



DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE

IL DIRETTORE

OGGETTO: Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006 del "Programma d'intervento di Trasformazione Urbanistica in variante al PRG oggetto di Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3/2007 recante "Indirizzi al Sindaco, ex art. 24 dello Statuto Comunale, ai fini della Sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del T.U.E.L. concernente l'Ambito di Trasformazione Ordinaria ATO I-12 Borgo dei Pescatori - Ostia" RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Il Programma d'intervento in oggetto, deve essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a V.A.S., in quanto ricompreso tra le tipologie di Piano previste dall'art. 6, comma 3 bis, del D.lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. (di seguito il "decreto");
- con nota prot. n. 130161 del 03/08/2015, il Comune di Roma – Autorità Procedente – ha trasmesso alla Direzione regionale Governo del Ciclo dei Rifiuti, allora competente struttura regionale in materia di VAS, e ai Soggetti Competenti in materia Ambientale, il Rapporto Preliminare relativo al Programma in oggetto per l'espletamento della relativa procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS;
- La trasmissione del Rapporto Preliminare ha determinato l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art.12 del decreto;

DATO ATTO che:

Con nota prot. QI 64659 del 20/06/2013 il Dipartimento Programmazione Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, ha trasmesso all'allora Autorità Competente della Regione Lazio (Direzione regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche abitative – Area Valutazione Impatto Ambientale) il Rapporto Preliminare e sono stati individuati i Soggetti Competenti in materia Ambientale, comunicati formalmente all'Autorità Procedente con nota prot. n. QI 109059 del 07/09/2013, da coinvolgere nel procedimento;

PRESO ATTO che nei termini previsti dl D.Lgs 152/2006 sono pervenuti i seguenti pareri contenenti in taluni casi indicazioni e prescrizioni condizionanti il parere favorevole espresso sul Programma di intervento:

Nota prot. n 495647 del 17/09/2015, Regione Lazio - Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, Area Sistemi Naturali;

Nota prot. n 33329 del 21/01/2014, - Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, Area Foreste;

Nota prot. n. 34185 del 21/01/2014, Agenzia Regionale Parchi;

Nota prot. n 429867 del 21/09/2015, Regione Lazio- Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti – Area Urbanistica, Copianificazione Comunale;

Nota prot. 5410 del 02/09/215, Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio;

Nota prot. n. 128026 del 02/09/2015, Provincia di Roma;

Nota prot. n. 3414 del 31/08/2015, Autorità di Bacino del Fiume Tevere;

Nota prot. n. 74741 del 22/09/2015, Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio – ARPA LAZIO;

Nota prot. n. 65682 del 26/08/2015, ASL Rom D;

CONSIDERATO il contenuto dei suddetti pareri, in particolare delle indicazioni e prescrizioni rilasciate ai fini dell'esclusione dell'assoggettabilità a VAS, di seguito sintetizzate:



REGIONE LAZIO

- Parere della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, Area Sistemi Naturali: *Si evidenzia l'importanza, ai fini di una verifica della sostenibilità ambientale dell'intervento, di tener conto della prossimità con la Riserva Naturale Statale del Litorale Romano e comunque prevedere che la progettazione esecutiva degli interventi preveda soluzioni caratterizzate dalla sostenibilità ambientale e ad un adeguato inserimento paesaggistico.*
- Parere della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti – Area Urbanistica e Copianificazione Comunale, che si esprime favorevolmente sull'esclusione da VAS a condizione che:
1. l'Amministrazione comunale dovrà certificare se sussiste la condizione di quanto disposto nell'art. 4 c. I bis della LR 24/98 (l'area alla data del 6/9/1985 era classificata come zona territoriale omogenea B di DM 1444/68) in caso contrario la localizzazione e la distribuzione della superficie fondiaria dovrà rispettare i vincoli paesaggistici sull'area; 2. nel Programma si dovrà tenere conto delle disposizioni riportate nella Tabella "C – Paesaggio degli insediamenti in evoluzione – norma regolamentare", art. 28 delle NTA del PTPR; 3. i nuovi edifici dovranno essere generalmente schermati con essenze arboree o arbustive tipiche della zona, disponendo le alberature in forma sparsa, limitando invece la disposizione in filari unicamente lungo la viabilità pubblica e/o privata; 4. così come dichiarato anche nel Rapporto Preliminare, l'edificazione dovrà rispettare quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia ed in particolare dal D. Lgs 192/2005, dalla LR 6/2008, dal DPR 59/2009 e dal DM 26 giugno 2009, specifiche indicazioni in merito dovranno essere parte integrante delle NTA del Piano; 5. le modalità di attuazione, gestione e ripartizione dei costi tra pubblico e privato dovranno essere puntualmente regolati in modo da assicurare la propedeutica o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; 6. sia garantito un idoneo piano manutentivo delle aree destinate a verde pubblico al fine di conservare decorosamente le caratteristiche fisiche e morfologiche dell'area; 7. Dovranno essere messi in atto tutti gli accorgimenti necessari per ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, in particolare per le aree destinate a parcheggi pubblici dovranno essere evitate eccessive concentrazioni ed estensioni delle superfici, dovranno essere adeguatamente piantumate con essenze arboree autoctone, distribuite in maniera tale da fornire un razionale ombreggiamento agli automezzi in sosta e dovrà essere ridotto il grado complessivo di impermeabilizzazione, anche mediante l'impiego di pavimentazioni permeabili e/o drenanti; 8. Dovranno essere attuate le misure necessarie a ridurre il rischio di congestione derivante dall'incremento di traffico veicolare in particolar modo potenziando le linee del trasporto pubblico ed i collegamenti con la rete su ferro.
- Parere della Provincia di Roma: *...per quanto di specifica competenza limitatamente al PTPG non si evidenziano elementi di contrasto e pertanto non si rilevano ulteriori aspetti da approfondire in un eventuale Rapporto Ambientale.*
- Parere di ARPALazio: (ARIA) *il carico antropico previsto non è particolarmente rilevante e tenuto conto dell'adeguamento del progetto alle richieste delle competenti strutture comunali e delle opere infrastrutturali previste, si ritiene l'impatto non significativo; (RISORSE IDRICHE) gli scarichi idrici dovranno essere collettati presso la pubblica fognatura ed efficacemente trattati presso il depuratore che dovrà avere una potenzialità residua sufficiente all'incremento insediativo previsto da altri piani. Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi relativi alla risorsa idrica andrà verificata la possibilità dell'acquedotto di servire i nuovi abitanti previsti; (RIFIUTI) ...l'incremento di utenti previsti, l'attuale (2013) livello percentuale di raccolta differenziata, il quadro della dotazione impiantistica per la gestione dei rifiuti urbani, determinano un contesto territoriale per cui un incremento della produzione di rifiuti, pur se quantitativamente limitato, costituisca un impatto significativo; (SUOLO) ...si ritiene opportuno che vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti, il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon (Direttiva 2013/59/Euratom).*
- Parere dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere: *...emerge che l'area interessata dal Programma in esame è caratterizzata da problematiche ambientali connesse al rischio idraulico derivante dalla presenza di corsi d'acqua secondari e della rete dei canali di bonifica, in particolare del canale dei Pescatori; ...è probabile che le previsioni edilizie ed insediative del Programma in esame possano generare impatti significativi sull'assetto idrogeologico dell'ambito territoriale di riferimento, e per quanto di competenza di questa Autorità, si esprime parere favorevole all'assoggettabilità a VAS.;*

PRESO ATTO della rimodulazione del Rapporto Preliminare a seguito delle criticità e delle specifiche richieste degli SCA sopra riportate, di cui alla nota del Comune di Roma Capitale prot. QI 185630 del



02/11/2022 con cui trasmette alla Regione Lazio la comunicazione prot. QI 141232 del 24/08/2022 contenente il Rapporto Preliminare aggiornato a seguito delle osservazioni ricevute e tutti gli allegati;

CONSIDERATO che nel Rapporto Preliminare sono adeguatamente riportate ed evidenziate al cap. 3.8.2 le modifiche in recepimento delle prescrizioni e modifiche migliorative dell'assetto generale. In generale, le prescrizioni riguardanti le modalità attuative nonché i livelli progettuali di maggior dettaglio delle reti/opere pubbliche e dei comparti edificatori sono state recepite nelle Norme Tecniche di Attuazione, costituenti parte integrante del presente Programma urbanistico.

