



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

\*\*\*\*\*

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 14/07/2011

=====

ADDI' 14/07/2011 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POLVERINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	LOLLOBRIGIDA	Francesco	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BIRINDELLI	Angela	"	MAITEI	Marco	"
BUONTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	SENTINELLE	Gabriella	"
CETICA	Stefano	"	ZAPPALA'	Stefano	"
DI PAOLANTONIO	Pietro	"	ZEZZA	Maria	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: CIOCCHETTI - BUONTEMPO - CANGEMI - LOLLOBRIGIDA


DELIBERAZIONE N. 326

Oggetto:

Approvazione della proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 per l'approvazione e la realizzazione dell'intervento denominato: Legge 23 dicembre 1996 n. 662 art. 2, cc. 203 e 204 - Patto Territoriale delle Colline Romane - Comune di Lanuvio - Parco Commerciale Campoleone Scari - Progetto per la realizzazione di un parco commerciale ed artigianale - Cod. ASP 83", in variante al vigente P.R.G.



326 14 LUG. 2011 *R*



**OGGETTO:** Approvazione della proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 per l'approvazione e la realizzazione dell'intervento denominato: Legge 23 dicembre 1996 n. 662 art. 2, cc. 203 e 204 – Patto Territoriale delle Colline Romane - Comune di Lanuvio - Parco Commerciale Campoleone Scari – Progetto per la realizzazione di un parco commerciale ed artigianale - Cod. ASP 83", in variante al vigente P.R.G.

## LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio e dell'Urbanistica

### PREMESSO

Che l'art. 2, comma 203, della L. 23.12.1996 n. 662 individua tra gli strumenti di regolazione degli interventi coinvolgenti una pluralità di soggetti pubblici e privati, anche gli Accordi definiti "Patti Territoriali".

Che l'intervento in oggetto è inserito nel Patto Territoriale delle Colline Romane, sottoscritto anche dalla Regione Lazio;

Che per gli interventi inseriti nel Patto è previsto il ricorso alle procedure dell'Accordo di Programma;

Che in apposita Conferenza di Servizi, conclusasi il 10 dicembre 2008, si è verificata la possibilità di concludere tale Accordo di Programma;

### CONSIDERATO

Che l'intervento prevede la realizzazione di un complesso di edifici a destinazione commerciale ed artigianale su un'area posta in prossimità dello snodo stradale tra Via Nettunense e SP Laviniese, in località Campoleone;

Che tale opera comporta un incremento occupazionale di n. 170 addetti;

### PRESO ATTO

Della proposta di Accordo di Programma, parte integrante del presente atto;

### RITENUTO

Di approvare la proposta di Accordo di Programma in parola;

### VISTO

La proposta di Accordo di Programma;

La deliberazione del Consiglio Comunale di Lanuvio n. 18 del 26 luglio 2006;



326 14 LUG. 2011 *Dr*



La deliberazione del Consiglio Comunale di Lanuvio n. 10 del 12 marzo 2007  
La deliberazione del Consiglio Comunale di Lanuvio n. 46 del 13 settembre 2007  
La deliberazione del Consiglio Comunale di Lanuvio n. 34 del 15 luglio 2009  
La deliberazione del Consiglio Comunale di Lanuvio n. 22 del 28 aprile 2010  
La deliberazione del Consiglio Comunale di Lanuvio n. 67 del 28 aprile 2010 *20.12.2010*  
Il verbale della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/00 del 10 dicembre 2008 ed i relativi pareri;  
Gli elaborati progettuali elencati nello schema di Accordo di Programma;

*A*

**VISTO**

Lo Statuto della Regione Lazio;  
La L. 07.08.1990 n. 241 "Nuove norme in materia di Procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i.;  
L'art. 2, commi 203 e 204, della L. 23 dicembre 1996 n. 662 "Misure di razionalizzazione della finanza pubblica";  
L'art. 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";  
Il R.R. 6 settembre 2002, n. 1 "Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale" e s.m.i.;

**RITENUTO**

Che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

All'unanimità

**DELIBERA**

Per quanto riportato in premessa,  
di approvare la proposta di Accordo di Programma ai sensi art. 34 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, per l'approvazione e la realizzazione dell'intervento denominato: Legge 23 dicembre 1996 n. 662 art. 2, cc. 203 e 204 – Patto Territoriale delle Colline Romane - Comune di Lanuvio – Parco Commerciale Campoleone Scari – Progetto per la realizzazione di un parco commerciale ed artigianale - Cod. ASP 83", in variante al vigente P.R.G.

LA PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI  
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONES

  
ACCORDO DI  
PROGRAMMA

  
allegato A) PARERI  
CON PRESCRIZIONI

ROMA 118 LUG. 2011



*2*



ALLEG. N. 326 M  
DEL 14 LUG. 2011



**REGIONE  
LAZIO**

**PROVINCIA  
DI  
ROMA**

**COMUNE  
DI  
LANUVIO**



## **ACCORDO DI PROGRAMMA**

Ai sensi dell'art. 34 D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 per l'approvazione e la realizzazione dell'intervento denominato: "Legge 23 dicembre 1996 n. 662 art. 2, commi 203 e 204 – Patto Territoriale delle Colline Romane - Comune di Lanuvio – Parco Commerciale Campoleone Scari – Progetto per la realizzazione di un parco commerciale ed artigianale - Cod. ASP 83", in variante al vigente P.R.G.

### **PREMESSO**

Che la L. 23 dicembre 1996 n. 662 all'art. 2, comma 203, "Misure di razionalizzazione della finanza pubblica" individua tra gli strumenti di regolazione degli interventi coinvolgenti una pluralità di soggetti pubblici e privati anche gli Accordi definiti "Patti Territoriali";

Che il comma 204 della stessa L. 662/96, consente l'eventuale utilizzo della procedura degli Accordi di Programma ai sensi dell'art. 27 L. 8/6/1990 n. 142, ora art. 34 D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, anche per gli interventi inerenti i Patti Territoriali;

Che in data 04 novembre 2002 la Regione Lazio, la Provincia di Roma ed altri soggetti hanno siglato il Protocollo d'intesa del "Patto Territoriale delle Colline Romane";

Che il medesimo prevede l'impegno, da parte della Regione Lazio, ad accelerare tutte le procedure legate agli investimenti produttivi del Patto, attraverso l'esame fuori protocollo, le corsie preferenziali, nonché gli eventuali Accordi di Programma;

Che il Consiglio Comunale di Lanuvio, con deliberazione n. 18 del 26 luglio 2006, ha espresso parere favorevole, con condizioni, in ordine alla realizzazione del progetto;

Che il Consiglio Comunale di Lanuvio, con deliberazione n. 10 del 12 marzo 2007, ha adottato, con prescrizioni, la variante urbanistica al PRG vigente ed al PP vigente in ordine alla realizzazione del progetto;

Che, a seguito di pubblicazione, il Consiglio Comunale di Lanuvio, con deliberazione n. 46 del 13 settembre 2007, ha dato atto dell'assenza di osservazioni avverso la citata deliberazione n. 10 del 12 marzo 2007;

Che il Presidente della Provincia di Roma, con nota prot. n. 147133 del 3 dicembre 2007, ha chiesto al Presidente della Regione Lazio la convocazione della Conferenza di servizi;



Che, aderendo a tale richiesta ed a seguito di Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 L. 241/90 svoltasi il giorno 26 giugno 2008, il Presidente della Regione Lazio ha convocato, con nota prot. n. 147829 del 4 dicembre 2008, la Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/00;

Che la Conferenza di Servizi si è conclusa positivamente in data 10 dicembre 2008, condizionando la sottoscrizione dell'Accordo di Programma all'approvazione, con atto proprio delle opere pubbliche, della viabilità pubblica da realizzarsi fuori dal complesso oggetto del presente Accordo ed alla stipula della convenzione prevista dalla deliberazione del Consiglio Comunale di Lanuvio n. 10 del 12 marzo 2007;

Che il Consiglio Comunale di Lanuvio, con deliberazione n. 34 del 15 luglio 2009 ha, tra l'altro, approvato lo schema di convenzione da sottoscrivere tra il Comune e il Consorzio Parco Commerciale Campoleone a r.l.;

Che il Consiglio Comunale di Lanuvio, con deliberazione n. 22 del 28 aprile 2010, ha approvato il Bilancio annuale finanziario per l'esercizio 2010 unitamente al Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2010-2012;

Che nel citato Piano Triennale delle Opere Pubbliche risulta inserita, al punto 7 della descrizione <Viabilità e Strade> la "Realizzazione OOUUPP Zona Artigianale Campoleone";

Che il Consiglio Comunale di Lanuvio, con deliberazione n. 67 del 20.12.2010, ha adottato la proposta di variante al PRG ai sensi dell'art. 19 del DPR 327/00 per lavori di manutenzione straordinaria per la messa in sicurezza della S.P. Laviniese nel tratto contiguo al complesso artigianale commerciale in loc. Campoleone;

Che in data \_\_\_\_\_ atto n. \_\_\_\_\_ è stata stipulata tra il Comune di Lanuvio ed il Consorzio Parco Commerciale Campoleone la convenzione prevista dalla deliberazione del Consiglio Comunale di Lanuvio n. 10 del 12 marzo 2007 il cui schema risulta approvato con deliberazione C.C. n. 34 del 15 luglio 2009;

### **CONSIDERATO**

Che l'intervento prevede la realizzazione di un complesso di edifici a destinazione commerciale ed artigianale su un'area posta in prossimità dello snodo stradale tra Via Nettunense e SP Laviniese, in località Campoleone;


Che tale opera comporta un incremento occupazionale di n. 170 addetti;

### **PRESO ATTO**

- Del verbale della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14 L. 241/90 del 26 giugno 2008;
- Del verbale della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/00 del 10 dicembre 2008;



- Del parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio del Lazio reso nella conferenza di servizi del 10 dicembre 2008;
- Del parere favorevole con prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, reso con nota prot. 3215 del 27 marzo 2008;
- Della conferma del parere di massima favorevole con prescrizioni resa dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici del Lazio con nota prot. n. 1952 del 2.02.2010;
- Del parere favorevole con condizioni della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.05 Urbanistica e Beni Paesaggistici (Prov. Roma, Frosinone e Latina), reso nella Conferenza di servizi del 10 dicembre 2008 e confermato con nota prot. n. 22663 del 9 febbraio 2009;
- Del parere favorevole con prescrizioni della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione fra i Popoli - Area Difesa del Suolo, reso con nota prot. n. 89153 fascicolo 6806 del 22 maggio 2008;
- Del nulla osta al proseguimento della conferenza di servizi, con condizioni, reso dalla Direzione Regionale Attività Produttive – Area Commercio, reso con nota prot. n. 200133 del 22 dicembre 2008;
- Della determinazione di esclusione delle opere dal procedimento di V.I.A. con prescrizioni, condizionata a Verifica di ottemperanza, resa dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione fra i Popoli – Area Valutazione Impatto Ambientale con nota prot. 131123 dell'8 luglio 2009 e del successivo nulla osta, verificata l'ottemperanza alla prescrizione contenuta nel parere 131123 dell'8 luglio 2009, reso con nota prot. 22635 del 29 gennaio 2010;
- Della dichiarazione che l'area oggetto dell'intervento non è interessata da vincoli di Uso Civico resa dal Dirigente del Settore 1° - Assetto ed Uso del Territorio del Comune di Lanuvio con nota datata 29 maggio 2008;
- Delle note prot. n. 248729 del 27 novembre 2009 della Direzione regionale Territorio e Urbanistica e prot. n. 41607 del 16 febbraio 2010 della Direzione Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, inerenti l'interpretazione della Deliberazione di Giunta Regionale 16 giugno 2009, n. 445;
- Della conferma di ammissibilità del progetto espressa dal Tavolo della Concertazione delle Colline Romane del 13 aprile 2006, resa dal rappresentante della Provincia di Roma – Dip. XII - Serv. II nella conferenza di servizi del 26.06.2008 e del 10.12.2008;
- Del parere favorevole con prescrizioni della Provincia di Roma – Dip.to VII Viabilità e Infrastrutture – Serv. 2 Viabilità Zona Sud reso con nota prot. 4158 del 13.01.2010;

- 
- Dell'attestazione resa dall'Agenzia Sviluppo Provincia per le Colline Romane Scarl in merito alla conformità alle linee di indirizzo del Patto Territoriale delle Colline Romane;
  - Della deliberazione n. 34 del 15 luglio 2009 del Consiglio Comunale di Lanuvio con la quale è stato, tra l'altro, approvato lo schema di convenzione da sottoscrivere tra il Comune e il Consorzio Parco Commerciale Campoleone a r.l.;
  - Del Piano Triennale delle Opere Pubbliche 2010-2012 approvato dal Consiglio Comunale di Lanuvio nel quale risulta inserita, al punto 7 della descrizione <Viabilità e Strade> la "Realizzazione OOUUPP Zona Artigianale Campoleone";
  - Della deliberazione n. 67 del 20.12.2010 con la quale è stata adottata la proposta di variante al PRG ai sensi dell'art. 19 del DPR 327/00 per lavori di manutenzione straordinaria per la messa in sicurezza della S.P. Laviniese nel tratto contiguo al complesso artigianale commerciale in loc. Campoleone;
  - Dell'attestazione di compatibilità dal punto di vista dell'impatto acustico resa dal Responsabile del Settore 1° - Assetto ed uso del Territorio del Comune di Lanuvio con nota datata 04.02.2011;
  - Del parere preventivo di massima favorevole con condizioni dell'Azienda USL Roma H – Dipartimento Prevenzione – Servizio igiene e sanità pubblica Distretto H/2 reso con nota prot. 59 dell'11 febbraio 2011;

Tutto ciò premesso, la Regione Lazio, rappresentata dal Presidente p.t, la Provincia di Roma, rappresentata dal Presidente p.t., ed il Comune di Lanuvio, rappresentato dal Sindaco p.t. convengono quanto segue:

#### **ART. 1** (Oggetto)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, è approvato l'intervento denominato: Legge 23 dicembre 1996 n. 662 art. 2, commi 203 e 204 – Patto Territoriale delle Colline Romane - Comune di Lanuvio – Parco Commerciale Campoleone Scarl – Progetto per la realizzazione di un parco commerciale ed artigianale - Cod. ASP 83", in variante al vigente P.R.G., composto dai seguenti elaborati, assentiti nella Conferenza di Servizi del 10 dicembre 2008:

- Relazione tecnica generale;
- Elaborato unico comprendente:
  - Tav. 1 – Progetto definitivo - tav. planivolumetrica;
  - Tav. 2 – Progetto definitivo - Reti e profili;
  - Tav. 3 - Progetto definitivo degli edifici artigianali
  - Tav. 4 - Progetto definitivo edifici commerciali e servizi



- Indagine vegetazionale
- Studio geomorfologico

## **ART. 2** *(Variante)*

La variante urbanistica correlata all'intervento ed approvata con il presente Accordo di Programma è limitata alle sole aree interessate dall'intervento che mutano la destinazione urbanistica

da zona D2D – artigianale; zona F2 – Servizi privati; Zona F3 – Verde attrezzato e per lo sport; Viabilità di Progetto e Parcheggi Pubblici (variante generale adottata con deliberazione CC 33/97, controdedotta con DCC 47/2005 ed approvata con Deliberazione Giunta Regionale Lazio n. 506 del 3 luglio 2007)

a **"Zona F1 Servizi Privati; F2 Area commerciale; F3 Area per verde attrezzato e Servizi pubblici; Zona D Area artigianale"**.


