



Ministero  
dei beni e delle  
attività culturali  
e del turismo



*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

SEGRETARIATO REGIONALE PER IL LAZIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA, LA PROVINCIA DI VITERBO E L'ETRURIA MERIDIONALE

Oggetto

## DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

ai sensi degli artt. 136 comma 1, lettere c) e d)

POMEZIA (RM) – ARDEA (RM)

Ambito delle tenute storiche di Torre Maggiore, Valle Caia  
e altre della Campagna Romana

Titolo elaborato

N. elaborato Data

RELAZIONE ISTRUTTORIA  
OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

18

Nov. 2017

Visto

I RELATORI

Arch. Claudia Castagnoli

Dott. Zaccaria Mari

IL COLLABORATORE

Dott.ssa Barbara Roggio

IL SOPRINTENDENTE

Dott.ssa Alfonsina Russo



MIBACT-SABAP-RM-MET  
U-VINCOLI  
0024160 19/10/2017  
Cl. 34.07.13/2.1 \*

**Ministero  
dei Beni e delle Attività Culturali  
e del Turismo**

**Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio**

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA  
METROPOLITANA DI ROMA, LA PROVINCIA DI VITERBO E L'ETRURIA  
MERIDIONALE

Palazzo Patrizi Clementi - Via Cavalletti, 2 - 00186 ROMA

tel. 06 67233000 – fax 06 6994.1234

Email: [sabap-rm-met@beniculturali.it](mailto:sabap-rm-met@beniculturali.it)

PEC: [mbac-sabap-rm-met@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-rm-met@mailcert.beniculturali.it)



Ministero  
dei beni e delle  
attività culturali  
e del turismo

Roma,

**Alla Commissione Regionale per  
il Patrimonio Culturale del Lazio  
c/o Segretariato Regionale  
del Ministero dei Beni e  
delle Attività Culturali  
e del Turismo per il Lazio**  
[mbac-sr-laz@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sr-laz@mailcert.beniculturali.it)

**Al Comitato Tecnico Scientifico  
Per i Beni Architettonici  
e Paesaggistici  
c/o Direzione Generale  
Archeologia, Belle Arti e  
Paesaggio**  
[mbac-dg-abap@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-dg-abap@mailcert.beniculturali.it)

**OGGETTO: Pomezia e Ardea (RM) - Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico denominata "Ambito delle tenute storiche di Torre Maggiore, Valle Caia e altre della Campagna Romana" ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. – Parte Terza art. 136 comma 1, lettere c) e d); art. 138 comma 3; art. 139 comma 1; art. 141 comma 1**

**Relazione istruttoria per il perfezionamento della proposta di dichiarazione:**

**A) Risposta alle considerazioni espresse dalla Regione Lazio nel parere favorevole n. 2689996 del 26.05.2017**

**B) Controdeduzioni in merito alle osservazioni pervenute ai sensi dell'art. 139 co. 5 D.Lgs. n. 42/04**

Ai fini della compiuta conoscenza dell'iter del procedimento di cui all'oggetto, si rappresenta quanto segue.

Il Soprintendente per l'Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Area Metropolitana di Roma, la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale ha avviato, con comunicazione Prot. 11810 del 18/05/2017, via PEC, il procedimento relativo alla "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area denominata: "Ambito delle tenute storiche di Torre Maggiore, Valle Caia e altre della Campagna Romana", promosso ai sensi degli artt.: 136, co.1, lett. c) e d); 138 co. 3; 139 co. 1; 141 co. 1; la proposta è stata pubblicata all'Albo Pretorio dei Comuni interessati. Il comune di Ardea ha pubblicato la proposta di vincolo in data 19/05/2017, il Comune di Pomezia ha pubblicato in data 22/05/2017 la nota di avvio del procedimento e in data 6/6/2017 anche i relativi allegati.

**A) Parere Regione Lazio n. 2689996 del 26.05.2017, espresso ai sensi dell'art. 138 co. 3 del D.Lgs. n. 42/04**

La Regione Lazio ha espresso parere favorevole sulla proposta in oggetto, relativa ad un'area già riconosciuta dal PTPR come "Paesaggio agrario di rilevante valore", che in parte viene riclassificata come "Paesaggio dell'insediamento storico diffuso".

*Esprime inoltre nel merito della proposta alcune richieste:*

**1) che la proposta sia intesa, ai sensi dell'art. 140 co. 2 del d.lgs.vo 42/2004, quale integrazione al PTPR, con particolare riferimento all'intera struttura normativa;**

- 2) *chiarimenti in merito ai criteri utilizzati per definire il perimetro dell'area riclassificata come "Paesaggio dell'insediamento storico diffuso";*
- 3) *l'inclusione nella tav. 15 "modifica della tav. B del PTPR", in caso di integrazione di beni di interesse archeologico, di tali beni, attribuendo il codice identificativo e aggiornando il repertorio allegato alla tav. B.*
- 4) *Valutare le eventuali osservazioni pervenute, formulando le controdeduzioni con riferimento alla struttura normativa del PTPR e ai criteri di valutazione delle osservazioni di cui all'allegato 5 della relazione istruttoria del PTPR in approvazione.*

#### Risposta al punto 1

Si conferma la disciplina dei paesaggi già individuata nel P.T.P.R. della Regione Lazio adottato e ss.mm.ii., integrata da specifiche prescrizioni indicate nelle 'Norme' allegate, ai sensi dell'art. 140 co. 2 del d.lgs.vo 42/2004 e ss.mm.ii.

Si conferma inoltre la validità, nell'ambito considerato, dell'intero corpo normativo del PTPR e ss.mm.ii per quanto non espressamente modificato dalle norme che saranno allegate al decreto.

#### Risposta al punto 2

L'area è stata individuata in quanto è quella che presenta la maggiore presenza di elementi edificati di interesse, un sistema di torri, castelli medievali e casali, che è stato ritenuto più correttamente descritto dal 'Paesaggio dell'insediamento storico diffuso' che non dai paesaggi individuati all'interno del 'Sistema dei paesaggi agrari'; per chiarezza e semplicità di definizione il confine di tale area segue i confini catastali. Tuttavia, valutate le osservazioni che seguono, è stato modificato il perimetro inizialmente individuato, stralciando dal 'Paesaggio dell'insediamento storico diffuso' l'area interclusa fra la linea ferroviaria e la zona industriale e una fascia lungo la ferrovia fino a via di Valle Caia, per la quale si prevede in alternativa la classificazione come 'Paesaggio degli insediamenti in evoluzione' nella tav. A modificata da allegare al decreto. All'interno dell'area stralciata è presente un casale moderno (n. 59), che però versa in pessimo stato di conservazione.

#### Risposta al punto 3

Gli elaborati allegati al decreto comprenderanno la tav. C modificata, con la rappresentazione a mero scopo conoscitivo, dei beni individuati e descritti nella relazione generale, che pur non ancora appartenendo a termini di legge ai beni paesaggistici, costituiscono la loro organica e sostanziale integrazione.

#### Risposta al punto 4

Le controdeduzioni sono state esaminate applicando il medesimo repertorio utilizzato per l'istruttoria e le valutazioni delle osservazioni al PTPR, che ovviamente presentano una complessità e varietà di casistiche non paragonabili a quelle della proposta in esame.

### **B) Osservazioni pervenute ai sensi dell'art. 139 co. 5 D.Lgs. n. 42/04**

In tempo utile, a partire dal 19 maggio 2017 e dal 22 maggio 2017 (date di pubblicazione dell'avvio del procedimento sul sito informatico dell'Albo Pretorio rispettivamente dei comuni di Ardea e di Pomezia), sono pervenute 14 osservazioni da parte dei soggetti aventi titolo a prendere parte al procedimento; nei giorni immediatamente successivi sono giunte altre 5 osservazioni che vengono esaminate nonostante siano fuori termine.