In particolare, all'Art. 14 delle N.T.A. sono state inserite le specifiche indicazioni in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia, riguardanti l'edificato dei comparti residenziali, coerentemente a quanto previsto in sede del presente Rapporto Ambientale Preliminare.

Servizi Pubblici

E' stata attuata una diversa distribuzione, delle aree a standard per servizi destinate alla realizzazione di un polo per l'infanzia (area S1) e di un centro ricreativo (area S2) connesso alle attività sociali delle aree sportive da destinare alla ricollocazione della A.S. Pescatori Ostia:

Tale nuova distribuzione è incentrata sulla ricollocazione della struttura educativa (S1) per dare seguito alle prescrizioni paesaggistiche vigenti sull'area.

Per quanto riguarda invece la posizione del centro sportivo/ricreativo (S2), destinato alle attrezzature collettive di supporto al verde sportivo, questa oltre che in connessione visiva e funzionale con le aree a verde sportivo, con il comparto non residenziale Z1.

Viabilità, parcheggi pubblici e reti tecnologiche

A seguito di valutazioni tecniche specifiche, si è ritenuto opportuno effettuare una revisione del tracciato viario di progetto, motivata, dal riconoscimento di condizioni peculiari di contesto emerse in fase di approfondimento del progetto.

Le modifiche apportate al progetto urbanistico consistono in:

- sopraelevazione delle quote del terreno attraverso movimenti di terra calibrati per poter consentire la realizzazione delle reti, in particolare fognante e acque bianche, in sicurezza e nel rispetto delle normative vigenti in materia, in considerazione dell'estrema superficialità della falda idrica (presente ad una quota di circa +0,30/+0,50m). In particolare, la porzione centrale dell'area di intervento in corrispondenza della nuova viabilità di attraversamento dell'area viene modellata subendo un innalzamento dalla quota di circa +4,20 m all'innesto con Piazza dei Canotti, sino alla quota massima +5,20 m nella zona di accesso al comparto Z1, per poi riscendere a quota +4,80 m in corrispondenza della nuova rotatoria prevista e riconnettersi con Via dell'Astrolabio a quota +3,50 m circa. Ugualmente, via dei Palombari salira dalla quota di innesto con via delle Quinqueremi (circa +3,65 m) sino alla quota della nuova viabilità (rispettivamente a +4,56 m e +4,80 m), con pendenza massima comunque inferiore all'8%.
- adeguamento delle sezioni stradali recependo quanto richiesto dal Dipartimento VII Politiche della Mobilità (nota prot. n.25296 del 19 luglio 2005) e in conformità al D.M. 05/11/01 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", al Nuovo Codice della Strada - "Regolamento attuativo", nonché in base alle previsioni del nuovo PGTU, adottato con Deliberazione di Giunta Capitolina n.70 del 28 Marzo 2014. La sezione stradale dei nuovi rami della viabilità locale di progetto è stata ampliata a 17,00 m, come previsto per le strade di categoria F "locali di ambito urbano", con due corsie da 3,50 m l'una, al fine di consentire il transito dei mezzi pubblici e di servizio sull'intera rete stradale di nuova realizzazione, oltre le due fasce di pertinenza da 5,00 m organizzate per la sosta laterale (2,00 m) più marciapiede (3,00 m). Analogamente, il tratto di via dei Palombari interno all'area d'intervento che include il percorso ciclo-pedonale è stato invece ampliato a 22,00 m per consentire l'inserimento di una pista ciclabile da 2,50 m, un doppio filare di alberature alloggiate in aiuole da 1,00 m minimo di ampiezza, e un ampio marciapiede da 3,00 m per lato.
- Per quanto riguarda il sistema dei parcheggi si è ritenuto opportuno suddividere la superficie dei parcheggi in due distinte aree (individuata come P1 e P3 nell'attuale assetto) poste una lungo la fascia settentrionale a ridosso della linea ferroviaria, per meglio distribuire la dotazione complessiva di posti auto rispetto alle funzioni da insediare e di ridurre la concentrazione di superfici impermeabili. E' stato previsto, inoltre, apposito spazio per l'alloggiamento di alberature di ombreggiamento per gli stalli nell'organizzazione delle aree per parcheggi pubblici. L'area per parcheggi (P2i) è stata collocata nel piano interrato in corrispondenza del comparto Z4.

La superficie complessiva per la viabilità pubblica nel nuovo assetto risulta, pertanto, pari a circa 9.126 mq.



REGIONE LAZIO

- Si è proceduto alla verifica delle connessioni con la viabilità esterna all'area, adeguando, in particolare i tracciati viari di connessione con la viabilità in previsione nel limitrofo Piano di Zona B43 "Borghetto dei Pescatori" e verificando le quote altimetriche relative agli innesti con la viabilità esterna (Piazza dei Canotti, via delle Quinqueremi, e quelle della linea ferroviaria Ostia Lido-Roma per il tratto adiacente l'area di intervento). Inoltre, su richiesta del Dipartimento Mobilità e Trasporti del Comune di Roma, è stata effettuata una prima verifica relativa alla funzionalità e coerenza del sistema di circolazione nella viabilità di zona, con particolare riguardo al nuovo innesto della viabilità di progetto su Piazza dei Canotti, che sia nello stato attuale che in quello di progetto dovrà funzionare a senso unico di marcia sul modello della rotonda.
- Infine, come richiesto dal Dipartimento Mobilità e Trasporti del Comune di Roma e in linea con l'obiettivo del Nuovo PGTU per la Zona 6 di "riammaglie delle reti ciclabili locali esistenti", è stata effettuata una verifica dei percorsi ciclo-pedonali, esistenti e in previsione, nel contesto urbano di riferimento (percorsi Parco di Castel Fusano, Ostia Ponente-Pineta Acque Rosse e Longarina- Ostia) ipotizzando tracciati di connessione tra la rete ciclo-pedonale di progetto interna all'area e questi ultimi.