Gli indici e i parametri urbanistici saranno quelli desumibili dal progetto.

Sono fatte salve le modifiche che dovessero rendersi necessarie a seguito dell'ottemperanza alle prescrizioni di cui al successivo art. 3.

## **ART. 3** *(Prescrizioni)*

La realizzazione dell'intervento è subordinata al rispetto delle prescrizioni rese dagli Enti competenti nei sotto elencati pareri, che costituiscono parte integrante del presente Accordo di Programma e pubblicati, come previsto all'art. 7 del medesimo Accordo, sul Bollettino Ufficiale Regionale Lazio:

- Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio: parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. 3215 del 27 marzo 2008 (all. 1)
- Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.05 Urbanistica e Beni Paesaggistici (Prov. Roma, Frosinone e Latina): parere favorevole con condizioni reso con nota prot. n. 22663 del 9 febbraio 2009 (all. 2);
- Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione fra i Popoli - Area Difesa del Suolo: parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. n. 89153 fascicolo 6806 del 22 maggio 2008 (all. 3);
- Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione fra i Popoli – Area Valutazione Impatto Ambientale: determinazione di esclusione delle opere dal procedimento di V.I.A. con prescrizioni, condizionata a Verifica di ottemperanza, resa con nota prot. 131123 dell'8 luglio 2009 e successivo nulla osta, verificata l'ottemperanza alla prescrizione contenuta nel parere 131123 dell'8 luglio 2009, reso con nota prot. 22635 del 29 gennaio 2010 (all. 4 e 5);
- Direzione Regionale Attività Produttive – Area Commercio: nulla osta al proseguimento della conferenza di servizi, con condizioni, reso con nota prot. n. 200133 del 22 dicembre 2008 (all. 6);

- 
- Provincia di Roma – Dip.to VII Viabilità e Infrastrutture – Serv. 2 Viabilità Zona Sud: parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. 4158 del 13.01.2010 (all. 7);
  - Azienda USL Roma H – Dipartimento Prevenzione – Servizio igiene e sanità pubblica Distretto H/2: parere preventivo di massima favorevole, con condizioni, reso con nota prot. 59 dell'11 febbraio 2011 (all. 8).

#### **ART. 4**

*(Condizioni di efficacia)*

A) Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato:

a) all'obbligatoria acquisizione, qualora l'area di intervento ricada nell'ambito di applicazione di cui alla della Deliberazione Giunta Regionale 16 giugno 2009, n. 445 (pubblicata sul BURL n. 33 del 7 settembre 2009), del parere degli uffici regionali competenti in materia di risorse idriche e bilancio idrogeologico, come previsto al punto 3) della citata deliberazione;

b) alla obbligatoria acquisizione del parere definitivo della ASL competente;

c) alla sottoscrizione da parte dell'operatore privato di atto d'obbligo finalizzato al mantenimento della destinazione d'uso degli immobili per un congruo tempo (15 anni), al termine del quale la destinazione d'uso potrà essere modificata solo a seguito di regolare procedura di variante urbanistica.

Il medesimo atto d'obbligo dovrà altresì contenere l'impegno, da parte dell'operatore, a mantenere il livello occupazionale previsto.

d) al rispetto delle prescrizioni contenute nella deliberazione del Consiglio Comunale di Lanuvio n. 34 del 15 luglio 2009;

e) al rispetto degli obblighi previsti dalla convenzione stipulata in data \_\_\_ atto n. \_\_\_ tra il Comune di Lanuvio e il Consorzio Parco Commerciale Campoleone Srl.

B) La realizzazione delle opere pubbliche, comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovrà avvenire preventivamente o contestualmente all'esecuzione delle opere private secondo le modalità contenute nella convenzione di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale di Lanuvio n. 34 del 15 luglio 2009.

La violazione delle condizioni sopra previste comporterà il venir meno degli effetti della variante urbanistica prevista dal presente accordo.

#### **ART. 5**

*(Ratifica)*

Poichè l'Accordo in oggetto comporta variante allo strumento urbanistico comunale, l'adesione del Sindaco al medesimo dovrà essere ratificata dal Consiglio Comunale di Lanuvio entro 30 giorni, a pena di decadenza.



**ART. 6**  
*(Collegio di vigilanza)*

La vigilanza e il controllo sull'esecuzione del presente Accordo di Programma saranno svolti da un Collegio di vigilanza costituito ai sensi del comma 7 dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e composto dai rappresentanti degli Enti firmatari.

**ART. 7**  
*(Approvazione e pubblicazione)*

A seguito dell'avvenuta ratifica di cui all'art. 5 il presente Accordo sarà approvato, anche ai fini della variante allo strumento urbanistico generale (P.R.G.) vigente del Comune di Lanuvio, con decreto del Presidente della Regione Lazio e sarà pubblicato, unitamente ai pareri elencati all'art. 3, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

**Regione Lazio: La Presidente**

**Provincia di Roma: Il Presidente**

**Comune di Lanuvio: Il Sindaco**

**Roma Ji**





ALL. A) PARERI CON PRESCRIZIONI E CONDIZIONI

ALLEG. alla DELIB. N. 326 *pr*  
DEL 04 LUG. 2011





*Ministero per i Beni  
e le Attività Culturali*  
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI  
DEL LAZIO

Via Pompeo Magno,2 – 00192 ROMA  
Tel. 063265961 – Fax 063214447  
[sba-laz@beniculturali.it](mailto:sba-laz@beniculturali.it)

Prot. MBAC-SBA-LAZ n 3215..... Allegati .....  
Class.34.19.07 / 40.12.....

ALL. 1

Roma, ...27.03.2008



All'Agenzia Sviluppo Provincia  
di Roma  
Via Anagnina, 124  
Grottaferrata (RM)  
Responsabile Area Tecnica Urbanistica  
Arch. Claudio Giustini

*Risposta al Foglio del*

Alla Regione Lazio  
Dir. Regionale Territorio e  
Urbanistica – Area Centro  
Via del Giorgione, 129  
Roma  
c.a. Arch. Francescopaolo Lorito

Alla Regione Lazio  
Direzione Regionale Agricoltura  
Area Usi Civici  
Via Rosa Raimondi Garibaldi 7  
Roma  
c.a. Dott. Roberto Ottaviani

Alla Regione Lazio  
Direzione Regionale Ambiente e  
Cooperazione tra i Popoli  
Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico  
Via del Tintoretto 432  
Roma  
c.a. Dott. Antonio Sansoni

Soprintendenza per i Beni  
Architettonici e del Paesaggio  
Del Lazio  
Via Cavalletti, 2  
186 Roma

ASL RM H  
Via dei Castelli Romani 2/P  
00040 Pomezia (RM)  
c.a. Dr.ssa Quintina Bellobono

	AGENZIA SVILUPPO PROVINCIA
PROT. N°	495
DEL	06.06.2008
RIF.	MM-05



Alla Provincia di Roma  
Servizio II Viabilità  
Viale di Villa Pamphili, 84  
Roma  
c.a. Dr. Ruggeri

Alla Astral S.p.A.  
Via del Pescaccio, 96-98  
Roma  
c.a. Arch. Mario Brusca

p.c. Al Comune di Lanuvio

**OGGETTO: Lanuvio (RM) - Patto Territoriale delle Colline Romane -  
Avviso Pubblico 12 settembre 2005. Parco Commerciale  
Campoleone. Cod. ASP 83.**

In riferimento al progetto suindicato, inoltrato da codesta Agenzia con nota prot. n. 321 del 19.02.2008 e pervenuto agli Atti in data 26.02.2008 (ns. prot. n. 2149), esaminata la documentazione prodotta ed eseguite le opportune verifiche, anche a mezzo sopralluogo, per quanto di competenza si comunica quanto segue.

Il progetto presentato prevede la realizzazione di un centro commerciale in un terreno non sottoposto a vincolo archeologico ai sensi del D.Lgs.vo n. 42/2004 e dove non emergono strutture di interesse archeologico.

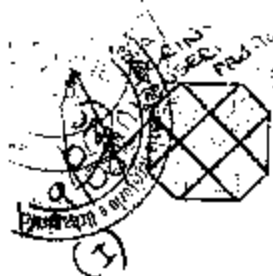
Tuttavia l'area è nota in letteratura per la presenza di una villa romana, attestata da numeroso materiale fittile e ceramico rinvenuto in zona, e di un ipotetico tracciato di un antico percorso viario, identificato con la via Satricana, che conduceva da Lanuvio a Satricum.

Pertanto questa Soprintendenza, per quanto di competenza, pur esprimendo un parere di massima favorevole, prescrive l'esecuzione di sondaggi preventivi lungo l'intero lotto di terreno, che verranno seguiti da un collaboratore archeologo, il quale fornirà all'Ufficio scrivente la documentazione scientifica (relazione di scavo, fotografie, disegni, rilievi, tabelle dei materiali archeologici).

In base ai risultati delle indagini archeologiche, questa Soprintendenza, che nel corso degli scavi eseguirà i necessari sopralluoghi, si riserva di dettare le opportune prescrizioni, chiedendo, qualora necessario, variazioni rispetto al progetto, ai sensi del D.Lgs.vo n. 42/2004.

IL SOPRINTENDENTE  
(Dott.ssa Marina Sapelli Ragni)

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE  
(Dott.ssa Giuseppina Ghini)



29 FEB. 2009

Roma, li .....

32709/2008

mot. 22 66 B

**REGIONE LAZIO**  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Area 19 - Conferenza di Servizi  
Sede

**PROVINCIA DI ROMA**  
Dipartimento XII  
Servizio 2 - "Sviluppo Locale"  
Viale di Villa Pamphili, 84/100  
00152 Roma

**ASP Agenzia Sviluppo Provincia**  
Via Anagnina, 124  
00046 Grottaferrata

**OGGETTO:** Comune di **Lanuvio** (Rm).  
Patto Territoriale delle Colline Romane.  
83 - Parco Commerciale Campoleone S.c.a.r.l. - Progetto per la realizzazione di un parco commerciale ed artigianale - Prog. ASP. 83 - Conferenza di Servizi del 10.12.2008.

**1. Premessa**

Con nota prot. MR 321 del 19.02.2008 l'Agenzia Sviluppo Provincia di Roma ha trasmesso il progetto relativo all'opera su indicata per l'approvazione del progetto medesimo.

Con nota prot.108429 del 20.06.08, Il Direttore di questa Direzione, ha convocato la conferenza di servizi ai sensi ex art. 14 e sg. della L 241/90 e smi per il giorno 26.06.2008.

Tale progetto è compreso tra gli interventi individuati dal Patto Territoriale delle Colline Romane che, a seguito di sottoscrizione del protocollo d'intesa, vede impegnate le parti (Regione, Provincia, Comuni) alla velocizzazione degli iter burocratici di competenza.

Il Consiglio Comunale di Lanuvio, con deliberazione n. 37 del 28.09.2001 ha, tra l'altro, dato mandato al Sindaco di: "(...) di promuovere tutti gli atti necessari, propedeutici e consequenziali alla promozione e attivazione del patto Territoriale delle Colline Romane (...)".

Tenuto conto che i soggetti partecipanti al Patto Territoriale delle Colline Romane, nella riunione del Tavolo della Concertazione tenutasi il 10.9.2002, hanno delegato la Provincia di Roma a convocare le Conferenze di Servizio e sollecitare le convocazioni delle Conferenze medesime che prevedessero all'adozione di varianti urbanistiche per i progetti presentati sugli Avvisi Pubblici

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Paesaggistici (Provv. Roma, Frosinone e Latina)

Roma, Il .....

annuali, e comunque compresi tra gli interventi del Patto Territoriale, l'Ufficio ha avviato l'istruttoria del progetto in argomento.

Nella Conferenza di Servizi, tenutasi il 26.06.2008, preso atto dei pareri già espressi, e della necessità di avviare la procedura di VIA, si decise, di chiudere favorevolmente la *Conferenza di Servizi Istruttoria*. Si decise inoltre che la *Conferenza decisoria*, doveva essere convocata successivamente, a seguito dell'espletamento della predetta procedura.

Il Settore Viabilità della Provincia di Roma, ha chiesto che il progetto contemplasse alcuni adeguamenti circa il collegamento viario con il complesso in argomento.

Con nota MR 1230 del 18.06.2008, in atti, l'ASP ha trasmesso gli elaborati grafici riguardanti la nuova viabilità, come deciso con gli Uffici della Provincia di Roma.

Con nota prot. 147829 del 04.12.2008, Il Presidente della Regione Lazio, ha convocato la conferenza di servizi, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs 267/00, per il giorno 10.12.2008.

## 2 . Descrizione del Progetto

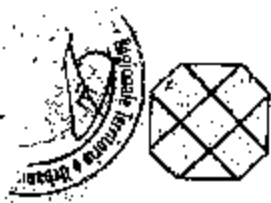
Trattasi della realizzazione di un complesso di edifici a destinazione commerciale e artigianale su un'area posta in prossimità dello snodo stradale tra via Nettunense e SP Laviniense, in località Campoleone, la cui volumetria ammonta a 228.174,02 mc, pari ad un indice di fabbricabilità territoriale 1,89 mc/mq.

Il terreno interessato dal progetto, è distinto in catasto rispettivamente; al foglio 15 particelle 9/p, 10/p, 13, 19, 20/p, 21/p, 27, al foglio 16 22/p, al foglio 23 113/p, ed ha una superficie di mq 120.824.

