

**DIREZIONE REGIONALE POLITICHE AMBIENTALI E CICLO DEI RIFIUTI  
AREA VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE**

<b>Progetto</b>	Variante al progetto di parco commerciale sulla S.S. n. 148 Pontina Km. 27,800, nel Comune di Pomezia, Provincia di Roma.
<b>Proponente</b>	Soc. Escas S.r.l.
<b>Ubicazione</b>	Provincia di Roma Comune di Pomezia Località S.S. n. 148 Pontina Km. 27,800

**Registro elenco progetti n. 10/2019**

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

**ISTRUTTORIA TECNICO - AMMINISTRATIVA**

<p>IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</p> <p>Arch. Paola Pelone _____</p> <p>ISTRUTTORI:</p> <p>Geom. Roberto Cappella _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE</p> <p>Ing. Flaminia Tosini _____</p> <p>10/09/2019</p>
---	---

Premesso che sul progetto denominato “Ristrutturazione e restyling del complesso commerciale da adibire a centro commerciale intersettoriale, nel Comune di Pomezia, Provincia di Roma, in Via S.S. n. 149 Pontina km. 27,800” – Proponente: Soc. Escas S.r.l. - Registro elenco progetti: n. 230/2008, l’Area Valutazione di Impatto Ambientale, con provvedimento prot. n. 54921 del 25/3/2009, ha stabilito l’esclusione delle opere dal procedimento di V.I.A.

L’opera in oggetto, che propone delle varianti rispetto al progetto già assentito, è individuata dal Proponente tra quelle elencate nell’Allegato IV, punto 8, lettera t), della parte II, del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. e pertanto è sottoposta a procedura di Verifica sull’applicabilità della V.I.A.

In data 01/02/2019 la Società Escas S.r.l. ha depositato presso questa Autorità competente copia degli elaborati di progetto e dello studio contenente le informazioni relative agli aspetti ambientali di cui all’Allegato IV bis del suindicato Decreto Legislativo nonché copia dell’avvenuto contributo di cui all’art. 33.

Il progetto e lo studio sono stati iscritti nel registro dei progetti al n. 10/2019 dell’elenco e pubblicati sul sito web dell’Autorità competente.

Con nota prot. n. 103726 del 08/02/2019 è stata data comunicazione alle Amministrazioni e agli Enti Territoriali potenzialmente interessati dell’avvenuta pubblicazione sul sito web di questa Autorità dello studio preliminare ambientale e della documentazione a corredo del progetto, a norma dell’art. 19, comma 3 e 4 del D.Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii.

Le Amministrazioni e gli Enti Territoriali potenzialmente interessati, individuati dal Proponente e/o riconfermati/integrati dalla scrivente Area, sono i seguenti:

- Regione Lazio, Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico, le Attività produttive e Lazio Creativo, Area Commercio e Servizi al Consumatore;
- Regione Lazio, Direzione Regionale Risorse Idriche e Difesa del Suolo, Area Tutela del Territorio – Servizio Geologico;
- Regione Lazio, Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti, Area Qualità dell’Ambiente;
- Regione Lazio, Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata; Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale;
- Regione Lazio, Direzione Regionale Infrastrutture e Mobilità, Area Viabilità e reti infrastrutturali;
- ASTRAL S.p.A.;
- Arpa Lazio;
- Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento IV – Servizio Tutela e Valorizzazione dell’Ambiente - Servizio IV;
- Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento V – Promozione e coordinamento dello Sviluppo Economico e Sociale, Servizio I – Servizi alle imprese e Sviluppo locale;
- Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento VI – Pianificazione Territoriale Generale;
- Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento VII – Viabilità e Infrastrutture varie;
- Comune di Pomezia, Settore II – Attività Produttive SUAP;
- Comune di Pomezia, Settore V – Lavori Pubblici e Urbanistica;
- Comune di Pomezia, Settore VI – Ambiente;
- Comune di Pomezia, Settore VII – Viabilità e Trasporti;

- Corpo Nazionale VVF, Comando Provinciale di Roma, Dipartimento IX Prevenzione Incendi – Polo Centrale;
- Azienda ASL RM6, Dipartimento Prevenzione, Servizio Igiene e Sanità Pubblica Pomezia.

Con nota prot. n. 4436 del 14/02/2019, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 122637 del 15/02/2019, la Soc. ASTRAL S.p.A. ha comunicato che le opere “sono localizzate su strada non più di sua competenza ma di ANAS S.p.A., che conseguentemente è l’Ente titolato al rilascio di tale autorizzazione”, pertanto con nota prot. n. 135813 del 20/02/2019 è stata inviata ad ANAS S.p.A. la comunicazione di cui all’art. 19, comma 3 e 4 del D.Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii.

Preso atto che nel termine di 45 giorni, di cui al comma 4, dell’art. 19 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. sono pervenute le seguenti osservazioni:

- Regione Lazio, Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico, le Attività produttive e Lazio Creativo, Area Commercio e Servizi al Consumatore, nota prot. n. 178749 del 06/03/2019;
- ANAS S.p.A., Area Tecnica Esercizio – CM D, nota prot. n. CDG – 0158429-P del 19/03/2019, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 215203 del 19/03/2019;
- Regione Lazio, Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata; Roma Capitale e Città Metropolitana, nota prot. n. 228313 del 25/03/2019.

Oltre il termine dei 45 giorni, sono pervenute le seguenti osservazioni:

- ASL ROMA 6, Dipartimento Prevenzione, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, nota prot. n. 17518 del 29/03/2019, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 248568 del 29/03/2019;
- Comune di Pomezia, Settore 2 – Commercio Promozione Cultura e Territorio, nota prot. n. 33752 del 04/04/2019, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 265965 del 04/04/2019.

Preso atto che alla data di redazione della presente istruttoria tecnico - amministrativa, non sono direttamente pervenute osservazioni né contributi da parte delle seguenti Amministrazioni ed Enti Territoriali potenzialmente interessati dall’intervento in esame:

- Regione Lazio, Direzione Regionale Risorse Idriche e Difesa del Suolo, Area Tutela del Territorio – Servizio Geologico;
- Regione Lazio, Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti, Area Qualità dell’Ambiente;
- Regione Lazio, Direzione Regionale Infrastrutture e Mobilità, Area Viabilità e reti infrastrutturali;
- Arpa Lazio;
- Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento IV – Servizio Tutela e Valorizzazione dell’Ambiente - Servizio IV;
- Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento V – Promozione e coordinamento dello Sviluppo Economico e Sociale, Servizio I – Servizi alle imprese e Sviluppo locale;
- Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento VI – Pianificazione Territoriale Generale;
- Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento VII – Viabilità e Infrastrutture varie;
- Comune di Pomezia, Settore V – Lavori Pubblici e Urbanistica;
- Comune di Pomezia, Settore VI – Ambiente;
- Comune di Pomezia, Settore VII – Viabilità e Trasporti;
- Corpo Nazionale VVF, Comando Provinciale di Roma, Dipartimento IX Prevenzione Incendi – Polo Centrale.

