AC9. Per tale ragione il PrInt dovrà attenersi alle norme tecniche di Attuazione del suddetto Piano.

Pertanto si evidenzia che il R.P. non fornisce informazioni relative al servizio di approvvigionamento pubblico; stessa cosa dicasi per lo smaltimento delle acque reflue, non si hanno elementi su un ipotetico collettamento presso pubblica fognatura e impianto di depurazione. Dunque, si ritiene che debbano essere fornite tutte le informazioni relative all'approvvigionamento idrico e alle previsioni delle variazioni dello stato quali-quantitativo dei corpi idrici, superficiali e sotterranei, al fine di stabilire la compatibilità ambientale e la sostenibilità degli interventi previsti, in relazione sia agli obiettivi di qualità stabiliti dalla norma (e al loro miglioramento), agli usi e ai prelievi idrici preesistenti.

In considerazione di quanto sopra esposto per la matrice risorsa idrica, in mancanza di dati specifici, non è possibile fornire indicazioni circa l'impatto generato dal PrInt sulla matrice in questione.

Infine sempre con riferimento alla sostenibilità idrica, i vari interventi edilizi previsti dal PrInt dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6. Per le finalità di risparmio idrico inoltre si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.).

- 3. SUOLO: Il comune di Pomezia ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie di competenza amministrativa pari a 26,3 % che corrisponde a circa 2272 ettari di superficie di suolo consumato per l'anno 2020 e pari ad un incremento di consumo di suolo netto 2019-2020 di 8,59 ettari (...).
La sunnominata proposta di Programma Integrato (PrInt), interessa una superficie complessiva di intervento, di circa 4,5 ettari. Tale area, riguarda una esigua porzione rispetto alla superficie del comune di Pomezia. Inoltre, prevedendo opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione (ad esempio le aree destinate a parcheggio potrebbero essere realizzate utilizzando tecniche costruttive che permettano un'adeguata permeabilità del suolo contenendo il rischio idraulico) si ritiene che l'impatto legato all'attuazione del PrInt sul consumo di suolo sia poco significativo. Si ritiene inoltre, che il PrInt in relazione al cambiamento dell'uso del suolo e al rispettivo grado di impermeabilizzazione dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.*
- 4. RADON: (...) si ritiene opportuno che nei futuri interventi esecutivi del PrInt in esame siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto dei livelli di riferimento sopra specificati.*
- 5. RIFIUTI: I dati riferiti alla raccolta differenziata relativa al Comune di Pomezia mostrano un trend in aumento che si attesta con una percentuale di raccolta differenziata del 71,39% corrispondente all'anno 2020 superiore all'obiettivo del 65% stabilito dall'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. (...).
Nella gestione dei rifiuti, il Comune di Pomezia dovrà rispettare quanto stabilito dal D.Lgs 152/06 e s.m.i. e gli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 4 del 5 agosto 2020. Considerato il carico antropico previsto dall'attuazione del programma e l'attuale gestione comunale della raccolta differenziata, si ritiene che l'impatto del progetto in esame sulla matrice rifiuti sia poco significativo.*
- 6. RUMORE: L'area di intervento è compresa nella classe V, aree prevalentemente industriali. Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni. Si rammenta che il valore limite di emissione, in tal caso pari a 65 dB diurno e 55 dB notturno, è il valore massimo di rumore che può essere emesso da una sorgente sonora, misurato in prossimità della sorgente stessa. Fatto salvo il rispetto dei limiti della suddetta classe e dei limiti differenziali, visto che la componente acustica, relativa al PrInt, sarà sicuramente maggiore nel periodo di adeguamento urbanistico, si evidenzia che bisognerà porre particolare attenzione a tale fase e mettere in campo le adeguate misure di mitigazione; tuttavia si ritiene che l'impatto acustico generato dall'attuazione del PrInt nel suo complesso sia non significativo.*
- 7. INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO: Nelle fasi di attuazione del PrInt sarà necessario tenere conto della presenza di elettrodotti e dei relativi vincoli determinati sull'uso del territorio dalla presenza degli stessi. Si ricorda infatti che la presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto previste dalla legge 36/2001 e dal DPCM 08*



REGIONE LAZIO

luglio 2003, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere. Pertanto lì dove il PrInt in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti occorre considerare che i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico potrebbero essere tali da influenzare i confini e le dimensioni degli ambiti stessi.

- Regione Lazio – Area Urbanistica Copianificazione e Programmazione Negoziata di Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale:

Dal punto di vista urbanistico, l'Area Regionale evidenzia che *non risultano però chiariti alcuni presupposti che sostanziano la proposta, in particolare:*

– la certificazione sulla destinazione urbanistica delle aree oggetto della proposta di Programma Integrato, con riferimento anche alle eventuali autorizzazioni e/o nulla osta rilasciati dagli organi competenti, considerato che l'area oggetto del programma è stata interessata da diverse procedure urbanistiche;

– le deliberazioni comunali di accoglimento della proposta, che motiva l'interesse pubblico alla trasformazione urbana, assistita dallo schema di impegnativa di programma che disciplina i rapporti tra il comune e il privato, anche in considerazione che il Programma Integrato proposto è in variante allo strumento urbanistico vigente;

Particolare attenzione, inoltre, ai fini del prosieguo dell'iter urbanistico dovrà essere posta alle seguenti questioni, che rappresentano anche condizione per la valutazione dell'ammissibilità della proposta stessa:

– al sistema e articolazione delle funzioni nonché, alla dimensione del Programma Integrato proposto, che ai sensi dell'art. 2 della LR 22/97 deve prevedere l'integrazione di diverse funzioni e tipologie d'uso, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture, tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano;

– al bilanciamento degli standard urbanistici, considerando il fabbisogno che la porzione di area interessata dalla trasformazione esprime nei confronti del PPE del Comparto D, che peraltro, nella proposta vengono ridotti, e da quelli determinati dal cambio di destinazione d'uso, da "Industriale" e "Verde pubblico" a "Servizi privati", con riferimento all'art. 5 del D.M. 1444/68, tenendo presente che il Programma Integrato di Intervento deve assicurare la piena funzionalità dell'intervento stesso;

– alla verifica del nuovo carico veicolare sul sistema urbano determinato dalla nuova proposta zonizzativa, e di conseguenza alla previsione di misure atte a garantire la realizzazione di opere per consentire l'accesso in sicurezza all'area di intervento e minimizzare eventuali rallentamenti veicolari;

– al sistema della nuova viabilità pubblica interna generata dalla trasformazione, al fine di adottare gli opportuni provvedimenti per un corretto coordinamento con quella esterna di perimetro e con le sue intersezioni, anche al fine di non determinare aggravii sulla qualità dell'aria;

– al sistema degli spazi pubblici, con particolare riferimento alle aree destinate a verde pubblico che dovranno essere organizzate in modo da strutturare spazi di dimensioni adeguate per essere effettivamente fruibili e attrezzabili, escludendo dal computo aiuole spartitraffico o ambiti residuali e marginali scarsamente utilizzabili;

– alle aree destinate a parcheggio pubblico che dovranno essere sempre fruibili e conformi alla funzione rispetto alla normativa di settore vigente;

– alle misure per rendere tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico facilmente accessibili, mediante l'abbattimento delle barriere fisiche e architettoniche, con la creazione di spazi e ambienti liberamente fruibili da tutti i cittadini, a prescindere dalla loro condizione disabilitante;

– alla verifica delle opere di urbanizzazione primaria esistente con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue.

L'Area Regionale conclude evidenziando *che tenuto conto delle caratteristiche della variante proposta, la scrivente struttura ritiene che sotto profilo di tutela previsto dal PTPR approvato, essa non produca effetti significativi e che non necessiti pertanto di ulteriori approfondimenti.*

- Acea ATO2 Spa:

Lo SCA rileva di aver già rilasciato pareri con Prot. n. 200823 del 18/03/2021 e Prot. n. 0299245 del 16/04/2021, in atti, relativi alla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria idrica e fognaria del "Comparto D - Subcomparto I" oggetto della presente procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS.



Nel dettaglio l'approvvigionamento idrico potabile dell'area, esaminato il rapporto preliminare relativo a questa fase della procedura e valutato quanto proposto, è garantito da una condotta alimentatrice di recente realizzazione DN 200 in Ghisa Sferoidale allacciata sulla condotta idrica pubblica di Via Castelli Romani e quella di Via Pontina Vecchia.