Il progetto comprende principalmente tre diverse destinazioni: - Area Commerciale posta su un terreno di mq 46.080, è costituita da n. 4 edifici contigui per una superficie totale pari a mq. 21.868 mq. Detti edifici sono articolati su due piani per un'altezza di mt 9,80 ed una volumetria di mc. 107.149,20; - Area Artigianale posta su un'area di mq. 14.272,00, è costituita da n. 10 capannoni artigianali, la cui altezza è pari a ml 8.40 e sviluppano una volumetria totale di 119.884,80 mc; - Area a servizi Privati del complesso composta da n. 5 edifici, quali: casa del custode; Cabina elettrica e servizi tecnici vari, per un totale 1.140,02 mc.

Tra la destinazione artigianale e commerciale sono previste due vaste aree pubbliche, che costituiscono una cerniera tra le due destinazioni principali; le stesse, sono state collocate sul crinale dell'area in prossimità del parco commerciale, per valorizzarne la visibilità e fruibilità.

Le aree per gli standard sono state calcolate nel seguente modo: aree per parcheggi sia per attività commerciale che artigianale mq 40.379; aree per spazi pubblici, sempre per attività commerciale e artigianale mq 17.432, per un totale pari a mq 57.811.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Paesaggistici (Prov. Roma, Frosinone e Latina)

Roma, li .....

La soluzione progettuale, ne prevede una quantità superiore a quella minima di legge. Inoltre la proprietà cede all'Amministrazione comunale, un'area di circa mq 6.918 per il verde pubblico.

### 3. Inquadramento Urbanistico

Il Comune di Lanuvio è dotato di PRG approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 6.029 del 23.12.1975, in cui l'area oggetto dell'intervento risulta essere classificata *Zona E, Sottozona E2 – Agricola*.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 03.07.1997, è stata adottata la variante generale al PRG, in cui l'area in argomento è classificata: *Zona D2D - artigianale; Zona F2 – Servizi privati; Zona F3 – Verde attrezzato e per lo sport; Viabilità di Progetto e Parcheggi Pubblici*.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 02.08.2005, con la quale l'Amministrazione ha controdedotto alle osservazioni, la medesima area, è stata classificata: *Zona D2D – artigianale; Zona F1 – Servizi Pubblici; Zona F2 – Servizi Privati; Zona F3 – Verde attrezzato per lo sport; Zona E – Agricola; Viabilità generale e Parcheggi*. Pur mantenendo sostanzialmente le stesse destinazioni, è stato ridisegnato l'assetto generale dell'area.

La variante Generale del PRG, approvata con delibera di Giunta Regionale n. 506 del 03.07.2007, per l'area in argomento ha confermato le zonizzazioni sopra descritte.

L'intervento proposto, approvato con la delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 12.03.2007, prima della delibera di Giunta Regionale di approvazione della Variante generale, comporta una modifica alle previsioni urbanistiche vigenti così come approvate dalla Regione nell'ambito della citata variante generale; l'area assumerà la destinazione di: *"Zona F1 Servizi Privati; F2 Area commerciale; F3 Area per verde attrezzato e Servizi pubblici; Zona D Area artigianale"*. Gli indici ed i parametri urbanistici saranno quelli del progetto in esame. L'intervento proposto non interessa aree con destinazione agricola.

Le porzioni di area classificate *F3 – Aree per verde attrezzato e servizi pubblici*, non interessate dall'intervento, mantengono invariata la destinazione urbanistica prevista dalla variante generale approvata con la delibera di Giunta regionale sopra menzionata.

La nuova viabilità, posizionata fuori dal perimetro dell'intervento, dovrà essere approvata con atti propri delle opere pubbliche, la stessa fermo restando che la realizzazione delle opere sarà a cura e spese dei proponenti l'intervento in esame.

### 4. Inquadramento Paesaggistico

L'area interessata dall'intervento, come emerge dalle tavole della serie E/1 del PTP ambito n. 9, non è vincolata ai fini paesaggistici.

Con riferimento al PTPR adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, pubblicato in data 14.02.2008, l'area in questione, seppur



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Paesaggistici (Prov. Roma, Frosinone e Latina)

Roma, li .....

precedentemente, come già detto, non vincolata ai fini paesaggistici, riporta i seguenti vincoli: "Aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto" (Codice repertorio-ll\_0321).

Detto vincolo, apposto sulla strada Nettunense, interessa l'area di intervento "F2 - Commerciale" per una profondità di ml 100 e per tutto il tratto di terreno che costeggia la strada.

- Bene lineare testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici, normato dall'art. 45 che prevede:

"(...)

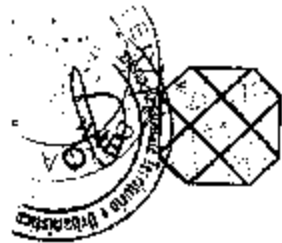
Comma 2. Tali beni sono sottoposti alle disposizioni previste dal precedente articolo 41 per le zone di interesse archeologico di cui al comma 3 lettera a) del medesimo articolo.

Art. 41

Comma 7 Per le aree, gli ambiti, i beni puntuali e lineari e le relative fasce di rispetto di cui al comma 3 lettera a), ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice con le procedure di cui al precedente comma 5, nonché per la redazione degli strumenti urbanistici costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela:

- a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro e risanamento conservativo (lettere a, b, c dell'articolo 3 del DPR 380/01) nonché di ristrutturazione edilizia che non comportino totale demolizione; tali interventi non necessitano del preventivo parere della Soprintendenza archeologica;
- b) per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico;
- c) è obbligatorio mantenere una fascia di rispetto dai singoli beni archeologici da determinarsi dalla Regione in sede di autorizzazione dei singoli interventi sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica;
- d) nelle fasce e negli ambiti di rispetto dei beni archeologici è comunque vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica ed è fatto obbligo nei nuovi strumenti urbanistici attuativi di procedere, ove possibile, alla eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela;
- e) in tali aree possono essere previste, in rapporto alle campagne di scavo ed alle caratteristiche dei beni, interventi tesi alla promozione culturale e alla fruizione dell'area archeologica anche in applicazione dell'articolo 58 delle presenti norme

(...)"



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Paesaggistici (Provv. Roma, Frosinone e Latina)

Roma, li .....

La Soprintendenza Archeologica con nota prot. 3215 del 27.03.08, ha rilasciato il parere di massima favorevole, con la condizione che vengano eseguiti i saggi archeologici preventivi, atti a verificare eventuali preesistenze di epoca romana.

## 5. Verifica

L'intervento in argomento, non contrasta con le norme di tutela paesaggistica sopra riportate.

In riferimento alla Delibera di Giunta Regionale n. 532 del 10.07.2007 - Legge 23 dicembre 1996, n. 662 - Patti territoriali per lo sviluppo locale - Approvazione delle Linee Guida per la valutazione urbanistica degli interventi, tale progetto di tipo produttivo, prevede sia la cessione dell'Area F3 - per verde attrezzato e servizi pubblici, sia la realizzazione di un'area ecologica per la raccolta dei materiali di risulta. Inoltre è prevista, a carico dei proponenti, la realizzazione della viabilità generale che attraversa l'area di intervento. Circa la porzione di area agricola del vigente PRG, la stessa, come sopra riportato, non è interessata dal progetto. Tale programma, quindi, soddisfa le linee guida impartite con la delibera summenzionata, non altera le previsioni urbanistiche generali approvate con la citata delibera di Giunta regionale n. 506 del 03.07.2007, ma ne costituisce una parziale integrazione, apportando soltanto una lieve modifica, sostanzialmente condivisibile.

## 6. Conclusioni

In relazione a quanto precede, tenuto conto delle intese raggiunte tra i soggetti partecipanti al Patto Territoriale delle Colline Romane, come sopra rappresentato, questa Direzione Regionale, ritiene che il progetto in questione e la relativa variante urbanistica, con gli indici ed i parametri in esso contenuti, sotto il profilo urbanistico che paesaggistico, è meritevole di approvazione, con le condizioni sopra riportate riferite sia ai progetti specifici delle opere pubbliche che alle aree con destinazione F3 non interessata dall'intervento.

ISTRUTTORE  
Arch. Vittorio PERGOLINI

IL DIRETTORE  
Arch. Daniele JACOVONE

IL DIRIGENTE DELL'AREA  
Arch. Demetrio CARINI



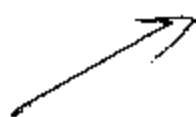
ARPA 2S/05 "DIFESA DEL SUOLO"

Prot. N. 39153 Fascicolo 6806

Roma, li 22 MAG. 2008

	AGENZIA SVILUPPO PROVINCIA
PROT. N°	109
DEL	13.05.2008
RIF.	AM 05

Alla Agenzia Sviluppo Provincia per le Colline Romane  
Via Anagnina 124  
00046 Grottaferrata (RM)



**Oggetto:** Comune di Lanuvio - Piano di intervento per la realizzazione di un complesso artigianale e commerciale in loc. Campoleone - cod. ASP 83. Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e della D.G.R. n° 2649/99. Conferenza di servizi.

- Visto l' art. 89 del D.P.R. n.380/01 (ex art. 13 della Legge n. 64/74 del 02/02/1974);
- Viste le leggi regionali 13.11.1991 n. 74, 18.5.1992 n. 35 e 1.7.1996 n. 25;
- Vista la Legge Regionale 72/75 e la D.G.R. n. 2649 del 18.05.1999;
- Vista l'ordinanza n. 2788 del 12 giugno 1998 della Presidenza del Consiglio dei Ministri Dipartimento della Protezione Civile "Individuazione delle zone ad elevato rischio sismico";
- Vista la D.G.R. del 09.02.1999 n° 435;
- Vista la D.G.R. n. 734 del 28 settembre 2007 con la quale è stato conferito al Dr. Raniero De Filippis l'incarico di Direttore del Dipartimento Territorio;
- Vista la D.G.R. n. 801 del 26.10.2007 con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli all'Arch. Giovanna Bargagna;
- Vista la richiesta prot. n. 321 del 19.02.2008, di pari oggetto, trasmessa dall'Agenzia Sviluppo Provincia per le Colline Romane, per l'emissione del parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e della D.G.R. n° 2649/99;
- Vista la documentazione allegata ed in particolare l'indagine geologica a firma del Dott. Geol. Claudio Cricchi, l'indagine vegetazionale del Dott. Agronomo Luciano Guglielmetti e la relazione tecnica generale a firma dell'ing. Anacleto Fini;
- Vista le relazione vegetazionale a firma del Dott. Biol. Valter Tonelli;
- Considerato che il progetto prevede la realizzazione di un complesso artigianale e commerciale in variante al P.R.G. del comune di Lanuvio (RM), in loc. "Campoleone" e precisamente in prossimità dello snodo stradale costituito da via nettunese, via cistercerse, via lanuviense e via della stazione, su un'area della superficie complessiva di ettari 12,08,20 distinta in catasto al Foglio 15 particelle 9p, 20p, 10p, 21p, 19, 27, 13 Foglio 16 particelle 22p e Foglio 23 particella 113p.
- CHE l'intervento edilizio prevede la costruzione di un parco commerciale costituito da quattro edifici contigui, articolati in 2 piani fuori terra ed un'area artigianale costituita da 9 capannoni.

Si esprime parere favorevole

ai soli fini dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01 (ex art. 13 L. 64/74) sulla realizzazione di un complesso artigianale e commerciale, in variante al P.R.G. nel comune di Lanuvio (RM), in loc. Campoleone, su terreno distinto in catasto al foglio 15 particelle 9p, 20p, 10p, 21p, 19, 27, 13 Foglio 16 particelle 22p, e Foglio 23 particella 113p, della superficie complessiva di ettari 12,08,20 a condizione che si rispettino le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:



1. I lavori siano eseguiti in conformità degli elaborati tecnici presentati, rispettando le indicazioni riportate nella indagine geologica del Dott. Geol. Claudio Cricchi;
2. Siano completamente asportate le coperture di terreno argillificato, alterato e di riporto: sia vietato lo scarico del materiale asportato nelle zone sottostrada, nelle scarpate e nei terreni agricoli. Il materiale di risulta, non utilizzato per le sistemazioni, venga smaltito secondo il d.lgs. 152/2006 e s.m.i., la D.G.R. 816/2006 e la L.R. 26/2007;
3. I parametri geotecnici ipotizzati nell'indagine geologica preliminare vengano integrati da idonea campagna geognostica spinta a profondità adeguata, al fine della scelta della fondazione più idonea alle caratteristiche della struttura da realizzare;
4. le fondazioni delle singole opere d'arte siano attestate su un piano di posa omogeneo sia da un punto di vista litologico che geotecnico, evitando di impegnare terreni aventi risposta sismica diversa ed avendo cura di ammortare le strutture in terreni non alterati ed integri;
5. Tutta l'area di intervento sia munita di un idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque di infiltrazione e delle acque di scorrimento superficiale, opportunamente dimensionato in funzione delle condizioni idrogeologiche e pluviometriche del luogo;
6. I reflui siano smaltiti mediante pubblica fognatura, sia assolutamente impedita l'infiltrazione di acque nere nel terreno;
7. Siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Luciano Guglielmetti;
8. Sia riutilizzato, laddove possibile, lo strato superficiale del suolo proveniente dagli scavi per la ricostituzione del verde;
9. A seguito dei lavori, la risistemazione a verde delle zone prive di soprassuolo vegetale dovrà tenere conto, nella scelta delle specie vegetali, della compatibilità edafica e fitoclimatica;
10. Siano salvaguardate integralmente le essenze arboree presenti nell'area d'interesse, prevedendo durante la fase di cantierizzazione opportune modalità di protezione.
11. Siano acquisiti tutti i nulla osta per i vincoli gravanti sull'area in oggetto;

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare:

- D.M. Infrastrutture e Trasporti 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni";
- Delibera di Giunta Regionale n. 766 del 01.08.2003 "Riclassificazione sismica del territorio della Regione Lazio in applicazione dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n° 3274 del 20 marzo 2003. Prime disposizioni";
- Art. 89 del DPR n. 380/01 (ex art. 13 L.64/74);
- D.M. Min. LL.PP. 11.03.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
- Circ. Regione Lazio del 29.10.1980 n. 3317 e Circ. Regione Lazio del 23.11.1982 n. 769;
- D.G.R. n. 2649 del 18.05.1999;
- Circ. Min. LL.PP. del 24.9.1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988;
- D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
- D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";
- Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n. 65 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16.1.1996;

IL DIRIGENTE DELL'AREA  
(Dr. Antonio Scaroni)



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE E COOPERAZIONE TRA I POPOLI

ALL. 4

AREA 2S/25 - VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE

Prot. N. 131123

Roma, lì 08 LUG. 2009

REGIONE LAZIO  
DIPARTIMENTO TERRITORIO  
STRUTTURA AFFARI GENERALI  
10 LUG. 2009  
PERVENUTO

e p.c.:

Spett.le Soc.  
**Parco Commerciale Campoleone S.c.a.r.l.**  
Via Anzio n. 1  
00040 ALBANO LAZIALE (RM)

**Al Dipartimento Economico Occupazionale  
Direzione Regionale Attività Produttive  
Area Commercio  
SEDE**

REGIONE LAZIO  
Dir. Reg. Territorio e Urbanistica  
Affari Generali  
10 LUG. 2009  
Prot. n. 133505

**Alla Direzione Regionale Territorio e  
Urbanistica**

**Area Legislativo, Contenzioso e Conferenza di  
Servizi  
SEDE**

**Al Comune di Lanuvio  
Settore 1° - Assetto ed uso del Territorio  
Ufficio Pianificazione Urbanistica  
Via Roma n. 22  
00040 LANUVIO (RM)**

Oggetto: Pronuncia di verifica sull'applicabilità della procedura di V.I.A. resa ai sensi dell'art. 20, parte II del D.Lgs. 152/06 così come modificato dal D.Lgs. n. 04/08 sul progetto di "Complesso artigianale e commerciale in località Campoleone nel Comune di Lanuvio, Provincia di Roma" a seguito della richiesta inoltrata dalla Soc. Parco Commerciale Campoleone S.c.a.r.l.