Comparti residenziali

Al fine di perseguire gli obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio, in particolare in riferimento al "controllo e mantenimento delle visuali verso i paesaggi di pregio contigui e/o interne all'ambito urbano in relazione ai nuovi interventi" (Art. 28, Tabella A delle NTA del PTPR), sono state apportate modifiche alle sagome di massimo ingombro e alle altezze massime degli edifici. Al fine di ridurre l'occupazione di suolo a terra e migliorare le visuali verso gli elementi di pregio paesaggistico e ambientale presenti nel contesto (il fronte mare), si è infatti proceduto a concentrare le superfici residenziali il numero di fabbricati 10 nella versione, comunque nel rispetto delle altezze massime e del numero di piani degli edifici circostanti. Il piano terra dei fabbricati è stato infatti organizzato su parziale pilotis, per consentire la permeabilità fruitiva e visiva a livello del suolo, lasciando in tal modo inalterato il numero complessivo di piani destinati ad alloggi per ogni edificio.

Comparto non residenziale

Per rispondere agli Obiettivi di tutela del PTPR si è proceduto anche alla riconfigurazione dell'area di concentrazione edilizia dell'edificio a destinazione turistico-ricettiva, commerciale e servizi, individuata nell'attuale assetto nella porzione centrale del PIANO, in adiacenza la parcheggio P3.

Tale soluzione, risponde, infatti, a una duplice esigenza di riduzione dell'impatto paesaggistico del fabbricato attraverso la rimodulazione della sagoma dell'edificio.

Per quanto riguarda in particolare, in riferimento all'accoglimento delle prescrizioni contenute nella nota del MIBAC - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio (nota prot. n.4498/2014), si segnalano i seguenti aspetti specifici:

- il rischio Archeologico è da ritenersi molto basso in quanto l'area era sommersa fino a circa 3 secoli fa, con la linea di costa che qui è emersa nell'intervallo tra i rilievi del 1662 e del 1745 (n205 Atti dei Convegni Lincei - Roma, Accademia Nazionale dei Lincei 2004 "Evoluzione storica della linea di costa in prossimità della Foce del Tevere"), una datazione tutto sommato coerente anche con le risultanze della Carta dell'Agro del Comune di Roma che colloca l'area al largo della linea di costa del 1570. Premesso ciò, va comunque evidenziato come il rischio, di per sé basso, sia stato ulteriormente ridotto in corrispondenza del previsto parcheggio interrato a nord del Comparto I, per il quale erano stati richiesti saggi archeologici preventivi in sede di progetto definitivo, in quanto sono stati eliminati i parcheggi interrati della precedente configurazione. In ogni caso, in sede di progetto definitivo dei singoli comparti attuativi verrà necessariamente eseguita una campagna geognostica basata su sondaggi e carotaggio continuo che consentirà, tramite assistenza di un archeologo di effettuare un'ispezione visiva delle carote estratte al fine di cercare eventuali elementi d'interesse archeologico.
- per quanto riguarda la tutela del patrimonio architettonico, si è appurato come la chiesa di San Nicola di Bari, menzionata nella nota, ricada nell'area di intervento del PdZ R36 "Borghetto dei Pescatori" e le nuove edificazioni previste nell'ambito dell'ATO I-12 non comportino un impatto visivo diretto su di essa, né interferiscono con le visuali verso il lungomare.
- è stata data evidenza del fatto che l'area di intervento ricade in Zona territoriale omogenea "B", come attestato dal relativo Certificato di destinazione urbanistica, e che pertanto i vincoli paesaggistici ricognitivi relativi ai beni diffusi non sono ivi vigenti.



REGIONE LAZIO

Inoltre, il Programma nella sua configurazione aggiornata risulta coerente rispetto alla disciplina paesaggistica vigente sull'area, in quanto:

- l'area classificata ai fini della tutela come zona C4 di riqualificazione ambientale a Tutela orientata - ai sensi dell'Art. 32 delle NTA del PTP vigente, e Art.28 NTA del PTPR adottato - corrispondente alla fascia parallela alla linea di costa sino a Piazza dei Canotti – è accompagnata, come previsto dall'Art.59 delle NTA del PTP vigente, da nuovo SIP – Studio di Inserimento Paesaggistico, esteso all'intera area di intervento, che ne attesta la coerenza con la disciplina paesaggistica vigente nonché con le controdeduzioni formulate dalla Regione Lazio alla proposta comunale di modifica dei PTP vigenti identificata con codice 05809/P739;
- è stato garantito il mantenimento delle alberature ad alto fusto - o la loro ripiantumazione o sostituzione con alberature di valore equivalente ove per esigenze tecniche non ne fosse possibile il mantenimento - ricadenti negli spazi pubblici o per servizi pubblici all'interno dell'area classificata ai fini della tutela come zona C2 (in cui è ammessa l'edificazione secondo il PRG o gli strumenti urbanistici vigenti, con particolari prescrizioni, a Tutela limitata);
- è riscontrabile come il Programma risponda alle disposizioni di tutela e d'uso previste dal PTPR adottato per i "Paesaggi in evoluzione", definite agli Art.28 e 49 delle NTA, i cui contenuti sono stati recepiti nell'assetto planimetrico e nella normativa tecnica di attuazione del Programma;
- è stata conferita univocità progettuale al Programma attraverso il planovolumetrico, sulla cui base sono stati effettuati gli approfondimenti richiesti, concernenti in particolare: la verifica della viabilità di progetto e i nodi di connessione con la viabilità esistente; lo studio dei principali percorsi ciclo-pedonali di progetto, e della loro connessione con la rete ciclo-pedonale esistente e in previsione nel contesto; l'approfondimento delle visuali, avendo come riferimento il percorso lungomare e i principali luoghi pubblici, migliorando l'impatto visivo delle nuove edificazioni attraverso l'inserimento di un piano su parziale pilotis per gli edifici residenziali, e apportando alcune puntuali modifiche alle sagome di massimo ingombro, in particolare per l'edificio a destinazione non residenziale (ora prevalentemente attestato lungo via dei Palombari, liberando la visuale verso il mare lungo via delle Quinqueremi) e accorpando alcuni edifici residenziali riducendone in tal modo il numero complessivo.

CONSIDERTO inoltre che al cap. 3.8.3 sono riportate le modifiche al Rapporto Preliminare indotte al parere non favorevole della Regione Lazio- Direzione Territorio e Urbanistica - Area Urbanistica e Copianificazione, con richiesta di adeguamento del progetto al fine di superare le criticità indicate. Il parere contiene, infatti, la richiesta di adeguamento al nuovo PTPR, che ha disposto, diversamente da quanto previsto nel PTPR adottato che prevedeva solo il Paesaggio degli insediamenti in evoluzione quale classificazione per l'intero ambito di intervento del Programma, le seguenti classificazioni:

- parzialmente come Paesaggio degli insediamenti in evoluzione, per il quale si applicano le disposizioni previste all'Art. 29 delle NTA del PTPR;
- parzialmente, in corrispondenza della porzione di ambito che ricade all'interno della fascia di 300 mt dal mare, come Paesaggio naturale di continuità, cui si applica la disciplina prevista all'Art. 24 delle NTA del PTPR. La disciplina di tutela del PTPR vigente, di cui all'Art. 24 delle NTA, incide su aree ricadenti nel Piano urbanistico per circa 17.000 mq (1,7Ha su 8,4 Ha totali), escludendo la possibilità di collocare su tali aree la capacità edificatoria prevista. Tale limitazione incide in particolare sugli attuali comparti Z2 e Z4, come segue:
 - il comparto residenziale Z2 attribuito alla IBIS, su cui era previsto l'insediamento di funzioni abitative per circa 5.000 mq di SUL, vede una limitazione nella possibilità di insediamento della propria capacità edificatoria rispetto all'assetto attuale pari al 40% del totale (12.873 mq di SUL c.a);
 - il comparto Z4 non residenziale attribuito a Roma Capitale, su cui era previsto l'insediamento di funzioni commerciali, per servizi e turistico-ricettive per circa 12.700 mq complessivi di SUL, vede una limitazione della possibilità di insediamento della capacità edificatoria rispetto all'assetto attuale pari al 100% del totale, comportando di fatto la necessità di una diversa dislocazione del comparto stesso, anche al fine di rispettare le prescrizioni già contenute nei pareri del MIBACT in merito al rispetto delle visuali libere.