Tanto premesso, si elencano di seguito le 19 osservazioni pervenute a cui segue una sintesi delle richieste avanzate e le relative controdeduzioni:

- 1) Comune di Pomezia
- 2) Unindustria
- 3) Città metropolitana di Roma Capitale
- 4) Cogea srl
- 5) Lux Immobiliare srl

- 6) Gaiae II S.r.l.
- 7) Sigg.ri Bello – Celori
- 8) La Taha Estate srl
- 9) La Taha Estate srl
- 10) La Taha Estate srl
- 11) La Taha Estate srl
- 12) La Taha Estate srl
- 13) Torre Maggiore srl
- 14) Elma Real Estate srl
- 15) Agricola Tre Erre srl
- 16) Pinagri Agricola srl
- 17) Confagricola Lazio srl
- 18) Comune di Ardea
- 19) Associazione Latium Vetus

## **N. 1-2**

### **COMUNE DI POMEZIA - UNINDUSTRIA**

*Memorie pervenute via pec il 01/08/2017 ed acquisite al ns prot. n. 18916 del 02/08/2017*

*Il Comune di Pomezia ha presentato le proprie osservazioni e ha contestualmente inviato quelle dell'Associazione industriale; le due relazioni presentano molti elementi in comune e vengono esaminate insieme.*

*Entrambi i soggetti evidenziano come la perimetrazione del vincolo interessi una buona parte dell'area industriale di previsione di piano del Comune di Pomezia, decretandone l'impossibilità di realizzazione. Le norme tecniche del nuovo vincolo paesaggistico vietano sia la realizzazione di nuovi manufatti industriali, sia quella di nuove strade carrabili a scorrimento veloce e questo minerebbe la competitività di un importante nucleo industriale. Viene messo in rilievo il ruolo centrale della tratta ferroviaria Roma-Napoli attraverso il potenziamento del nodo intermodale sia per la parte prettamente ferroviaria, sia per l'area dedicata a stoccaggi e lavorazione delle merci. Pertanto chiedono di poter realizzare:*

- 1) una nuova viabilità di 1 km circa per collegare via di Valle Caia all'area industriale;*
- 2) servizi alla logistica, ossia nuovi manufatti industriali localizzati sia nell'ambito vincolato a ridosso della ferrovia, quindi a nord di quelli già esistenti, sia a sud degli stessi;*
- 3) un progetto di adeguamento/ampliamento di via di Valle Caia necessaria a collegare direttamente l'area industriale di Santa Palomba con Pomezia.*

*Di conseguenza chiedono di riperimetrare il confine del vincolo paesaggistico e ridefinire gli ambiti di paesaggio del PTPR.*

L'area di interesse delle presenti Osservazioni, che coincide con un settore dell'area in cui è previsto lo sviluppo industriale del Comune di Pomezia, *P.P.E.I. Comparto 1*, è parte integrante del paesaggio agrario, storico ed archeologico che si intende tutelare, e, allo stato attuale, risulta ancora pressoché integra nella parte non intaccata dal complesso industriale esistente, come ben evidenziato dalla documentazione fotografica allegata alla proposta di vincolo che descrive in modo ineludibile l'ampiezza del quadro panoramico tipico del paesaggio agrario della Campagna Romana nonché la stratificata articolazione del sistema insediativo storico ivi presente. Tuttavia, considerato che la porzione di sito compreso tra la ferrovia e la torre novecentesca chiamata Fausta, si incunea all'interno dell'area industriale già esistente, e considerato che l'unico elemento edilizio di interesse presente, il casale moderno n. 59, versa in pessimo stato di conservazione, si ritiene che possano essere realizzati gli interventi per l'ampliamento ferroviario e servizi ad esso annessi o per la destinazione industriale, attraverso progetti condivisi con questo Ufficio.

Invece, la richiesta di completamento del piano per l'area industriale a sud dei manufatti già esistenti, area individuata per i cosiddetti servizi alla logistica, non è accoglibile, in quanto snaturerebbe completamente il vincolo nelle sue motivazioni principali sopra esposte, comportando una ulteriore cancellazione dei tratti caratteristici del paesaggio individuato, che proprio in quest'area ha le sue più belle visuali.



Verrebbe intaccata, infatti, una delle porzioni di campagna romana paesaggisticamente più rilevanti, come ampiamente documentato dalle immagini allegate al provvedimento di vincolo (più o meno dalla n. 53 alla n. 70) e storicamente agricole. A riprova della vetustà dell'uso agricolo, vi è la presenza di edifici storici quali casali agricoli, tra cui il "Cerqueto" e più recenti, come la torre Fausta, utilizzata come riserva d'acqua per irrigare i campi, che contribuiscono a definire quello che è stato classificato come paesaggio storico-diffuso per la correlazione e interazione tra elementi architettonici e naturali che costituiscono il paesaggio che si intende tutelare.

Lo stesso dicasi per la realizzazione del nuovo collegamento viario richiesto tra via di Valle Caia e l'area industriale, un taglio nel territorio arbitrario Potrebbe, invece, essere compatibile una strada che da via di Valle Caia costeggi la ferrovia e, solo nell'ultimo tratto si colleghi con via della Siderurgia per raggiungere l'area industriale.

#### Risposta ai Punti 1 e 2

Premesso quanto sopra, si conferma la validità del perimetro individuato e delle motivazioni e delle norme d'uso allegate all'avvio del procedimento, ma si possono accogliere parzialmente le richieste ai punti 1 e 2 della presente osservazione modificando la classifica di Paesaggio proposta nella tav. A del PTPR da "Paesaggio dell'insediamento storico diffuso" a "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione" di minore grado di tutela esclusivamente per la zona compresa tra la ferrovia e la Torre Fausta (nello specifico le particelle catastali nn. 19parte, 20 e 21 del foglio 14) e per una fascia, a ridosso della ferrovia, della profondità di 50 mt fino all'incrocio con via di Valle Caia, a servizio della rete ferroviaria esistente, per il suo ampliamento o per l'eventuale nuova strada di collegamento con l'area industriale (**punti 1 e 2 parzialmente accolti**).

#### Risposta al Punto 3

In merito all'allargamento di via di Valle Caia, su cui il Comune mette in rilievo che è stato redatto un progetto definitivo e che rappresenta un'alternativa, di minor impatto, rispetto all'originario progetto di una nuova arteria a scorrimento veloce tra la S.S. 148 e il nucleo di Santa Palomba, tale intervento potrà essere autorizzato studiando e concordando l'intervento nel rispetto del contesto di interesse paesaggistico in cui è inserita (**punto 3 accolto**).

### **N. 3**

#### **CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE**

*Memoria pervenuta via pec il 20/07/2017 ed acquisita al n. ns prot 19065 del 03/08/2017*

*La Città metropolitana di Roma Capitale espone le seguenti richieste:*

- 1. sottolinea l'inserimento di una porzione dell'area oggetto della proposta di vincolo del Comune di Pomezia nell'ambito del PTPG definito PPM5 che prevede attività legate al ciclo della produzione e della distribuzione merci. Pertanto chiede di stralciare dal perimetro del vincolo o di declassare i Paesaggi individuati dal PTPR.*
- 2. chiede di poter realizzare, attraverso la declassificazione dei Paesaggi di PTPR, una viabilità di collegamento tra la zona industriale di Santa Palomba e la nuova via Pontina.*
- 3. chiede di stralciare dal vincolo o in alternativa declassare l'ambito di Paesaggio del PTPR, una porzione di territorio a ridosso di via di Valle Caia internamente al Comune di Ardea, che comprende un piccolo comparto già edificato.*

L'ambito d'interesse del punto 1 della presente osservazione è quasi coincidente, ad eccezione della parte nord orientale, con quello individuato da questo Ufficio come Paesaggio storico diffuso di PTPR, ossia la porzione più sensibile dell'intera proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico, in quanto coniuga perfettamente la valenza naturalistico-paesaggista con quella storico-agricola. Alla base della redazione della presente proposta, infatti, c'è proprio la volontà di conservare quest'insieme costituito dalla permanenza e preminenza dei caratteri identitari agricoli tipici dell'Agro Romano e della Campagna Romana e dalla presenza delle tenute con i relativi casali storici.

L'espansione, quindi, dell'area industriale in una direzione ancora miracolosamente incontaminata pregiudicherebbe morfologicamente e percettivamente l'ambito che si intende tutelare, ed è pertanto in contrasto con il riconoscimento di valore che questo Ufficio intende apporre. La documentazione fotografica allegata alla proposta di vincolo (dalla n. 54 alla n. 78 circa) descrive perfettamente lo stato dei luoghi, lo scenario panoramico vegetazionale attuale e la continuità dell'uso agricolo del suolo che caratterizza storicamente l'intera area e rende pertanto non accoglibile la presente osservazione se non in minima parte.

Invece la porzione di sito compreso tra la ferrovia e la torre novecentesca chiamata Fausta, incuneandosi all'interno dell'area industriale già esistente, può essere oggetto di intervento per l'ampliamento ferroviario e per una eventuale area di servizio annessa attraverso un progetto attento e condiviso con questo Ufficio.

#### Risposta al Punto 1

Pertanto, si conferma la validità del perimetro individuato e delle motivazioni e delle norme d'uso allegate all'avvio del procedimento, ma si può accogliere parzialmente la richiesta della presente osservazione modificando la classifica di Paesaggio proposta nella tav. A del PTPR da "Paesaggio dell'insediamento storico diffuso" a "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione" di minore grado di tutela esclusivamente per la zona compresa tra la ferrovia e la Torre Fausta, nello specifico la particella catastale n. 21 del foglio 14.

**(punto 1 parzialmente accolto)**

#### Risposta al Punto 2

La nuova viabilità proposta si colloca a metà tra Tor Maggiore e il casale di Cerqueto, attraversando in parte un ambito, come precedentemente già descritto, classificato come Paesaggio Storico Diffuso di PTPR in quanto in esso si fondono le valenze naturali originarie dei luoghi con le modifiche apportate dall'antichissima frequentazione da parte dell'uomo, tra cui la realizzazione di torri e agglomerati a carattere rurale. Il presente provvedimento si è reso necessario proprio per contenere e limitare gli ulteriori impatti ambientali e paesaggistici che il territorio, di interesse storico e particolare bellezza, con i suoi valori identitari qui identificati, rischia ancora di subire.