**Registro elenco progetti: n. 193/2008.**

VISTE le Direttive comunitarie 85/337/CEE e 97/11/CE, concernenti la "Valutazione di impatto ambientale di particolari progetti pubblici e privati";

VISTO il Decreto Legislativo n. 152/2006, parte II, come modificato dal Decreto Legislativo n. 04/2008;

VISTO l'art. 1 comma 19 della Legge Regionale 11/08/2008, n. 14 che, in attesa della legge regionale di disciplina della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) e della Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) per i procedimenti di V.A.S. e V.I.A. di competenza regionale, applica quanto previsto dalla parte II, del D.Lgs 152/2006 e successive modifiche, nonché le disposizioni dei commi 20, 21, 22, 23;

VISTO l'art. 46 della L.R. n°6 del 7/6/99 che individua come l'autorità competente in materia di V.I.A. l'apposita struttura dell'Assessorato all'Ambiente;

PRESO ATTO che l'opera in esame ricade tra quelle elencate nell'Allegato IV, punto 7, lettera b.



della parte II, del D.Lgs. 152/2006 così come modificato dal D.Lgs. n. 04/2008 e pertanto è sottoposta a procedura di Verifica sull'applicabilità della V.I.A.;

PRESO ATTO che in data 21/10/08 la Società Parco Commerciale Campoleone S.c.a.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 V del suindicato Decreto Legislativo e contestualmente ha provveduto a pubblicare sul *B.U.R.L. n. 39* l'annuncio di avvenuto deposito;

PRESO ATTO che il progetto e lo studio sono stati iscritti nel registro dei progetti al n. 193/2008 dell'elenco;

Esaminati gli elaborati trasmessi elencati a seguire:

- Verifica di assoggettabilità alla procedura di V.I.A.;
- Verifica di assoggettabilità alla procedura di V.I.A. – elaborato grafico;
- Progetto definitivo relazione tecnica generale;
- Tav. 1 Progetto definitivo - Tav. planivolumetrica;
- Tav. 2 Progetto definitivo - Reti e profili;
- Tav. 3 Progetto definitivo degli edifici artigianali;
- Tav. 4 Progetto definitivo edifici commerciali e servizi;
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, nota prot. n. MBAC-SBA-LAZ n. 3215 del 27/03/2008.

CONSIDERATO che con nota prot. n. 209673 del 28/11/2008, questa Autorità ha rilevato l'incompletezza della documentazione fornita ai sensi dell'Allegato V, parte II, del D.Lgs. 152/2006 così come modificato dal D.Lgs. n. 04/2008 e pertanto ha richiesto integrazioni, sospendendo in tal modo i tempi istruttori previsti dal sopra richiamato Decreto Legislativo;

PRESO ATTO che con nota del 05/02/2009, acquisita da questa Autorità con prot. n. 24472/2S/25 del 11/02/2009, l'Arch. Rossano Scali per conto della Proponente, ha presentato la seguente documentazione integrativa:

- Verifica di assoggettabilità alla procedura di V.I.A. – Studio trasportistico;
- Elaborato grafico – parcheggi – Indicazione dei presidi idraulici
- Regione Lazio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area 2S/05 Difesa del Suolo, nota prot. n. 39153 fascicolo 6806.

PRESO ATTO che con nota prot. n. 1154 MR del 28/05/2009, acquisita da questa Autorità con prot. n. 102264/2S/25 del 03/06/2009, l'ASP Agenzia Sviluppo Provincia per le Colline Romane s.c.a.r.l. ha trasmesso il verbale della Conferenza di Servizi, tenutasi in data 10/12/2008 presso la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area Conferenza di Servizi, sull'opera in argomento.

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.

#### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL PROGETTO INDICANTE LE DIMENSIONI DELLO STESSO.**

Il progetto in esame riguarda *il piano di intervento per la realizzazione di un complesso artigianale e commerciale in Località Campoleone. L'area interessata si trova nel Comune di Lanuvio, all'incrocio tra la Via Nettunense e la Via Lanuviense.*

*L'iniziativa si inserisce nell'ambito del Patto Territoriale delle Colline Romane, assumendo i*



caratteri di "proposta infrastrutturale" per via delle importanti ripercussioni previste sul tessuto socio - economico dell'area.

### **INQUADRAMENTO GENERALE DELL'INTERVENTO**

L'area su cui è proposto l'intervento si trova al di fuori del centro abitato di Lanuvio, ed è localizzata all'incrocio di due importanti strade di connessione di livello intercomunale quali la Via Nettunense a Ovest, e la Via Lanuviense a Sud, che, in base all'attuale assetto infrastrutturale del territorio in oggetto, si configurano come importanti arterie di collegamento provinciale. Inoltre nel suddetto incrocio confluiscono anche la Via Cistercense, che conduce a Cisterna di Latina e la Via della Stazione che giunge allo scalo ferroviario di Campoleone della tratta Roma - Napoli; in prossimità della stazione ferroviaria si diparte anche la Via Apriliana che collega alla S.S. 148 Pontina.

Ad oggi la zona nella quale si inserisce l'intervento è sostanzialmente caratterizzata da un tessuto residenziale e di piccole attività produttive notevolmente sparso, che si concentra maggiormente a Sud nel nucleo urbano di Campoleone. Il resto dell'intorno dell'area è caratterizzato da vaste aree in stato di abbandono o dalla presenza di insediamenti agricoli, destinati a rimanere tali vista la Variante Generale al P.R.G., recentemente approvata con delibera di C.C. n. 47 del 02/08/2005; tale piano urbanistico determina invece, per il lotto di progetto, una trasformazione della zona in senso produttivo - artigianale - commerciale, ricadendo nelle Zone F1 Servizi Pubblici, F2 Servizi Privati, F3 Verde attrezzato per sport, D2D Artigianale.

Il lotto in oggetto ha forma abbastanza regolare e andamento piano-altimetrico pressoché pianeggiante con un leggero declivio a Sud, verso la Strada Provinciale Lanuviense.

Attualmente risulta essere prevalentemente coltivato ed è caratterizzato dalla presenza di un edificio all'interno del lotto stesso, destinato a residenza colonica.

In base al progetto presentato, il lotto verrà suddiviso in una serie di aree, l'area commerciale, l'area artigianale, l'area per i servizi privati, l'area per il verde attrezzato e i servizi pubblici; saranno realizzati dei corpi di fabbrica sulle varie aree di dimensioni e altezze diverse fra loro. L'intero complesso è inoltre caratterizzato da una serie di strade consortili al suo interno che permettono di fruire agevolmente dei servizi e delle funzioni presenti nel lotto. L'accessibilità all'intervento è garantita da due ingressi, uno sulla Via Nettunense e l'altro sulla Via Lanuviense, da dove si può accedere direttamente ai parcheggi o alle strade consortili presenti all'interno del lotto, strade che all'incirca risultano essere parallele alle strade principali che delimitano l'intero lotto. Nello specifico, è prevista la realizzazione di parcheggi di servizio, con circa 800 posti auto e 100 per i motoveicoli per la struttura commerciale, e circa 200 posti auto per la struttura artigianale. [...]

### **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

Per la concretizzazione dell'iniziativa imprenditoriale in oggetto, il progetto prevede la realizzazione di una serie di fabbricati atti ad ospitare le nuove funzioni e configurati in modo tale da inserirsi il più armonicamente possibile nel contesto ambientale di riferimento.

L'accesso all'area avviene da due parti: nel lato Nord-Ovest direttamente dalla Via Nettunense, mentre nel lato Sud-Est dalla Via Lanuviense, nello snodo previsto dalla variante Generale; tale snodo sarà realizzato tramite una rotatoria per migliorare il deflusso della viabilità. Analoga rotatoria è prevista all'incrocio tra la Via Nettunense e la Via Lanuviense.

All'interno dell'area sono previste strade di accesso e di distribuzione funzionali all'ipotesi progettuale e di localizzazione degli edifici. La pavimentazione stradale è limitata al solo nastro di asfalto, ai cui lati sono previsti spazi inerbati, sia per le banchine stradali che per la raccolta delle acque meteoriche; lungo tali assi sono collocate essenze arboree tipiche della zona quali: lecci, quercus suber e simili.

L'area artigianale e commerciale è dotata di 4 parcheggi pertinenziali, configurati in maniera da definire gli accessi ai lotti.



Oltre alla rete stradale, le opere di urbanizzazione primaria prevedono la rete fognante per la raccolta delle acque nere, la rete del gas, la rete di pubblica illuminazione e la rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, oltre agli altri servizi consortili (antincendio etc.)

Nella zonizzazione di progetto sono state previste due ampie aree pubbliche che costituiscono una cerniera tra le due destinazioni principali (artigianale e commerciale); esse sono poste sul crinale dell'area in prossimità del Parco commerciale per valorizzarne la visibilità e la fruizione. Queste aree sono messe a disposizione gratuita del Comune di Lanuvio per la realizzazione dei servizi di interesse pubblico, quali: verde pubblico, autoparco, nonché tutte le altre destinazioni che l'Amministrazione Comunale vorrà definire.

Nel dettaglio per quanto concerne la parte edificata, per la destinazione commerciale, si prevede un edificio in linea a forma di elle, a prevalente sviluppo longitudinale, localizzato nella zona Sud-Ovest dell'area di intervento. Inoltre, per la destinazione artigianale, sono previsti 10 edifici, di forma rettangolare, dislocati nella zona Nord-Est in maniera tale da formare nell'insieme una grande corte con il suddetto edificio commerciale. Nella corte formatasi vengono localizzati inoltre gli spazi per il verde attrezzato, i servizi pubblici e quelli privati.

L'edificio commerciale si articola su due piani fuori terra e una profondità costante di circa 30 m, è contornato da aree destinate a parcheggio sia nella parte anteriore che in quella posteriore. L'accesso ai negozi è assicurato da quattro ingressi principali, tre dei quali ad Ovest sul lato più lungo, verso la Via Nettunense, e uno a Sud, sul lato più corto, verso la Via Lanuviense.

Dall'esterno si accede direttamente alle quattro hall, di forma e di dimensioni diverse, due delle quali servite da scale e ascensori per l'accesso al piano superiore.

La prima hall, partendo da nord, permette l'accessibilità a due grandi negozi localizzati al piano terra e l'accesso al primo piano del centro commerciale tramite un'ampia scala e un ascensore; le altre tre hall, invece, sono collegate tra loro da gallerie, e dalla hall centrale, posta come 'cerniera' dell'edificio a elle, che ospita una ampia scala e un ascensore attraverso i quali si può raggiungere il piano primo.

Il piano terra è costituito da una galleria centrale, larga 7,00 m, e da locali commerciali posti ai lati di questa; sono presenti 25 negozi di piccola superficie, un bar, una tavola calda e i servizi igienici di uso pubblico, opportunamente disimpegnati, che prevedono un bagno per disabili, da realizzare secondo la vigente normativa, e quattro servizi igienici con i rispettivi wc per ambedue i sessi. Un supermercato, inoltre, è posizionato come testata della quarta hall alla fine della passeggiata nella galleria commerciale.

Al piano primo la posizione e la dimensione dei negozi e delle gallerie si ripetono pressoché in maniera uguale fatta eccezione per la parte corrispondente al supermercato, dove lo spazio viene articolato in una galleria centrale e una serie di negozi/ambulatori posti ai lati; fungono da testata della galleria un negozio di grande dimensione e una palestra.

Tutto il progetto è pensato come un volume non compatto, seguendo una sagoma a terra di forma irregolare, per assecondare meglio l'inserimento nel lotto accompagnando la naturale pendenza del terreno ed inserendo parte del volume edificato nei dislivelli relativi.

È inoltre prevista una particolare attenzione alle sistemazioni esterne che saranno realizzate con un sistema di verde integrato (alberature, siepi, pavimentazioni, etc.).

In questo modo tutto l'intervento potrà ottenere un impatto positivo ed armonico con l'ambiente naturale circostante, quasi a voler creare un "parco commerciale attrezzato".

Tutti gli impianti saranno eseguiti secondo le norme vigenti, ponendo particolare cura allo smaltimento delle acque meteoriche.

Il piano terra ha una superficie pari a circa 10.914,00 mq, mentre il primo piano 10.954,00 mq.

Nel dettaglio, il piano terra ospita circa 6.568,00 mq destinati alla vendita, 1.812,00 mq per le quattro hall, 754,00 mq per le due gallerie, 36,00 mq destinati a uffici, 285,00 mq di spazi espositivi, 83,00 mq per i servizi igienici, 886,00 mq di magazzini - servizi igienici per il personale.

Al piano primo invece, si trovano circa 5.756,00 mq destinati alla vendita, 1.639,00 mq alle quattro



hall, 1.158,00 mq alle tre gallerie, 36,00 mq agli uffici, 285,00 all'esposizione, 195,00 all'ambulatorio medico - delegazione comunale - direzione, 578,00 alla palestra, 83,00 mq ai servizi igienici, 471,00 mq ai magazzini - servizi igienici per il personale.

L'edificio, presumibilmente, sarà realizzato con struttura tradizionale in cemento armato e copertura piana. Gli ingressi sono evidenziati dalla presenza di ampie vetrate e anche la copertura sarà caratterizzata da grandi lucernari finalizzati a garantire un sufficiente grado di illuminamento alle gallerie commerciali.