Esaminati gli elaborati e la documentazione trasmessa elencata a seguire:

- Studio Preliminare Ambientale;
- Relazione impatto sulla viabilità;
- Valutazione di impatto acustico;
- Relazione tecnico commerciale;
- Relazione tecnica – Risistemazione a verde;
- Relazione geologico – tecnica;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Raccolta pareri;
- Simulazione post operam;
- Relazione tecnico – illustrativa;
- Tav. Unica Inquadramento territoriale – Planimetria locale – planimetria generale;
- Tav. 1 - rev. I Planimetria del piano interrato – inquadramento territoriale – 12/12/2018;
- Tav. 2 - rev. I Planimetria del piano terra (livello Via Pontina) e sistemazione esterna (accessi e viabilità, parcheggio e verde) – 12/12/2018;
- Tav. 3 - rev. I Prospetti e sezioni.

Il Comune di Pomezia, Settore II° – Commercio Promozione Cultura e Territorio, con nota prot. n. 43253 del 02/05/2019, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 335324 del 03/05/2019, ha chiesto alla Soc. Escas Srl integrazioni documentali, facendo seguito a quanto emerso in sede di riunione tecnica (ex L.R. n. 33/99) del 26/03/2019, svoltasi presso l'Area Commercio e Servizi al Consumatore della Regione Lazio.

Decorso il termine di cui all'art. 19, c. 4, del D.Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii. ed avviata l'istruttoria tecnica, questa Autorità ha rilevato l'incompletezza della documentazione fornita e pertanto con nota prot. n. 347812 del 08/05/2019, ha richiesto integrazioni documentali alla Proponente.

Il Comune di Pomezia, Settore II° – Commercio Promozione Cultura e Territorio, con nota del 31/05/2019, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 424082 del 04/06/2019, ha accolto l'istanza della Soc. Escas S.r.l. ed ha concesso alla stessa una proroga di trenta giorni per la consegna delle integrazioni documentali.

La Società Escas S.r.l. con nota del 10/06/2019, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 443457 del 10/06/2019, ha chiesto a norma all'art. 19, c. 6, del D.Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii. una proroga di trenta giorni sui tempi di consegna delle integrazioni richieste con nota prot. n. 347812 del 08/05/2019.

Con nota prot. n. 455616 del 14/06/2019, l'Area V.I.A. ha accolto la suddetta richiesta della Società Escas S.r.l. ed ha concesso la sospensione dei termini di cui all'art. 19, comma 6, del D.Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii. al fine di consentire alla proponente di ottemperare in forma esaustiva al completamento delle indagini e delle modellazioni viabilistiche richieste.

Il Comune di Pomezia, Settore II° – Commercio Promozione Cultura e Territorio, con nota del 03/07/2019, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 516379 del 04/07/2019, ha trasmesso le integrazioni documentali prodotte dalla Società Escas S.r.l. ai fini del procedimento di cui alla L.R. n. 33/99.

Con nota prot. n. 560047 del 16/07/2019, l'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana, della Regione Lazio, ha formulato ulteriori osservazioni sull'intervento in oggetto sulla scorta della documentazione integrativa trasmessa dal Comune di Pomezia, Settore II°.

Con nota del 19/07/2019, inviata a mezzo PEC ed acquisita con prot. n. 582294 del 22/07/2019, la Società Escas S.r.l. ha trasmesso la seguente documentazione integrativa, aggiornata anche in base alle osservazioni ricevute con la nota prot. n. 560047 del 16/07/2019, dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana, della Regione Lazio, riscontrate dalla proponente nel box internet dell'Area V.I.A.:

- Integrazioni allo Studio Preliminare Ambientale – 18/07/2019;
- Studio degli impatti dell'esercizio sulla viabilità – Rapporto finale;
- Valutazione di impatto acustico – giugno 2019;
- Tav. 1 - rev. I Planimetria del piano interrato – inquadramento territoriale – 20/06/2019;
- Tav. 2 - rev. I Planimetria del piano terra (livello Via Pontina) e sistemazione esterna (accessi e viabilità, parcheggio e verde) – 20/06/2019;
- Tav. 3 - rev. I Prospetti e sezioni – 20/06/2019;
- Tav. 4 bis – rev. I Conteggi planovolumetrici aggiornati sulla scorta delle osservazioni pervenute in data 17/07/2019 da parte dell'Area Urbanistica Regionale – 18/07/2019;
- Tav. 5 bis Relazione tecnico/amministrativa – 18/07/2019;
- Tav. 6 – rev. I Presidi idraulici – 18/07/2019.

Con nota del 09/08/2019, inviata a mezzo PEC ed acquisita con prot. n. 663322 del 12/08/2019, la Società Escas S.r.l. ha richiesto di poter attendere l'acquisizione del parere ANAS S.p.A. prima dell'emissione del provvedimento a conclusione della procedura di Verifica di assoggettabilità a V.I.A.

Il Comune di Pomezia, Settore II° – Commercio Promozione Cultura e Territorio, con nota prot. n. 78434 del 13/08/2019, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 670642 del 19/08/2019, ha trasmesso la relazione istruttoria, ad integrazione e parziale modifica della precedente, in quanto la stessa riporta le modificazioni che la Soc. Escas S.r.l. ha apportato al progetto iniziale.

La Soc. ANAS S.p.A., Area Tecnica Esercizio – CM D, con nota prot. n. CDG – 0492029-P del 30/08/2019, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 694972 del 04/09/2019, ha comunicato, per gli aspetti di propria competenza, il nulla osta all'intervento complessivo.

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

### **Premessa**

*La società proponente, ESCAS srl, per il progetto di un Centro Commerciale [...] (Registro elenco progetti 230/2008), ha già ottenuto da parte di codesta Area Valutazione Impatto Ambientale l'esclusione dalla procedura VIA con provvedimento prot. 54921 del 25/3/2009. [...]*

*Recentemente sono state ipotizzate ulteriori modifiche al progetto autorizzato, per le quali è stata presentata al Comune di Pomezia, una nuova istanza di DIA, in Variante al Permesso di costruire prot. 17 del 26/07/2018.*

*In merito alla procedura di Verifica di V.I.A., si sottolinea che essendo decorsi i termini di validità dei provvedimenti di cui all'art. 25 comma 5 del D.Lgs. n.152/06 e ss.mm.ii., il procedimento viene reiterato [...]*

### **Ubicazione area di intervento**

L'area d'intervento è ubicata nella porzione meridionale della Campagna Romana, al confine con l'Agro Pontino.

Amministrativamente essa ricade nella provincia di Roma, in comune di Pomezia ed è accessibile dalla SS 148 "Pontina" presso il km 27.800.

L'area è distinta in catasto al Foglio n. 9, particelle: 160; 1203; 1204.

### **Utilizzazione del territorio esistente ed approvato**

L'area interessata dal progetto è completamente urbanizzata, e presenta nel sito in esame destinazione di PRG "Industriale" ("Zona D").

Nello specifico il progetto riguarda la variante progettuale di un Parco Commerciale.

Le opere in variante sono previste all'interno del sedime del volume già presente nel permesso di costruire già assentito.

## **QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE**

### **Descrizione della situazione antecedente il progetto**

Il lotto di sedime del complesso commerciale si estende su una superficie di mq. 41.680, di cui 20.400 ca. coperti dal preesistente fabbricato cosiddetto "CASA MERCATO" perché dato in locazione alla omonima ditta, oltre a mq. 19.240 ca. destinati a viabilità interna e parcheggi e mq. 2.040 ca. destinati a verde.