In vista della previsione di nuove utenze, dovrà essere previsto il posizionamento del misuratore di ogni utenza al limite della proprietà pubblica in maniera tale da essere verificabile in ogni momento dal gestore nonché opportuno impianto di accumulo e sollevamento.

Relativamente alla raccolta dei reflui prodotti dalle nuove volumetrie previste dal Piano, l'area è servita da collettori per il trasporto che esitano al Depuratore di Pomezia "Ciccinnato" con capacità ricettiva.

In riferimento alle reti fognarie di raccolta in progetto è necessario prevedere, al fine di evitare sovraccarichi idraulici sui collettori di valle esistenti e conseguenti ripercussioni negative sull'ambiente, la separazione delle acque bianche dalle acque nere, così come previsto all'art. 146 comma 1 lettera g) del D.Lgs. 152/2006 e all'art. 31 comma 4 dell'aggiornamento delle norme di attuazione del Piano di Tutela delle Acque Regionale (P.T.A.R.), adottato con deliberazione della Giunta Regionale 2016, n. 819 e approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 18 del 23 novembre 2018.

Si precisa inoltre che, nel caso in cui sia prevista la cessione delle opere alla Scrivente per la futura gestione, le stesse dovranno essere realizzate su sedime pubblico o, in alternativa, essere dotate di atto di servitù di fognatura o acquedotto. Tale aspetto è vincolante per la successiva presa in consegna delle opere da parte di questa Società, fermo restando che rimangono comunque escluse dalle competenze di questa Società tutti i sistemi di raccolta, laminazione e trattamento delle acque meteoriche.

Con riferimento, quindi, alla procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS indicata in oggetto, si comunica che per quanto di competenza di questa Società, il "Programma Integrato di intervento del progetto di riqualificazione urbanistica ed ambientale di un'area sita in via Pontina" è da ritenersi sostenibile.

Per i pareri tecnici di competenza per i conseguenti allacci idrici e fognari, nonché la verifica di ogni interferenza nascente con gli impianti gestiti da questa Società, si rimanda alle successive fasi dell'iter approvativo della Progettazione Definitiva delle opere che dovrà riportare ogni dettaglio necessario alla valutazione completa degli aspetti di competenza della scrivente Società.

TENUTO CONTO, inoltre, che con nota prot. n.15381 del 10/1/2022 l'Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche ha evidenziato che l'emissione del **"Parere di Competenza"** della Scrivente, è subordinata all'acquisizione della documentazione che soddisfi quanto disposto dalla D.G.R. n°445 del 16.06.2009, "Provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano, di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani, chiedendo l'integrazione alla stessa entro 30 giorni dal ricevimento della presente comunicazione, decorso tale termine, l'ufficio provvederà ad archiviare la presente istanza.

PRESO ATTO che con nota prot.n. 13873 del 10/02/2022, acquista al prot.n. 137982 del 11/02/2022, l'Autorità Procedente ha fornito riscontro alla sopra citata nota dell'Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche, precisando che l'iter del PIANO si trova nella sua fase prodromica nella quale viene svolta la procedura in oggetto sulla base dello schema di piano sul quale si è espressa la Giunta Comunale con Deliberazione n.116 del 03/08/2021, avente ad oggetto: "riconoscimento di interesse pubblico, ai sensi dell'art.6 del regolamento: "criteri per la determinazione del contributo straordinario per interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso" approvato con la delibera di consiglio comunale n.76 del 2019, del programma integrato di intervento denominato "P.I.I. comparto D" atto di indirizzo al consiglio comunale.

Tale Deliberazione costituisce atto di indirizzo e di riconoscimento dell'interesse pubblico e non di adozione del Piano, la quale avverrà successivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale a seguito della conclusione della procedura in oggetto.

Premesso quanto sopra, si precisa che gli elementi prescritti dalla nota della Dir. Regionale Lavori Pubblici, stazione unica appalti, risorse idriche e difesa del suolo Area attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche, ai fini dell'acquisizione del parere ai sensi della D.G.R. n°445 del 16.06.2009, "Provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano, di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani", verranno predisposti in sede di elaborazione definitiva del Piano da sottoporre a detta Adozione e alla procedura approvativa urbanistica.



CONSIDERATO che:

- l'area interessata dall'intervento ricade in "Area Critica" nell'ambito di applicazione del sistema idrogeologico dei Colli Albani, di Nemi e degli Acquiferi dei Colli Albani così come previsto dalla "D.G.R. 445 del 16.06.2009 provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano e di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani. Modifica alla deliberazione della Giunta Regionale 1317 del 05 dicembre 2003";
- con nota prot. n.15381 del 10/1/2022 l'Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche ha evidenziato che l'emissione del "**Parere di Competenza**" è subordinato all'acquisizione della documentazione di cui alla sopra richiamata D.G.R.;
- la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. si esplica sulla base del *rapporto preliminare (...) comprendente una descrizione del piano o programma*;
- con nota prot. n.84795/22 del 14/2/2022, acquisita con prot.n. 144136 del 14/02/2022 il "Gestore del Servizio Idrico Integrato" ha fornito la propria dichiarazione circa la possibilità di soddisfare i fabbisogni previsti con la rete acquedottistica idropotabile e di aver *già rilasciato pareri con Prot. n. 200823 del 18/03/2021 e Prot. n. 0299245 del 16/04/2021, in atti, relativi alla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria idrica e fognaria del "Comparto D - Subcomparto I" oggetto della presente procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS e che (...) relativamente alla raccolta dei reflui prodotti dalle nuove volumetrie previste dal Piano, l'area è servita da collettori per il trasporto che esitano al Depuratore di Pomezia "Ciccinnato" con capacità ricettiva*;
- L'autorità procedente, al fine dell'acquisizione del "**Parere di Competenza**" dell'Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche, ha precisato che il Piano oggetto di procedura non è stato adottato dal Consiglio Comunale e che "... gli elementi prescritti verranno predisposti in sede di elaborazione definitiva del Piano da sottoporre a detta Adozione e alla procedura approvativa urbanistica;
- in ordine a quanto evidenziato dall'Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche, è stata rilasciata autorizzazione dal gestore del servizio idrico e l'AP ha assunto l'impegno, con la sopra citata nota del 10/02/2022, di predisporre gli elaborati di cui all'art. 1 della DGR 445 del 16.06.2009;

PRESO ATTO che con nota prot.n. 37946 del 14/4/2022, acquisita con prot.n. 398717 del 22/04/2022, l'Autorità Procedente ha fornito ulteriori considerazioni rispetto ai pareri pervenuti dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, utili ai fini dell'istruttoria, trasmettendo in allegato la relazione redatta dalle società proponenti "*Romaimmobiliare 03 S.r.l. e Romar S.p.A.*".

In particolare, nella nota si evidenzia che:

- *Per quanto di competenza dello scrivente ufficio si attesta che non sono state riscontrate al protocollo comunale ulteriori richieste da parte degli SCA;*
- *per quanto riguarda la richiesta dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale inerente la destinazione urbanistica delle aree oggetto della proposta di Programma Integrato, si certifica che le aree interessate al P.I.I. individuate catastalmente al foglio 11 part. 1638, 1644, 2402,2403,2649, 3518, 5165/parte, 1645, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:*
 - a) P.r.g. - approvato con delibera di g. R. N. 4246 del 20.11.1974
Regolamento edilizio comunale adottato dal c.c. Il 10.02.2009, atto n. 18
Zona Industriale Comp. "D" P.P. approvato con Delibera n. 136 del 03/01/89
VARIANTE P.P. APPROVATO CON DELIBERA DI G.R. N.774 DEL 19.10.2007;
VARIANTE P.P. APPROVATO CON DELIBERA DI G.C. N.210 DEL 06.11.2017;*
 - b) PART. LLE,1644,2402,2403,2649,1645 ZONA VP (VERDE PUBBLICO);
PART.1638 ZONA VP (VERDE PUBBLICO)/MINIMA PARTE ZONA D (INDUSTRIALE);
PART.3518 ZONA D (INDUSTRIALE)/PARTE ZONA VP (VERDE PUBBLICO);
PART.5165 ZONA SP (SERVIZI PRIVATI)/PARTE ZONA D(INDUSTRIALE)/PARTE VIABILITÀ.*

Nella relazione allegata si evidenzia quanto segue:



REGIONE LAZIO

In riferimento al parere CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE –Dipartimento IV prot. n.82669 del 27/01/2022, a complemento di quanto già rappresentato nel documento inviato, si approfondiscono le tematiche espresse dallo SCA.