Per quanto concerne la parte edificata destinata alle attività artigianali, come già detto in precedenza, si tratta di 10 edifici di forma rettangolare, dislocati nella parte Nord-Est del lotto a formare con l'edificio del centro commerciale una grande corte. Tutti si sviluppano su un unico piano, l'altezza esterna è pari a 8,40 m mentre quella interna è di 7,00 m.

Le dimensioni planimetriche dei diversi edifici: varia secondo le seguenti tipologie:

- edificio n. 5: 20,00 m x 20,00 m = 400 mq;
- edificio n. 6: 24,00 m x 34,00 m = 816 mq;
- edificio n. 7: 34,00 m x 72,00 m = 2.448 mq;
- edificio n. 8: 34,00 m x 72,00 m = 2.448 mq;
- edificio n. 9: 17,00 m x 24,00 m = 408 mq;
- edificio n. 10: 34,00 m x 36,00 m = 1.224 mq;
- edificio n. 11: 17,00 m x 36,00 m = 612 mq;
- edificio n. 12: 34,00 m x 48,00 m = 1.632 mq;
- edificio n. 13: 34,00 m x 96,00 m = 3.264 mq;
- edificio n. 14: 30,00 m x 34,00 m = 1.020 mq;

Gli edifici, presumibilmente, saranno realizzati con struttura prefabbricata in cemento armato e copertura a sheds; i pannelli del rivestimento esterno saranno del tipo prefabbricato di larghezza pari a 2,00 m, ad eccezione di alcuni elementi speciali. L'illuminamento e l'aerazione saranno soddisfatti grazie alla presenza di finestre sulle pareti e sia grazie ad alcuni grandi lucernari presenti nelle coperture.

Per quanto concerne ancora la parte edificata, sul lotto in esame ci sono anche quattro edifici di modeste dimensioni ad uso tecnico (due cabine elettriche e due per servizio tecnico) e una casa per il custode. La casa del custode, di ridotte dimensioni (11,30 m x 8,85 m), ha un piano fuori terra e un piano seminterrato. [...]

CONSISTENZE EDILIZIE					
Edificio commerciale	Lungh. mt.	Largh. mt.	Superfici edifici mq.	Altezza mt.	Volumi mc.
Piano terra edificio 1+2+3+4			10.914,0	5,00	54.570,00
Piano primo edificio 1+2+3+4			10.954,0	4,80	52.579,20
<b>Totale edificio commerciale</b>			<b>21.868,0</b>	<b>9,80</b>	<b>107.149,20</b>
Capannoni artigianali	Lungh. mt.	Largh. mt.	Superfici edifici mq.	Altezza mt.	Volumi mc.
Edificio n. 5	20,00	20,00	400,00	8,40	3.360,00
Edificio n. 6	34,00	24,00	816,00	8,40	6.854,40
Edificio n. 7	72,00	34,00	2.448,00	8,40	20.563,20
Edificio n. 8	72,00	34,00	2.448,00	8,40	20.563,20
Edificio n. 9	24,00	17,00	408,00	8,40	3.427,20
Edificio n. 10	36,00	34,00	1.224,00	8,40	10.281,60
Edificio n. 11	36,00	17,00	612,00	8,40	5.140,80
Edificio n. 12	48,00	34,00	1.632,00	8,40	13.708,80
Edificio n. 13	96,00	34,00	3.264,00	8,40	27.417,60
Edificio n. 14	30,00	34,00	1.020,00	8,40	8.568,00

BR



<b>Totale edifici artigianali</b>			<b>14.272,00</b>		<b>119.884,80</b>
<b>Edifici per servizi</b>	<i>Lungh. mt.</i>	<i>Largh. mt.</i>	<i>Superfici edifici mq.</i>	<i>Altezza mt.</i>	<i>Volumi mc.</i>
Edificio n. 15 : casa del custode	11,30	8,85	100,01	3,00	300,02
Edificio n. 16 : servizi tecnici	25,00	5,00	125,00	2,80	350,00
Edificio n. 17 : servizi tecnici	25,00	5,00	125,00	2,80	350,00
Edificio n. 18 : servizi tecnici	5,00	5,00	25,00	2,80	70,00
Edificio n. 19 : servizi tecnici	5,00	5,00	25,00	2,80	70,00
<b>Totale edifici per servizi</b>			<b>400,01</b>		<b>1.140,02</b>
<b>RIEPILOGO</b>	<i>Sup. area di intervento</i>	<i>Sup. edifici mq</i>	<i>Volumi (mc)</i>	<i>Indice fabbr. territ. mc/mq</i>	<i>% dei volumi</i>
Edifici commerciali	46.080,00	21.868,00	107.149,20		46,96%
Edifici artigianali	37.470,00	14.272,00	119.884,80		52,54%
Edifici per servizi	510,00	400,01	1.140,02		0,50%
Verde pubblico	6.918,00				
Area ecologica	954,00				
Viabilità e parcheggi	28.892,00				
<b>Totale complessivo</b>	<b>120.824,00</b>	<b>36.540,01</b>	<b>228.174,02</b>		<b>100,00%</b>

### **QUADRO NORMATIVO GENERALE, VINCOLI, PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE**

Sull'area in oggetto sono vigenti in via primaria le indicazioni dello strumento urbanistico generale, approvato con la Variante Generale al P.R.G., delibera di C.C. n. 47 del 02/08/2005, che prevede per il lotto la suddivisione tra Zona F1 destinata a Servizi Pubblici, Zona F2 destinata a Servizi Privati, Zona F3 destinata a Verde attrezzato per sport, Zona D2D destinata ad Attività Artigianale.

Per quanto attiene al sistema della tutela ambientale, il territorio del Comune di Lanuvio è ricompreso nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con D.G.R.L. n° 556/07 e n° 1025/07, pubblicato sul B.U.R.L. n° 6 del 14 Febbraio 2008 - Supplemento ordinario n° 14, che, alla Tav. B - Beni paesaggistici, indica un vincolo interessante una minima parte del lotto verso la Via Nettunense per la presenza di "Beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri", mentre alla Tav. A - Sistemi ed ambiti del paesaggio, individua per l'area l'ambito "Paesaggio agrario di valore" e "Paesaggio naturale di continuità".

#### **Confronto tra il progetto e la programmazione di gestione del territorio**

il progetto proposto rientra nel Patto Territoriale delle Colline Romane, attivato dalla Provincia di Roma e sottoscritto, tra gli altri, dalla Regione Lazio e dal Comune di Lanuvio.

Il fine della presente iniziativa è la realizzazione di un complesso artigianale e commerciale, servizi sia pubblici che privati, che fornisca un servizio di qualità alla zona, anche con l'obiettivo di creare nuova occupazione e sviluppo, nel rispetto della vocazione dell'area.

La destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. vigente risulta compatibile con l'iniziativa proposta.

### **EFFETTI DEL PROGETTO SULL'AMBIENTE**

#### **POPOLAZIONE E MOBILITA'**

I maggiori effetti negativi dell'intervento sulla componente sociale sono assimilabili alle azioni indotte dalla presenza del traffico veicolare diretto alla struttura commerciale e artigianale, e pertanto sono trattati prioritariamente, prima di quelli indotti sulla popolazione, ritenuti secondari.



*La finalità dei parcheggi, progettati a servizio della struttura, è quella di riordinare e alleggerire una situazione di mobilità piuttosto elevata che si creerà con la nuova realizzazione, che andrà ad incrementare il traffico nella zona limitrofa all'intervento, già di notevole entità in special modo la Via Nettunense.*

*Dall'analisi del progetto e della mobilità [...], è emerso che le aree a parcheggio progettate sono in grado di soddisfare la domanda dei nuovi punti sosta richiesti a servizio del personale della struttura e delle future utenze ipotizzabili.*

*Per quanto concerne gli effetti dovuti al rallentamento del traffico in corrispondenza degli ingressi principali, si deve precisare che questi hanno dimensione opportuna e sono stati posizionati nei due lati opposti del lotto, e, all'interno, è stato definito un senso di circolazione tale da non interferire in modo eccessivo sulla viabilità primaria esistente con code e ingorghi agli ingressi.*

*I problemi della cantieristica, invece, non differiscono in termini di "disturbo" da quelli di un normale cantiere sub-urbano. L'area è ben delimitata ed il cantiere non andrà a coinvolgere in maniera sensibile l'intorno dal punto di vista della popolazione e della occupazione del suolo altrimenti destinato.*

*Il facile collegamento con la viabilità primaria di scorrimento permetterà inoltre un rapido approvvigionamento del cantiere stesso.*

*In ultima analisi, quindi, il traffico indotto dalle attività poste all'interno della struttura in progetto e dal cantiere predisposto per la sua realizzazione, modificherà, seppure in maniera non sostanziale, l'attuale viabilità. All'uopo, tuttavia, saranno realizzate delle rotatorie che regoleranno maggiormente i flussi di traffico, come vedremo in maniera più approfondita nel capitolo successivo.*

*Per quanto riguarda più propriamente la popolazione, invece, oltre alla questione della mobilità, non sono individuabili altri probabili effetti negativi sostanziali; la struttura commerciale - artigianale è posta ai margini del centro abitato vero e proprio di Campoleone e non interferisce con esso, se non positivamente, attraverso la creazione di un servizio utile alla comunità, visto anche come polo di aggregazione sociale.*

*La riqualificazione dell'area, con la realizzazione di strutture a scopi commerciali, artigianali, servizi pubblici e privati, si configura come una proposta tendente ad aumentare la qualità urbana del sito, contribuendo, inoltre, alla creazione di nuovi posti di lavoro nel Comune di Lanuvio e dintorni.*

*Di fatto, quindi, l'unico elemento modificante, causa di effetti negativi, risulta quello legato alla mobilità, peraltro facilmente mitigabile, [...].*

### **SISTEMA NATURALE: FAUNA, VEGETAZIONE E FLORA**

*Gli effetti generati dall'intervento sul sistema naturale, per le componenti della fauna, della vegetazione e della flora, sono stati studiati sia nella fase di esercizio sia in quella di realizzazione, nei casi in cui detta fase sia da ritenere significativa in riferimento alle problematiche oggetto dello studio.*

#### **Fauna**

*Per gli habitat faunistici, il probabile impatto è legato alla trasformazione di una area attualmente abbandonata, e lasciata, quindi, "a disposizione" delle specie animali che la abitano. Tuttavia, è da considerare che il lotto si trova ai margini di un edificato piuttosto compatto e con discreta densità abitativa, nonché lungo una strada ad alto scorrimento che, di fatto, costituiscono un habitat già di per sé poco consono all'attecchimento di particolari specie faunistiche.*

*Inoltre, si ritiene che, nel caso delle opere previste, la sottrazione o alterazione di spazi rurali, con i relativi rischi ambientali, in relazione alla tutela delle specie animali, siano piuttosto ridotti dal momento che il progetto prevede ampie superfici a verde.*

*Con ogni probabilità l'impatto di maggior rilievo può essere causato dall'inquinamento luminoso, soprattutto nei confronti degli uccelli migratori per la quale circostanza, tuttavia, sono previsti*



interventi di mitigazione [...].

Di minor rilievo, è l'impatto derivante dal prevedibile incremento della mortalità per investimenti stradali, particolarmente rilevante per i vertebrati terrestri, quali anfibi, rettili e mammiferi, in quanto l'area in esame è già posizionata lungo il tracciato di una infrastruttura lineare esistente.

Più nello specifico:

- 1 Potrebbero esservi effetti molto modesti a carico dell'avifauna;
- 2 Il popolamento di mammiferi nell'area vasta non dovrebbe avere impatti significativi data la natura dell'intervento, piuttosto concentrato e, comunque, mirato alla riqualificazione di un ambiente abbandonato;
- 3 Inoltre, va considerato l'impatto positivo conseguente alle nuove piantumazioni previste nel parcheggio e nelle aree a verde, che potrebbero ampliare alcuni habitat di interesse per la fauna.

### **Vegetazione e flora**

#### Effetti dovuti all'esistenza dell'opera

Il sito di progetto risulta inserito in una vasta area profondamente modificata da una lunga azione antropica che nel tempo ha progressivamente eliminato le originarie formazioni planiziarie per far spazio alle attività agricole e zootecniche.

Le formazioni vegetali nel sito di progetto sono scarse, prevalentemente limitate a piccole coltivazioni e alla vegetazione spontanea utilizzata saltuariamente come pascolo.

Nel complesso, quindi, le presenze vegetali sono da giudicarsi assai modeste e di scarso valore naturalistico.

Il progetto proposto e la conseguente realizzazione del complesso artigianale e commerciale, pertanto, non avranno impatti significativi sulla componente vegetazionale e floristica, alla luce di quanto premesso.

Inoltre, le grandi superfici mantenute a verde e le piantumazioni previste su quest'area in numero piuttosto elevato e di notevole qualità, saranno di gran lunga migliorative rispetto alle condizioni attuali, che registrano un evidente stato di abbandono, con lo sviluppo di erbe spontanee e infestanti.

#### Effetti dovuti all'utilizzazione delle risorse naturali

La tipologia dell'iniziativa proposta non presuppone una significativa utilizzazione delle risorse naturali, come aria o acqua. La risorsa più utilizzata sarà il suolo, per il quale, tuttavia, sono previste degli accorgimenti affinché non subisca modificazioni importanti.

### **SUOLO E SOTTOSUOLO**

[...] L'apparato vulcanico laziale presenta la morfologia tipica del vulcano-strato caratterizzato da attività centrale, con edificio ben sviluppato, e tipica forma conica debolmente inclinata troncata nella parte sommitale, dove si individuano ampie depressioni di collasso calderico. I versanti esterni risultano a pendio regolare con incisioni relativamente poco marcate, mentre quelli interni hanno pendii molto ripidi a volte addolciti da coltre detritiche. Ai margini dell'edificio vulcanico, i depositi piroclastici assumono un andamento prevalentemente tabulare, soprattutto per la presenza delle formazioni ignimbriche, che formano un esteso plateau con graduale abbassamento della propria quota di affioramento. Anche in queste aree di espansione ignimbrico, l'impostarsi di rivi e di fossi non smembra e non cancella, se non in casi particolari, il carattere tabulare della morfologia. L'evoluzione delle valli principali, che mostrano una morfologia radiale centrifuga rispetto al centro di emissione, è condizionata strutturalmente da linee di frattura e/o faglie estremamente recenti, che hanno interessato la stessa copertura vulcanica.