Una viabilità di questo tipo, con tutto l'indotto che ne deriva, ossia il passaggio continuo di mezzi pesanti contenenti magari anche materiale inquinante per e dall'area industriale, tagliando arbitrariamente in due la tenuta di Tor Maggiore, oltre ad avere un pesante impatto percettivo sullo scenario panoramico esistente dai punti di interesse storico monumentale sopra citati, minerebbe quell'armonia che l'ambito perimetrato dal presente provvedimento miracolosamente ancora conserva, costituendo un'isola sostanzialmente integra anche se circondata da capannoni industriali e un generale disordine edilizio.

La funzione della viabilità oggetto della presente richiesta può essere svolta da via di Valle Caia, il cui progetto di ampliamento potrà essere realizzato (cfr. i punti 1 e 3 delle osservazioni 1 e 2).

Appare chiaro, pertanto, che il progetto relativo ad un ulteriore tracciato stradale con la medesima funzione, piuttosto che l'adeguamento di via di Valle Caia, già esistente, non è accoglibile perché in contrasto con gli obiettivi di questo provvedimento.

**(punto 2 respinto)**

#### Risposta al Punto 3

L'area segnalata dalla Provincia è posta nel comune di Ardea in prossimità di via di Valle Caia e riguarda un'area limitrofa ad un piccolo comparto già edificato, che il P.T.P.R. classifica come "Paesaggio degli insediamenti urbani", classificazione che la zona edificata mantiene anche nell'ambito della presente proposta di tutela.

Si ritiene, vista la presenza del corso d'acqua e di un casale moderno dell'O.N.C. nell'area che si vuole declassare, vista l'utilizzazione agricola del suolo che costituisce un carattere identitario da salvaguardare nonché l'aspetto scenico-percettivo di aperta vastità che rappresenta la peculiarità paesaggistica principale dell'intero ambito perimetrato, di non poter accogliere la presente richiesta, finalizzata all'ampliamento della zona edificata.

**(punto 3 respinto)**

#### **N. 4**

#### **COGEA srl**

*Memoria pervenuta via pec il 20/09/2017 ed acquisita al n. ns prot 21982 del 21/09/2017*

*La Cogea srl, in qualità di società che ha proposto ed investito in un progetto di un impianto di produzione di compost di qualità, sostiene che la perimetrazione del vincolo è irragionevole in quanto esclude l'intero comparto industriale ad eccezione del sito Cogea e che il PTPR, in area vincolata rende efficaci le norme tecniche previste per il paesaggio individuato ossia, nel caso specifico, il Paesaggio dell'insediamento storico diffuso. Questo potrebbe comportare, come conseguenza, l'eliminazione o anche la ricollocazione delle strutture produttive industriali. Cogea sostiene inoltre che il paesaggio maggiormente rappresentativo per l'area sia quello degli insediamenti urbani, considerata la vastità dell'area industriale.*

*Pertanto la Cogea dichiara:*

- 1) che l' Autorizzazione Integrata Ambientale per la realizzazione di un impianto per la produzione di compost di qualità, comprende il parere favorevole di questo Ministero e della Regione Lazio sulla procedura di VIA. Evidenzia come l'intervento non pregiudichi la visibilità della torre in quanto le opere in oggetto modificano lievemente le strutture esistenti. Pertanto la Cogea chiede di stralciare il sito in esame dalla perimetrazione del vincolo. Propone inoltre un consorzio formato tra le aziende del luogo per restaurare l'opera, scomputando i costi dagli oneri concessori.*
- 2) la necessità di una nuova arteria di collegamento con l'area industriale da utilizzare anche come via di fuga, così come espresso al punto 1 dell'osservazione 1-2 Comune di Pomezia-Unindustria*
- 3) la necessità di realizzare un oleodotto di collegamento con l'oleodotto di Pantano di Grano-SERAM Fiumicino.*
- 4) che la modifica del PTPR impedisca il prosieguo dell'attività esistente, viste le norme tecniche del nuovo paesaggio attribuito all'area in oggetto*

L'ambito d'interesse della Cogea srl, come facilmente desumibile da una qualsiasi ortofoto satellitare, si colloca, contrariamente a quanto si afferma nelle osservazioni, esternamente al perimetro già realizzato e ben definito dell'area industriale, così come è esterno al nucleo industriale esistente il campo fotovoltaico, che infatti è incluso nell'area vincolata. La Cogea mette in rilievo che nella previsione di prg il lotto di suo interesse ricade nell'area industriale di espansione. Ma, di fatto, l'area destinata allo sviluppo industriale è delimitata da via della Medicina, che si pone come spartiacque fra i manufatti industriali e la Campagna Romana ancora vergine; i due manufatti presenti sul sito di interesse dell'osservante, seppur non compatibili con la presenza di Tor Maggiore, sono abbastanza contenuti nelle dimensioni rispetto agli altri edifici industriali esistenti.

Considerato che il principale obiettivo del presente provvedimento è controllare e indirizzare le diverse fasi della riqualificazione ambientale e di favorirne il migliore recupero paesaggistico possibile, sottoponendo a controllo da parte di questo Ministero la qualità dei futuri interventi nei rapporti fra area edificata e quella ancora integra, contenendo e limitando gli ulteriori impatti ambientali e paesaggistici che questo territorio rischia di subire, appare fondamentale chiarire la valenza che tale ambito riveste nel riconoscimento di valore nonché nella classificazione di paesaggio proposta per il PTPR.

Tor Maggiore è il più importante sito monumentale di tutta l'area oggetto del presente provvedimento (oltre 2000 ettari) e risulta posizionato al centro di un più ampio sistema di torri, castelli e casali medievali, in quanto doveva garantire il completo controllo del ramo principale della via Ardeatina antica, in quello che oggi questo Ufficio riconosce come vero *unicum* paesaggistico di grandissimo valore storico. Già solo questo è sufficiente a chiarire il danno ambientale, visivo, nonché la formazione di ulteriori zone di degrado, dovute non esclusivamente all'intervento edilizio in sé ma all'indotto, che un impianto di compostaggio determinerebbe in un'area di così grande valenza storico-paesaggistica come quella individuata.

### Risposta al Punto 1

In merito a quanto riportato in allegato alle osservazioni, ossia i pareri delle Soprintendenze del 2014 sul procedimento di VIA e la chiusura "forzata" di tale procedimento in data 11 luglio 2017 da parte della Regione Lazio è opportuno precisare quanto segue:

I pareri di questo Ministero espressi nel 2014 sono da considerarsi pareri interni al procedimento di VIA ma soprattutto sono precedenti all'avvio del procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico, ossia il riconoscimento di valore paesaggistico e storico che questo Ufficio ha esteso ad un territorio molto più ampio del solo sito Cogea, che comunque, già solo per essere collocato nell'unico lato ancora libero della torre acquista una sensibilità inconfutabile.

La procedura di VIA, a sua volta, per quanto emerge dalla documentazione inviata, è stata chiusa in data 11/07/2017 con determina favorevole della Regione Lazio, nonostante l'avvio del procedimento di vincolo fosse stato pubblicato all'albo pretorio del Comune di Pomezia il 22/05/2017 e nonostante i partecipanti alla conferenza di servizi svoltasi in data 30 maggio 2017 fossero stati, proprio in quella sede, informati del procedimento di vincolo in corso, tant'è la decisione di rinviare la seduta al 5 giugno 2017.

Nella determina regionale di approvazione di VIA è infatti riportata la seguente: *"...determina di disporre la conferma della validità della pronuncia di V.I.A. espressa con la Determinazione n. G09956 del 07/08/2015 e successiva n. G09209 del 09/08/2016 di verifica di ottemperanza può essere rilasciata per il progetto di "Impianto per il trattamento dei rifiuti organici da raccolta differenziata con produzione di compost di qualità", Comune di Pomezia (RM), località Torre Maggiore - Santa Palomba, proponente COGEA s.r.l., rilevato che il progetto modificato risulta essere "in diminuzione" rispetto a quanto valutato in precedenza, nelle more della definizione dell'iter della proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico denominata "Ambito delle tenute storiche di Torre Maggiore, Valle Caia e altre della Campagna Romana" ai sensi del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., Parte III da parte del MiBACT".*

Si rammenta, pertanto, che secondo quanto disposto nel Dlgs 42/2004 all'art. 139, comma 2 che *"dal primo giorno di pubblicazione decorrono gli effetti di cui all'art. 146, comma 1"*, cosa a quanto pare, non avvenuta e non tenuta in alcuna considerazione da parte dell'Amministrazione che ha rilasciato il provvedimento di VIA.

La classificazione dell'ambito immediatamente adiacente all'area industriale rientra a pieno titolo, nel paesaggio degli insediamenti storici diffusi in quanto, come sopra esposto, vi è una cospicua presenza oltre che di resti di origine romana e medievale, anche di numerosi casali agricoli di fine Ottocento, nonché di edifici di primo Novecento che testimoniano come per la fertilità, le caratteristiche fisiche, la vicinanza a Roma e i buoni collegamenti l'area fu da sempre intensamente sfruttata dal punto di vista agricolo.