In particolare, nel parere vengono evidenziate le seguenti criticità correlate alla presenza del paesaggio naturale di continuità:

La proposta urbanistica aggiornata, mantenendo invariata la capacità insediativa e il mix funzionale, propone una revisione dell'assetto dell'area finalizzata al recepimento delle prescrizioni e contiene, altresì, significativi elementi di miglioramento dell'assetto urbano sotto il profilo funzionale, paesaggistico e ambientale. La consistente porzione di "paesaggio naturale di continuità" individuata sull'area ha, infatti, fornito lo spunto



REGIONE LAZIO

per una diversa interpretazione progettuale e funzionale delle aree verdi nell'ambito di intervento, già presenti in forma consistente ma, nella precedente versione di progetto, parzializzate e concentrate in alcune specifiche aree.

Tra i principali obiettivi di tutela del "paesaggio naturale di continuità" (Tab. A Art. 24 NTA di PTPR) individuato sull'area di intervento assumono particolare rilevanza, per le caratteristiche geomorfologiche e naturalistiche rilevate, i seguenti:

- riqualificazione e recupero dei caratteri naturali propri;
- protezione, fruizione e valorizzazione del paesaggio naturale;
- contenimento e riorganizzazione spaziale degli agglomerati urbani esistenti attraverso un'attenta politica di localizzazione e insediamento
- utilizzazione del suolo compatibili con la protezione del paesaggio naturale.
- salvaguardia dei valori naturalistici che si conservano nel tessuto urbano.

Nella nuova proposta la grande fascia di area di verde tutelato viene, coerentemente con gli obiettivi di tutela, reinterpretata come occasione per la creazione di un vero e proprio 'parco urbano' lineare, un filtro verde tra il nuovo insediamento e le aree edificate circostanti, che assume ora la valenza di un'area a carattere naturalistico di livello urbano. Essa viene infatti strutturata per fasce parallele alla linea di costa e a via delle Quinqueremi che, progressivamente, definiscono un ambito di parco pubblico vero e proprio (V2), seguito da una fascia di mitigazione tra aree pubbliche e aree private, costituita dal verde ecologico privato ad uso pubblico (VE4), ed infine dalle aree a verde privato vero e proprio asservite ai comparti edificatori del programma (VE5 e VE2), per le quali è previsto comunque un parziale uso pubblico al fine di riconnettere attraverso gli spazi verdi l'intero ambito di intervento.

Si delinea in tal modo un ambito di prevalente fruizione pubblica con valenza naturalistica e paesaggistica, connesso con le altre aree interne ed esterne all'ambito di intervento mediante spazi di verde attrezzato e una rete di percorsi ciclo-pedonali pubblici o vincolati all'uso pubblico, che attraversano l'intera area di intervento connettendo anche gli spazi e i comparti propriamente privati.

Al fine di conseguire tali obiettivi, infatti, vengono strutturate su questa porzione di territorio oggetto di tutela le funzioni previste nel Programma che siano non solo compatibili con la disciplina d'uso prevista, ma che possano, anche sotto il profilo gestionale, garantirne una ampia e diversificata fruibilità, anche attraverso una declinazione progettuale della stessa in diversi sotto ambiti, a carattere totalmente pubblico, pubblico-privato o totalmente privato a servizio delle nuove edificazioni previste.

- Inoltre, al fine di rendere il progetto urbanistico del tutto compatibile e conforme alle indicazioni contenute nella Norma del Piano Paesaggistico (Art. 24), rispetto alla precedente proposta è stato eliminato dal "paesaggio naturale di continuità" il tratto di nuova viabilità, originariamente previsto tra via delle Quinqueremi e la nuova viabilità di attraversamento dell'Ambito.

PRESO ATTO di quanto contenuto nel Rapporto Preliminare al Cap. 4.3.4 BIODIVERSITA' relativamente alla componente vegetazionale, in cui si asserisce che "sia sotto il profilo orografico, sia sotto il profilo vegetazionale, si può quindi affermare che non vi sia traccia del sistema dunale originario.....ma tuttavia sono identificabili aree in cui la tipologia delle piante evidenzia la presenza di primordi, anche se decisamente radi, di macchia mediterranea, ed in cui è evidente la presenza del Cisto e del Lentisco. L'edificazione delle costruzioni, a causa della localizzazione, comporterà, necessariamente, la traslocazione di elementi della vegetazione di particolare pregio, quali *Pancratium maritimum* e la *Chamaerops humilis*.

Questa traslocazione, che sia temporanea o definitiva, rimane sostenibile ed applicabile poiché si tratta di una specie bulbosa la prima, e di soggetti estremamente giovani per la seconda, ovvero di piante in grado di sopportare questa operazione. È del tutto evidente che per questa tipologia di soggetti, dovrà necessariamente essere messa in atto un'attività di salvaguardia sia nell'immediato (attività di cantiere) che nel futuro (attesa della fine dei lavori per la sistemazione a verde), attraverso la costituzione di "nursery" specializzate tese alla conservazione e alla protezione delle piante, fino alla loro ricollocazione nelle aree individuate dalla progettazione", peraltro sottolineato nel parere della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo Area Tutela del Territorio-Servizio Geologico e Sismico Regionale n. prot. 1181639 del 23/11/2022 che richiama la necessità di attenzionare i popolamenti di piante rare tutelate ai sensi dell'art. 3 della L.R. 61/74 "Norme per la protezione della flora erbacea ed arbustiva spontanea";



REGIONE LAZIO

CONSIDERATO che:

- Dal Rapporto Preliminare risulta che il Programma ha ad oggetto interessa l'Ambito a Trasformazione Ordinaria Integrato ATO 112 Borgo dei Pescatori, inserito nel vigente PRG nel sistema della Città della Trasformazione.

L'area di intervento ATO 112 ha un'estensione di circa 8,43 ettari situati nella zona sud-est del lido di Ostia.

Dell'intera area, 4.504 mq circa risultano già edificati (6 edifici residenziali): tre situati all'estremità sud-ovest lungo via delle Quinqueremi, e altri tre a sud-est, lungo via dei Palombari.

Le restanti aree libere sono parte di proprietà della Cooperativa IBIS (39.932 mq) e parte del Comune di Roma (39.751 mq).

La classificazione urbanistica dell'Ambito ricadeva nella zona D del previgente PRG, che era zona omogenea B di completamento ai sensi del DI 1444/1968, la cui trasformazione era subordinata all'approvazione di piani particolareggiati, con indice territoriale di 3 mc/mq.

Nel 1987, il Piano delle Certezze attribuiva all'area la destinazione N – verde pubblico; tuttavia, a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni presentate al Piano, veniva attribuita all'ambito in questione la destinazione di "zona in corso di convenzione" con una capacità edificatoria di 65.000 mc.