L'area in studio si trova ai margini sud occidentali del plateau ignimbrico laziale, nel settore meridionale del territorio comunale di Lanuvio nei pressi del centro abitato di Campoleone al crocevia tra la Via Laviniense e la Via Nettunense.

La zona è caratterizzata da una collina a dorso fortemente appiattito che si staglia alla sommità ad



una quota topografica di 149,50 m s.l.m.; i versanti sono poco inclinati (max 8%), degradano verso i quadranti meridionali in direzione delle due suddette strade che la delimitano, dove si raggiungono quote m s.l.m. tra i 141 e 139.

L'ossatura litologica della collina è costituita dai depositi vulcanici ignimbrici del Tuscolano-Artemisio, i quali possiedono da buone ad ottime caratteristiche fisico-meccaniche, le quali forniscono a quest'area, unitamente alla debole acclività, un'ottima stabilità geomorfologica.

Anche la Cartografia del P.A.I. dell'Autorità dei Bacini Regionali (A.B.R.) conferma la stabilità riscontrata in sito, in quanto non individua alcuna area soggetta a pericolo di inondazione o di frana.

In definitiva, dalle suddette indagini si evince che non sussistono limitazioni di natura geomorfologica alla fattibilità del comparto interessato dalla Variante al P.R.G.

### **AMBIENTE IDRICO SUPERFICIALE E SOTTERANEO**

Al fine di valutare gli effetti che il progetto in esame provocherà sull'ambiente idrico superficiale e sotterraneo, in questo paragrafo verranno analizzate quelle componenti che possono avere una influenza negativa sulla situazione attuale e che, eventualmente, dovranno essere mitigate con opportune prescrizioni.

Relativamente agli scarichi prodotti dalla struttura proposta, di fatto assimilabili a quelli di natura domestica, il progetto prevede la realizzazione di una rete di smaltimento delle acque scure del diametro di mm 250, intervallata da pozzetti di ispezione sifonati di cm 70x70 in cls, che, attraverso vasche di raccolta e di sollevamento, convoglierà i liquami al collettore esistente.

Si provvederà, inoltre, alla realizzazione di un sistema di canalizzazioni superficiali nelle aree pavimentate e, in special modo, in quelle di parcheggio in grado di regimentare le acque di prima pioggia, al fine di raccogliergle, evitando così che le stesse, con il loro carico inquinante, possano raggiungere direttamente i corsi d'acqua presenti nella zona.

La rete delle acque chiare sarà realizzata in PEAD dal diametro di mm 200, con caditoie stradali 60x60 in cls e pozzetti di raccolta in cls 70x70, che immetterà le acque nel collettore comunale.

E' necessario, infine, considerare i possibili inquinanti costituiti dai liquidi provenienti da eventuali perdite da parte degli automezzi presenti all'interno del parcheggio, che, per infiltrazione ovvero se trasportati dalle acque meteoriche, potrebbero essere causa di alterazione della qualità delle acque superficiali e sotterranee.

Si suggerisce, pertanto, di predisporre opportuni accorgimenti tecnici e progettuali, [...], per evitare possibili rischi di inquinamento idrico.

### **CLIMA ACUSTICO**

Le destinazioni d'uso previste per la struttura in oggetto non costituiscono direttamente fonte di emissioni atmosferiche o acustiche; si evidenziano però effetti connessi all'incremento del traffico veicolare, le cui entità, tuttavia, non si ritengono tali da apportare significativi mutamenti alle attuali condizioni acustiche del sito.

Peraltro, nell'area circostante l'intervento, [...] non sono presenti ricettori sensibili.

[...]

#### Fase di esercizio- caratterizzazione post-operam

L'opera in oggetto, più volte descritta, costituirà senz'altro un polo catalizzatore di traffico, poichè, trovandosi fuori del centro abitato, sarà presumibilmente raggiunta con veicoli e motoveicoli. Tuttavia, con riferimento alle condizioni di clima acustico post- operam, si può affermare che lo status quo subirà ridotte modificazioni.

Le sorgenti sonore con capacità di produrre inquinamento acustico, introdotte dall'intervento in fase di esercizio, riguarderanno principalmente i flussi veicolari, di passaggio sulle stesse strade, Via Nettunense e Via Lanuviense, certamente incrementando quelli già esistenti o previsti in futuro, ma con un aumento tale da non generare impatti significativi sul sito, visti i rapporti di interesse, determinati da fattori dimensionali, delle strutture di riferimento.



La presenza delle altre grandi infrastrutture stradali e ferroviarie poste nei dintorni, non producono rumori percettibili dall'area, verificato attraverso sopralluogo diretto.

Pertanto, si può concludere che gli effetti prodotti dall'intervento in esame sul territorio, dal punto di vista acustico, saranno esclusivamente quelli dovuti all'aumento del traffico veicolare, aumento che, tuttavia, sembra irrilevante rispetto alle attuali condizioni, per quanto descritto.

Tale conclusione può considerarsi valida sia per la fase di cantiere che per quella di esercizio.

### **BENI ARCHEOLOGICI, STORICO - ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI**

Per la realizzazione della struttura in oggetto, nonché delle aree a viabilità e parcheggio relative, non si evidenziano impatti di tipo negativo legati alle preesistenze di natura storico - architettonica e ambientale.

Tali preesistenze, identificabili negli edifici storici [...], risultano fisicamente e visivamente distanti dal progetto proposto, e, pertanto, non interessate.

Dal punto di vista paesaggistico, possiamo inoltre affermare che un corretto inserimento è elemento imprescindibile nella realizzazione del complesso in oggetto che seppur di notevoli dimensioni tenderà ad inserirsi nel territorio il più armonicamente possibile.

Lo sky-line visivo attuale sarà modificato in parte dalla costruzione in progetto: come è evidente dai profili n.1, n.2 e n.3 [...]; infatti, la proposta dell'intera struttura prevede il rimodellamento della linea di terra in modo tale da rendere meno visibili sia l'edificio commerciale che gli edifici artigianali.

Inoltre, il verde naturale presente attualmente sull'area lascerà il posto, per la maggior parte, al verde di progetto, certamente più "artificiale", ma senz'altro in grado di mitigare l'impatto dell'intervento sul sito.

Come descritto [...], il Piano Territoriale Paesistico Regionale di recente adozione indica, alla Tav. B - Beni paesaggistici, un vincolo interessante una minima parte del lotto, nel lato Nord - Ovest, verso la Via Nettunense, dovuto alla presenza di "Beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri"; nella fattispecie, il bene archeologico lineare indicato è il presunto tracciato dell'antica Via Ardeatina, la cui esistenza effettiva sarà verificata prima dell'inizio dei lavori attraverso sondaggi archeologici puntuali.

Inoltre, è da tener presente che nella parte interessata dalla fascia di rispetto in argomento non è prevista edificazione, ma è destinata ad area di parcheggio, che, eventualmente, potrà essere recuperata altrove in caso di effettivo ritrovamento.

In definitiva, quindi, si può affermare che l'intervento non modifica sostanzialmente i rapporti generali esistenti nell'area, lasciando inalterate le principali visuali di approccio, e intervenendo soltanto come elemento regolatore degli stessi, adeguandoli al contempo in un disegno più consono allo suo sviluppo.

Pertanto, pur nella consapevolezza che qualsiasi intervento umano muta i rapporti e le condizioni precedenti, si ritiene che l'impatto dell'iniziativa in oggetto, con riferimento ai beni storico - architettonici e paesaggistici, non costituisca un pregiudizio tale che non possa essere ricondotto a livelli più che accettabili con semplici opere di mitigazione [...].

### **DESCRIZIONE DELLE MISURE DI COMPENSAZIONE E MINIMIZZAZIONE PREVISTE**

#### **POPOLAZIONE E MOBILITA'**

I maggiori effetti dell'intervento sulla componente sociale sono assimilabili sia alle azioni indotte dalla presenza del traffico veicolare diretto alla struttura che a quelle indotte sulla popolazione.

Al riguardo, si ricorda che la struttura proposta si configura come attività commerciale, artigianale e servizi per il pubblico, sia pubblici che privati, tutti rivolti ad un bacino di utenza il più ampio possibile, ma, di fatto, circoscritto. Dall'analisi condotta [...], si è evidenziato come l'unico impatto negativo dell'intervento sul sistema antropico potrebbe essere l'aumento del traffico veicolare nelle strade limitrofe alla nuova struttura commerciale, con particolare



*Referimento alla Via Nettunense e alla Via Laviniense.*

*D'altro canto, risulta evidente che tale intervento, per sua stessa natura, sia destinato ad aumentare la presenza di veicoli in transito nell'area.*

*Proprio in previsione di ciò, il complesso è dotato di ingressi principali ampi e posizionati nei due lati opposti del lotto, in grado di definire una corretta percorrenza della viabilità interna, attenuando così la possibilità di creazione di ingorghi, rallentamenti o interferenze con il traffico di transito della due vie suddette.*

*Le strade su cui si attestano gli ingressi, seppure interessate da medi flussi veicolari, presentano una ampiezza tale da assicurare una regolare percorrenza anche nei momenti di maggior afflusso e quindi scarsi disagi indotti nella zona. Inoltre, il progetto è dotato di due rotatorie, una posta in prossimità dell'ingresso lungo la Via Lanuviense, e l'altra all'incrocio formato dalla Via Nettunense, la Via Laviniense, la Via della Stazione e la Via Cistercense, strutture per la circolazione a sostituzione dei semplici incroci, che costituiscono degli ottimi sistemi, ormai consolidati, per un corretto e ordinato deflusso del traffico.*

*Un ulteriore fattore di diminuzione del traffico veicolare, con conseguente aumento della fluidità, potrebbe essere determinato dal potenziamento della linea ferroviaria e/o dei convogli in transito, il cui uso alternativo apporterebbe benefici all'intera Via Nettunense, arteria sulla quale si affacciano numerosi centri abitati e, generalmente, molto trafficata.*

*Tale potenziamento, tuttavia, esula dalle possibilità di intervento del proponente l'iniziativa, e rimane, pertanto, come indicazione delle potenzialità di miglioramento dell'area in argomento.*

*Come emerso [...], le aree a parcheggio progettate sono ampiamente in grado di soddisfare la domanda di nuovi punti sosta richiesti a servizio del personale della struttura e delle future utenze.*

*I problemi della cantieristica, invece, non differiscono in termini di "disturbo" da quelli di un normale cantiere sub-urbano. L'area è ben delimitata ed il cantiere, posto in posizione piuttosto defilata rispetto al centro abitato, non andrà a coinvolgere in maniera sensibile l'intorno, dal punto di vista della popolazione.*

*Per quanto concerne la fase di realizzazione, è da considerare che l'opera insiste su un'area attualmente già soggetta a traffico sostenuto. Inoltre, la posizione del cantiere è la facilità con cui può essere raggiunto dovrebbe rappresentare una rassicurazione relativamente al disturbo arrecato, che, quindi, non dovrebbe andare oltre le normali caratteristiche di un cantiere sub-urbano di queste dimensioni.*

*Questo, vista la conformazione del tessuto viario, che, se non ingombrato, favorisce un rapido deflusso di mezzi, permetterà già di per sé di minimizzare gli effetti complessivi sul sistema della mobilità, per la quale, quindi, non si prevedono particolari alterazioni indotte dalle operazioni di cantiere.*

*Oltre alle normali misure di compensazione, già previste in qualsiasi cantiere, per ciò che riguarda il trasporto dei materiali ed in particolare per la pulizia delle strade, non si ritengono necessari altri particolari provvedimenti di mitigazione.*

*Con l'ausilio di questi accorgimenti minimi, si può quindi concludere che gli impatti previsti dell'intervento sulla componente mobilità, in fase di esercizio, sono sostanzialmente nulli, o comunque di entità tale da non pregiudicare i vantaggi sostanziali riconducibili alla proposta in argomento. Infatti, in un'ottica di maggior respiro, è legittimo considerare tale realizzazione come occasione di sviluppo per l'area, come elemento generatore di nuove proposte per la dotazione di servizi territoriali, in un'area in continuo sviluppo, specialmente nel settore terziario.*

*In ultima analisi, quindi, il traffico indotto dalle attività poste all'interno della struttura proposta e dal cantiere predisposto per la sua realizzazione, modificherà solo in minima parte l'attuale mobilità senza però stravolgerne l'assetto fondamentale.*

*Relativamente alle aree di parcheggio interne, queste saranno ben illuminate e dotate di telecamere per la video sorveglianza, per il controllo dei flussi e per scoraggiare atti di vandalismo e criminalità. La velocità interna nei viali di parcheggio sarà ridotta al minimo (20 km/h) attraverso*



cartelli e segnalazioni, saranno ben differenziati i percorsi carrabili da quelli pedonali e, negli inevitabili attraversamenti, saranno disposte strisce pedonali e dispositivi di segnalazione a garanzia della pubblica incolumità. [...]

Al fine di migliorare ulteriormente la fluidità dei percorsi interni, anche per non creare ulteriori disagi alle vie di accesso, è stata prevista un'area per il carico e lo scarico, situata in prossimità dell'area magazzini, fisicamente separata dai parcheggi e dalle relative corsie, che potrà essere raggiunta attraverso una viabilità e un ingresso / uscita specifici. Questo intervento di separazione consentirà di scongiurare interferenze tra i due traffici diversi, che hanno necessità, ingombri e orari decisamente distinti.

L'area di carico e scarico si trova presso la testata Sud - Est dell'edificio, ha una superficie di circa 1.500 mq e sarà fisicamente separata dal resto dell'area esterna con l'ausilio di sbarre, eventualmente apribili in caso di necessità.

Per quanto riguarda più propriamente la popolazione, invece, oltre alla questione della mobilità, non sono individuabili altri probabili effetti negativi sostanziali; si può invece evidenziare il carattere decisamente positivo dell'intervento da punto di vista sociale.

L'utilizzazione di questa area, attraverso la creazione di una struttura polifunzionale comprendente attività commerciali, artigianali e servizi, tendenti ad aumentare la qualità urbana del sito, rappresenta un vantaggio oggettivo per la comunità, a maggior ragione se si considera la conseguente creazione di nuovi posti di lavoro nel Comune di Lanuvio e dintorni, fattori che si presentano con un peso notevolmente maggiore se confrontati con i trascurabili effetti negativi indotti dall'iniziativa.

## **SISTEMA NATURALE: FAUNA, VEGETAZIONE E FLORA**

### Fauna

Il sito d'intervento è caratterizzato attualmente da insediamenti di natura agricola.