- *Quanto alla natura sia delle attività commerciali, sia degli altri servizi previsti, come già analizzato nel RPA, le destinazioni in variante risultano coerenti sia con quanto disciplinato dall'art.7 delle NTA dello strumento urbanistico vigente, che comprende la possibilità di realizzare strutture commerciali, sia con gli artt.71 e 72 delle NTA del PTPG, in quanto il PrInt ricade nel Sistema insediativo funzionale: "Sedi delle attività produttive metropolitane esistenti da completare. Sedi per le attività legate al ciclo della produzione e distribuzione e commercializzazione delle merci".*
- *Per quanto riguarda la quantità prevista di Superficie lorda di pavimento dei nuovi insediamenti commerciali previsti, anche al fine di valutare il soddisfacimento degli standard ex art.5, co.2 del D.M. 1444/1968, si precisa che essa è pari a 8.843,05 mq, con una superficie a standard pari a: 7.400 mq, verificata superiore a quella necessaria (7.400 mq > 7.074,44 mq).*
- *Quanto al soddisfacimento della dotazione di parcheggi pertinenziali, secondo il combinato disposto dell'art.41 - septies della L. n.1150/1942 e della L.R. n.33/1999, il PIANO prevede le dotazioni di legge, come verrà illustrato in stesura definitiva.*
- *Quanto alla destinazione urbanistica dell'area graficizzata nella tavola 16.2 ("Progetto Print Disciplina Esecutiva"), si precisa innanzi tutto pur se con diversa graficizzazione, esprime la destinazione "servizi privati". Per quanto riguarda i due fabbricati ricadenti all'interno del perimetro del PRINT, si tratta sostanzialmente di un casale appartenente all'Opera Nazionale Combattenti realizzato durante la fondazione della città di Pomezia.*
- *Infine, per quanto riguarda l'ultimo aspetto evidenziato, va innanzitutto precisato che la attuale destinazione urbanistica del lotto su cui insistono i due fabbricati su menzionati risulta non idonea, data la stessa sussistenza. Si precisa che l'intero P.P.E. in cui ricade l'intervento ha un esubero di superficie da destinarsi a verde pubblico che, in sede di sviluppo della presente proposta di PrInt non ha comportato squilibri di dotazione relative alla riduzione effettuata dalla variante in oggetto. La natura industriale del comparto in oggetto, sede di forti dinamiche urbane, non consente l'espressione di effettive aree naturalistiche, tuttavia al fine di concorrere parzialmente alla definizione di una rete di "naturalità diffusa" di cui al suddetto art.29 delle NTA del PTPG, l'intervento prospetta di prevedere con una dotazione di piantumazioni arbustive ed arboree di medio ed alto fusto con essenze autoctone in tutte le porzioni della zonizzazione. Pertanto, anche e soprattutto alla luce della citata normativa, nonché del Regolamento del Verde pubblico e privato della Città di Pomezia, approvato con Deliberazione n.75 dal Consiglio Comunale in data 30/12/2020, che riconosce il verde urbano come elemento costitutivo del proprio patrimonio e lo ritiene di fondamentale importanza per la biodiversità, della qualità dell'aria, della salubrità dell'ambiente e della tutela del paesaggio e persegue il fine di proteggere e valorizzare questa importante risorsa e di favorire l'ampliamento del verde urbano pubblico e privato presente sul territorio, nonché la diffusione di una cultura della tutela e dell'uso corretto del verde, il PIANO sarà congruamente provvisto di idonee piantumazioni e sistemazioni ambientali e paesaggistiche.*

Si prevede di produrre un elaborato dedicato esplicativo inerente tali tematiche nella stesura definitiva.

In riferimento al parere ARPA LAZIO prot. n.93504 del 31/01/2022, a complemento di quanto già rappresentato nel RPA, si approfondiscono le tematiche espresse dallo SCA:

- *In ordine al primo punto di detto parere, le proponenti stanno conducendo, in accordo con il Comune, un elaborato di studio del traffico e delle relative ricadute per le opportune valutazioni dell'Amministrazione Comunale. In appendice della presente, ad ogni buon fine, si propone una nota metodologica relativa allo studio trasportistico in corso.*
- *Riguardo alle informazioni relative al servizio di approvvigionamento pubblico e per lo smaltimento delle acque reflue, si fa presente che, per quanto al primo, il PIANO ha ottenuto Nulla Osta per la realizzazione della linea di alimentazione idrica e della rete di smaltimento delle acque reflue all'interno dell'urbanizzazione del "Comparto D sub-comparto I" con un primo prot. n.299245 del 16/04/2021 ed un secondo protocollo n.424245 del 28/05/2021 e per quanto al secondo, il PIANO in oggetto ha ottenuto*



REGIONE LAZIO

Nulla Osta idraulico per imbocco in rete fognaria Privata / Non in gestione ad Acea Ato2 S.p.A., avente esito su rete fognaria in gestione con prot. n.84811/P del 14/02/2022.

In riferimento al parere REGIONE LAZIO – AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA: ROMA CAPITALE E CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE prot. n.124996del 08/02/2022, si approfondiscono le tematiche espresse dallo SCA:

- *Quanto al secondo punto menzionato, si fa presente che sulla base dello schema di piano si è espressa la Giunta Comunale con Deliberazione n.116 del 03/08/2021, avente ad oggetto: RICONOSCIMENTO DI INTERESSE PUBBLICO, AI SENSI DELL'ART. L'ART. 6 DEL REGOLAMENTO: "CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER INTERVENTI SU AREE O IMMOBILI IN VARIANTE URBANISTICA, IN DEROGA O CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO" APPROVATO CON LA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.76 DEL 2019, DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DENOMINATO "P.I.I. COMPARTO D" ATTO DI INDIRIZZO AL CONSIGLIO COMUNALE.*

Tale Deliberazione costituisce atto di indirizzo e di riconoscimento dell'interesse pubblico e non di adozione del Piano, la quale avverrà successivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale a seguito della conclusione della procedura in oggetto, e per la quale le Proponenti forniranno gli elementi complementari indicati nei diversi punti della presente nota.

In ultimo, in riferimento alle questioni finali, alle quali si richiede di porre particolare attenzione, si rappresenta quanto di seguito.

- *Come già esplicitato nel RPA, il PrInt in oggetto presenta le caratteristiche dei programmi Integrati ex Legge 17/02/1992, n.179, ovvero: la presenza di pluralità di funzioni, l'integrazione di diverse tipologie edilizie, nonché le seguenti attività a carico dei proponenti di cui i costi di realizzazione saranno a scapito degli oneri concessori, tutte pienamente funzionali dal punto di vista urbanistico e di interesse pubblico:*
 - *Esecuzione, su progetto concordato con l'Amministrazione Comunale, della rotatoria posta all'incrocio di via dei Castelli Romani – via del Mare -via Roma - Accesso/uscita via Pontina. Lo scopo principale dell'intervento è di riqualificare l'intersezione stradale smistando il flusso veicolare che ad oggi risulta essere disorganico e divenendo la porta di accesso alla cittadina di Pomezia. Il nuovo smistamento dei flussi permetterà una regolarizzazione delle percorrenze dei veicoli favorendo una evidente riduzione dei tempi di attesa da cui la conseguente riduzione delle code.*
 - *Cessione gratuita all'amministrazione e sistemazione funzionale della residua area a verde da destinare a Parco Pubblico. Lo stesso avrà un ruolo di ricucitura urbana, di integrazione tra costruito e natura e riqualificazione dell'area commerciale/industriale.*
 - *In questo nuovo contesto il verde avrà diversi scopi: mitigazione dell'inquinamento atmosferico, difesa del suolo, miglioramento dell'estetica e dell'immagine della città, eventuale sviluppo della funzione ricreativa e del fitness migliorando l'estetica e l'immagine dell'area limitrofa. I cittadini potranno usufruire di tale spazio per trovare momenti per il riposo, per la lettura, per l'attività sportiva, per il gioco, ecc.*
 - *Riqualificazione del parcheggio privato da destinare ad uso pubblico dell'area a ridosso della complanare Castelli Romani integrata con piazzola di sosta e pensilina per il servizio pubblico autobus e corriere; uno hub locale che consenta di svolgere in sicurezza l'accesso dei passeggeri.*
 - *Pertanto lo stesso sarà organizzato con adeguati accessi pedonali e veicolari ed organizzato con stalli a terra per la sosta veicolare e una sistemazione a verde con piantumazione di cespugli e alberi specifiche per le aree di sosta, con la funzione di assorbire i fumi di scarico e al contempo fornire ombra.*
 - *Si ha una diminuzione degli indici di edificabilità fondiaria da 2,5 mc/mq delle zone industriali a 2,20 mc/mq per i servizi privati, nonché una diminuzione della stessa volumetria a servizi privati da realizzare.*
 - *Realizzazione di una volumetria con una pluralità di funzioni come previste dalle NTA:*
 - *servizi tecnici di progettazione e laboratori di analisi dei materiali di ricerca e sperimentazione;*
 - *centri di elaborazione dati;*
 - *servizi tecnici di manutenzione e per la sicurezza di impianti industriali;*
 - *centri di assistenza organizzativa e di informazione tecnologica;*