Con il vigente PRG, l'area viene classificata come *Ambito in trasformazione ordinaria*, attribuendo una SUL pari a 24.375 mq (con l'esclusione delle aree già edificate) e prevedendo un incremento del 5% condizionato alla realizzazione in fase attuativa, di interventi di miglioramento bio-energetico (MBE).

CONSIDERATO che:

Con Deliberazione di Giunta Regionale n. 308 del 03/10/2013 concernente "Modalità per l'esercizio delle funzioni relative ai procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica" i procedimenti di VAS avviati precedentemente all'entrata in vigore del Regolamento Regionale n. 11 del 26.06.2013 dovevano essere portati a conclusione presso la Direzione Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative e che la competenza dei procedimenti di cui alla citata DGR 308/2013 è confluita tra quelle dell'attuale Direzione Ambiente;

Il Rapporto preliminare riguarda l'attuazione delle previsioni del vigente PRG attraverso il Programma di intervento di Trasformazione Urbanistica adottato con DCC n. 3/2007 in variante al previgente PRG;

Il programma descritto nel Rapporto preliminare è stato rielaborato in base a quanto emerso nelle analisi che sono state già espresse nella prima fase dalla verifica di assoggettabilità, in particolar modo per il superamento del dissenso di natura paesaggistica espresso dalla Direzione regionale Politiche abitative, Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica con nota n. 275360 del 18.3.2022, oltre alla necessità di recepire il quadro normativo e pianificatorio aggiornato, nonché gli ulteriori elementi conoscitivi nel frattempo acquisiti. In particolare si segnalano i seguenti aggiornamenti:

-aggiornamento del Piano di bacino del fiume Tevere (Rete dei canali di bonifica dell'Agro Romano– Tav. PPB88II), che ha determinato un declassamento del rischio idraulico dell'area di intervento, in precedenza parzialmente classificata come zona a rischio, in Fascia C;

- parere favorevole del MIBACT - Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Comune di Roma;

-aggiornamento e coordinamento con il PTPR Lazio definitivamente approvato con DCR del 21/04/2021;

Le previsioni illustrate nella revisione del Rapporto Preliminare individuano che all'interno dell'area vincolata dal punto di vista paesaggistico è prevista la sistemazione a verde e la realizzazione di elementi interamente interrati, destinati all'installazione di un impianto di piro-gassificazione alimentato principalmente con la biomassa residuale proveniente da colture agrarie dedicate all'estrazione di fibre vegetali per la bioedilizia, in convenzione con l'Amministrazione a gestione privata.; si prevede la realizzazione di nove unità edilizie nelle aree non interessate da vincoli paesaggistici avendo cura di rispettare il cono visuale in direzione della chiesa di San Nicola di Bari;

Dal punto di vista paesaggistico, L'ambito di intervento ricade nell'area dichiarata di notevole interesse pubblico, DM 21.10.1954, "Fascia costiera Ostia, Anzio, Nettuno"; pertanto in presenza del vincolo dichiarativo ex art.134. co.l lett.a) del Dlgs 42/2004 risulta efficace la disciplina d'uso dei paesaggi individuati nella Tavola A del PTPR approvato con DCR 5/2021 e pubblicato il 10.6.2021 che dispone diversamente da quanto previsto nel PTPR adottato che prevedeva solo il paesaggio degli insediamenti in evoluzione:



REGIONE LAZIO

– parzialmente paesaggio degli insediamenti in evoluzione, per il quale si applicano le disposizioni previste all'art. 29 delle NTA di PTPR;

– parzialmente, in corrispondenza della porzione di ambito che ricade all'interno della fascia di 300 m, dal mare paesaggio naturale di continuità con la disciplina prevista dall'art. 24 delle NTA di PTPR.

L'ambito di intervento è altresì interessato da beni paesaggistici tutelati per legge ex art. 134 co.1 lett. b) del Codice, fatta salva la conferma dell'inesistenza di usi civici.

La disciplina dei beni tutelati per legge non esplica efficacia sullo strumento attuativo in esame in quanto ricadente in una zona omogenea che ancorché ripianificata nel nuovo PRG era comunque classificata zona B ai sensi del DM 1444/1998 nei limiti di quanto previsto dall'art.142 co.2 del Dlgs 42/2004, dall'art.4 della LR 24/1998 e art.9 co.2 delle NTA del PTPR approvato.

Per quanto riguarda il vincolo dichiarativo si rileva che:

il Programma al fine di provvedere al recupero dei valori naturalistici del paesaggio localizza nella zona sottoposta a vincolo ricognitivo ricadente nel paesaggio naturale di continuità le aree destinate al verde pubblico (V) e a verde privato con valenza ecologica (VE) nell'ambito delle quali le trasformazioni previste in progetto sono conformi alle disposizioni dettate nella disciplina dell'art.24 delle NTA del PTPR e degli obiettivi di tutela che "in ambiente urbano sono volti alla salvaguardia dei valori naturalistici che si conservano nel tessuto urbano. In tali territori si possono prevedere interventi di recupero dei valori naturalistici del paesaggio.";

nella zona sottoposta a vincolo ricognitivo ricadente nel paesaggio degli insediamenti in evoluzione le aree destinate ai comparti fondiari Z5 e Z6 sono destinate a trasformazioni conformi alle disposizioni dettate nella disciplina di tutela dell'art.34 delle NTA del PTPR.

PRESO ATTO che la Soc. Cooperativa edilizia IBIS, soggetto proponente, ha richiesto la conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS con nota acquisita al protocollo regionale n. 1133001 del 14/11/2022;

VISTA la nota acquisita al protocollo regionale n.1321314 del 23/12/2022, con cui il comune di Roma Capitale, tramite il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, in qualità di Autorità Procedente, ha trasmesso alla scrivente Direzione il Rapporto Preliminare aggiornato per la verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, ai fini della conclusione della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS del Programma in oggetto.

CONSIDERATO che con nota prot. n. 13915 del 05/01/2023 la scrivente Direzione, in qualità di Autorità Competente aggiorna l'elenco degli SCA e trasmette il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS fornito dall'Autorità Procedente, ai fini della conferma dei propri pareri di competenza, ovvero la rettifica, in conformità a quanto disposto dal comma 2 dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006;

VISTE le note del Comune di Roma Capitale prot. n. NA 3844 del 17/02/2023 acquisito al protocollo regionale nella medesima data con n. 185947 e della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica-Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana prot. n. 161473 del 13/02/2023, con cui sono stati trasmessi i contributi di competenza;

PRESO ATTO di quanto contenuto nella sopra citata nota del Comune di Roma Capitale che riporta i contributi del Servizio Prevenzione Inquinamento Atmosferico ed Olfattivo che ritiene che " per l'attuazione del Programma, stante anche gli specifici interventi previsti, non si rilevano in linea di massima, elementi di interferenza significativa con lo stato della qualità dell'aria locale riferito al contesto territoriale interessato dal Programma stesso, tali da richiedere ulteriori fasi di approfondimento/valutazione per la matrice Aria"; dell'Ufficio Conformità Acustica Ambientale che comunica che " il Programma di intervento in oggetto, nelle fasi successive alla presente valutazione di assoggettabilità a VAS, dovrà produrre la documentazione di valutazione di impatto acustico, redatta da tecnico competente in acustica ambientale, iscritto all'E.N.TE.C.A. che dimostri la compatibilità delle opere previste con i limiti stabiliti dalla Del. C.C. n.