L'intervento proposto comporterà obiettivamente e necessariamente delle modificazioni allo stato naturale del sito che, tuttavia, saranno ben sopportati proprio in virtù delle caratteristiche del progetto, che prevede alcune parti dell'area mantenute libere e destinate a verde di qualità.

Le presumibili modificazioni indotte sulla fauna attualmente presente saranno mitigate dalla messa a dimora di numerose essenze autoctone che potranno costituire un nuovo habitat accettabile per la fauna, in special modo avicola, presente nella zona.

Nell'area, comunque, non vi sono particolari habitat di interesse faunistico da difendere, proteggere o comunque da ricreare a seguito dei lavori.

Si suggerisce, allora, nell'ambito dell'attuazione del progetto in esame, di mantenere i seguenti criteri di salvaguardia degli habitat:

- Piantare esclusivamente specie vegetali appartenenti alla flora autoctona;
- Utilizzare impianti di illuminazione a ridotto impatto;
- Adottare opportune misure di gestione e manutenzione dell'area, una volta terminati i lavori ed iniziata la fase di esercizio, prestando attenzione alle esigenze di tutela faunistica. [...]

### Vegetazione e flora

In generale, il progetto prevede per quest'area la sua ripulitura complessiva e una piantumazione d'arredo, posta nelle aree a verde e lungo i margini a costituire uno schermo efficace delle auto parcheggiate, che svolga una funzione di mitigazione degli impatti rispetto all'ambiente circostante, in grado anche di ospitare eventualmente più ampie popolazioni faunistiche.

Anche al fine di attenuare i mutamenti micro-climatici indotti dalla presenza di vaste superfici destinate a parcheggio e viabilità, infatti, è prevista una dotazione, in prossimità dei posti auto, di aiuole verdi alberate per un totale di mq 4.875 circa, una superficie, quindi, ben superiore al 30% della superficie degli stalli, calcolata in mq 10.700, circa (D.G.R.L. del 12/12/2000 n° 2546). In



linea generale, ogni sforzo andrà fatto per ricollegarsi ad altri elementi verdi presenti nell'area vasta circostante. [...]

### **SUOLO E SOTTOSUOLO**

In considerazione di quanto emerso [...], la principale modifica dell'assetto attuale, conseguente alla edificazione delle opere in progetto, consisterà nell'esecuzione degli scavi necessari alla realizzazione delle fondazioni, non essendo previsti interrati.

In questo paragrafo, quindi, saranno precisati gli interventi e le precauzioni che si ritiene opportuno adottare per ridurre l'impatto delle operazioni di movimento terra necessarie, sull'assetto del sottosuolo.

In primo luogo è necessario provvedere alla opportuna messa a dimora, presso discariche controllate, del materiale di risulta proveniente dalla esecuzione degli scavi, in esubero rispetto alle cubature reimpiegabili nella realizzazione dei rinterri e nel riempimento di zone morfologicamente depresse.

Come premesso, nel progetto in esame, le opere previste comportano l'esecuzione di scavi per la realizzazione delle fondazioni, e pertanto gli effetti sulla deformabilità e sulla stabilità dei terreni interessati dovrebbero essere piuttosto limitati, seppure questi dati dovranno essere tenuti sotto la massima attenzione in fase di analisi preventiva e in fase di esecuzione.

Al fine di controllare la stabilità globale dell'opera da costruire, sarà opportuno eseguire delle verifiche puntuali rivolte alla determinazione del valore del coefficiente di sicurezza, allo scopo di prevenire fenomeni di cedimento globale ovvero differenziale delle fondazioni, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

L'insieme di queste verifiche, ed ancor prima la scelta della tipologia di fondazione, andrà condotto solo a valle di una opportuna campagna puntuale di prospezioni geognostiche, tese alla individuazione della stratigrafia dei terreni presenti al di sotto dei piani di imposta previsti. Inoltre, valutazioni di carattere geotecnico dovranno essere condotte relativamente alle loro caratteristiche fisiche e meccaniche, anche attraverso una opportuna serie di prove in sito e di laboratorio, previo prelievamento di campioni indisturbati.

Comunque, per le analisi sin qui condotte, in considerazione di quanto emerso [...], è evidente che l'intervento è compatibile con la geomorfologia locale ed il territorio interessato è idoneo ad ospitarlo.

### **AMBIENTE IDRICO SUPERFICIALE E SOTTERRANEO**

Per quanto riguarda gli effetti che l'opera in questione provocherà sull'ambiente idrico superficiale, è necessario premettere che, in ogni modo, dovranno essere rispettate le eventuali fasce di inedificabilità imposte dalla normativa vigente in materia a tutela delle acque stesse.

I reflui prodotti dalla struttura commerciale - artigianale proposta saranno del tipo domestico, cioè prodotti dal metabolismo umano e dall'uso personale della risorsa acqua; non sono previste, infatti, attività artigianali inquinanti che possano generare reflui di lavorazione per i quali necessiti un qualche tipo di depurazione specifica.

Il previsto impianto di convogliamento sarà realizzato per gli scarichi domestici prodotti, e, quindi, collegato alla pubblica fognatura, [...].

Altra causa di possibile inquinamento è dovuta alla possibilità di fuoriuscita di liquidi inquinanti dagli automezzi in transito e sosta nel parcheggio, e che potrebbero essere trasportati dalle acque meteoriche, causando una alterazione della qualità delle acque superficiali e sotterranee. Pertanto, ai sensi del disposto della D.G.R.L. del 12/12/2000 n° 2546, la rete di smaltimento delle acque meteoriche sarà dotata di idonei presidi idraulici, quali impianti dissabbiatori e disoleatori atti a contenere il rischio di contaminazione dovuto all'infiltrazione di sostanze inquinanti, soprattutto in caso di sversamenti accidentali.

La messa in opera di un sistema di regimazione superficiale delle acque piovane consentirà di convogliare tali reflui con il loro carico inquinante - acque di prima pioggia - all'interno della



rete fognaria, evitando così che le stesse possano infiltrarsi nel terreno raggiungendo la zona satura ovvero che possano raggiungere i corsi d'acqua presenti nell'area. La predisposizione di un piano di manutenzione e di pulizia ordinaria delle aree di parcheggio sarà volta ad impedire che vi siano presenze di liquidi inquinanti, che potrebbero arrecare danni alla rete idrica e al sottosuolo. Occorrerà prestare attenzione, inoltre, a non depauperare le risorse idriche attraverso uno sfruttamento incontrollato degli acquiferi durante la fase di cantiere.

### **CLIMA ACUSTICO**

Dallo studio effettuato sugli effetti indotti dall'intervento, sia in fase di realizzazione dell'opera che in fase di esercizio, non è emersa la necessità di applicare misure di compensazione connesse con la costruzione della nuova struttura, essendosi rivelati ininfluenti gli incrementi di rumore previsti nell'area circostante.

Ciò nonostante, in via cautelativa, alcuni accorgimenti migliorativi potrebbero essere utilizzati soprattutto durante le operazioni di cantiere, quali:

- Schermatura dei macchinari più numerosi che operano a ridosso delle abitazioni, per evitare fastidiosi picchi di rumore;
- Utilizzo di barriere fonoassorbenti lungo le vie di accesso al cantiere, per limitare il rumore prodotto dai mezzi che operano nel cantiere;
- Divieto di utilizzo dei macchinari rumorosi in alcune ore della giornata, 7 – 8 a.m. e 13 – 15 p.m., per consentire un adeguato riposo a coloro che abitano nelle zone limitrofe al cantiere.

Inoltre, una volta entrata in esercizio la struttura, al fine di evitare situazioni di criticità relativamente al completo utilizzo delle aree di sosta, attualmente non evidenziate ovvero non ipotizzabili, soprattutto a causa delle difficili condizioni di determinazione del traffico futuro e delle inevitabili approssimazioni del modello di calcolo, si auspica una adeguata verifica in sito, a seguito della quale si potranno ipotizzare eventuali interventi suppletivi e migliorativi, soprattutto in prossimità degli accessi al parcheggio.

### **BENI ARCHEOLOGICI, STORICO – ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI**

Come già esposto [...], la tipologia, le caratteristiche e l'ubicazione dell'insediamento non sono tali da provocare consistenti effetti di disturbo, considerando che la struttura in oggetto è articolata in due soli piani fuori terra, senza raggiungere particolari altezze che possano procurare effetti negativi dal punto di vista paesaggistico.

Dal punto di vista del patrimonio archeologico, è stata evidenziata la possibile presenza del tracciato dell'antica Via Ardeatina proprio a ridosso del lotto, interessato in piccola parte dalla sua fascia di rispetto: all'uopo saranno effettuate delle opportune campagne di scavo, preventivamente l'inizio dei lavori, al fine di verificarne l'esistenza e, eventualmente, apportare le necessarie modifiche al progetto, attraverso la ridefinizione delle aree a parcheggio.

Si ritiene nullo anche il rischio di compromissione del patrimonio storico – architettonico esistente nella zona, essendo l'intervento privo di qualsiasi interrelazione fisica e visuale con esso, in considerazione del fatto che l'edificio proposto si trova in posizione sufficientemente defilata rispetto a tutti gli edifici di un certo interesse dal punto di vista architettonico e storico.

Infine, relativamente all'approccio visuale, l'esame dei connotati dell'area d'intervento ha evidenziato la mancanza di visuali particolari o relazioni visive di pregio da preservare.

[...], gli edifici più alti, di altezza complessiva di m 8,40, hanno una quota di imposta più bassa rispetto all'attuale livello del terreno, determinando così un impatto visuale compatibile, nonostante le loro consistenti dimensioni planimetriche.

Una volta stabilizzate, le essenze poste a dimora in gran numero nel lotto contribuiranno a rendere ancora meno percettibile le costruzioni e le auto in sosta dalle visuali più importanti.

\* \* \*



PRESO ATTO dei pareri, rimessi sull'opera in argomento, dalle seguenti Autorità:

- Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, nota prot. n. MBAC-SBA-LAZ n. 3215 del 27/03/2008.
- Regione Lazio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area 2S/05 Difesa del Suolo, nota prot. n. 39153 fascicolo 6806.
- Regione Lazio, Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, Area 2B.05 – Urbanistica e Beni Paesaggistici (Provv. Roma, Frosinone e Latina), nota prot. n. 22665 del 09/02/2009.

CONSIDERATO che:


- la realizzazione della struttura commerciale e dei manufatti edilizi che saranno adibiti ad attività artigianali, comporta un incremento di emissioni gas climalteranti, ed in particolare di CO<sub>2</sub>, sia a seguito della gestione derivante dal funzionamento delle strutture stesse, sia per l'incremento di flussi autoveicolari legati alla presenza delle attività sopra richiamate;
- il suddetto aumento di emissioni necessita di essere compensato con idonei interventi, finalizzati a incrementare l'assorbimento di CO<sub>2</sub>, che dovranno essere oggetto di una puntuale **Verifica di ottemperanza;**

si rende pertanto necessario impartire le misure prescrittive di seguito indicate;

#### CONCLUSIONI

effettuata la procedura di Verifica ai sensi dell'art. 20, parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., in relazione all'entità degli interventi ed alle situazioni ambientali e territoriali descritte, determina l'esclusione delle opere dal procedimento di V.I.A. individuando ai sensi del comma 5 del medesimo articolo, le seguenti prescrizioni:

- Per quanto attiene la realizzazione dei parcheggi, dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:
  - al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico dovranno essere realizzate opere di arredo urbano con piantumazioni di specie autoctone per una superficie totale almeno pari al 30% della superficie complessiva degli stalli, per singola area destinata a parcheggio;
  - dovranno essere adottate pavimentazioni impermeabili oppure in alternativa la parte sottostante la pavimentazione superficiale di progetto, se prevista di tipo permeabile, dovrà essere impermeabilizzata;
  - 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.
- Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici 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: 50% del fabbisogno annuo;
- produzione minima di energia elettrica da fonti rinnovabili e/o cogenerazione-trigenerazione: 50% del fabbisogno annuo (esclusa la refrigerazione alimentare, laddove prevista);
- 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 1, 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.

Il progetto dovrà privilegiare le tipologie edilizie e i materiali tradizionali, sulla base di quanto disposto dall'art.6 della legge regionale n. 6/2008.

- 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.

• **Verifica di ottemperanza:**

Considerato quanto in premessa riportato ed altresì che:

- La realizzazione dell'intervento determina una perdita ambientale a carico dell'intera collettività che deve essere compensata con analoghi interventi ambientali integrativi ed aggiuntivi a quelli previsti dalla normativa;
- L'intervento genera degli impatti ambientali e paesistici che debbono essere opportunamente mitigati;
- La salvaguardia del livello di benessere della collettività passa anche attraverso misure di mitigazione preventiva degli impatti;

ciò premesso dovranno essere adottate le seguenti indicazioni per la realizzazione di alcuni interventi finalizzati alla mitigazione dell'impatto paesistico e di compensazione ambientale e pertanto prima dell'approvazione del progetto definitivo ed il rilascio della concessione edilizia, il Committente deve far pervenire alla scrivente Area n. 3 copie degli elaborati progettuali e grafici relativi ai seguenti punti:

- 1) Facendo riferimento all'elaborato denominato "*Verifica di assoggettabilità alla procedura di V.I.A. – elaborato grafico*" per l'area F3 destinata a "verde attrezzato e servizi pubblici" dovrà essere presentato un progetto di sistemazione finale a verde con piantumazioni di specie, le cui caratteristiche sono indicate di seguito.
- 2) Al fine di realizzare una barriera vegetale avente una funzione di mitigazione ambientale e paesistica degli immobili retrostanti e di contrasto ai rumori e polveri, si dovrà inserire, perimetralmente all'area di intervento, detta fascia di almeno 5 metri di larghezza, modificando eventualmente la disposizione delle aree a parcheggio e la viabilità interna.
- 3) Dovrà essere ricavata una ulteriore area verde, da adibire a parco pubblico, nella zona fimitrofa a Via Lanuviense dotata di passaggi pedonali da e per il nucleo urbanizzato posto a sud rispetto al sito in argomento.
- 4) Dovrà essere accertata la fattibilità per la creazione di un percorso ciclo pedonale sfruttando l'attuale sedime della ex ferrovia. Detto percorso dovrà avere la funzione di connettere l'area di intervento con la zona urbanizzata.

Le piantumazioni e le fasce vegetazionali, costituite da specie arboree, arbustive e cespugli, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- specie autoctone sempreverdi, di facile attecchimento;
- le specie arboree dovranno essere di prima e seconda grandezza (almeno di 5 metri di altezza nella fase di impianto) con apparato fogliare ben sviluppato e chioma ben conformata (con inserimento di chiome vegetanti basse);
- la fascia vegetazionale dovrà avere una copertura con densità minima del 70% al momento dell'impianto;
- di specie considerate a basso carico allergenico per la collettività;
- 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.