REGIONE LAZIO

- *servizi assistenziali privati di interesse pubblico (ambulatori medici e veterinari, farmacie, asili nido, scuole materne), dimensionati nel loro complesso per un ambito di utenza limitato al comprensorio del piano;*
- *uffici privati escluse le sedi di istituti e grandi società;*
- *esercizi commerciali e pubblici esercizi della superficie non superiore a quella prevista per le “medie strutture di vendita” come definite dalla legge regionale 18 novembre 1999, n.33 Disciplina relativa al settore commercio e successive modificazioni ed integrazioni (fatte salve le concessioni già rilasciate alla data di adozione delle presenti norme e sui lotti frazionati antecedentemente alla medesima data di adozione).*
- *Per quanto al bilanciamento degli standard urbanistici, come già accennato, la rimodulazione interna al Print, che a sua volta si rapporta al PPE del Comparto D, non causa squilibri del fabbisogno sia della porzione urbanistica, sia dell’intero comparto.*
- *In ordine alla verifica del nuovo carico veicolare sul sistema urbano determinato dalla nuova proposta zonizzativa, e al sistema della nuova viabilità pubblica interna generata dalla trasformazione, come già accennato, le proponenti stanno conducendo, in accordo con il comune un elaborato di studio del traffico, e delle relative ricadute per le opportune valutazioni dell’Amministrazione Comunale.*
- *Quanto al sistema degli spazi pubblici e alle aree destinate a parcheggio pubblico, si precisa che sia le aree destinate a verde pubblico, sia i parcheggi saranno organizzati in modo da strutturare spazi di dimensioni adeguate a essere effettivamente fruibili e attrezzabili, nonché conformi alla funzione rispetto alla normativa di settore vigente;*
- *Tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico saranno facilmente accessibili, mediante l’abbattimento delle barriere fisiche e architettoniche, con la creazione di spazi e ambienti liberamente fruibili da tutti i cittadini, a prescindere dalla loro condizione disabilitante.*
- *Riguardo alla verifica delle opere di urbanizzazione primaria esistente con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue si rimanda a quanto già espresso riguardo al secondo punto del parere ARPA.*

PRESO ATTO che con nota prot.n. 83726 del 12/08/2022, acquisita in pari data con prot.n. 795218, l’Autorità Procedente con riferimento alla già citata nota prot.n. 341979 del 6/4/2022 ha trasmesso ulteriori precisazioni e documentazione integrativa fornita dal soggetto proponente. In Particolare:

- *... allegati alla presente, si forniscono quattro tavole esplicative della proposta progettuale di PRINT, nonché lo Studio Trasportistico preannunciato nella nostra del 14/04/2022, protocollo n.37946 – e allora in corso di redazione.*
 - *In riferimento al parere ARPA LAZIO prot. n.93504 del 31/01/2022, a complemento di quanto già rappresentato nella precedente Nota di Riscontro, e alla luce dello Studio Trasportistico effettuato (preannunciato in termini metodologici nella precedente Nota e allegato alla presente):*
 - *in ordine al primo punto si rileva che: “per quanto riguarda lo Scenario di Progetto, il nuovo assetto infrastrutturale, comprensivo di via Armando Veneziani e del sistema di rotatorie introdotto, riesce in parte a mitigare le principali criticità riscontrate allo Stato Attuale lungo la SP101a sia a monte che a valle della SS148 Pontina. Permane un livello di servizio critico sulla SP101a via dei Castelli Romani che viene tuttavia compensato dal miglioramento del deflusso veicolare sulla via del Mare grazie all’introduzione della nuova rotatoria di smistamento con via Roma e la rampa di uscita dalla via Pontina in direzione Latina.*
- In relazione agli indicatori di prestazione della rete nell’area di studio, nello Scenario di Progetto, a fronte di un aumento di domanda del 10% circa, si nota un lieve decremento delle velocità commerciali medie pari al 3% circa. Tuttavia, la nuova viabilità, garantendo un decremento delle percorrenze medie pari al 3% circa, assicura tempi medi degli spostamenti in linea con quanto emerso allo Stato Attuale. La nuova viabilità introdotta nello Scenario di Progetto riesce a ben assorbire i flussi di traffico indotti dagli interventi considerati oltre che a meglio gestire i flussi già presenti sulla rete, non producendo effetti particolarmente apprezzabili nel deterioramento del deflusso veicolare dell’area di studio.*



REGIONE LAZIO

In definitiva, la simulazione dello Scenario di Progetto ha evidenziato come la domanda indotta dagli interventi, grazie alla capacità residua delle infrastrutture esistenti e alla realizzazione di nuove infrastrutture, non vada ad inficiare le condizioni di deflusso dell'area oggetto di studio.”

In maniera prudentiale, lo Studio Trasportistico prodotto ha tenuto conto delle diverse dinamiche di sviluppo e di infrastrutturazione in essere o potenziali nell'ambito di afferenza, rilevando una condizione post operam che non aggrava quella dello stato di fatto, prospettando deflussi adeguati.

Per lo specifico del PRINT in parola, pertanto, a fronte di questa parità di condizione di livelli di traffico, considerando interventi prospettati, ma non definiti, è agevole rilevare che per lo stesso i livelli di traffico indotti sono minori, in quanto le opere infrastrutturali richiamate e considerate nello stesso Studio sono tutte garantite attraverso l'attuazione del PRINT. Se ne desume che la domanda indotta dal Programma, pur se incrementando i flussi veicolari, non producendo criticità, non opera particolari effetti di impatto sulla matrice ARIA.

- *In riferimento al parere REGIONE LAZIO – AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA: ROMA CAPITALE E CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE prot. n.124996 del 08/02/2022, ... si rappresenta, a complemento di quanto già rappresentato nella Nota di Riscontro, che:*

- *Per quanto al secondo punto: il Comparto industriale D è stato oggetto di una variante non sostanziale ai sensi dell'articolo 1 della LR 36/87 che ha introdotto e disciplinato un subcomparto localizzato lungo la via Pontina Vecchia, il quale ha svolto procedura di verifica di assoggettabilità a VAS (det. G12320 del 11/09/2017), è stato oggetto di Osservazioni regionali LR 36/87 art.1 (R.U.0393393 del 02/07/2018) ed è stato approvato con D.G.C. n.180 del 20/12/2018.*

Sullo stesso sub-comparto sono intervenuti in fase di realizzazione due modifiche non costituenti varianti, ai sensi dell'art.1bis LR 36/87, che hanno definito la configurazione, oggetto di Convenzione (Rep. N.7094 Racc. n.5717 del 21/12/2018) rappresentata in Tavola 1. Appare opportuno precisare che l'ambito rappresentato in questa Tavola 1 è completamente attuato, in quanto sono state realizzate e cedute all'Amministrazione Comunale tutte le opere di urbanizzazione e di utilità pubblica previste dalla richiamata Convenzione, rimarcando che sono anche in gran parte realizzate le opere private.

In questa stessa Tavola, nella quale sono evidenziate le cessioni e le opere convenzionate, nonché la situazione delle aree a standard, viene quindi rappresentato lo stato della pianificazione urbanistica attuativa vigente al momento della definizione del PRINT.