Il preesistente fabbricato, fu costruito per usi industriali negli anni settanta, con concessione edilizia n. 284/lind del 29.01.77 ed è stato destinato, successivamente alla crisi industriale degli anni ottanta, ad uso commerciale, apportando, rispetto al progetto originario, alcuni ampliamenti, regolarmente autorizzati.

Esso presentava una sagoma a ferro di cavallo, con uno spazio scoperto posto posteriormente, adibito al carico, scarico e deposito delle merci in entrata ed in uscita.

La Società proprietaria, in data 28.02.1995, con pratica 762/94 produceva istanza di condono edilizio al fine di sanare gli ampliamenti eseguiti ed il relativo mutamento di destinazione d'uso da industriale a commerciale.

Successivamente, il Comune di Pomezia, a seguito della relativa istruttoria, rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 4/95 del 27.11.95 ed in data 28.07.03 la relativa dichiarazione di Agibilità.

La concessione in sanatoria prevedeva il mutamento di destinazione d'uso, da industriale a commerciale di mq. 15.000. La restante superficie coperta del fabbricato, pari a mq. 5.400, era destinata a deposito.

Successivamente, in data 20/10/08, con prot. 089479, la Escas s.r.l. produceva, al Comune di Pomezia, la richiesta per il rilascio del Permesso di Costruire per "modifica e realizzazione di nuovi parcheggi, ristrutturazione senza aumento di volume di un Centro Commerciale" ed in data 03/12/2009 veniva rilasciato il relativo Permesso di Costruire n° 79.

Detto progetto prevedeva la demolizione di una porzione del capannone, sul lato prospettante la S.S. Pontina, delle dimensioni pari a  $192,80 \times 10,60 =$  mq. 2.043,68 e la sua ricostruzione, senza aumento di volume, sul lato posteriore, al fine di rendere la struttura più funzionale e dotarla di un parcheggio anteriore di più ampie dimensioni, nonché la realizzazione di un parcheggio interrato su tre livelli oltre al piano terra.

Al fine di adeguare gli spazi commerciali alle esigenze di mercato ed al fine di consentire una rapida collocazione sul mercato della struttura furono presentate ben due varianti al progetto di cui sopra, di cui: la prima, si concluse con il rilascio del Permesso di Costruire n° 32 del 03/05/2011;

la seconda, si concluse con il rilascio del Permesso di Costruire n° 26 del 29/05/2012.

A seguito del rilascio del Permesso di Costruire n° 26 del 29/05/2012, la Società proprietaria iniziava i lavori di ristrutturazione del fabbricato previa demolizione del fabbricato esistente, ma eseguita detta demolizione e migliorate le rampe di accesso al sottostante piazzale, sospese i lavori di costruzione in quanto il Mercato non consentiva un'adeguata collocazione dei locali previsti, considerata anche la crisi

iniziata nel 2009/2010.

A seguito di ciò, vista anche l'importanza dell'impegno finanziario che la Proprietà doveva sopportare, la stessa contattò una primaria Società di marketing commerciale la quale, a seguito di uno studio del format migliore che un Centro Commerciale di tali dimensioni debba avere, suggerì di realizzare una nuova struttura commerciale, composta da una serie di locali prospettanti su una piazza esterna, evitando così la realizzazione di una grande galleria interna. Tale soluzione rendeva la struttura commerciale meno sovraccarica di oneri condominiali e quindi con spese minori da parte degli operatori commerciali insediati. L'oggetto del Permesso di Costruire n° 17 del 26/07/2018 consiste infatti nella variazione della planimetria del complesso commerciale, da una forma compatta parallelepipeda ad una forma a ferro di cavallo, con piazza centrale, percorsi pedonali all'aperto, ma protetti dalla pioggia da un ampio porticato su cui prospettano le vetrine dei locali commerciali, una migliore razionalizzazione dei percorsi carrabili consentiti, tramite rotatorie, un percorso su pilotis, allo stesso livello dei locali commerciali, fruibile solo dai mezzi di rifornimento, che scorre lungo il perimetro laterale e posteriore del fabbricato, al fine di consentire una migliore movimentazione delle merci di rifornimento dei locali.

Tabella di raffronto tra il progetto precedente oggetto della pronuncia di esclusione dalla VIA e l'attuale progetto di variante:

	Superfici (mq.)	
	Precedente Progetto	Attuale Progetto
Superficie complessiva lotto	41.680,00	41.680,00
Superficie Utile Lorda edificio commerciale	20.400,00	19.629,77
Superficie di vendita (SV) totale	11.271,00	12.591,69
Fabbisogno parcheggi (L.R. 33/99)	25.497,00	26.369,98
Superficie park in progetto (L.R. 33/99)	26.110,00	30.072,89
Di cui Parcheggio "A" - a raso	19.240,00	6.165,00
Parcheggio "B" - piano interrato	6.870,00	19.883,00
Superficie carico e scarico merci	1.220,00	4.024,89

### **Descrizione sintetica del progetto di variante**

Dunque il progetto in esame costituisce una variante non sostanziale senza aumenti di cubatura al permesso a costruire n. 17 del 26/7/18.

La variante, a seguito delle modifiche introdotte per via delle osservazioni pervenute, prevede un nuovo layout distributivo nella viabilità interna, che distribuisce i flussi dei veicoli degli utenti tra parcheggi di superficie e parcheggi interrati, oltre ad una diversa ripartizione della Superficie di Vendita tra medie strutture ed esercizi di vicinato.

Specialmente le osservazioni ricevute da parte di ANAS s.p.a., anche durante gli incontri tecnici avvenuti presso gli stessi uffici ANAS, hanno reso necessaria una ulteriore rimodulazione degli ambienti sia interni che esterni alla struttura commerciale, per allineare le consistenze edilizie ai parametri richiesti.

Detta rimodulazione, così come condivisa con ANAS, ha comportato la revisione generale non solo dell'asse viario adiacente alla complanare della S.S. 148 Via Pontina, allineando di fatto anche gli accessi carrabili in entrata ed uscita ed i posti auto posizionati a ridosso della stessa, ma ha visto interessata anche una diversa distribuzione della piazza centrale, con conseguente adeguamento della viabilità interna e degli spazi a parcheggio. Inoltre, per assolvere a quanto dettato dal D.M. 1444/68 in merito al reperimento delle superfici da destinare a standard pubblici, in funzione della nuova rimodulazione della viabilità posta sul fronte Pontina, si è resa necessaria una riduzione delle superfici commerciali complessive, da mq 13.917,13 a mq 12.591,69, per poter allineare la dotazione degli standard previsti dall'art. 5 punto 2 del sopra citato D.M.

La struttura commerciale assentita con il Permesso di Costruire sopra citato si componeva dei seguenti esercizi di vendita:

- n. 1 media struttura di vendita adibita a Supermercato alimentare e non con superficie di vendita di mq. 2.400, oltre a spazi per laboratori e locali scorte giornaliere;
- n. 9 Medie strutture di vendita di prodotti non alimentari, per complessivi mq. 6.128 di superficie di vendita, oltre a locali destinati a magazzini;
- n. 21 esercizi di vicinato di prodotti non alimentari per complessivi mq. 3.657;
- un locale bar-ristoro di mq. 295

Complessivamente veniva impegnata, per attività di vendita, una superficie di mq. 12.185, mq. 295 per locale di ristoro.