REGIONE LAZIO

12 del 29.01.2004 e che tenga in particolare conto l'area posta in Classe Acustica I in cui ricade il Parco della Riserva del Litorale"; del Servizio per la Messa in Sicurezza e Bonifica dei Siti Inquinati che " ai fini di una migliore definizione delle componenti ambientali dell'area oggetto dell'intervento di Trasformazione Urbanistica, evidenzia l'utilità di aggiornare il Rapporto Preliminare Ambientale con opportuni riferimenti alla Carta Geologica del Comune di Roma in scala 1:50.000 (2008) e della Carta Idrogeologica di Roma in scala 1:50.000 (2015), che integrano le conoscenze più aggiornate riguardo alle tematiche di natura geologica e idrogeologica del territorio capitolino"; del Servizio per le Autorizzazioni degli Impianti di Gestione Rifiuti che rappresenta che " il Programma prevede la realizzazione di significativi interventi edificatori, di modifica e/o realizzazione di nuova viabilità stradale e parcheggi, di aree destinate a verde nonché di opere di difesa idraulica. Riguardo agli impatti sull'ambiente di tali interventi, considerato che gli stessi comporteranno una significativa movimentazione di terreni con produzione di rifiuti di terre e rocce di scavo, si ritiene opportuno, qualora l'Autorità Competente non ritenga di dover sottoporre il Programma di Trasformazione Urbanistica in oggetto alla procedura di VAS, che il proponente ottemperi nelle successive fasi procedurali, alle seguenti prescrizioni:

- *Elaborazione di documentazione che riporti descrizione e stima quantitativa di massima degli interventi previsti, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:*

Attività di costruzione e demolizione

- *Redazione del Piano di Gestione Rifiuti di cui alla DGR Lazio n. 34/2012 ed ottemperanza a quanto previsto dalla parte Quarta del D. Lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii. in materia di gestione dei rifiuti;*
- *Operazione di recupero anteposte, se tecnicamente possibile, a quelle di smaltimento, al fine di contenere gli impatti, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 179 del DLgs n. 152/2006 e ss.mm.ii.*

Attività di scavo

Ai fini della corretta gestione delle terre e rocce di scavo, sia in caso di riutilizzo delle stesse in situ, o ex situ come sottoprodotti o in qualità di rifiuti, il rispetto di quanto previsto dal DPR n. 120/2017 e della parte Quarta del D Lgs n. 152/2006;

Riutilizzo del suolo e del terreno vegetale superficiale rimosso nel corso degli interventi di scavo, al fine di ridurre i tempi di attecchimento della vegetazione erbacea, garantendo un miglior e più rapido ripristino ambientale.

Realizzazione di reinterri, riempimenti, rimodellamenti, sottofondi e rilevati stradali, pendii artificiali

Privilegiare, in alternativa all'approvvigionamento di materie prime di cava, il riutilizzo di terre e rocce prodotte da altri cantieri, o di prodotti in uscita da impianti di recupero e riciclaggio di rifiuti inerti che rispettino quanto previsto dall'art. 184-ter del DLgs n. 152/2006 e ss.mm.ii

Il Servizio Progetti stradali e Discipline di Traffico-Direzione Programmazione e Attuazione dei Piani di Mobilità Sostenibile del Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti rappresenta che " Considerato che il progetto relativo al Programma citato in epigrafe è stato esaminato e valutato da questa Direzione, con gli allegati pareri prot. QG 828 del 12/01/2022 e prot. QG 36518 del 10/10/2022, nell'ambito della procedura relativa alla riattivazione della Conferenza di Servizi comunicata con nota prot. QI 175169 del 14/10/2022 dalla Direzione Rigenerazione Urbana de Dipartimento PAU, si conferma il parere favorevole – subordinato al recepimento di indicazioni e prescrizioni- già espresse con le note sopra citate, anche in relazione al progetto presentato nell'ambito della procedura menzionata in epigrafe (cfr. nota QG 5905/2023 del 13/02/2023)"

Il Servizio Gestione del Territorio, Carta dell'Agro Forma Urbis Romae e Carta per la Qualità – Direzione Interventi su Edilizia Monumentale della Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali comunica che " non è necessario acquisire il parere ex art. 16 delle NTSA, poiché le opere di progetto non risultano interferire con elementi censiti dalla Carta della Qualità, allegato del vigente Piano Regolatore Generale."



REGIONE LAZIO

VISTO il contenuto dei sopra richiamati pareri del Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti del Comune di Roma Capitale prot. QG 828 del 12/01/2022 e prot. QG 36518 del 10/10/2022, di cui si riportano le conclusioni:

parere QG 828: *Per quanto riguarda le tematiche connesse alla viabilità, all'accessibilità e alla sostenibilità dell'intervento si rappresenta quanto nel seguito viene riportato.*

- Legge Regionale n. 33/1999

Tenuto conto che il progetto in questione prevede la realizzazione di una media struttura di vendita ad ogni buon fine si sottolinea la necessità che lo stesso garantisca il rispetto di quanto normato dalla L.R. n. 33/1999 (artt. 18, 19 e 27).

- Discipline di Traffico

Si evidenzia che dovrà essere redatto un elaborato tematico in conformità del Codice della Strada nonché del "Disciplinare per la redazione e presentazione dei Progetti di Segnalamento Stradale", predisposto dal Dipartimento Mobilità Sostenibile e Traffico, propedeutico all'emissione della relativa Determinazione Dirigenziale di apertura al traffico da parte della scrivente Direzione.

- Parcheggio P4

Per quanto riguarda la sistemazione superficiale del parcheggio, si rappresenta che la stessa deve essere organizzata in modo da garantire la completa manovrabilità, in sicurezza, dei veicoli e pertanto la localizzazione di alcuni stalli di sosta (tra questi anche quelli dedicati all'utenza diversamente abile ubicati sulla viabilità di accesso al parcheggio) dovrà essere rivista; a tale proposito si rimanda agli schemi funzionali e dimensionali di cui al Regolamento Viario del vigente P.G.T.U. di Roma Capitale (Del. A.C. n. 21 del 16/04/2015).

- Opere infrastrutturali e sostenibilità

Con riferimento alla realizzazione delle infrastrutture viarie relative al proseguimento di via dei Rostri (con cavalcavia sulla Ferrovia Roma Lido) e all'adeguamento e proseguimento di via delle Quinqueremi (con nuovo ponte sul Canale dei Pescatori), si ritiene che l'attuazione di dette opere - da realizzare mediante i proventi dell'alienazione del comparto fondiario di spettanza dell'A.C. - debba essere considerata imprescindibile. Si rappresenta pertanto la necessità, al fine di garantire la sostenibilità dell'ATO I-12 nella sua completa attuazione, che l'A.C. avvii con priorità quanto prescritto al punto 7 della Deliberazione di C.C. n. 3/2007.

- Ciclabilità

Per quanto riguarda le tematiche connesse alla ciclabilità, si indica che la normativa per la progettazione di piste ciclabili da tener presente è contenuta, oltre che nel Decreto 30 novembre 1999, n.557 (Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili), nelle "Linee Guida sperimentali per lo sviluppo della mobilità ciclabile" nella fase emergenziale redatte dal MIT.