In relazione alla proposta di restauro di Tor Maggiore da parte di un consorzio di imprese in cambio dell'accoglimento della richiesta di stralcio dell'area in esame, pur nella consapevolezza della necessità di un immediato e urgente intervento di messa in sicurezza e successivo consolidamento, questo Ufficio respinge tale proposta, considerando la dequalificazione del paesaggio, nonché l'indotto che si verrebbe a creare e tutte le conseguenze indirette che deriverebbero dal permettere tale intervento di gran lunga più pesanti e cariche di ricadute negative sul monumento di quanto non sia lo stato attuale.

**(punto 1 respinto)**

### Risposta al Punto 2

Sul tema della nuova arteria di collegamento tra via di Valle Caia e l'area industriale, si veda la risposta già data ai punti 1 e 2 delle osservazioni 1 e 2 *Comune di Pomezia-Unindustria*.

**(punto 2 parzialmente accolto).**



### Risposta al Punto 3

In merito al progetto dell'oleodotto di collegamento con l'oleodotto di Pantano di Grano- SERAM Fiumicino, si comunica che è stato già oggetto di valutazione da parte di questo Ministero che nella nota prot.n. 5950 del 10/04/2014 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio condiziona il parere favorevole alla realizzazione di opere di compensazione relative alla messa in sicurezza di Torre Maggiore e al rispetto delle prescrizioni impartite dalle competenti Soprintendenze. L'intervento prevede la realizzazione di un'opera di pubblica utilità, un'infrastruttura completamente interrata, con scarso impatto sul paesaggio.

**(punto 3 accolto)**

### Risposta al Punto 4

In relazione alla conseguenza di dover eliminare o ricollocare le strutture industriali esistenti, per via delle norme tecniche di PTPR che prevedono tale possibilità per il Paesaggio dell'insediamento storico diffuso, si comunica che intenzione di questo provvedimento non è quello di mettere in discussione le attività attualmente presenti nell'area, ma controllare le possibili e peggiorative trasformazioni del territorio dovute ad interventi inopportuni e in contrasto con le esigenze di tutela e indirizzare eventuali nuovi interventi in senso migliorativo.

**(non da luogo a provvedere)**

## **N. 5**

### **LUX IMMOBILIARE S.r.l.**

*Memoria pervenuta via A.R. il 19/09/2017 ed acquisita al n. ns prot 0021970 del 21/09/2017*

*La Lux immobiliare S.r.l, proprietaria di un lotto sito in Pomezia (RM), località Cerqueto Santa Palomba, sostiene l'irragionevolezza della proposta di vincolo sottolineando che nell'area di sua proprietà non è presente alcun paesaggio tipico della Campagna Romana o dei caratteri identitari agricoli dell'Agro Romano e che non esiste alcuna veduta di pregio meritevole di essere tutelata.*

*Per tanto la società sostiene:*

- 1) la necessità di costruire un capannone per la logistica all'interno del lotto di proprietà della Lux immobiliare, per il quale già sono state avviate le pratiche (è stato richiesto la Comune il Permesso di Costruire - P. di C. prot. 25347 del 14/03/2017) viene dichiarata di primaria importanza dal punto di vista logistico e occupazionale; il lotto è inserito nel programma di sviluppo edilizio dell'area conforme al P.P.E.I. Comparto 1. Viene oltretutto menzionata l'autorizzazione del MIBAC ai sensi dell'art. 13 del L.R.L 24/98 (prot. MIBAC 17445 del 8/07/2017) per effettuare sondaggi di scavo preventivi nel lotto in questione, posto al limite dei 100m dal vincolo puntuale numero Tp. 2163.*

*Inoltre la Lux immobiliare, per una concreta tutela e conservazione dell'unico Bene puntuale degno di nota all'interno dell'area, la Torre Maggiore, che verte in gravi condizioni di degrado, propone, se l'area venisse stralciata dal vincolo, un consorzio formato tra le aziende del luogo per restaurare l'opera, scomputando i costi dagli oneri concessori.*

*Sostiene inoltre, come già messo in rilievo da Unindustria e Cogea, come l'apposizione del vincolo generi l'impossibilità di:*

- 2) la realizzazione di una nuova arteria di collegamento prevista nel P.P.E.I. Comp. I tra via di Valle Caia e l'area industriale*
- 3) la realizzazione di un oleodotto di collegamento con l'oleodotto di Pantano di Grano - SERAM Fiumicino, necessario al rifornimento di quest'ultimo.*
- 4) pertanto chiede che non venga adottata la misura della dichiarazione di notevole interesse in oggetto.*

In relazione al tema della peculiarità del paesaggio di questa porzione di Campagna Romana non si concorda assolutamente con quanto dichiarato nella presente osservazione, considerato che si è già ampiamente motivato, sia nella relazione allegata all'avvio del procedimento di vincolo sia

nelle precedenti risposte alle osservazioni 1,2,3,4, il riconoscimento all'intero ambito perimetrato di una valenza naturalistico-paesaggista nonché storico-agricola meritevole di tutela (come oltretutto facilmente desumibile dalle foto n. 55, 64, 65 ecc. che sono quelle più vicine al lotto di specifico interesse). L'espansione, quindi, dell'area industriale in una direzione ancora miracolosamente incontaminata pregiudicherebbe morfologicamente e percettivamente l'ambito che si intende tutelare e pertanto sarebbe in contrasto con il provvedimento di tutela che questo Ufficio intende apporre.

E' fondamentale rammentare che la dichiarazione di notevole interesse pubblico, ossia l'apposizione di un vincolo paesaggistico, presuppone un giudizio di valore su un ambito territoriale generalmente molto esteso ma omogeneo per determinate caratteristiche paesaggistiche, che possono essere legate alla vegetazione, alle visuali panoramiche, alla presenza di punti di belvedere, al tipo di colture presenti, agli elementi architettonici e archeologici ivi situati ecc. Tale giudizio è materia di valutazione di questo Ufficio, eseguita da organi tecnici, ed è ampiamente supportata dalla copiosa ed approfondita documentazione allegata alla proposta di vincolo che dimostra come l'intera area perimetrata, che include il piccolo appezzamento personale della ditta in esame, costituisce un'importante e ben conservata porzione della Campagna Romana. Pertanto, che si affermi, che *"nell'area di sua proprietà non è presente alcun paesaggio tipico della Campagna Romana o dei caratteri identitari agricoli dell'Agro Romano e che non esista alcuna veduta di pregio meritevole di essere tutelata"* non è una motivazione rilevante, poiché il singolo lotto va considerato nell'ambito in cui è inserito, riconosciuto nel suo insieme un *unicuum* di valenze culturali da tutelare. Non è il singolo reperto o rinvenimento archeologico l'oggetto di questo provvedimento di tutela, ma l'intero ambito paesaggistico, storico, architettonico e archeologico che si vuole salvaguardare, ed il lotto in esame ricade all'interno di tale ambito, pertanto non può essere stralciato.

#### Risposta al Punto 1

In merito al parere archeologico rilasciato da questo Ufficio con nota n. 17024 del 18/09/2017 si comunica che è stato annullato con nota n. 22829 del 2/10/2017 in quanto formulato per mero errore materiale vista la centralità del lotto all'interno dell'ambito perimetrato del vincolo. La richiesta di realizzare un nuovo capannone, per quanto sopra esposto, non è accoglibile.

In relazione alla proposta di restauro di Tor Maggiore da parte di un consorzio di imprese, si veda la risposta già data all'Osservazione n. 4, punto 1.

**(punto 1 respinto)**

#### Risposta al Punto 2

Sul tema della nuova arteria di collegamento tra via di Valle Caia e l'area industriale, si veda la risposta già data ai punti 1 e 2 delle osservazioni n. 1 e 2 *Comune di Pomezia-Unindustria*.

**(punto 2 parzialmente accolto)**

#### Risposta al Punto 3

Sul tema della realizzazione dell'oleodotto di collegamento si veda la risposta già data al punto 3 dell'osservazione n. 4 *Cogea*.

**(punto 3 accolto)**

#### Risposta al Punto 4

In relazione alla richiesta di non emanare la dichiarazione di notevole interesse pubblico.

**(punto 4 respinto)**

### **N. 6**

**GAIAE II S.r.l.**

*Memoria pervenuta via A.R. il 19/09/2017 ed acquisita al n. ns prot 0021963 del 21/09/2017*

*La Gaiae S.r.l., proprietaria di un lotto sito in Pomezia (RM), località Cerqueto Santa Palomba, sostiene l'irragionevolezza della proposta di vincolo in quanto, data la realtà dei luoghi, i siti d'interesse identificati dal MIBACT, sono inseriti tra capannoni industriali, strutture tecnologiche del*

metanodotto e cabine di trasformazione della rete elettrica, dal quale si evince che l'unico paesaggio è quello antropizzato e di grande rilevanza appaiono le attività produttive. La società ritiene che il lotto di terreno di sua proprietà sia inserito in un paesaggio caratterizzato da una rete ferroviaria ben visibile ed importante e dall'esistenza di numerosi capannoni industriali adibiti a depositi logistici.

Pertanto la Gaiea S.r.l., chiede:

- 1) lo stralcio del lotto di proprietà dalla perimetrazione del vincolo proponendo in cambio, per una concreta tutela e conservazione dell'unico Bene puntuale degno di nota all'interno dell'area, la Torre Maggiore, un consorzio formato tra le aziende del luogo per restaurare l'opera, scomputando i costi dagli oneri concessori.