- *La Tavola 2 rappresenta, evidenziandole, le aree interessate dal PRINT che completano ed integrano il sub-comparto suddetto, quindi la distribuzione zonizzativa attuale residua a seguito delle varianti su citate (art.1 e successivi artt. 1bis LR 36/87) e lo stato della pianificazione del Comparto D, in questo settore.*
- *Nella Tavola 3 viene illustrata la zonizzazione proposta dal PRINT oggetto della procedura di Verifica di VAS in corso, nella quale:*
 - *La zona produttiva viene variata a servizi privati, con effetti in ordine agli oneri straordinari necessari, già valutati dall'Amministrazione comunale in ottemperanza al proprio Regolamento, con DGC n.116 del 03/08/2021, come richiamato nella ns precedente Nota di Riscontro;*
 - *Vengono reperite le aree a standard in misura maggiore di quelle necessarie per le funzioni insediate ai sensi del DM 1444/68, art.5 – per 7.400 mq, rappresentando che parte di quelle di sosta sono reperite nel piano interrato nella misura di circa 1.300 mq;*
 - *L'area a Verde Pubblico del Comparto D, allo stato di proprietà privata e non attuata, inserita nel PRINT, in aggiunta a quelle residue dalla Convenzione rientranti nel sub-comparto definito attraverso la procedura ex art.1 della LR 36/87, D.G.C. n.180 del 20/12/2018, viene dedicata allo sviluppo di tre diverse funzioni nell'ambito della strategia complessiva del programma di riqualificazione; a tal fine viene così suddivisa in tre parti:*
 - *Una di circa 3.600 mq viene destinata a servizi privati, specificando che si prevede in quest'area la sola riqualificazione con cambio di destinazione d'uso della volumetria esistente costituita dal casale Opera Combattenti, escludendo aumenti di potenziale edificatorio; se ne consentirà così la fruizione attraverso un'operazione ricadente nella logica della rigenerazione urbana.*



REGIONE LAZIO

- *Un'altra di circa 3.600 mq viene destinata ad un'opera di interesse pubblico (parcheggio privato ad uso pubblico-fermata bus di interscambio), funzionale al miglioramento qualitativo del sistema della mobilità.*
- *Un'ultima porzione di circa 3.800 mq rimane destinata a Verde Pubblico, il quale, grazie agli obblighi convenzionali del PRINT, viene attuato, attrezzato e ceduto all'Amministrazione Comunale.*
- *Nella Tavola 4 viene rappresentato l'assetto finale perseguito dal PRINT ad integrazione di quanto già attuato con la Convenzione in essere.*
 - *I Parcheggi Pubblici reperiti ai sensi del DM 1444/68, in parte in aree esterne altri in livelli dei fabbricati, rispettano i parametri di normativa;*
 - *Lo stesso vale per le aree a Verde Pubblico.*

Pur confermando quanto esplicitato per la Tavola 3, ovvero il rispetto degli standard urbanistici per le funzioni insediate previste, si rappresenta un confronto con lo stato iniziale dell'ambito di riferimento per illustrare come gli stessi standard siano globalmente in incremento.

Rispetto sia alla configurazione originaria da Piano Particolareggiato, nella quale le aree a standard a Verde Pubblico erano situate in posizioni marginali, che a quella scaturita dalla variante ex art.1 LR 36/87, nella quale gli stessi standard proponevano una configurazione piuttosto frammentata, la proposta di programma determina una più uniforme e baricentrica dislocazione di tali aree, a servizio ed in continuità con la fermata bus di interscambio, e costituente sistema con le altre aree a standard per la sosta. Si rileva peraltro che la dotazione complessiva dell'area interessata dalla sommatoria dei comprensori oggetto di Convenzione e di PRINT sviluppa complessivamente aree libere a standard di una consistenza corrispondente sostanzialmente a quella originaria di circa 2 ha, in difetto di circa il 10%. La dotazione è in realtà maggiore di circa il 20%, in quanto non sono raffigurate le aree a parcheggi reperite ai sensi del già citato DM realizzate nell'ambito dei sedimi degli edifici, per oltre 5.000 mq.
- *Per quanto al terzo e quarto punto: come già accennato, è stata effettuata la verifica del nuovo carico veicolare sul sistema urbano determinato dalla nuova proposta zonizzativa, e del sistema della nuova viabilità pubblica interna generata dalla trasformazione, attraverso lo Studio Trasportistico condotto, che si allega a supporto delle considerazioni qui riportate. La nuova viabilità introdotta nello Scenario di Progetto riesce a ben assorbire i flussi di traffico indotti dagli interventi considerati oltre che a meglio gestire i flussi già presenti sulla rete, non producendo effetti particolarmente apprezzabili nel deterioramento del deflusso veicolare dell'area di studio. In definitiva, la simulazione dello Scenario di Progetto ha evidenziato come la domanda indotta, grazie alla capacità residua delle infrastrutture esistenti e alla realizzazione di nuove infrastrutture, non vada ad inficiare le condizioni di deflusso dell'area oggetto di studio, in particolar modo grazie alle opere infrastrutturali previste dal PRINT stesso, costituite da:*
 - *Rotatoria lungo la via Pontina – incrocio via dei Castelli Romani;*
 - *Rotatoria lungo via dei Castelli Romani – incrocio via Veneziani;*
 - *Fermata bus di interscambio con parcheggio in via Pontina Vecchia.*
- *Per quanto al quinto e sesto punto: si ribadisce che la nuova conformazione prospettata dal PRINT, nel disegno complessivo dell'assetto del sub-comparto, garantisce una disposizione di Parcheggi Pubblici e soprattutto di Verde Pubblico più uniforme e baricentrica, a servizio ed in continuità con la stazione di scambio-fermata bus, delle diverse funzioni insediate, a fronte della precedente localizzazione a sud dell'area oggetto di art.1, in luogo dell'attuale rotatoria, consentendo inoltre una serie di percorsi trasversali attraverso le suddette aree che ricollegano i diversi centri di interesse per la cittadinanza situati nei comparti adiacenti e nel prossimo nucleo centrale con le sue funzioni di servizio superiore.*

In allegato alla suddetta nota, l'Autorità Procedente ha trasmesso:

- *Tavola 1 - VARIANTE EX ART. 1 L.R. 36/87 APPROVATA CON DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N.661 DEL 25/05/2018 E CON D.G.C. N.180 DEL 20/12/2018 E SUCCESSIVO P. di C. n. 44/2019 EX ART. 1bis L.R. 36/87 - CONVENZIONATA E ATTUATA;*



- *Tavola 2 - ZONIZZAZIONE VIGENTE DELL'AREA INTERESSATA DAL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AI SENSI DELLA L.R. 22/97, OGGETTO DI PROCEDURA EX ART.12 D.LGS. 152/2006;*
- *Tavola 3 - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DEL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE DI UN'AREA SITA IN VIA PONTINA AI SENSI DELLA L.R. 22/97;*
- *Tavola 4 - STATO DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DELLE AREE INTERESSATE DALLE PROCEDURE EX ARTT. 1-1bis L.R. 36/87 E DAL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO EX L.R. 22/97 A COMPLETAMENTO DELL'ATTUAZIONE;*
- *Studio degli Impatti sulla Mobilità relativi alla realizzazione di un Programma Integrato di Intervento relativo al Progetto di riqualificazione urbanistica e ambientale di un'area sita in via Pontina nel Comune di Pomezia.*

PRESO ATTO della ulteriore nota prot.n. 115752 del 8/11/2022, acquisita con prot.n. 1111969 del 8/11/2022, l'Autorità Procedente, ad integrazione delle precedenti note, ha fornito ulteriori elementi utili alla conclusione della istruttoria:

Viene fornita una ulteriore relazione redatta dai Proponenti alla quale si allegano ulteriori 5 tavole e lo studio trasportistico definitivo.