In merito allo sviluppo della rete ciclabile nel quadrante oggetto dell'intervento, già considerato nella relazione tecnica presentata, si richiede di prevedere un rammaglio con la pista ciclabile Lungomare di Ostia, la cui realizzazione è frutto della collaborazione tra gli uffici dello scrivente Dipartimento e quelli municipali, proponendo un collegamento dell'itinerario ciclabile oggetto di Conferenza di Servizi a quello esistente sia da Piazza dei Canotti, sia da via dei Palombari.

Per quanto riguarda la rappresentazione della segnaletica delle piste ciclabili, si rimanda al disciplinare tipologico reperibile sul sito del Dip.to Mobilità Sostenibile e Trasporti alla pagina

https://www.comune.roma.it/webresources/cms/documents/disciplinare_progetti_segnaletico_stradale.pdf

così da poter indicare e inserire negli elaborati grafici: la tipologia di pista (bidirezionale/monodirezionale, riservata su strada o marciapiede) sia in pianta che in sezione; le intersezioni con i relativi attraversamenti ciclabili, i passi carrabili; una dettagliata rappresentazione grafica delle componenti stradali presenti nel progetto (strisce di margine, mezzera, suddivisione delle corsie, direzione della pista con corretta apposizione dei pittogrammi etc). Infine, si richiede di uniformarsi nella scelta dei materiali/pigmentazione/elementi di separazione, a quanto già disposto per le piste ciclabili in fase di realizzazione nell'area del XMunicipio.

Parere QG 36518:

a) *Dall'elaborato "Rete viaria e parcheggi" si rileva la presenza, nel comparto Z4, di un'area di carico/scarico delle merci il cui accesso non viene chiaramente specificato. A tale proposito si evidenzia sin d'ora la necessità che il progetto della struttura di vendita, prevista nell'area di concentrazione edilizia (A.C.E. C4), garantisca - in relazione agli aspetti connessi alla viabilità, all'accessibilità e ai parcheggi - il rispetto di quanto normato dalla L.R. n. 22/2019 e dal relativo Regolamento di cui alla D.G.R. n. 634/2022.*

b) *Come si rileva dalla "Relazione tecnica", nel sottosuolo del parcheggio pubblico P1 verranno realizzati "locali totalmente interrati e a gestione privata, destinati all'installazione di un impianto di piro gassificazione" (S3). A tal riguardo si evidenzia la necessità di valutare, da parte dei competenti Uffici della A.C., la compatibilità di tale funzione con la destinazione pubblica dell'area di superficie. Inoltre, vista la specifica funzione del servizio S3, "attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani", si ritiene necessario separare l'accessibilità di tale*



REGIONE LAZIO

servizio da quella relativa al parcheggio P1 (standard derivato dalle funzioni residenziali), considerato anche che quest'ultimo è localizzato in adiacenza ad un "Polo per l'infanzia" (S1).

c) Con riferimento al parcheggio P3 si evidenzia che la sistemazione superficiale dell'area limitrofa alla linea ferroviaria, lato via dei Rostri, risulta indefinita e non organizzata; si chiede pertanto di chiarire e approfondire al riguardo.

d) Per quanto concerne il servizio S2, nel quale è prevista la realizzazione di un centro polifunzionale e di un campo sportivo, si chiedono chiarimenti circa le modalità di accesso veicolare.

e) La previsione relativa al "nuovo ponte pedonale sulla ferrovia", di cui alla Del. C.C. n. 3/2007, sembra essere stata esclusa nel progetto da ultimo presentato. Infatti, a differenza delle precedenti versioni, nell'elaborato C3 "Rete viaria e parcheggi pubblici" è stato soppresso il percorso (pedonale e ciclabile) di connessione con via dei Palombari - e quindi con via delle Quinqueremi - ed il citato ponte di previsione.

In relazione a ciò si precisa che i cambiamenti introdotti nel nuovo quadro insediativo dell'A.T.O. I-12 devono essere posti in coerenza con lo scenario infrastrutturale definito con la Del. C.C. n. 3/2007 e pertanto il progetto da ultimo presentato dovrà essere opportunamente riesaminato in tal senso.

f) Come già rappresentato con nota prot. 828/2022 e precedenti pareri, in riferimento alla realizzazione delle infrastrutture viarie relative al proseguimento di via dei Rostri (con cavalcavia sulla Ferrovia Roma Lido) e all'adeguamento e proseguimento di via delle Quinqueremi (con nuovo ponte sul Canale dei Pescatori), si ritiene che l'attuazione di dette opere (da realizzare mediante i proventi dell'alienazione del comparto fondiario di spettanza dell'A.C.) debba essere considerata imprescindibile.

Si rappresenta pertanto la necessità, al fine di garantire la sostenibilità dell'ATO I-12 nella sua completa attuazione, che l'A.C. avvii con priorità quanto prescritto al punto 7 della Deliberazione di C.C. n. 3/2007.

g) Con riferimento agli aspetti afferenti alla ciclabilità, fermo restando quanto richiesto con il parere precedente - prot. 828/2022, si ribadisce l'opportunità di prevedere un rammaglio con la pista ciclabile Lungomare di Ostia. In merito all'interruzione della pista (adiacente l'area denominata P2i), si richiede di valutare un futuro aggancio con il "nuovo ponte pedonale sulla ferrovia" in previsione (Del. C.C. n. 3/2007).

Si suggerisce inoltre l'inserimento di elementi portabiciclette all'interno del parcheggio denominato P3 con conseguente previsione di prosecuzione della pista ciclabile al fine di consentire l'accesso allo stesso.

RITENUTO che gli aspetti sopra riportati dovranno in ogni caso essere recepiti nella documentazione prodotta in fase di progettazione e realizzazione delle opere previste dal Programma;

PRESO ATTO di quanto contenuto nella sopra citata nota della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica-Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana, che riporta nelle conclusioni che " il Programma è ammissibile dal punto di vista paesaggistico in quanto conformato alle disposizioni d'uso dei paesaggi e di tutela paesaggistica dei beni e visto il rapporto preliminare e stante le valutazioni paesaggistiche non si rilevano per quanto di competenza ai sensi dell'art. 12 del DLgs 152/2006 particolari criticità di carattere ambientale tali da comportare ulteriori approfondimenti in fase di VAS".

RITENUTO che il Rapporto Preliminare aggiornato, in relazione al contesto in cui si inserisce, non ha evidenziato impatti significativi e che pertanto che il Programma in oggetto, costituisce il punto di arrivo, come contenuti, di un processo di ottimizzazione che ha comportato anche il recepimento delle diverse prescrizioni esposte dai Soggetti con Competenza Ambientale.

Tale processo di ottimizzazione ha certamente consentito, di meglio salvaguardare le valenze del territorio e migliorare quegli aspetti potenzialmente più deboli, raggiungendo una più elevata qualità e sostenibilità del progetto urbanistico.

In particolare, questo processo ha consentito di ottenere un miglioramento complessivo del disegno urbanistico e infrastrutturale, una riduzione del consumo di suolo, la tutela dei lembi di vegetazione naturale attualmente presenti e un incremento degli spazi verdi urbani fruibili dai cittadini, una maggiore salvaguardia della falda ed una riduzione del rischio archeologico, oltre che rendere ammissibile dal punto di vista paesaggistico in quanto conformato alle disposizioni d'uso dei paesaggi e di tutela paesaggistica dei beni.