Inoltre, come già sostenuto da Unindustria, Cogea e Lux immobiliare, sostiene che tale perimetrazione andrebbe a escludere:

- 2) la realizzazione di una nuova arteria di collegamento con via di Valle Caia prevista nel P.P.E.I. Comp. I, l'ampliamento dello scalo ferroviario di S. Palomba
- 3) la realizzazione di un oleodotto di collegamento con l'oleodotto di Pantano di Grano- SERAM Fiumicino, necessario al rifornimento di quest'ultimo.

#### Risposta al Punto 1

Si richiamano le premesse alle controdeduzioni all'osservazione n. 4: per le medesime motivazioni si esprime parere contrario allo stralcio dalla proposta di vincolo del lotto in esame.

In relazione alla proposta di restauro di Tor Maggiore da parte di un consorzio di imprese, si veda la risposta già data all'Osservazione n. 4, punto 1.

**(punto 1 respinto)**

#### Risposta al Punto 2

Si veda la risposta già data ai punti 1 e 2 delle osservazioni n. 1 e 2 Comune di Pomezia-Unindustria.

**(punto 2 parzialmente accolto)**

#### Risposta al Punto 3

Sul tema della realizzazione dell'oleodotto di collegamento si veda la risposta già data al punto 3 dell'osservazione n. 4 Cogea.

**(punto 3 accolto)**

### **N. 7**

**Sig.ra Teresa BELLO, Sig. Luigi CELORI e Laura CELORI**

*Memoria pervenuta via A.R. il 19/09/2017 ed acquisita al n. ns prot 0021988 del 21/09/2017*

*La sig.ra Bello e i sigg.ri Celori, proprietari di un lotto sito in Pomezia (RM) in località Cerqueto Santa Palomba confinante con la ferrovia, inserito nel P.P.E.I. Comp. I, nel quale avrebbero intenzione di costruire un edificio destinato a servizi privati e strumentali al polo logistico, sostengono che il paesaggio caratterizzante l'area sia per lo più a carattere industriale e infrastrutturale e che non si possa riconoscere come un unicum paesaggistico.*

*Sostengono, inoltre, così come i precedenti osservanti, che l'apposizione di tale vincolo impedirà:*

- 1) la realizzazione della strada di collegamento di via di Valle Caia,
- 2) l'ampliamento dello scalo ferroviario di Santa Palomba
- 3) la realizzazione di un oleodotto di collegamento con l'oleodotto di Pantano di Grano- SERAM Fiumicino, necessario al rifornimento di quest'ultimo.
- 4) pertanto chiedono lo stralcio del lotto di loro proprietà

#### Risposta al Punto 1 e 2

Sul tema della nuova arteria di collegamento tra via di Valle Caia e l'area industriale, si veda la risposta già data ai punti 1 e 2 delle osservazioni n. 1 e 2 Comune di Pomezia-Unindustria.

**(punti 1 e 2 parzialmente accolti)**

### Risposta al Punto 3

Sul tema della realizzazione dell'oleodotto di collegamento si veda la risposta già data al punto 3 dell'osservazione n. 4 *Cogea*  
**(punto 3 accolto)**

### Risposta al Punto 4

Si richiamano le premesse alle controdeduzioni all'osservazione n. 4: per le medesime motivazioni si esprime parere contrario allo stralcio dalla proposta di vincolo del lotto in esame.  
**(punto 4 respinto)**

## **N. 8**

### **LA TAHA ESTATE S.r.l.**

*Memoria pervenuta via pec il 19/09/2017 e via A.R. il 20/09/2017 ed acquisita al n. ns prot 0021960 del 21/09/2017*

*La Taha estate s.r.l., proprietaria di un lotto trapezoidale distinto al C.T. foglio 14 part. 19, 21 e 29 sito all'interno del comparto industriale I di Santa Palomba adiacente da un lato alla ferrovia e dall'altro alla torre novecentesca denominata Torre Fausta, come i precedenti, rivendica il carattere industriale dell'area ed, inoltre, osserva che:*

- 1) il vincolo apposto scompone tale lotto in due parti, anche se assolutamente omogenee tra loro e chiede la rielaborazione, in termini di maggior flessibilità, dei confini del vincolo;*
- 2) l'impossibilità di realizzazione della strada di collegamento di via di Valle Caia;*
- 3) l'impossibilità di realizzazione l'ampliamento dello scalo ferroviario di Santa Palomba;*
- 4) l'impossibilità di realizzazione la realizzazione di un oleodotto di collegamento con l'oleodotto di Pantano di Grano- SERAM Fiumicino, necessario al rifornimento di quest'ultimo;*

### Risposta al Punto 1

Si richiamano le premesse alle controdeduzioni all'osservazione n. 4: per le medesime motivazioni si esprime parere contrario allo stralcio dalla proposta di vincolo del lotto in esame. Tuttavia, per quanto riguarda le particelle oggetto della presente osservazione, considerate le osservazioni pervenute e considerata la caratteristica di area interclusa, si è ritenuto di declassare il paesaggio con cui è individuata l'area nella tav. A del PTPR (cfr. punto 1 delle osservazioni 1 e 2)  
**(punto 1 parzialmente accolto)**

### Risposta ai Punti 2 e 3

Sul tema della nuova arteria di collegamento tra via di Valle Caia e l'area industriale, si veda la risposta già data ai punti 1 e 2 delle osservazioni n. 1 e 2 *Comune di Pomezia-Unindustria*.  
**(punti 2 e 3 parzialmente accolti)**

### Risposta al Punto 4

Sul tema della realizzazione dell'oleodotto di collegamento si veda la risposta già data al punto 3 dell'osservazione n. 4 *Cogea*.  
**(punto 4 accolto)**

## **N. 9**

### **LA TAHA ESTATE S.r.l.**

*Memoria pervenuta via pec il 19/09/2017 e via A.R. il 20/09/2017 ed acquisita al n. ns prot 0021960 del 21/09/2017*

*La Taha estate s.r.l., proprietaria di un lotto rettangolare distinto al C.T. foglio 14 part. 38, 547 e 554, sito all'interno del comparto industriale I di Santa Palomba, come i precedenti, rivendica il carattere industriale dell'area, sostenendo l'assenza del paesaggio tipico della Campagna Romana*

o dei caratteri identitari agricoli dell'Agro Romano e che non esiste alcuna veduta di pregio meritevole di essere tutelata ed, inoltre, osserva che:

- 1) *il lotto, rappresenta un'appendice delle infrastrutture del comparto industriale I di Santa Palomba i cui confini sono individuati dalla viabilità dell'area industriale che contorna e circonda interamente il lotto e pertanto chiede l'integrale esclusione del lotto o la rielaborazione, in termini di maggior flessibilità, dei confini del vincolo;*
- 2) *l'impossibilità di realizzazione della strada di collegamento di via di Valle Caia;*
- 3) *l'impossibilità di realizzazione l'ampliamento dello scalo ferroviario di Santa Palomba;*
- 4) *l'impossibilità di realizzazione la realizzazione di un oleodotto di collegamento con l'oleodotto di Pantano di Grano- SERAM Fiumicino, necessario al rifornimento di quest'ultimo*

#### Risposta al Punto 1

Si richiamano le premesse alle controdeduzioni all'osservazione n. 4: per le medesime motivazioni si esprime parere contrario allo stralcio dalla proposta di vincolo del lotto in esame.

**(punto 1 respinto)**

#### Risposta ai Punti 2 e 3

Sul tema della nuova arteria di collegamento tra via di Valle Caia e l'area industriale, si veda la risposta già data ai punti 1 e 2 delle osservazioni n. 1 e 2 *Comune di Pomezia-Unindustria.*

**(punti 2 e 3 parzialmente accolti)**

#### Risposta al Punto 4

Sul tema della realizzazione dell'oleodotto di collegamento si veda la risposta già data al punto 3 dell'osservazione n. 4 Coge.

**(punto 4 accolto)**

### **N. 10**

#### **LA TAHA ESTATE S.r.l.**

*Memoria pervenuta via pec il 19/09/2017 e via A.R. il 20/09/2017 ed acquisita al n. ns prot 0021960 del 21/09/2017*

*La Taha estate s.r.l., proprietaria di un lotto irregolare distinto al C.T. foglio 14 part. 547, sito all'interno del comparto industriale I di Santa Palomba, come i precedenti, rivendica il carattere industriale dell'area, sostenendo l'assenza del paesaggio tipico della Campagna Romana o dei caratteri identitari agricoli dell'Agro Romano e che non esiste alcuna veduta di pregio meritevole di essere tutelata ed, inoltre, osserva che:*

- 1) *il lotto, i cui confini sono individuati per tre lati dalla viabilità dell'area industriale che contorna il lotto e, per il quarto, con altro lotto avente analoga destinazione industriale, pertanto chiede l'integrale esclusione del lotto o la rielaborazione, in termini di maggior flessibilità, dei confini del vincolo;*
- 2) *l'impossibilità di realizzazione della strada di collegamento di via di Valle Caia;*
- 3) *l'impossibilità di realizzazione l'ampliamento dello scalo ferroviario di Santa Palomba;*
- 4) *l'impossibilità di realizzazione la realizzazione di un oleodotto di collegamento con l'oleodotto di Pantano di Grano- SERAM Fiumicino, necessario al rifornimento di quest'ultimo*

#### Risposta al Punto 1

Si richiamano le premesse alle controdeduzioni all'osservazione n. 4: per le medesime motivazioni si esprime parere contrario allo stralcio dalla proposta di vincolo del lotto in esame.