Con riferimento al parere dell'Area Urbanistica Regionale, ad integrazione di quanto evidenziato nelle precedenti note, si evidenzia che (...) *in ordine allo stato di completamento dell'attuazione del sub comparto in parola, quanto qui espresso supera quanto esplicitato nel Rapporto Preliminare proposto in istanza, in data 23/09/2021, e redatta in precedenza. In questa stessa Tavola, nella quale sono evidenziate le cessioni e le opere convenzionate della Convenzione precedente, nonché la situazione delle aree a standard, viene quindi rappresentato lo stato della pianificazione urbanistica attuativa vigente e attuata.*

La Tavola 2 rappresenta, evidenziandole, le aree interessate dal Print che completano ed integrano idealmente il sub-comparto suddetto, riportando la distribuzione zonizzativa attuale -lo stato ante operam - residua a seguito delle varianti non essenziali e modifiche su citate (art.1 e successivi artt. 1bis LR 36/87) e quindi in particolare, per quel che qui consta, lo stato della pianificazione del Comparto D, ricadente nel perimetro del PrInt proposto.

Nella relazione si evidenzia (...) *la specificità del meccanismo di reperimento degli Standard disciplinata dal Piano Particolareggiato vigente. In tal sede il pianificatore, in riferimento alla destinazione del comprensorio come zona omogenea D, pur se prevista una percentuale di potenziale edificatorio a servizi, ha individuato, graficizzandoli, i soli Standard derivanti dalla zona omogenea (il 10% minimo di cui all'art. 5 punto 1) del DM 1444/68), infatti su una ST di 1.213.191 di mq sono stati reperiti 121.319 mq di Standard, ovvero il 10% con un esubero di 12.872. Oltre a questa dotazione localizzata, il Piano Particolareggiato prevede che per le aree a servizi individuate, in sede di rilascio di titolo abilitativo, venga garantito il rispetto dello standard specifico per questa destinazione, ai sensi dell'art.5, punto 2), ivi determinato nella quantificazione di 80 mq per 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti (meccanismo ragionevole in considerazione della indeterminatezza del rapporto fra Superficie fondiaria e superficie lorda di pavimento in presenza di un indice volumetrico in mc/mq e della svariata tipologia e quindi degli interpiani insita nella destinazione a servizi).*

(...) Si aggiunga, per inciso che, inoltre, le norme del PP prevedono che le dotazioni di parcheggio per tale destinazione possono essere "distribuiti anche su più livelli e suoli artificiali". (art. 7 NTA).

Dato atto delle precedenti annotazioni, nella Tavola 3 si indica un minimo ampliamento del perimetro del Print, su aree di proprietà della Proponente Romar S.p.A., grazie al quale, insieme agli accorgimenti illustrati nella successiva Tavola 4 indirizzati ad ampliare le aree a standard compensative di quelle dedicate a servizi privati, consente il perseguimento del suddetto obiettivo (i), rammentando che trattasi di un'opportunità in ordine alla sostenibilità e non di obbligo normativo inerente la dotazione di standard.

Nella Tavola 4 viene quindi illustrato l'assetto dell'area del PrInt oggetto della procedura di Verifica di VAS in oggetto, comprensivo della rimodulazione in incremento degli Standard, senza che si determini qualsivoglia



diminuzione degli impegni assunti e sanciti in delibera di Giunta di indirizzo né incremento del carico insediativo.

In sintesi, si espongono le azioni di programma rimodulate in ordine alla tematica in parola, rimandando alle tabelle allegate per la verifica puntuale delle quantificazioni qui accennate:

- *La zona produttiva di PP, di circa 24.000 mq, per circa 20.000 mq, insieme ad un'area di 3.400 mq, in ante operam ricadente nella zonizzazione a verde pubblico viene variata a servizi privati (commerciali, direzionali e ristoro), quindi per un totale di circa 23.400 mq, con effetti in ordine agli oneri straordinari necessari, già valutati dall'Amministrazione comunale, in ottemperanza alla Delibera di C.C. n.76 del 30/07/2019, con DGC n.116 del 03/08/2021, come richiamato nella ns precedente nota di riscontro;*
- *Tale variante produce la necessità di assicurare gli standard per i servizi privati introdotti nella misura di 10.296 mq (relativi alla SUL massima di PrInt per tale destinazione, fissata in 12870 mq), in coerenza con la modalità previste dal Piano Particolareggiato, prendendo atto che può essere portata in detrazione la dotazione relativa alla zona produttiva esclusa per 2.657 mq; ne consegue che il bilancio derivante da tali assunti, rispetto alla dotazione attuale della zona di 12.901 mq di verde pubblico, determina una dotazione minima per il rispetto dei parametri di cui al DM 144/68, di 20.540 mq (vedi tabella allegata, prima pagina); Nella versione in istanza tale dotazione era di 20.801 mq quindi sufficiente, con la rimodulazione qui proposta e nel prosieguo precisata, tale dotazione diventa di 22.607 mq (circa il 10% in esubero rispetto al minimo di legge).*
- *Per lo specifico dell'area a Verde Pubblico del Comparto D di 12.901 mq compresa nel perimetro di PrInt (vedi Tavole 2 e 3), allo stato di proprietà privata e non ancora attuata, inserita nel PRINT, in aggiunta a quelle residue dalla Convenzione rientranti nel sub-comparto definito attraverso la procedura ex art.1 della LR 36/87, D.G.C. n.180 del 20/12/2018, viene dedicata allo sviluppo di tre diverse funzioni nell'ambito della strategia complessiva del programma di riqualificazione; a tal fine viene così suddivisa in tre parti (vedi Tavola 4):*
 - *Per una porzione di circa 5.300 mq rimane destinata a Verde Pubblico, il quale, grazie agli obblighi convenzionali del PrInt, viene attuato, attrezzato e ceduto all'Amministrazione Comunale.*
 - *Un'altra porzione di circa 4.200 mq, la quale nella versione in istanza era destinata a parcheggio privato ad uso pubblico, con la funzione di fermata bus e interscambio gomma privata-gomma TPL, funzionale al miglioramento qualitativo del sistema della mobilità, attraverso la rimodulazione viene determinata come Parcheggio Pubblico a Standard.*
 - *Per una porzione minore (33%) di circa 3.400 mq viene destinata a servizi privati, specificando che si prevede in quest'area la riqualificazione con cambio di destinazione d'uso della volumetria esistente costituita dal casale Opera Combattenti, con ampliamento finalizzato alla rifunzionalizzazione dell'esistente; se ne consentirà così la fruizione attraverso un'operazione ricadente nella logica della rigenerazione urbana.*
- *Precisato che il bilancio della dotazione di aree a standard quanto ai minimi normativi fosse già assicurato nella versione in istanza, si rappresenta che, oltre a portare l'area a parcheggio da "privato ad uso pubblico" a "parcheggio pubblico", per far fronte alla riduzione degli Standard di PP, conseguente all'ultimo dei tre punti su descritti, e ai fini dell'obbiettivo (ii), nella rimodulazione proposta vengono indicati ulteriori due accorgimenti:*
 - *Una parte della zona a servizi privati, di 1.470mq, dello schema in istanza viene destinata a verde pubblico sostitutivo di quello di PP, migliorando la qualità e la continuità delle aree a verde baricentriche al comprensorio, unitamente alle aree di cui alla precedente Convenzione in ultimazione;*
 - *La porzione di terreno proposta in aggiunta, indicata nella tavola 3, viene destinata a Parcheggio pubblico in cessione, anch'essa in sostituzione del verde pubblico di PP.*
- *Pertanto, attraverso la rimodulazione proposta, si perviene ad una dotazione totale di aree a verde pubblico e parcheggio pubblico, confermate e/o sostitutive di quelle originarie a verde pubblico di PP, di 12.311 mq, del tutto assimilabili al netto di un margine del 2,5% circa, la quale era invece inferiore di circa il 26% nella soluzione in istanza (vedi tabella allegata pagina 2).*



- *Nella Tavola 5, infine, viene rappresentato l'assetto a regime perseguito dal PrInt, integrato con quanto già attuato nell'ambito attraverso la Convenzione in essere relativa all'attuazione del procedimento ex art.1 delial.r.36/87 citato in introduzione, i cui obblighi, come accennato, sono stati sostanzialmente completati, con la cessione delle opere pubbliche collaudate all'Amministrazione.*
- *Si rappresenta che, rispetto sia alla configurazione originaria da Piano Particolareggiato, nella quale le aree a standard a Verde Pubblico erano situate in posizioni marginali e non disponibili, che a quella scaturita dalla variante ex art. 1 LR 36/87, nella quale gli stessi standard proponevano una configurazione piuttosto frammentata, la proposta di programma determina una più uniforme e baricentrica dislocazione di tali aree: un connettivo di aree di pubbliche a verde a servizio del compendio e ed in continuità con la fermata bus di interscambio, costituente sistema con le altre aree a standard per la sosta.*
- *Per quanto al terzo e quarto punto: come già accennato, è stata effettuata la verifica del nuovo carico veicolare sul sistema urbano determinato dalla nuova proposta zonizzativa, e del sistema della nuova viabilità pubblica interna generata dalla trasformazione, attraverso lo Studio Trasportistico condotto, che si allega a supporto delle considerazioni qui riportate.*