Il progetto di variante, invece, si compone dei seguenti esercizi di vendita:

- n. 1 media struttura di vendita adibita a Supermercato alimentare e non con superficie di vendita di mq. 1.724,13 oltre a spazi per laboratori e locali scorte giornaliere;
- n. 7 Medie strutture di vendita di prodotti non alimentari, per complessivi mq. 7.064,15 di superficie di vendita, oltre a locali destinati a magazzini;
- n. 43 esercizi di vicinato di prodotti non alimentari per complessivi mq. 3.803,41;
- n. 5 locali "somministrazione" per complessivi mq. 1.186,60

Complessivamente viene impegnata, per attività di vendita, una superficie di mq. 12.591,69 oltre a una superficie di mq. 1.186,60 per locali di "somministrazione".

In base all'attuale progetto di Variante, più del 30% della superficie di vendita del centro stesso è stata destinata agli esercizi di "vicinato".

È pertanto rispettata la Legge Regionale 33/99.

Verifica Superficie riservata ad esercizi di vicinato (L.33/99):

Superficie di Vendita = 12.591,69 mq

Superficie minima di vicinato = 30% di 12.591,69 mq = 3.777,51 mq

Superficie di vicinato di progetto = 3.803,41 mq > 3.777,51 mq

Il progetto di variante prevede quindi:

L'ottimizzazione della viabilità interna e delle superfici di vendita.

L'adeguamento dei parcheggi alle norme di buona tecnica con superfici a verde e piantumazioni oltre alla separazione dei flussi carrabili dai flussi pedonali.

L'utilizzo di fonti rinnovabili di energia per la sostenibilità energetico-ambientale della struttura commerciale.

Le superfici a parcheggio esterne saranno sistemate con pavimentazione tradizionale e aree a verde con piantumazioni per favorire l'ombreggiamento e la mitigazione delle superfici a parcheggio.

Sono state verificate e previste sufficienti superfici destinate a parcheggio e comunque in misura superiore a quanto disposto dalle disposizioni di legge.

### **Caratteristiche dimensionali**

Si danno di seguito alcune delle caratteristiche dimensionali principali del Progetto.

La superficie fondiaria complessiva di intervento misura complessivamente 41.680 mq.

Dalla relazione tecnica allegata al progetto di variante si desume che la struttura commerciale, misura 19.629,77 mq di Superficie Utile Lorda complessiva, di cui 12.591,69 mq di Superficie di Vendita (SV) oltre a 1.186,60 mq di superficie Attività complementari (SAC).



Sulla base di tali superfici, i progettisti hanno dedotto un fabbisogno totale di parcheggi (LR 33/99) pari a: 26.369,98 mq :

SV: mq 12.591,69 x 2 mq/mq = mq 25.183,38 (rapporto di 2 mq parcheggio / 1 mq SV)

SAC: mq 1.186,60 x 1 mq/mq = mq 1.186,60 (rapporto di 1 mq parcheggio / 1 mq SAC)

TOTALE FABBISOGNO = mq 26.369,98

Le superfici complessive destinate a parcheggio (piano interrato + area parcheggio esterno) saranno di molto superiori al fabbisogno, ossia pari a: 30.072,89 mq così distribuite:

Parcheggio "A" – a raso 6.165,00 mq

Parcheggio "B" – Piano interrato 19.883,00 mq

Superficie per carico e scarico merci 4.024,89 mq

PARCO COMMERCIALE	Superfici (mq.)	
	Richiesto	In progetto
SUL	19.629,77	
Superficie di vendita (SV)	12.591,69	
Superficie minima park parco commerciale 2mq park / 1mq SV (2 x 12.591,69mq) (Legge R.L. 33/99)	25.183,38	
"Attività Complementari" 1mq park / 1mq Sup. attività (1 x 1.186,60 mq) (Legge R.L. 33/99)	1.186,60	
Totale parcheggi richiesti dalla LR 33/99	26.369,98	
di cui Parcheggio "A" - a raso		6.165,00
Parcheggio "B" - piano interrato		19.883,00
Superficie carico e scarico merci		4.024,89
TOTALE PARCHEGGIO		30.072,89

In rapporto alle superfici di parcheggio, sono previste aree a verde ed arredo urbano per superfici superiori al 30% della superficie degli stalli.

E' inoltre previsto l'impianto di 308 nuovi esemplari di essenze tipiche del luogo in margine alle aree a parcheggio, e su tutto il perimetro esterno del Parco commerciale, da aggiungere agli esemplari attualmente presenti, finalizzati all'ombreggiamento delle aree a parcheggio e ad un migliore inserimento paesaggistico dell'impianto esterno di 6.165,00 mq.

Tutte le aree di parcheggio saranno servite da impianto di illuminazione artificiale.

## QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

### **Analisi riassuntiva di inquadramento territoriale e di coerenza del progetto agli strumenti di pianificazione e programmazione**

Il Parco commerciale sarà collocato in un lotto appartenente amministrativamente al territorio comunale di Pomezia (RM), di proprietà del soggetto proponente, ESCAS srl, con un estensione di circa 41.680 mq.

La Superficie Utile Lorda dell'edificato è pari a 19.629,77 mq, di cui la Superficie di Vendita è pari a 12.591,69 mq.

43.706,40 mq totali sono destinati a parcheggi di cui 6.165,00 mq su area esterna (Parcheggio "A" - a raso), 37.541,40 mq interrati (Parcheggio "B" – Piano interrato).

Tabella riepilogativa delle superfici:

Superficie complessiva lotto	41.680,00 mq
Superficie Utile Lorda	19.629,77 mq
Superficie di Vendita	12.591,69 mq
Superficie a parcheggio totale	43.706,40 mq
di cui Pubblici (DM 1444/68)	13.633,51 mq
Privati (L.R. 33/99)	30.072,89 mq

Il Parco commerciale è ubicato ad Ovest del comune di Pomezia, molto prossimo al confine con il Comune di Roma, sulla S.S. 148 "Pontina", in una zona a sviluppo disomogeneo di edilizia residenziale, commerciale e terziaria.

Raccoglie un bacino di utenza abbastanza vasto, che interessa i comuni di Pomezia, Roma Sud, Ardea principalmente, e una parte dei comuni meridionali dei Castelli Romani (Albano Laziale, Ariccia e Lanuvio) per complessivi 180.000 abitanti.

Per quanto riguarda le infrastrutture per la mobilità, l'area è servita da un sistema di viabilità costituito principalmente dall'asse stradale della SS 148 "Pontina", a quattro corsie, due per ogni senso di marcia, con una carreggiata di larghezza variabile di m 20 circa, con andamento planimetrico e altimetrico regolare e dalle relative strade complanari per il traffico locale con intersezioni a raso, svolgendo un ruolo di drenaggio e distribuzione del traffico. Il sistema viario rappresenta un reticolo organizzato del traffico veicolare verso e dalla città, mentre la SS 148 rappresenta un comodo collegamento per gli utenti dei comuni limitrofi.

La zona è inoltre servita da mezzi di trasporto pubblico sia urbano (linea PMZ 5) che extraurbano (linea Roma – Castelli Romani) e dalla linea ferroviaria che collega Roma a Nettuno ed è molto prossima alla stazione di Campoleone, che si trova sulla tratta Roma – Formia – Napoli.