**(punto 1 respinto)**

#### Risposta ai Punti 2 e 3

Sul tema della nuova arteria di collegamento tra via di Valle Caia e l'area industriale, si veda la risposta già data ai punti 1 e 2 delle osservazioni n. 1 e 2 *Comune di Pomezia-Unindustria*.  
**(punti 2 e 3 parzialmente accolti)**

#### Risposta al Punto 4

Sul tema della realizzazione dell'oleodotto di collegamento si veda la risposta già data al punto 3 dell'osservazione n. 4 Cogeia.  
**(punto 4 accolto)**

### **N. 11**

#### **LA TAHA ESTATE S.r.l.**

*Memoria pervenuta via pec il 19/09/2017 e via A.R. il 20/09/2017 ed acquisita al n. ns prot 0021960 del 21/09/2017*

*La Taha estate s.r.l., proprietaria di un lotto distinto al C.T. foglio 14 part. 496, 498, 500, 504, 506 e 507, sito all'interno del comparto industriale I di Santa Palomba, come i precedenti, rivendica il carattere industriale dell'area, sostenendo l'assenza del paesaggio tipico della Campagna Romana o dei caratteri identitari agricoli dell'Agro Romano e che non esiste alcuna veduta di pregio meritevole di essere tutelata ed, inoltre, osserva che:*

- 1) il lotto, rappresenta un'appendice delle infrastrutture del comparto industriale I di Santa Palomba i cui confini sono individuati per tre lati dalla viabilità dell'area industriale che contorna il lotto e, per il quarto, con altro lotto avente analoga destinazione industriale, pertanto chiede l'integrale esclusione del lotto o la rielaborazione, in termini di maggior flessibilità, dei confini del vincolo;*
- 2) l'impossibilità di realizzazione della strada di collegamento di via di Valle Caia;*
- 3) l'impossibilità di realizzazione l'ampliamento dello scalo ferroviario di Santa Palomba;*
- 4) l'impossibilità di realizzazione la realizzazione di un oleodotto di collegamento con l'oleodotto di Pantano di Grano- SERAM Fiumicino, necessario al rifornimento di quest'ultimo*

#### Risposta al Punto 1

Si richiamano le premesse alle controdeduzioni all'osservazione n. 4: per le medesime motivazioni si esprime parere contrario allo stralcio dalla proposta di vincolo del lotto in esame.  
**(punto 1 respinto)**

#### Risposta ai Punti 2 e 3

Sul tema della nuova arteria di collegamento tra via di Valle Caia e l'area industriale, si veda la risposta già data ai punti 1 e 2 delle osservazioni n. 1 e 2 *Comune di Pomezia-Unindustria*.  
**(punti 2 e 3 parzialmente accolti)**

#### Risposta al Punto 4

Sul tema della realizzazione dell'oleodotto di collegamento si veda la risposta già data al punto 3 dell'osservazione n. 4 Cogeia.  
**(punto 4 accolto)**

### **N. 12**

#### **LA TAHA ESTATE S.r.l.**

*Memoria pervenuta via pec il 19/09/2017 e via A.R. il 20/09/2017 ed acquisita al n. ns prot 0021960 del 21/09/2017*

*La Taha estate s.r.l., proprietaria di un lotto irregolare distinto al C.T. foglio 14 part.38 e 547, sito all'interno del comparto industriale I di Santa Palomba, come i precedenti, rivendica il carattere*



*industriale dell'area, sostenendo l'assenza del paesaggio tipico della Campagna Romana o dei caratteri identitari agricoli dell'Agro Romano e che non esiste alcuna veduta di pregio meritevole di essere tutelata ed, inoltre, osserva che:*

- 1) il lotto, rappresenta un'appendice delle infrastrutture del comparto industriale I di Santa Palomba ricadendo integralmente all'interno della relativa perimetrazione pertanto chiede l'integrale esclusione del lotto o la rielaborazione, in termini di maggior flessibilità, dei confini del vincolo;*
- 2) l'impossibilità di realizzazione della strada di collegamento di via di Valle Caia;*
- 3) l'impossibilità di realizzazione l'ampliamento dello scalo ferroviario di Santa Palomba;*
- 4) l'impossibilità di realizzazione la realizzazione di un oleodotto di collegamento con l'oleodotto di Pantano di Grano- SERAM Fiumicino, necessario al rifornimento di quest'ultimo*

#### Risposta al Punto 1

Si richiamano le premesse alle controdeduzioni all'osservazione n. 4: per le medesime motivazioni si esprime parere contrario allo stralcio dalla proposta di vincolo del lotto in esame.

**(punto 1 respinto)**

#### Risposta ai Punti 2 e 3

Sul tema della nuova arteria di collegamento tra via di Valle Caia e l'area industriale, si veda la risposta già data ai punti 1 e 2 delle osservazioni n. 1 e 2 *Comune di Pomezia-Unindustria*.

**(punti 2 e 3 parzialmente accolti)**

#### Risposta al Punto 4

Sul tema della realizzazione dell'oleodotto di collegamento si veda la risposta già data al punto 3 dell'osservazione n. 4 Cogeia.

**(punto 4 accolto)**

### **N. 13**

#### **TORRE MAGGIORE S.r.l.**

*Memoria pervenuta via pec il 18/09/2017 e via A.R. il 20/09/2017 ed acquisita al n. ns prot 0021959 del 21/09/2017*

*La Torre maggiore s.r.l., proprietaria di un lotto edificato situato nel comune di Pomezia, località Santa Palomba, facente parte del comprensorio industriale denominato I, all'interno del quale insistono n. 2 capannoni industriali, lamenta l'inclusione di tale lotto all'interno dell'area di vincolo adducendo ciò ad "un mero errore di perimetrazione". La società sostiene inoltre, il carattere industriale dell'area e l'impossibilità di realizzazione della strada di collegamento di via di Valle Caia e l'ampliamento dello scalo ferroviario di Santa Palomba necessari al sito e previsti dal P.P.E.I.*

*Con riferimento al lotto di sua proprietà, Torremaggiore srl chiede lo stralcio dalla perimetrazione del vincolo proposta.*

Il lotto d'interesse della Torre Maggiore srl è lo stesso della Cogeia srl, soggetto proponente la realizzazione dell'impianto di compostaggio dei rifiuti, pertanto le controdeduzioni sono le stesse riportate nell'Osservazione 4.

**(respinto)**

### **N. 14**

#### **ELMA REAL ESTATE S.r.l.**

*Memoria pervenuta via pec il 18/09/2017 e via A.R. il 20/09/2017 ed acquisita al n. ns prot 0021972 del 21/09/2017*

*La Elma Real estate s.r.l. proprietaria di aree site in Pomezia, località tenuta di Torre Maggiore, per le quali aveva presentato richiesta di Permesso di Costruire prot. 0113973 in data 29/12/2014 finalizzato alla realizzazione di un edificio industriale per la logistica e integrazione documentale del 7/07/2017 prot. 113973 sostiene che il proprio lotto, posto in diretta adiacenza con le aree del comprensorio industriale, sia, sotto il profilo paesaggistico, già compromesso da consistenti attività edificatorie e che non abbia le caratteristiche né di Paesaggio agrario di continuità, né di paesaggio agrario di rilevante valore.*

*Pertanto chiede :*

- 1) di chiudere il procedimento di vincolo avviato o di stralciare l'area in esame dalla perimetrazione del vincolo proposta.*

#### Risposta al Punto 1

L'ambito d'interesse della Elma Real Estate srl è inserito a pieno titolo nell'area oggetto di dichiarazione di pubblico interesse, in quanto interamente ricadente nella tenuta storica di Tormaggiore nonché in parte nella fascia di rispetto del fosso e in posizione, paesaggisticamente parlando, di apertura verso la campagna incontaminata. Basti far riferimento alla foto 56 e comunque a quanto già riportato nell'Osservazione n. 5 relativamente al giudizio di valore su un ambito territoriale molto esteso (2000 ettari) ma omogeneo per determinate caratteristiche paesaggistiche ben descritte nella relazione generale, da cui è impossibile estrapolare un singolo lotto. Tale presupposto di partenza impedisce una qualsiasi distinzione, scissione di riconoscimento di valore sulle singole proprietà private che costituiscono ognuna con il suo, un intero indivisibile.