VERIFICATO che l'area in argomento non ricade tra quelle individuate al comma 6 b dell'art. 6 del D Lgs 152/2006, ovvero che ricadono, anche parzialmente, all'interno di aree naturali protette come definite dalla legge 6 dicembre 1991, n. 394, per le quali è necessaria la procedura di Valutazione;



REGIONE LAZIO

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 e ss.mm.ii., a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni di cui ai pareri di competenza pervenuti in sede di consultazione, che dovranno essere recepiti nell'atto di approvazione comunale:

1. il Programma di intervento in oggetto dovrà produrre la documentazione di valutazione di impatto acustico, redatta da tecnico competente in acustica ambientale, iscritto all'E.N.TE.C.A. che dimostri la compatibilità delle opere previste con i limiti stabiliti dalla Del. C.C. n. 12 del 29.01.2004 e che tenga in particolare conto la vicina area posta in Classe Acustica I in cui ricade il la Riserva Naturale Statale del Litorale Romano;
2. Nelle Attività di costruzione e demolizione:
 - a) Redazione del Piano di Gestione Rifiuti di cui alla DGR Lazio n. 34/2012 ed ottemperanza a quanto previsto dalla parte Quarta del D. Lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii. in materia di gestione dei rifiuti;
 - b) Operazione di recupero anteposte, se tecnicamente possibile, a quelle di smaltimento, al fine di contenere gli impatti, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 179 del DLgs n. 152/2006 e ss.mm.ii.
3. Nelle Attività di scavo:
 - a) Ai fini della corretta gestione delle terre e rocce di scavo, sia in caso di riutilizzo delle stesse in situ, o ex situ come sottoprodotti o in qualità di rifiuti, il rispetto di quanto previsto dal DPR n. 120/2017 e della parte Quarta del D Lgs n. 152/2006;
 - b) Riutilizzo del suolo e del terreno vegetale superficiale rimosso nel corso degli interventi di scavo, al fine di ridurre i tempi di attecchimento della vegetazione erbacea, garantendo un miglior e più rapido ripristino ambientale.
 - c) Realizzazione di reinterri, riempimenti, rimodellamenti, sottofondi e rilevati stradali, pendii artificiali
 - d) Privilegiare, in alternativa all'approvvigionamento di materie prime di cava, il riutilizzo di terre e rocce prodotte da altri cantieri, o di prodotti in uscita da impianti di recupero e riciclaggio di rifiuti inerti che rispettino quanto previsto dall'art. 184-ter del DLgs n. 152/2006.
4. Per quanto riguarda le tematiche connesse alla viabilità, all'accessibilità e alla sostenibilità dell'intervento si rappresenta che per la realizzazione di una struttura di vendita ad ogni buon fine si sottolinea la necessità che lo stesso garantisca il rispetto di quanto normato dalla L.R. n. 33/1999 (artt. 18, 19 e 27).
5. Discipline di Traffico:

Si evidenzia che dovrà essere redatto un elaborato tematico in conformità del Codice della Strada nonché del "Disciplinare per la redazione e presentazione dei Progetti di Segnalamento Stradale", predisposto dal Dipartimento Mobilità Sostenibile e Traffico del Comune di Roma Capitale.
6. - Parcheggio
Per quanto riguarda la sistemazione superficiale del parcheggio P4, si rappresenta che la stessa deve essere organizzata in modo da garantire la completa manovrabilità, in sicurezza, dei veicoli e pertanto la localizzazione di alcuni stalli di sosta (tra questi anche quelli dedicati all'utenza diversamente abile ubicati sulla viabilità di accesso al parcheggio) dovrà essere rivista; a tale proposito si rimanda agli schemi funzionali e dimensionali di cui al Regolamento Viario del vigente P.G.T.U. di Roma Capitale (Del. A.C. n. 21 del 16/04/2015).

Relativamente al parcheggio pubblico P1, dove verranno realizzati "locali totalmente interrati e a gestione privata, destinati all'installazione di un impianto di piro gassificazione" (S3), si evidenzia la necessità di valutare, da parte dei competenti Uffici Comunali, la compatibilità di tale funzione con la destinazione pubblica dell'area di superficie. Inoltre, vista la specifica funzione del servizio S3, "attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani", si ritiene necessario separare l'accessibilità di tale servizio da quella relativa al parcheggio P1 (standard derivato dalle funzioni residenziali), considerato anche che quest'ultimo è localizzato in adiacenza ad un "Polo per l'infanzia" (S1).

Con riferimento al parcheggio P3 si evidenzia che la sistemazione superficiale dell'area limitrofa alla linea ferroviaria, lato via dei Rostri, risulta indefinita e non organizzata; pertanto si chiede di chiarire in fase di progetto definitivo.

Opere infrastrutturali e sostenibilità

Con riferimento alla realizzazione delle infrastrutture viarie relative al proseguimento di via dei Rostri (con cavalcavia sulla Ferrovia Roma Lido) e all'adeguamento e proseguimento di via delle



REGIONE LAZIO

Quinqueremi (con nuovo ponte sul Canale dei Pescatori), l'attuazione di dette opere è considerata imprescindibile. Si rappresenta pertanto la necessità, al fine di garantire la sostenibilità dell'ATO I-12 nella sua completa attuazione, avviare con priorità quanto prescritto al punto 7 della Deliberazione di C.C. n. 3/2007.

7. Ciclabilità

Per quanto riguarda le tematiche connesse alla ciclabilità, si indica che la normativa per la progettazione di piste ciclabili da tener presente è contenuta, oltre che nel Decreto 30 novembre 1999, n.557 (Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili), nelle "Linee Guida sperimentali per lo sviluppo della mobilità ciclabile" nella fase emergenziale redatte dal MIT.

In merito allo sviluppo della rete ciclabile nel quadrante oggetto dell'intervento, si richiede di prevedere un rammaglio con la pista ciclabile Lungomare di Ostia, proponendo un collegamento dell'itinerario ciclabile proposto a quello esistente sia da Piazza dei Canotti, sia da via dei Palombari. Per quanto riguarda la rappresentazione della segnaletica delle piste ciclabili, si rimanda al disciplinare tipologico reperibile sul sito del Dip.to Mobilità Sostenibile e Trasporti del Comune di Roma Capitale così da poter indicare e inserire negli elaborati grafici: la tipologia di pista sia in pianta che in sezione; le intersezioni con i relativi attraversamenti ciclabili, i passi carrabili; una dettagliata rappresentazione grafica delle componenti stradali presenti nel progetto (strisce di margine, mezzzeria, suddivisione delle corsie, direzione della pista con corretta apposizione dei pittogrammi etc). Infine, si richiede di uniformarsi nella scelta dei materiali/pigmentazione/elementi di separazione, a quanto già disposto per le piste ciclabili in fase di realizzazione nell'area del X Municipio e si suggerisce inoltre l'inserimento di elementi portabiciclette all'interno del parcheggio denominato P3 con conseguente previsione di prosecuzione della pista ciclabile al fine di consentire l'accesso allo stesso.

8. Tutela della flora spontanea

Dovrà necessariamente essere messa in atto un'attività di salvaguardia in fase di cantiere degli esemplari della vegetazione di particolare pregio, quali *Pancratium maritimum* e la *Chamaerops humilis* attraverso la trasolcazione in aree di "nursery" specializzate tese alla conservazione e alla protezione delle piante, fino alla loro ricollocazione nelle aree individuate dalla progettazione per la sistemazione a verde.

L'Istruttore tecnico
Luigi Dell'Anna

Il Direttore regionale
Vito Consoli