Lo strumento programmatico di riferimento per la pianificazione urbanistica è rappresentato dal Piano Regolatore Generale (PRG) del comune di Pomezia, approvato con Delibera di G.R. n. 774 del 19/10/2008.

Con riferimento alla zonizzazione del territorio comunale e le relative Norme Tecniche, l'area in esame si trova in "Area Industriale – cat. D".

Inoltre l'area non è gravata da nessun vincolo ambientale, in base al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), essendo la zona classificata come Paesaggio degli insediamenti Urbani in evoluzione (aree Urbanizzate); inoltre non ricade in zone con vincolo di natura idrogeologica, PAI, storico – archeologica, e neanche nei siti SIC (Siti di Importanza Comunitaria) e ZPS (Zone di Protezione Speciale).

Pertanto, si può affermare come l'attività di progetto non sia in contrasto con gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriali vigenti.

## **INTERAZIONI PROGETTO – AMBIENTE**

### **Inquinamento e disturbi ambientali**

#### **Rumore**

Al fine di determinare l'impatto acustico derivante dalla realizzazione della struttura commerciale la società proponente ha commissionato apposito studio per la Valutazione previsionale di impatto acustico all'Ing. Stefano di Stefano riconosciuto "tecnico competente in acustica ambientale", ai sensi della legge quadro n. 447/1995, art. 2, commi 6 e 7, ed iscritto all'elenco regionale con il n. 49.

A seguito delle modifiche alla viabilità interna ed alle simulazioni sulla circolazione dei veicoli sulla rete viaria circostante il parco commerciale, sono emerse nuove valutazioni sul numero di veicoli circolanti

nell'ora di punta del giorno di punta, superiori ai dati utilizzati precedentemente per la valutazione di impatto acustico.

Questo fatto ha suggerito l'opportunità di ricalcolare tutti i dati acustici per opportuna verifica dei nuovi dati del traffico.

Si veda in proposito la "Valutazione previsionale di Impatto Acustico – Giugno 2019" [...].

Si riportano di seguito alcuni estratti da tale Studio per introdurre poi le risultanze (potenziali impatti) e le soluzioni (mitigazioni).

"Ai fini del presente studio, è stato preso in considerazione come sorgente sonora, quella legata al traffico veicolare indotto sulle strade e il transito di mezzi pesanti per attività di carico e scarico merci, supponendo trascurabile le sorgenti sonore legate all'impiantistica del centro commerciale, trovandoci in una zona prevalentemente industriale. ... Non sono presenti recettori ad uso abitativo nel raggio di cento metri e pertanto verrà considerato come recettore sensibile il piano stradale della S.S. Pontina

La zona urbanistica nella quale insiste l'attività può essere inquadrata come zona V con recettori (S.S. Pontina) in zona IV così come previsto dal DPCM 14/11/97 e dalla Legge 447/95. ....

In relazione al clima acustico attuale, la sorgente più significativa di emissioni acustiche è costituita dalle vetture e furgoni (autocarro leggero) che transitano in ingresso ed uscita del centro commerciale.

In riferimento all'orario di apertura del centro commerciale verrà considerato come flusso di traffico significativo quello rilevato durante la fascia oraria che va dalle ore 9:00 alle ore 20:00 (ragionando su una media di 650 passaggi/ora).

A seguito delle misurazioni e delle elaborazioni dei dati ... "i risultati ottenuti sono i seguenti:

S.S. Pontina

$L_s = 70.0$  dB(A) valore di immissione

Differenza tra  $L_s$  e il livello di rumore residuo =  $70.0 - 70.0 = 0.00$  dB(A)

L'incremento differenziale, ipotizzato, da addebitare alle sorgenti sonore è dell'ordine di 0,00 dB, tollerato dal criterio differenziale introdotto dal DPCM 01/03/91 e dal DPCM 14/11/97.

Non si ipotizzano componenti tonali e/o impulsive secondo quanto riportato dal D.P.C.M. 16/3/98.

Le misure sono state ottenute ripetendole più volte e campionando ogni volta 3 minuti ricercando le medesime condizioni ambientali di misura. Sono state effettuate più volte in maniera tale da ottenere una visione il più completa possibile del clima acustico della zona di appartenenza. I risultati sopra esposti sono stati ottenuti effettuando la media energetica dei valori rilevati durante il campionamento".

In conclusione, ... "i risultati delle misurazioni e dei calcoli previsionali eseguiti per conto della "ESCAS s.r.l." evidenziano quanto segue:

- I valori di emissione e di immissione sonora delle sorgenti sonore, a servizio dell'attività sono compatibili con i limiti imposti dal DPCM 14/11/97 e dalla Legge 447/95;
- Le misurazioni effettuate attestano che non sono presenti fenomeni di inquinamento acustico, al di fuori della fascia di tolleranza prevista dal criterio differenziale del DPCM 14/11/97, all'interno del recettore più prossimo. [...]

#### Mitigazioni adottate

In conclusione, i livelli di rumorosità dovuti alla fase di esercizio del Parco Commerciale, non indurranno significative alterazioni del Clima Acustico della zona, anche perché concentrate prevalentemente nel periodo diurno.

Si può pertanto concludere che la realizzazione del progetto non inciderà in modo significativo sul disturbo globale prodotto dal rumore ambientale alla popolazione limitrofa. Tuttavia, al fine di limitare ulteriormente il rumore causato dalla circolazione delle auto nelle corsie del parcheggio sarà imposta una velocità massima pari a 10 km/h.

#### **Viabilità e Traffico**

Sulla base delle caratteristiche localizzative, dimensionali e di frequentazione di due strutture commerciali

operative nel territorio (centro commerciale Sedici Pini a Pomezia e centro commerciale Aprilia 2 nel comune da cui prende nome) è stata ricostruita la domanda giornaliera e delle ore di punta nei giorni tipo feriale e festivo.

Il traffico giornaliero medio atteso è di 3.400 autovetture in arrivo/partenza nei giorni feriali e di 4.400 autovetture nei giorni festivi e prefestivi, mentre è contenuto indicativamente in pochi veicoli al giorno (nell'ordine di una decina per direzione) il traffico pesante.

L'incidenza di queste quantità è nulla sul traffico notturno di Via Pontina (dalle 22:00 alle 6:00), centrali e complanari prese nell'insieme, dato che la struttura commerciale in tali orari è chiusa.

L'incidenza sul traffico diurno (dalle 6:00 alle 22:00) si colloca nell'intorno del 10%, poco meno nei giorni feriali e poco più nei giorni del weekend.

Si è giunti a determinare una domanda oraria, sommando arrivi e partenze, variabile tra i 100 veicoli del venerdì mattina agli 800 del venerdì sera ed ancora agli oltre 1.000 del sabato pomeriggio.

In fase preliminare, applicando un modello di nodo al varco di ingresso/uscita della struttura commerciale e utilizzando i dati al momento disponibili in carenza dei rilievi di traffico ancora in fase di effettuazione, si era giunti alla conclusione che le condizioni della circolazione veicolare permanevano di buon livello anche a fronte dell'incremento di domanda prodotto.