La nuova viabilità introdotta nello Scenario di Progetto riesce a ben assorbire i flussi di traffico indotti dagli interventi considerati oltre che a meglio gestire i flussi già presenti sulla rete, non producendo effetti particolarmente apprezzabili nel deterioramento del deflusso veicolare dell'area di studio. In definitiva, la simulazione dello Scenario di Progetto ha evidenziato come la domanda indotta, grazie alla capacità residua delle infrastrutture esistenti e alla realizzazione di nuove infrastrutture, non vada ad inficiare le condizioni di deflusso dell'area oggetto di studio, in particolar modo grazie alle opere infrastrutturali previste dal PRINT stesso, costituite da:

 - *Rotatoria lungo la via Pontina - incrocio via dei Castelli Romani;*
 - *Rotatoria lungo via dei Castelli Romani - incrocio via Veneziani;*
 - *Fermata bus di interscambio con parcheggio in via Pontina Vecchia.*
- *Per quanto al quinto e sesto punto: si ribadisce che la nuova conformazione prospettata dal PRINT, nel disegno complessivo dell'assetto del sub-comparto, garantisce una disposizione di Parcheggi Pubblici e soprattutto di Verde Pubblico più uniforme e baricentrica, a servizio ed in continuità con la stazione di scambio-fermata bus, delle diverse funzioni insediate, a fronte della precedente localizzazione a sud dell'area oggetto di art. 1, in luogo dell'attuale rotatoria, consentendo inoltre una serie di percorsi trasversali attraverso le suddette aree che ricollegano i diversi centri di interesse per la cittadinanza situati nei comparti adiacenti e nel prossimo nucleo centrale con le sue funzioni di servizio superiore.*

RILEVATO CHE le controdeduzioni fornite dall'Autorità Procedente formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, impegnando la stessa all'esecuzione e all'attuazione di quanto indicato.

PRESO ATTO che con la sopra citata nota prot.n. 1111969 del 8/11/2022, l'Autorità Procedente ha fornito un ulteriore "Studio degli Impatti sulla Mobilità", dal quale si evince che:

Dall'analisi dei dati di simulazione allo Stato Attuale, nell'area di intervento, la viabilità interessata dai maggiori volumi di traffico è costituita dalla SS148 via Pontina e dalla SP101a via del Mare/via dei Castelli Romani. Le due infrastrutture rappresentano i principali collegamenti, rispettivamente longitudinale e trasversale, dell'area di studio. In tale scenario le principali criticità sono riscontrabili lungo la SP101a sia a monte che a valle della SS148 Pontina. Lungo via dei Castelli Romani gli alti indici di criticità rilevati sono dovuti all'intersezione con via Pontina Vecchia lato nord e con la rampa di immissione sulla SS148 in direzione Roma mentre sulla via del Mare i rallentamenti osservati sono dovuti principalmente all'intersezione con via Roma ed alla rampa di uscita dalla SS148 in direzione Latina.

*Per quanto riguarda gli indicatori di prestazione della rete nell'area di studio, dall'analisi dei dati di simulazione emerge un valore pari a circa 1.275 veicoli ora e pari a circa 73.680 veicoli*km che si traducono in una velocità commerciale media pari a circa 57 km/h e ad un tempo medio di percorrenza degli spostamenti pari a circa 5 minuti per una percorrenza media di circa 5 km.*



Il nuovo assetto infrastrutturale dello Scenario di Progetto, comprensivo di via Armando Veneziani e del sistema di rotatorie introdotto, riesce in parte a mitigare le principali criticità riscontrate allo Stato Attuale lungo la SP101a sia a monte che a valle della SS148 Pontina, in particolare in ordine all'attuale pericolo di incidente nei due incroci a raso presenti. Permane un livello di servizio critico sulla SP101a via dei Castelli Romani che viene tuttavia compensato dal miglioramento del deflusso veicolare sulla via del Mare grazie all'introduzione della nuova rotatoria di smistamento con via Roma e la rampa di uscita dalla via Pontina in direzione Latina.

In relazione agli indicatori di prestazione della rete nell'area di studio, nello Scenario di Progetto, a fronte di un aumento di domanda del 10% circa, si nota un lieve decremento delle velocità commerciali medie pari al 3% circa. Tuttavia, la nuova viabilità, garantendo un decremento delle percorrenze medie pari al 3% circa, assicura tempi medi degli spostamenti in linea con quanto emerso allo Stato Attuale.

In definitiva la nuova viabilità introdotta nello Scenario di Progetto riesce a ben assorbire i flussi di traffico indotti dagli interventi considerati oltre che a meglio gestire i flussi già presenti sulla rete non producendo effetti apprezzabili sul deflusso veicolare dell'area di studio che di conseguenza permane nelle stesse condizioni dello stato attuale. In definitiva la simulazione dello Scenario di Progetto ha evidenziato come la domanda indotta dagli interventi, grazie alla capacità residua delle infrastrutture esistenti e alla realizzazione di nuove infrastrutture, non vada ad inficiare le condizioni di deflusso dell'area oggetto di studio.

In considerazione del fatto che la presente relazione accompagna il Rapporto Preliminare di VAS, mirato al valutare preventivamente la sostenibilità dell'intervento si ritiene opportuno sintetizzare quanto relativo alla sostenibilità:

- *Nel breve tratto di via dei Castelli Romani in cui si riscontra un modesto rallentamento del deflusso, senza mai pervenire a saturazione, il progetto, con l'inserimento delle due rotatorie, propone superamento delle condizioni di pericolo incidente attuali, fattore che si ritiene decisamente più rilevante in termini di sostenibilità, in quanto inerente la sicurezza e la salute delle persone, e atteso che, in un ambito urbano denso in cui è inserito l'intervento, la velocità moderata non appare un aspetto di per se negativo, eventualmente un elemento di qualità, purché non si pervenga, appunto, alla saturazione del sistema.*

CONSIDERATO che:

- l'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- L'Autorità Procedente, a seguito dell'acquisizione dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ha fornito ulteriori considerazioni e chiarimenti utili alla conclusione dell'istruttoria;
- L'Autorità Procedente ha trasmesso ulteriori precisazioni ed integrazioni, allegando uno *Studio degli Impatti sulla Mobilità relativi alla realizzazione di un Programma Integrato di Intervento relativo al Progetto di riqualificazione urbanistica e ambientale di un'area sita in via Pontina nel Comune di Pomezia.*
- il Piano proposto riguarda le aree di proprietà delle società proponenti "RomaImmobiliare03 S.r.l. e soc. Immobiliare Romar S.p.A." che sono poste all'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo del Comprensorio "D" nel Comune di Pomezia;
- dalla nota prot.n. 115752 del 8/11/2022, acquisita con prot.n. 1111969 del 8/11/2022, si evince che il perimetro del Piano, rispetto alla proposta iniziale rappresentata nel Rapporto Preliminare trasmesso a corredo dell'istanza, indica un minimo ampliamento del perimetro del PrInt, su aree di proprietà della Proponente Romar S.p.A. Tale ampliamento è volto ad ampliare le aree a standard compensative di quelle dedicate a servizi privati;
- dalla tavola n.4 allegata alla già citata nota del 8/11/2022, si evincono i seguenti dati di Piano:
 - Verde Pubblico: 7.015,00 mq;
 - Servizi privati: 23.398,00 mq;