**(punto 1 respinto)**

#### N. 15

##### **AGRICOLA TRE ERRE S.r.l.**

*Memoria pervenuta via pec il 20/09/2017 ed acquisita al n. ns prot 0022154 del 25/09/2017*

*La Agricola Tre Erre proprietaria di un lotto sito nel comune di Ardea riconosce nel territorio agricolo romano un patrimonio inestimabile da conservare e valorizzare, come risultato di una presenza umana millenaria costituita da generazioni di agricoltori che, con il proprio lavoro lo hanno trasformato così come oggi lo vediamo, ribadendo il ruolo insostituibile dell'agricoltura come elemento vitale per l'intero sistema produttivo, sociale e ambientale.*

*Pertanto la società:*

- 1) invita ad un sistema di tutela "attivo" con una promozione sia produttiva sia territoriale e soprattutto una minore burocrazia, un rafforzamento delle infrastrutture e una programmazione di settore.*
- 2) riscontra alcune criticità nel vincolo in oggetto quali l'impossibilità delle imprese agricole di redigere il piano colturale.*
- 3) La Agricola Tre Erre chiede pertanto la completa esclusione del proprio lotto dall'ambito territoriale del vincolo o, in alternativa, una ridefinizione delle norme relativamente al cambio colturale.*

#### Risposta al Punto 1

Ritenuto, in linea di principio, non condivisibile l'affermazione, riportata nelle osservazioni dell'azienda in oggetto, che la norma introdotta dalla proposta in oggetto costituirebbe una limitazione imposta all'impresa nella redazione colturale, nonché un atto di tutela "passiva" in quanto bloccherebbe il rilancio dell'agricoltura arrivando a pregiudicare la stessa esistenza delle piccole imprese, si specifica quanto segue. Atteso che tale proposta è finalizzata alla salvaguardia del paesaggio, strettamente correlata con la prosecuzione delle attività agricole, si evidenzia che l'obiettivo della norma introdotta non era quello di ostacolare tale attività; pertanto, per non dare atto a fraintendimenti o differenti interpretazioni, si ritiene necessario modificare la norma in oggetto che, da prescrittiva, si trasformerà in norma di indirizzo.

**(punto 1 accolto)**

### Risposta al Punto 2

In relazione alla rotazione colturale, prassi consolidata e tradizionale per una buona conduzione agricola, nella zona oggetto della proposta potrà essere messa in atto così come fatto finora, visto anche l'art. 149 del Codice beni Culturali. Il senso del divieto inserito nelle norme della presente proposta è quello di impedire la perdita delle colture tipiche, introducendo piantumazioni o specie vegetazionali che possano comportare impatto visivo sul paesaggio vincolato. Ma, come già specificato al punto 1, per non dare atto a fraintendimenti o differenti interpretazioni, si ritiene necessario modificare la norma in oggetto che, da prescrittiva, si trasformerà in norma di indirizzo.

**(punto 2 accolto)**

### Risposta al Punto 3

L'area di interesse ricade a pieno titolo nell'area oggetto di dichiarazione di pubblico interesse, in quanto presenta caratteristiche paesaggistiche omogenee che hanno permesso di perimetrare un ambito di gran lunga più vasto (2000 ettari circa) di quanto non sia la singola proprietà dell'azienda. Come già riportato nell'Osservazione n. 5, che si affermi, che "essa non ospiti siti di interesse archeologico o paesaggistico" non è una motivazione rilevante, poiché il singolo lotto va considerato nell'ambito in cui è inserito, riconosciuto nel suo insieme un *unicuum* di valenze culturali da tutelare. Non è il singolo reperto o rinvenimento archeologico l'oggetto di questo provvedimento di tutela, ma l'intero ambito paesaggistico, storico, architettonico e archeologico che si vuole salvaguardare, ed il lotto in esame ricade proprio al centro di tale ambito, essendone parte integrante. Uno degli obiettivi della presente proposta di vincolo è proprio la tutela del paesaggio agricolo tradizionale.

Alla luce di quanto sopra esposto non è possibile estromettere il lotto in esame dalla perimetrazione del vincolo, ma sono state modificate le norme da allegare al decreto.

**(punto 3 parzialmente accolto)**

### **N. 16**

#### **PINAGRI AGRICOLA S.r.l.**

*Memoria pervenuta via A.R. il 21/09/2017 ed acquisita al n. ns prot 0022001 del 21/09/2017*

*La Pinagri agricola, proprietaria di diversi terreni agricoli siti in Pomezia in località Campo Ascolano e Cerqueto di Santa Palomba lamenta l'apposizione del vincolo in quanto all'interno dell'area di sua proprietà non sono presenti siti di interesse archeologico o paesaggistico.*

*Pertanto chiede:*

- 1) *l'estromissione dei propri lotti dalla perimetrazione dell'area di vincolo per i seguenti motivi:*
  - *l'impossibilità di coltivare colture diverse da quelle tipiche della zona sia un concetto assolutamente "indeterminato" e "non temporalmente precisato" e che la rotazione colturale sia un principio di buona conduzione agricola.*
  - *l'apposizione del vincolo andrebbe ad incidere sulla produzione dei vini bianchi e rossi denominati D.O.C. Roma, coltivati anche nella zona di Pomezia, in quanto anche le normali operazioni di impianto e reimpianto di vigneti sarebbero vincolate al parere di tale Soprintendenza.*

### Risposta al Punto 1

Si rimanda ai punti 2 e 3 dell'osservazione n. 15 Agricola Tre Erre s.r.l..

Così come per la rotazione colturale, anche per i vigneti è salvaguardata la possibilità di metterla in atto così come è stato fatto finora, visto anche l'art. 149 del Dlgs 42 del 2004.

Alla luce di quanto sopra esposto non è possibile estromettere i lotti in esame dalla perimetrazione del vincolo, ma sono state modificate le norme da allegare al decreto.

**(punto 1 parzialmente accolto)**

### **N. 17**

#### **CONFAGRICOLA LAZIO**

*Memoria pervenuta via e-mail il 18/09/2017 ed acquisita al n. ns prot 0021981 del 21/09/2017*

*Confagricola Lazio sostiene come il territorio agricolo romano risulti essere un patrimonio inestimabile da conservare e valorizzare; nella gestione del territorio si pone quale argine alle molte forme di degrado presente ai confini tra la città e la campagna. Secondo la stessa, risulta, quindi, necessario un avanzamento culturale utile alla definizione di un nuovo e più moderno rapporto tra le aree urbane e quelle rurali e contemporaneamente soggetto protagonista della tutela del territorio. Allo stesso modo dichiara però che il ruolo dell'agricoltura non può essere messo a rischio in quanto è l'attività deputata all'amministrazione del territorio non urbanizzato e che, l'agroalimentare, rappresenta complessivamente una quota considerevole del PIL del Lazio, invitando ad una tutela del territorio "attiva".*

*Confagricola Lazio individua le seguenti criticità:*

*1) le limitazioni imposte all'impresa nella redazione di un piano colturale.*

#### Risposta al Punto 1

Sul tema della rotazione colturale si rimanda alla risposta del punto 2 dell'osservazione n. 15 Agricola Tre Erre s.r.l..

**(punto 1 accolto)**

#### **N. 18**

##### **COMUNE DI ARDEA- IV AREA SERVIZIO TERRITORIO**

*Memoria pervenuta via pec il 18/09/2017 ed acquisita al n. ns prot 0021983 del 21/09/2017*

*Il Comune di Ardea mette in rilievo connotazione vocazionale turistica ed agricola derivante da una conformazione geologica vulcanica freatica che conferisce al suo territorio una veste morfologica unica definita "Graben di Ardea"; inoltre pone come suo obiettivo prioritario la preservazione dei valori identitari, culturali e ambientali locali citando diverse convenzioni europee in materia ambientale a sostegno della tutela del suo territorio attualmente fortemente compromesso dalla presenza di numerosi impianti e industrie a rischio Seveso. Pone, inoltre, particolare attenzione allo stato di inquinamento della falda freatica e all'assetto idrogeologico, che costituisce motivo di seria preoccupazione igienico-sanitaria. Vengono inoltre citati i due principi giuridici di precauzione e di prevenzione come approccio al rischio ambientale, anche se meramente ipotetico, che rende comunque necessario l'intervento di tutela.*

Si prende atto di questa Osservazione a sostegno del vincolo.

#### **N. 19**

##### **ASSOCIAZIONE LATIUM VETUS**

*Memoria pervenuta via pec il 20/09/2017 ed acquisita al n. ns prot 0021974 del 21/09/2017*

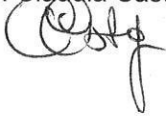
*L'associazione Latinum Vetus, trasmette n. 2542 firme di cittadini tra associazioni, comitati e gruppi spontanei di cittadini aventi sede o operanti all'interno dei Comuni di Ardea e Pomezia (RM), fra cui: No Biogas Pomezia, Comitato di Quartiere Monachelle Alta, Gruppi Ribelli di Montagnano, Associazione Latinum Vetus, Associazione culturale Tyrrhenum, Associazioni Amici di Singen e Comitato di Quartiere Nuova Lavinium, raccolte nel corso di una petizione pubblica a favore e sostegno della proposta di tutela, esprimendo, per essa, apprezzamento. L'associazione ricorda inoltre come nella porzione di territorio sottoposta a vincolo, si conservi ancora un insieme particolarmente armonico di elementi agricoli e naturali, scarsamente antropizzati se non dalla realizzazione, nel corso del tempo, di interessanti esempi di insediamenti agricoli tipici della Campagna Romana, inscindibilmente coniugati con numerose preesistenze architettoniche come casali, torri e castelli, e archeologiche che testimoniano l'antica vocazione agricola dell'area a cui si aggiunge la funzione di presidio del territorio e delle vie di comunicazione nel periodo medioevale. Pertanto, l'associazione, anche per terzi, chiede di convalidare l'individuazione dell'ambito paesistico dell'insediamento storico diffuso tra i complessi monumentali di Torre Maggiore e il Castello di Cerqueto; di confermare le prescrizioni contenute nelle N.T.A., tra cui il divieto di*

*realizzare ulteriori manufatti d'uso tecnologico-industriale anche se previsti dagli strumenti urbanistici comunali a tutela delle caratteristiche identitarie dei luoghi.*

Si prende atto di questa Osservazione a sostegno del vincolo.

**IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA**

Arch. Claudia Castagnoli



**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Valentina Milano



**IL SOPRINTENDENTE**

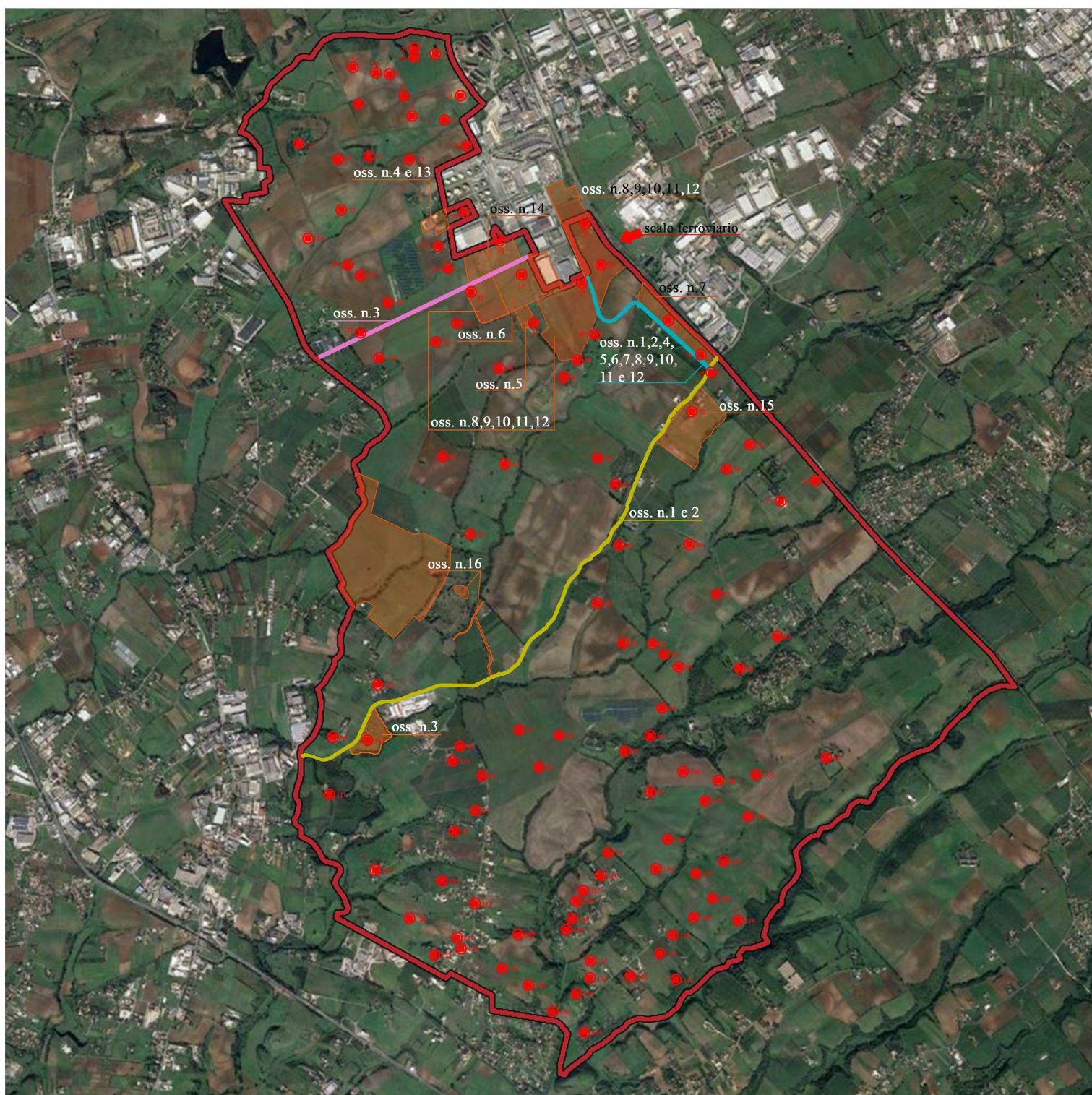
Dott.ssa Alfonsina Russo









ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE			
N. OSS.	OSSERVANTE E N. PROT.	N. RISPOSTA	ESITO
1	Comune di Pomezia prot. n.18916 del 02/08/2017	Punto 1	parzialmente accolto
		Punto 2	parzialmente accolto
		Punto 3	accolto
2	Unindustria prot. n.18916 del 02/08/2017	Punto 1	parzialmente accolto
		Punto 2	parzialmente accolto
		Punto 3	accolto
3	Città Metropolitana di Roma Capitale prot. n.19065 del 03/08/2017	Punto 1	parzialmente accolta
		Punto 2	respinto
		Punto 3	respinto
4	Cogea S.r.l. prot. n. 21982 del 21/09/2017	Punto 1	respinto
		Punto 2	parzialmente accolto
		Punto 3	accolto
		Punto 4	non da luogo a provvedere
5	Lux Immobiliare S.r.l. prot. n. 0021970 del 21/09/2017	Punto 1	respinto
		Punto 2	parzialmente accolto
		Punto 3	accolto
		Punto 4	respinto
6	Gaiae II S.r.l. prot. n. 0021963 del 21/09/2017	Punto 1	respinto
		Punto 2	parzialmente accolto
		Punto 3	accolto
7	Sig.ra Bello e Sig.i Celori prot. n. 0021988 del 21/09/2017	Punto 1	parzialmente accolto
		Punto 2	parzialmente accolto
		Punto 3	accolto
		Punto 4	respinto
8	La Taha Estate S.r.l. prot. n. 0021960 del 21/09/2017 foglio 14 part. 19, 21 e 29	Punto 1	parzialmente accolto
		Punto 2	parzialmente accolto
		Punto 3	parzialmente accolto
		Punto 4	accolto
9	La Taha Estate S.r.l. prot. n. 0021960 del 21/09/2017 foglio 14 part. 38, 547 e 554	Punto 1	respinto
		Punto 2	parzialmente accolto
		Punto 3	parzialmente accolto
		Punto 4	accolto



10	La Taha Estate S.r.l. prot. n. 0021960 del 21/09/2017 foglio 14 part. 547	Punto 1	respinto
		Punto 2	parzialmente accolto
		Punto 3	parzialmente accolto
		Punto 4	accolto
11	La Taha Estate S.r.l. prot. n. 0021960 del 21/09/2017 foglio 14 part. 496, 498, 500, 504, 506 e 507	Punto 1	respinto
		Punto 2	parzialmente accolto
		Punto 3	parzialmente accolto
		Punto 4	accolto
12	La Taha Estate S.r.l. prot. n. 0021960 del 21/09/2017 foglio 14 part. 38 e 547	Punto 1	respinto
		Punto 2	parzialmente accolto
		Punto 3	parzialmente accolto
		Punto 4	accolto
13	Torre Maggiore S.r.l. prot. n. 0021959 del 21/09/2017	Punto 1	respinto
14	Elma Real Estate S.r.l. prot. n. 0021972 del 21/09/2017	Punto 1	respinto
15	Agricola Tre Erre S.r.l. prot. n. 0022154 del 25/09/2017	Punto 1	accolto
		Punto 2	accolto
		Punto 3	parzialmente accolto
16	Pinagri Agricola S.r.l. prot. n. 0022001 del 21/09/2017	Punto 1	parzialmente accolto
17	Confagricola Lazio prot. n. 0021981 del 21/09/2017	Punto 1	accolto
18	Comune di Ardea IV area Servizio Territorio prot. n. 0021983 del 21/09/2017		osservazione a favore del vincolo
19	Associazione Latinum Vetus prot. n. 0021974 del 21/09/2017		osservazione a favore del vincolo



-  PERIMETRO DELL'AMBITO DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO
-  PERIMETRO DEI LOTTI INTERESSATI DALLE OSSERVAZIONI RICEVUTE
-  AMPLIAMENTO DI VIA DI VALLE CAIA
-  STRADA DI COLLEGAMENTO PREVISTA DAL P.P.E.I.
-  STRADA DI COLLEGAMENTO TRA LA ZONA INDUSTRIALE E LA NUOVA VIA PONTINA
-  IDENTIFICAZIONE DEI BENI PUNTUALI E DIFFUSI