Per questa fase conclusiva dello studio è stato implementato un modello di micro simulazione in grado di riprodurre, in forma dinamica, il movimento dei singoli veicoli sulla porzione di rete che serve l'ambito di intervento. Dalla lettura dei risultati forniti dal modello si evince che attualmente le condizioni di circolazione sulla porzione di rete analizzata sono di buon livello, con perdite medie di tempo limitate a pochi secondi e ridotto numero di fermate per ciascun veicolo, così come la velocità media approssima i limiti massimi imposti sulle diverse viabilità.

Il modello di microsimulazione è stato quindi modificato per rappresentare quanto indicato dalla proposta di intervento, sia per ciò che concerne le sistemazioni stradali dell'area di accesso/egresso della struttura commerciale sia nel merito della domanda aggiuntiva stimata per le ore di punta. Nel passaggio dallo scenario attuale a quello di progetto gli incrementi del traffico sulla rete producono variazioni poco significative degli indicatori nell'ora di punta del mattino del giorno feriale, mentre nelle ore di punta della sera feriale e del sabato le variazioni, pur essendo più consistenti, non sono però tali da produrre elementi di criticità nella circolazione. Rallentamenti di minor conto, per entità ed estensione, si possono verificare in prossimità dei punti di immissione/diversione delle carreggiate complanari di Via Pontina e delle bretelle che mettono in comunicazione le carreggiate complanari e centrali della statale. [...]

[...] Dalle tabelle si evince che non si producono variazioni di flusso lungo le carreggiate centrali di Via Pontina. I flussi si incrementano invece sulle complanari della statale, in modo sensibile ma senza mai approssimare la capacità delle due carreggiate di servizio. [...]

[...] L'analisi dello scenario progettuale è completata dalla stima modellistica delle esigenze di sosta per verificare la congruità dimensionale delle aree di parcheggio previste. Nel complesso si può affermare che le aree di parcheggio di pertinenza del centro commerciale risultano sovradimensionate in relazione ai livelli di domanda attesi, presentando un significativo residuo di capacità in grado di garantire una adeguata risposta anche nel caso delle iperpunte che si verificano in periodi particolari dell'anno (festività natalizie, saldi estivi ed invernali, ecc.).

Alla luce delle informazioni disponibili e delle analisi sviluppate, quindi, si può affermare la sostenibilità dell'intervento nelle dimensioni e nella configurazione proposte. ...

### **Ambiente idrico**

In fase di esercizio sono possibili impatti dovuti ai reflui civili ed alle acque meteoriche raccolte dalle superfici carrabili.

### Mitigazioni adottate

Esistono due distinte reti di raccolta di cui una dedicata alle acque meteoriche provenienti dai piazzali ed

una per i reflui civili provenienti dalla struttura commerciale.

E' previsto che le acque di scarico, derivanti dai reflui civili, vengano recapitate alla fognatura comunale esistente sulla vicina via Naro.

Invece le acque meteoriche, provenienti dai piazzali carrabili, raccolte dall'impianto di prima pioggia saranno recapitate ad apposito impianto (disoleatori) per l'opportuno trattamento prima dello scarico finale.

[...]

Questo impianto di smaltimento delle acque meteoriche sarà oggetto di periodici interventi di manutenzione, (considerando anche i casi di sversamenti accidentali), e di lavaggi con frequenza funzionale agli eventi meteorici di rilievo.

La copertura dei parcheggi e delle aree di manovra sarà in asfalto, in modo da garantire un buon grado di impermeabilità tale da impedire il diretto contatto col suolo da parte delle eventuali sostanze inquinanti percolanti dai mezzi e da assicurare il totale convogliamento delle acque meteoriche di lavaggio dei piazzali alla rete di raccolta, ed alle vasche di prima pioggia. Il sistema di raccolta, trattamento ed allontanamento delle acque meteoriche e degli scarichi liquidi che interessano l'area dell'intervento sarà dimensionato e realizzato in modo tale da assicurare il rispetto dei limiti stabiliti dalla normativa nazionale e per conseguire il massimo livello di sicurezza e di tutela ambientale.

### **Suolo e sottosuolo**

In considerazione della natura del progetto, ed essendo già stati eseguiti in passato gli scavi di fondazione sulla base del progetto precedentemente autorizzato, non sono al momento previsti scavi degni di nota, e pertanto non sono prevedibili impatti connessi con il suolo ed il sottosuolo.

### **Paesaggio**

Nella configurazione post operam si avrà una diversa conformazione del volume architettonico e dell'area esterna di distribuzione del piazzale con un lieve arretramento del volume dalla SS "Pontina" rispetto al precedente progetto.

Saranno inoltre sul fronte SS "Pontina" le aree esterne a parcheggio e a verde con piantumazioni.

Comunque gli interventi si collocano in un ambito decisamente compromesso e con basso grado di naturalità, trovandoci in una zona prevalentemente industriale.

Una misura di mitigazione per il paesaggio può essere la schermatura arborea tra la complanare della SS "Pontina" ed il Parco commerciale e la messa a dimora arbustiva lungo il perimetro del Parco Commerciale.

Non sono quindi ipotizzabili impatti sul paesaggio dovuti alla realizzazione del progetto.

### **Impatto sul patrimonio naturale e storico**

Si tratta di un impatto dovuto alla possibile distruzione di reperti archeologici in fase di scavo. Essendo già stati eseguiti gli scavi più importanti relativi al precedente Permesso di Costruire, non risulta prevedibile un'interferenza dei lavori in variante con elementi del patrimonio storico - archeologico.

Sono, inoltre, esclusi possibili impatti sul patrimonio naturale.

### **Vegetazione, flora e fauna**

L'area di intervento si trova in un'area già fortemente urbanizzata in territorio del comune di Pomezia, in zone cioè già modellate artificialmente dove gli spazi sono strutturati dagli edifici, e dove le aree naturali sono ormai definitivamente antropizzate.

Inoltre non si rilevano nelle vicinanze, siti di importanza (SIC/ZPS) che descrivono ambienti e habitat caratteristici.

La componente vegetazionale è stata oggetto di studio da parte del Dott. Forestale Rocco Sgherzi, che ha redatto apposito studio di Sistemazione del verde da cui sono estratti alcuni stralci delle descrizioni

progettuali.

“... Poiché l'area ricade in zona fitoclimatica del Lauretum (sottozona calda), come riportato nella Carta Fitoclimatica del Lazio, le specie più confacenti per essere utilizzate come dotazione verde sono quelle tipiche degli ambienti mediterranei.

Tali specie, tipicamente autoctone, ben si adattano a questo ambiente anche per natura del terreno (medio impasto e ben drenate), con modeste richieste di disponibilità idriche (in quanto possono ben adattarsi alle stasi vegetative tipiche degli ambienti mediterranei) praticamente esauribili con le precipitazioni meteoriche stagionali e tranquillamente gestibili con irrigazioni periodiche nelle stagioni con periodi di carenza più prolungati (tipicamente il periodo estivo).