REGIONE LAZIO

- Parcheggio Pubblico: 5.887,00 mq;
- Verde derivante da standard 1444/68 art.5 punto 2 in cessione: 3.379,00 mq;
- Parcheggi derivanti da standard 1444/68 art.5 punto 2 in cessione: 6.917,00 mq;
- Il Print prevede la realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali, al fine di favorire il deflusso veicolare nell'area oggetto di intervento:
 - Rotatoria lungo la via Pontina - incrocio via dei Castelli Romani;
 - Rotatoria lungo via dei Castelli Romani - incrocio via Veneziani;
 - Fermata bus di interscambio con parcheggio in via Pontina Vecchia.
- per la procedura in oggetto è stato rilasciato parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 dall'Area Tutela del Territorio con Determina n. G04470 del 12/04/2022;
- come chiarito nella nota prot.n. 341979 del 6/4/2022, acquisita con prot.n. 398717 del 22/4/2022, *il Piano ha ottenuto Nulla Osta per la realizzazione della linea di alimentazione idrica e della rete di smaltimento delle acque reflue all'interno dell'urbanizzazione del "Comparto D sub-comparto I" con un primo prot. n.299245 del 16/04/2021 ed un secondo protocollo n.424245 del 28/05/2021 e per quanto al secondo, il PIANO in oggetto ha ottenuto Nulla Osta idraulico per imbocco in rete fognaria Privata / Non in gestione ad Acea Ato2 S.p.A., avente esito su rete fognaria in gestione con prot. n.84811/P del 14/02/2022.*
- l'Area oggetto di procedura è posta all'interno del Piano Particolareggiato esecutivo del comparto "D" il quale è stato oggetto di variante sottoposta a procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006 e conclusa con l'esclusione dalla VAS con Det. n. G12320 dell'11/9/2017;
- il sub-comparto introdotto e disciplinato dalla variante di cui al punto precedente, rappresentato nella Tavola 1 allegata alla nota prot.n. 115752 del 8/11/2022, risulta completamente attuato;
- Le criticità evidenziate da Arpa Lazio, in ordine all'approvvigionamento idrico, possono essere ritenute assorbite dai successivi approfondimenti e pareri;
- con riferimento alla matrice "Aria", Arpa Lazio evidenzia che *il Print non è tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria, nel dominio di interesse (...) se verranno effettuate azioni di mitigazione, che garantiscono la massima riduzione del fabbisogno energetico con i conseguenti benefici in termini di emissioni e di sostenibilità ambientale, ed una minore richiesta di energia e di potenza riducendo l'impiego di fonti inquinanti e relativi sprechi a favore di un maggiore sfruttamento di quelle rinnovabili pulite, come l'apporto solare e se verranno seguiti i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria indicati nel PRQA vigente.;*
- Con riferimento alla tutela paesaggistica, ed in particolar modo alla tutela prevista dal PTPR approvato, la competente Area Urbanistica Regionale evidenzia che il Print in esame *"non produca effetti significativi e che non necessiti pertanto di ulteriori approfondimenti."*
- La Città Metropolitana di Roma Capitale ha evidenziato che il Piano (...) *non interferendo con la REP e collocandosi nell'ambito del PPM5-b, non si pone in contrasto con le direttive e le prescrizioni del PTPG;*
- L'autorità procedente ha fornito certificazione sulla destinazione urbanistica delle aree oggetto di procedura;
- i pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, che formano parte integrante del presente provvedimento, non hanno rilevato impatti significativi;

DATO ATTO che l'Autorità Procedente, ai fini dell'adozione/approvazione del Piano in oggetto, dovrà ottemperare a tutti gli approfondimenti richiesti dai Soggetti Competenti in materia Ambientale.

VALUTATO che:



REGIONE LAZIO

- La rimodulazione della zonizzazione del PrInt, così come specificata nella sopra citata nota del 8/11/2022, con relativo ampliamento del perimetro del Piano oggetto di procedura non comporta ripercussioni sulle componenti ambientali di riferimento, sul quadro vincolistico di riferimento nonché sul quadro ambientale generale interessato;
- Lo studio trasportistico allegato alla citata nota del 8/11/2022 evidenzia come le opere infrastrutturali progettate consentono una mitigazione sufficiente a non aggravare lo stato di fatto, prospettando una riduzione dell'attuale pericolo di incidente ed effetti sul deflusso del traffico veicolare;
- l'area interessata dal Piano non risulta compresa entro il perimetro di siti della Rete Natura 2000: Zone di Protezione Speciale (ZPS) o Siti di Importanza Comunitaria (SIC/ZSC) di cui alle Direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE, recepite con Legge n.157/1992, e D.P.R. n.357/1997 o di aree naturali protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997);

RITENUTO tuttavia di dovere raccomandare alla Autorità procedente, ai sensi del art.12 c.3-*bis*, del D.Lgs. n.152/2006, quanto segue:

1. dovrà essere acquisito il parere di competenza dell'Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche della Regione Lazio, avendo cura di fornire la documentazione richiesta con nota prot.n. 15381 del 10/1/2022;
2. particolare attenzione dovrà essere posta all'incremento del traffico dovuto all'attuazione del Piano. A tal proposito si raccomanda l'adozione di misure volte alla mitigazione degli effetti sulla componente aria, in particolare con la previsione di servizi di trasporto alternativi da e per l'area interessata al fine di limitare l'incremento di traffico dovuto all'utenza;
3. Il nuovo assetto infrastrutturale, comprensivo di via Armando Veneziani e del sistema di rotatorie introdotto, dovrà mitigare le principali criticità riscontrate allo Stato Attuale lungo la SP101a sia a monte che a valle della SS148 Pontina.
4. Il nuovo assetto infrastrutturale dovrà ridurre i livelli di servizio critico sulla SP101a via dei Castelli Romani e/o compensarli mediante miglioramenti dei deflussi veicolari sulla via del Mare;
5. siano adottate tutte le misure, le prescrizioni e le misure di mitigazione indicate da ARPA LAZIO;
6. in merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, siano rispettate tutte le prescrizioni di cui alla Determina n. G04470 del 12/04/2022 dell'Area Tutela del Territorio della Regione Lazio;
7. sia garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale. Si richiamano inoltre l'art.4, co.2 lett. a, b, c e l'art.5 della L.R. n.6/2008;
8. venga prevista la separazione delle acque bianche dalle acque nere, così come previsto all'art. 146 comma 1 lettera g) del D.Lgs. 152/2006 e all'art. 31 comma 4 dell'aggiornamento delle norme di attuazione del Piano di Tutela delle Acque Regionale (P.T.A.R.), adottato con deliberazione della Giunta Regionale 2016, n. 819 e approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 18 del 23 novembre 2018;
9. in relazione al cambiamento dell'uso del suolo e al rispettivo grado di impermeabilizzazione dei suoli, il Piano dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 ed adottare idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree di parcheggio;
10. in relazione all'inquinamento atmosferico e olfattivo, vengano adottate opportune misure di mitigazione in caso di potenziali problematiche relative all'impatto "passivo" connesso all'esposizione dell'utenza a sostanze inquinanti;
11. la produzione dei rifiuti urbani venga gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente, tenendo conto degli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di



REGIONE LAZIO

Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n.4 del 5/8/2020 e pubblicato sul Suppl. n.1 al BURL 22/9/2020, n.116;

12. in fase di cantiere vengano adottate opportune azioni al fine di mitigare gli ulteriori possibili impatti per rumori, polveri e traffico di mezzi pesanti;
13. vengano attuate tutte le misure e tutti gli accorgimenti previsti nel Rapporto Preliminare;
14. Tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico dovranno essere facilmente accessibili, mediante l'abbattimento delle barriere fisiche e architettoniche, con la creazione di spazi e ambienti liberamente fruibili da tutti i cittadini, a prescindere dalla loro condizione disabilitante;
15. Il sistema di articolazione delle funzioni dovrà essere tale da garantire il raggiungimento degli obiettivi prefissati dalla norma istitutiva del piano;
16. Nel periodo di adeguamento urbanistico siano adottate specifiche misure atte a mitigare gli impatti;
17. Sia garantito il bilanciamento degli standard urbanistici di cui D.M. 1444/68;
18. al fine di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi anche nel rispetto di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica, venga garantita la sostenibilità economica della variante in esame, anche in applicazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001, escludendo obblighi convenzionali derivanti da precedenti varianti.

TUTTO CIO'PREMESSO

si ritiene che il Piano in oggetto sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, con le raccomandazioni ai sensi dell'art.12 c.3-bis, del D.Lgs. n.152/2006, indicate in premessa.

l'Istruttore

Marco Stradella
(firmato digitalmente)

il Responsabile del Procedimento

arch. Roberto Brunotti
(firmato digitalmente)

il Dirigente

ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)