Con questi presupposti, anche per questioni di compatibilità ambientale, la scelta delle piante da mettere a dimora è ricaduta sulle seguenti specie:

#### ALBERI

Leccio (*Quercus ilex*)

Cipresso (*Cupressus sempervirens*)

#### ARBUSTI

Bosso (*Buxus sempervirens*)

Mirto (*Mirtus communis*)

Pittosporo (*Pittosporum tobira*)

Agazzino (*Pyracantha pyracantha*)

Si tratta di specie dotate di apparati radicali ben adattati alle caratteristiche del suolo dove verranno messe a dimora, con apparati ben conformati ed ottime capacità esplorative degli apparati radicali, con una naturale predisposizione di quest'ultimi a non emergere eccessivamente, anche quanto interessati da sollecitazioni esterne (per esempio se radicati in prossimità di strade, presentano un buon grado di tollerabilità dei carichi periodici come quello generato dal traffico di autoveicoli anche di notevole peso) non comportano le tipiche complicazioni che possono comportare i pini domestici piantati nelle stesse condizioni.

Si tratta di piante tipiche degli ambienti mediterranei e ben diffuse nelle zone limitrofe, tale aspetto fornisce anche una buona garanzia sul loro basso impatto dal punto di vista della allergenicità in quanto non vengono introdotte in ambiente piante con caratteristiche diverse da quelle già ampiamente diffuse nel circondario.

Ultimo aspetto, ma non per questo meno importante, si tratta di piante caratterizzate da una fruttificazione che non comporta problematiche né nella fase di maturazione in quanto si tratta di frutti di piccole dimensioni e caratterizzate da una ridotta frazione acquosa anche a maturità. Tale aspetto incide in maniera positiva sia sull'eventuale carico della chioma (peso ridotto equivale a minore rischio di rottura della ramificazione e meno rischio per i fruitori in quanto gli eventuali danni connessi alla caduta dei frutti non comporta conseguenze significative, con un rischio conseguente assolutamente sostenibile) sia nella fase successiva alla caduta in quanto – non avendo polpa ricca d'acqua, non si innescano processi fermentativi nella fase di degradazione dei frutti, con conseguente eliminazione di complicazioni legate a cattivi odori, muffe e altri fenomeni sgradevoli che spesso è possibile osservare in presenza di altro tipo di fruttificazione.

Nello specifico verranno messi a dimora 138 alberi (suddivisi in 125 Lecci e 13 Cipressi) e 170 arbusti (circa 34 per ognuna delle singole specie precedentemente citate).

La messa a dimora verrà effettuata su tutti e quattro i lati dell'immobile secondo il presente schema:

1) Un filare misto nella parte posteriore dello stabile, in controquinta al filare di pini preesistente, composto da 13 Lecci e 13 Cipressi. Tale disposizione permette di dare movimento alla formazione arborea che verrà a costituirsi, creando un futuro profilo movimentato che interrompe le linee rigide dello stabile;

2) Due filari continui di Lecci (uno per ogni lato), a mò di bordura alberata, utilizzando piante ben conformate e con chiome equilibrate, inserite a detta altezza dal col colletto, in modo da formare una

barriera che nella parte alte svolga un'efficace azione filtrante, mentre nella parte bassa contribuisca dare luce al piano viario e dia una giusta visibilità ai fruitori che possono transitare con gli autoveicoli. Ogni filare sarà costituito da 56 individui, distribuiti in formazione lineare per tutta la lunghezza laterale del manufatto.

3) Più articolata la disposizione degli arbusti, principalmente nella parte anteriore dello stabile, in quanto verranno disposti sia con criteri paesaggistici (piccoli gruppi con disposizione informale a costituire macchie di colore) che in disposizione geometrica (in forma di piccole bordure a delimitare le aiuole e le aree adibite a parcheggio) in modo che il risultato finale non risulti scontato e monotono.

Considerati i 15 alberi di pino già presenti ed i 138 nuovi alberi da mettere a dimora, a completamento della piantagione, la dotazione arborea dell'area sarà di complessivi 153 alberi ...”

Per quel che riguarda la fauna, si specifica che le specie rilevate, data la forte antropizzazione della zona in cui si colloca l'intervento possono essere definite antropofile, ossia già abituate ad una situazione caratterizzata dalla presenza dell'uomo. Non si prevedono pertanto possibili impatti negativi dovuti alla realizzazione né alla presenza dell'ampliamento in progetto della struttura commerciale.

\* \* \*

## ESITO ISTRUTTORIO

L'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il tecnico Arch. Stefano Ciaranfi, ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura.

Considerato che:

- gli elaborati progettuali nonché lo Studio Preliminare Ambientale, depositati presso questa Autorità competente, sono da considerarsi parte integrante della presente istruttoria tecnico-amministrativa e che la presente pronuncia riguarda il progetto così come completato attraverso le documentazioni integrative pervenute;
- sono stati acquisiti i seguenti pareri nell'ambito istruttorio, a norma dell'art. 19, comma 3 e 4 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. che assumo rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:
  - ✓ Regione Lazio, Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico, le Attività produttive e Lazio Creativo, Area Commercio e Servizi al Consumatore, nota prot. n. 178749 del 06/03/2019;
  - ✓ Regione Lazio, Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata; Roma Capitale e Città Metropolitana, nota prot. n. 228313 del 25/03/2019 e nota prot. n. 560047 del 16/07/2019;
  - ✓ ASL ROMA 6, Dipartimento Prevenzione, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, nota prot. n. 17518 del 29/03/2019;
  - ✓ Comune di Pomezia, Settore 2 – Commercio Promozione Cultura e Territorio, nota prot. n. 33752 del 04/04/2019 e nota prot. n. 78434 del 13/08/2019;
  - ✓ ANAS S.p.A., Area Tecnica Esercizio – CM D, con nota prot. n. CDG – 0492029-P del 30/08/2019.

Le suddette Autorità non hanno evidenziato significative criticità derivanti dalla realizzazione dell'opera.

Considerato che:

- l'area di progetto non interferisce con S.I.C., Z.P.S. e Aree Naturali Protette;
- con provvedimento prot. n. 54921 del 25/3/2009, l'Area Valutazione Impatto Ambientale

aveva già stabilito l'esclusione delle opere dal successivo procedimento di V.I.A. sull'intervento denominato "Ristrutturazione e restyling del complesso commerciale da adibire a centro commerciale intersettoriale, nel Comune di Pomezia, Provincia di Roma, in Via S.S. n. 149 Pontina km. 27,800" – Proponente: Soc. Escas S.r.l.;

- in relazione all'opera attualmente proposta, l'analisi dei fattori ambientali, condotta nel rispetto dei criteri elencati nell'allegato V del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. e desunta dalla documentazione prodotta, non ha evidenziato impatti negativi e significativi sull'ambiente derivanti dalla realizzazione del progetto;
- dall'esame della documentazione progettuale, gli impatti riscontrati sulle componenti ambientali coinvolte sono mitigabili con l'applicazione delle misure di seguito prescritte;

### TUTTO CIÒ PREMESSO

effettuata la procedura di Verifica ai sensi dell'art 19, parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. sulla base dei criteri di cui all'Allegato V, parte II del presente Decreto e delle risultanze dei diversi pareri pervenuti si ritiene, in relazione all'entità degli interventi ed alle situazioni ambientali e territoriali descritte, di dover **escludere le opere dal procedimento di V.I.A.** individuando, ai sensi del comma 8 dell'art. 19 del citato Decreto, le seguenti vincolanti prescrizioni:

- Il progetto sia attuato secondo quanto previsto negli elaborati presentati, elencati nelle premesse e nel rispetto di tutte le prescrizioni impartite dalle Autorità citate nella presente istruttoria tecnico - amministrativa. Altresì il progetto dovrà recepire le indicazioni contenute nello studio preliminare ambientale relativamente all'attuazione degli interventi di mitigazione ambientale.
- Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici e delle infrastrutture connesse, e di contenere i consumi energetici dell'intervento in oggetto, nonché per promuovere l'utilizzo delle fonti rinnovabili, il progetto dovrà essere redatto e realizzato nel rispetto degli obiettivi di qualità individuati dalla Direttiva 2002/91/CE, dal D.Lgs n.192/2005, come modificato dal D.lgs n. 311/2006, e dalla Legge Regionale n. 6/2008 relativa all'architettura sostenibile e alla bioedilizia.

Con riferimento agli obiettivi di promozione della sostenibilità energetico-ambientale nella progettazione e realizzazione di opere edilizie pubbliche e private, è obbligatoria l'installazione di impianti che fanno ricorso a fonti energetiche rinnovabili.

In particolare, al fine di ottemperare agli obiettivi comunitari, nazionali e regionali che prescrivono il miglioramento dell'efficienza energetica e la promozione delle fonti rinnovabili, il proponente dovrà attuare le seguenti misure compensative:

- produzione minima di energia termica da fonti rinnovabili e/o cogenerazione - trigenerazione: minimo 50% del fabbisogno annuo;
- produzione minima di energia elettrica da fonti rinnovabili e/o cogenerazione - trigenerazione: minimo 50% del fabbisogno annuo;
- massimo utilizzo di sistemi di riscaldamento radianti;
- massimo utilizzo di tecnologie per l'illuminazione naturale degli spazi interni (camini di luce, specchi, ecc.) che evitino la necessità di illuminare artificialmente gli ambienti di giorno;
- massimo utilizzo di sistemi per la protezione delle chiusure verticali trasparenti dal sole.

Inoltre l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non dovrà essere superiore a quanto riportato nell'Allegato C, punto 1.2, tabella 2.3 del D.Lgs. n. 192/05 così come modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 311/06.



Tutti i motori elettrici utilizzati negli impianti debbono avere classe di Efficienza I, nonché essere preferibilmente regolati attraverso variatori di velocità, secondo quanto previsto dall'Allegato A al DM Ministero dello Sviluppo Economico del 19 Febbraio 2007 recante "Disposizioni in materia di detrazioni per le spese sostenute per l'acquisto e l'installazione di motori ad elevata efficienza e variatori di velocità (inverter) di cui all'art. 1, commi 358 e 359, della legge 27 dicembre 2006, n. 296", pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 47 del 26/2/07.

Particolare attenzione in fase progettuale dovrà essere posta per l'utilizzo ottimale dei fattori di condizionamento ambientale esterni e per gli obiettivi di risparmio delle risorse idriche.

Il progetto dovrà utilizzare tecnologie edilizie sostenibili e preferibilmente materiali di qualità certificata eco-compatibile e materiali naturali, ai sensi dell'art.8 della legge regionale n.6/2008, con un'attenzione particolare all'utilizzo di materiali riciclati e riciclabili, e dovrà essere redatto con riferimento alla metodologia del Life Cycle Assessment (LCA) con l'obiettivo di valutare gli impatti ambientali associati alle varie fasi del ciclo di vita di un prodotto.

- Per quanto attiene la realizzazione dei parcheggi, dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:
  - al fine di contenere il rischio di contaminazione delle acque da metalli pesanti, gomme, particolato, le acque meteoriche provenienti dalle superfici adibite a parcheggi, dovranno essere trattate con idonei presidi idraulici (vasche di decantazione, disoleatori, ecc...) prima di essere definitivamente smaltite; l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere dimensionato in ottemperanza alla normativa vigente e dovranno essere effettuati periodici interventi di manutenzione, considerando anche i casi di sversamenti accidentali ed effettuati lavaggi con frequenza funzionale agli eventi meteorici di rilievo;
  - le aree a parcheggio dovranno essere asservite da idonei impianti di illuminazione notturna;
  - la transitabilità all'interno delle aree di sosta dovrà essere a senso unico per limitare il più possibile incroci e attraversamenti;
  - dovrà essere assicurata una differenziazione dei percorsi carrabili e pedonali attraverso soprattutto una segnaletica verticale e/o orizzontale interna ed esterna alle aree di sosta affinché i percorsi pedonali siano protetti e ben identificabili per differenti profili di utenti.
- Dovranno essere adottate le seguenti indicazioni in riferimento alle sistemazioni a verde delle aree, in particolare:
  - Gli individui arborei ed arbustivi impiegabili nelle aree marginali (viabilità) o confinate in spazi ben definiti (aiuole, parcheggi) devono essere:
    - di specie autoctone, o comunque familiari con il tessuto vegetazionale circostante, munite di certificazione sanitaria e di provenienza;
    - di specie che a maturità non abbiano un apparato radicale superficiale;
    - di specie considerate a basso carico allergenico per la collettività;
    - per quelle finalizzate a costituire la parte alta della barriera o delle formazioni arboree, devono mettersi a dimora individui il cui punto basso di inserzione della chioma sia almeno a 3 metri dal colletto;
    - di specie idonee alla natura del suolo, al contesto territoriale, alla matrice ambientale dell'area ed alle caratteristiche meteorologiche. Particolare attenzione deve essere dedicata alla selezione di specie che richiedono consumi idrici sostenibili con le caratteristiche dell'area.
  - Le superfici destinate ad ospitare le aree verdi debbono essere sistemati con interventi che prevedano, per quanto possibile, minimi movimenti di terra tali comunque da non alterare la morfologia, la natura dei suoli ed il regime idrico e di stabilità dei suoli. Essi devono realizzarsi in modo da favorire il deflusso controllato delle acque.

- Tutte le superfici impiantate devono essere munite di un piano pluriennale di manutenzione, che specifichi le cure colturali annuali e periodiche a cui debbono essere obbligatoriamente sottoposte, sia ai fini della loro crescita regolare (innaffiature, ecc.) sia ai fini dell'acquisizione di un portamento equilibrato (potature, ecc.). Periodicamente le piante debbono essere sottoposte a verifiche di stabilità.
- Dovrà essere redatto un programma di cantierizzazione che assicuri una normalizzazione delle attività particolarmente impattanti quale il rumore, il sollevamento delle polveri, in maniera tale da non interferire con le attività residenziali e socio-economiche in essere, prevedendo tutti gli accorgimenti necessari per il mantenimento dei livelli ammissibili della vigente normativa nonché attraverso l'attuazione di azioni idonee che attuano la mitigazione degli effetti e al ripristino delle condizioni ante-operam (innaffiamento delle terre, contenimento delle polveri con teloni sui mezzi di trasporto, lavaggio della viabilità e dei mezzi , interdizione di accesso a soggetti estranei all'attività edilizia).
- L'eventuale approvvigionamento delle risorse naturali dovrà avvenire nell'ambito dei limiti delle concessioni legittimamente vigenti nei diversi siti di cava.
- Eventuali modifiche riguardanti l'intervento in argomento e non specificatamente previste nel presente progetto, dovranno seguire l'iter procedimentale di cui al D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. conformemente a quanto disposto dall'Allegato IV, punto 8, lettera t) del citato Decreto.

Il presente documento è costituito da n. 18 pagine inclusa la copertina.

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