**Il presente parere è emanato in conformità della parte II del D.Lgs. n. 152/2006 così come modificato dal D.Lgs. n. 04/2008 e non esime il Committente dall'acquisire eventuali ulteriori pareri, nulla osta e autorizzazioni prescritti dalle norme vigenti in materia per la realizzazione dell'opera.**



Gli elaborati progettuali, che formano parte integrante del presente parere, saranno restituiti debitamente timbrati e firmati, una volta effettuata la Verifica di ottemperanza.

L'istruttore  
Geom. Roberto Cappella

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Paola Pelone

Il Dirigente dell'Area  
Arch. Luca Colosimo

Il Direttore della Direzione Regionale  
Arch. Giovanna Bargagna

Il Direttore del Dipartimento  
Dott. Raniero De Filippis



REGIONE  
LAZIO

AREA VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE

Prot. n. 022635

Roma 29 GEN. 2010

Spett.le Soc.

**Parco Commerciale Campoleone S.c.a.r.l.**  
Via Anzio n. 1  
00040 ALBANO LAZIALE (RM)

e p.c.:

**Al Dipartimento Economico Occupazionale**  
**Direzione Regionale Attività Produttive**  
Area Commercio  
SEDE

**Alla Direzione Regionale Territorio e**  
**Urbanistica**  
Area Legislativo, Contenzioso e Conferenza di  
Servizi  
SEDE

**Al Comune di Lanuvio**  
Settore 1° - Assetto ed uso del Territorio  
Ufficio Pianificazione Urbanistica  
Via Roma n. 22  
00040 LANUVIO (RM)

Oggetto: Progetto di "Complesso artigianale e commerciale in località Campoleone nel Comune di Lanuvio, Provincia di Roma".

**Verifica di ottemperanza alle prescrizioni - Registro elenco progetti: n. 193/2008**

**PRESO ATTO** che in data 21/10/08, la Società Parco Commerciale Campoleone S.c.a.r.l. con il deposito presso questa Autorità competente di copia degli elaborati di progetto e dello studio contenente le informazioni relative agli aspetti ambientali di cui all'Allegato V, parte II, del D.Lgs. 152/06 così come modificato dal D.Lgs. n. 04/08 e la contestuale pubblicazione sul *B.U.R.L. n. 39* dell'annuncio di avvenuto deposito, ha attivato la procedura di Verifica sull'applicabilità della V.I.A. sull'intervento in oggetto richiamato.

**CONSIDERATO** che con nota prot. n. 131123 del 08/07/2009, questa Area V.I.A. ha determinato l'esclusione delle opere dal procedimento di V.I.A. individuando ai sensi dell'art. 20, comma 5, parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. alcune prescrizioni, in particolare veniva richiesta la seguente Verifica di ottemperanza:

- 1) *Facendo riferimento all'elaborato denominato "Verifica di assoggettabilità alla procedura di V.I.A. - elaborato grafico" per l'area F3 destinata a "verde attrezzato e servizi pubblici" dovrà essere presentato un progetto di sistemazione finale a verde con piantumazioni di specie, le cui caratteristiche sono indicate di seguito.*

- 2) Al fine di realizzare una barriera vegetale avente una funzione di mitigazione ambientale e paesistica degli immobili retrostanti e di contrasto ai rumori e polveri, si dovrà inserire, perimetralmente all'area di intervento, detta fascia di almeno 5 metri di larghezza, modificando eventualmente la disposizione delle aree a parcheggio e la viabilità interna.
- 3) Dovrà essere ricavata una ulteriore area verde, da adibire a parco pubblico, nella zona limitrofa a Via Lanuviense dotata di passaggi pedonali da e per il nucleo urbanizzato posto a sud rispetto al sito in argomento.
- 4) Dovrà essere accertata la fattibilità per la creazione di un percorso ciclo pedonale sfruttando l'attuale sedime della ex ferrovia. Detto percorso dovrà avere la funzione di connettere l'area di intervento con la zona urbanizzata.

Le piantumazioni e le fasce vegetazionali, costituite da specie arboree, arbustive e cespugli, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- specie autoctone sempreverdi, di facile attecchimento;
- le specie arboree dovranno essere di prima e seconda grandezza (almeno di 5 metri di altezza nella fase di impianto) con apparato fogliare ben sviluppato e chioma ben conformata (con inserimento di chiome vegetanti basse);
- la fascia vegetazionale dovrà avere una copertura con densità minima del 70% al momento dell'impianto;
- di specie considerate a basso carico allergenico per la collettività;
- 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.

**PRESO ATTO** che con nota del 04/11/2009, acquisita da questa Autorità con prot. n. 229130/2S/25 del 06/11/2009, l'Arch. Rossano Scali per conto della Società Parco Commerciale Campoleone S.c.a.r.l. ha trasmesso la seguente documentazione, per la verifica di ottemperanza, in particolare:

- Relazione integrativa di cui alla richiesta n° 131123 del 08/07/2009;
- Elaborato grafico integrativo di cui alla richiesta n° 131123 del 08/07/2009 – Planimetria dell'area di parcheggio – Tavola 1/3 verifica delle superfici a verde;
- Elaborato grafico integrativo di cui alla richiesta n° 131123 del 08/07/2009 – Planimetria dell'area di parcheggio – Tavola 2/3 percorsi carrabili e pedonali;
- Elaborato grafico integrativo di cui alla richiesta n° 131123 del 08/07/2009 – Planimetria dell'area di parcheggio – Tavola 3/3 con indicazioni dei presidi idraulici presenti.

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.

Nell'elaborato denominato "Relazione integrativa di cui alla richiesta n° 131123 del 08/07/2009" vengono fornite ... alcune indicazioni circa gli interventi da porre in atto al fine di mitigare l'impatto paesistico e che costituiscano una opportuna compensazione ambientale; tali richieste sono contenute in un elenco di n° 4 punti, e ad esso si fa riferimento, di seguito, nella esplicitazione delle opere previste.

1. *Con riferimento all'area F3 destinata a "Verde attrezzato e servizi pubblici", è stato redatto un progetto di sistemazione a verde: sono state predisposte n° 3 tipologie di insediamento, per*

ognuna delle quali sono previste specie arboree e arbustive che ben si integrano fra loro, al fine di armonizzarne la concentrazione. Inoltre, al centro dell'area è stata prevista un'area per il gioco bimbi che sarà opportunamente attrezzata, oltre a percorsi pedonali nel verde. Per il raggiungimento in sicurezza dell'area sono stati predisposti opportuni passaggi pedonali di attraversamento della viabilità interna;

2. Al fine di realizzare una barriera vegetale fra l'area di progetto e il contesto urbano e agricolo circostante, è stata inserita lungo il perimetro dell'intero lotto un fascia di verde di larghezza di m 5,00, atta ad ospitare specie arboree in grado di assolvere alla funzione richiesta nella nota;
3. Una ulteriore area a verde, di superficie di mq 2.000 circa, è stata ricavata all'interno del lotto di progetto, lungo la Via Lanuviense, da destinare a parco pubblico. La strada, in prossimità di detta area è stata dotata di due ampi passaggi pedonali per consentirne l'attraversamento.

In conseguenza della predisposizione delle nuove aree a verde, l'assetto dell'area esterna al centro commerciale destinata a parcheggio ha subito alcune modifiche, e la sua superficie si è leggermente ridotta; tuttavia, come si evince dal seguente schema di calcolo, la superficie di sosta è comunque sufficiente a garantire il rispetto della normativa in materia di parcheggi;

DIMENSIONAMENTO DEI PARCHEGGI		DM 1444/68 art. 5		LR 33/99		Dotazione parcheggi prevista nel presente intervento	
Attività	Superfici edifici	Coeff.	Superfici dei parcheggi	Coeff.	Superfici dei parcheggi		
Commercio	12.324	0,4	4.930	2	24.648	Parcheggio antistante	23.569
Connettivi e servizi	8.301	0,4	3.320	1	8.301	Parcheggio retrostante P.T.	4.747
						Parcheggio retrostante P.I	4.716
<b>Totale area commerciale</b>	<b>20.625</b>		<b>8.250</b>		<b>32.949</b>		<b>33.032</b>

4. Relativamente alla fattibilità per la realizzazione di un percorso ciclo pedonale lungo l'area di sedime della ex ferrovia, sono state effettuate verifiche a cura dell'Agenzia Sviluppo Provincia - Colline Romane S.c.a r.l. presso le Ferrovie dello Stato, il quale ente ha rinnovato il proprio interesse per il tracciato in argomento, ritenendolo strategico, ancorché dismesso, in riferimento a potenziali futuri sviluppi della linea.

#### TUTTO CIÒ CONSIDERATO

verificata l'ottemperanza alla prescrizione contenuta nel parere prot. n. 131123 del 08/07/2009, citato in premessa, nulla osta, per quanto di merito, alla realizzazione dell'opera nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Per quanto attiene la sistemazione di superficie dell'area interessata dall'opera in argomento, dovrà essere realizzato quanto illustrato nelle planimetrie denominate:
  - Elaborato grafico integrativo di cui alla richiesta n° 131123 del 08/07/2009 - Planimetria dell'area di parcheggio - Tavola 1/3 verifica delle superfici a verde;
  - Elaborato grafico integrativo di cui alla richiesta n° 131123 del 08/07/2009 - Planimetria dell'area di parcheggio - Tavola 2/3 percorsi carrabili e pedonali;

- Elaborato grafico integrativo di cui alla richiesta n° 131123 del 08/07/2009 - Planimetria dell'area di parcheggio - Tavola 3/3 con indicazioni dei presidi idraulici presenti.

Gli elaborati progettuali elencati nelle premesse ed il presente nulla osta, formano parte integrante del progetto di "Complesso artigianale e commerciale in località Campoleone nel Comune di Lanuvio, Provincia di Roma".

Gli elaborati progettuali sopraddetti dovranno essere ritirati dal Committente o da altro incaricato munito di specifica delega, presso l'Area V.I.A. della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, sita in Roma, Via del Tintoretto n. 432. 1° piano, stanza 125, dalle ore 9:30 alle ore 12:30, previo appuntamento da fissare con l'Istruttore.

Istruttore  
Geom. Roberto Cappella

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Paola Pelone

Il Dirigente dell'Area  
Arch. Luca Colosimo

Il Direttore della Direzione Regionale  
Arch. Giovanna Bergagna

Il Direttore del Dipartimento  
Dott. Raniero De Filippis



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO ECONOMICO OCCUPAZIONALE  
Direzione Regionale Attività Produttive

ALL. 6

Area ...I. - Commercio.. Servizio.....  
Prot. 200133

Roma, li 15/12/08

Dipartimento Istituzionale  
Direzione Regionale  
Attività della Presidenza  
Area Conferenza di Servizi  
Via del Giorgione, 129  
00147 Roma

OGGETTO: Patto Territoriale delle Colline Romane – Progetto Parco Commerciale Campoleone S.c.r.l.  
Cod. ASP 83 – Comune di Lanuvio –

Con riferimento alla nota n. 147829 del 04/12/08 registrata al n/s protocollo con il n. 192602 del 09/12/08, con la quale questa Direzione è invitata a partecipare alla Conferenza di Servizi per il giorno 10/12/08, si fa presente che rientrano nelle competenze di questa struttura solo i progetti concernenti la realizzazione di edifici a destinazione commerciale, ai sensi della L.R. n. 33 del 18/11/1999 e succ. mod., attuazione del D.to L.vo n. 114/98, in particolare quelle attività inerenti l'apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento della superficie, anche tramite concentrazione e accorpamento, delle grandi strutture di vendita, come definite dall'art. 24, comma 1, lett. C) della citata L.R. 33/99 e secondo le procedure previste dalla D.c.R. n. 2618/2000.

Comunque in merito all'intervento in oggetto si precisa che data la genericità della richiesta, di cui non è fatto alcun cenno al rispetto dei criteri e delle prescrizioni contenute nella normativa vigente in materia di grande distribuzione, la scrivente nulla osta al proseguimento della conferenza di servizi di cui all'oggetto, con riserva di verifica di pronunciamento definitivo, in sede del procedimento autorizzatorio di competenza regionale - della compatibilità dell'intervento commerciale con le prescrizioni della Legge regionale n. 33/99 e ss. mm. e con gli indici contemplati ai punti 11 e 12 del documento programmatico delle attività commerciali su aree private.

~~In fine si fa presente che l'istanza deve essere classificata in base a quanto previsto dall'art. 24 della citata L.R. 33/99.~~

**Il Direttore regionale**  
**(Ing. Iaino Bergamini)**

W

15/12/08



ALL. 7

12/01/2010 09:52 0657864598

DIP VII SERV 3 SEGR

PAGE 01/01



Dipartimento VII Viabilità e Infrastrutture  
Servizio n.2 "Viabilità Zona Sud"

A. D. D. Provincia di Roma - Uff. ....	
Aut. ....	Classificazione .....
Pecchio .....	
4.59	13.1.10

ASP Agenzia Sviluppo Provincia  
Via Anagnina, 124  
00046 Grottaferrata (RM)  
FAX 0694348019

Responsabile dell'istruttoria  
Geom. Roberto Mangili - Tel. 06 67664249

Responsabile del Procedimento  
Dot. Ing. Andrea Ruggieri - Tel. 06 67664218

Oggetto: S.P. LAVINIESE - Progetto Definitivo Parco Commerciale Campolongo s.n.s.r.l.  
prot. ASP 83 - Comune di Lariano.

Con riferimento agli elaborati trasmessi con nota prot. 2489 del 30/12/09, questo Servizio rilascia parere favorevole alla realizzazione delle opere sulla S.P. Laviniese con le seguenti prescrizioni da recepire in sede di progettazione esecutiva:

1. la pavimentazione dovrà essere costituita da strato di usura di cm 4, strato di binder di cm 5, strato di base di cm 10 e strato di fondazione in misto granulare di cm 23;
2. dovrà essere realizzata la segnaletica verticale ed orizzontale a norma del Codice della Strada;
3. il ritratto degli scavi delle fognaie e degli eventuali ulteriori sottoservizi dovrà essere eseguito con malta cementata;
4. ove necessario dovranno essere installate barriere di sicurezza omologate secondo le indicazioni della normativa vigente.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere stipulata apposita convenzione con l'Amministrazione Provinciale per la regolamentazione di tutti gli aspetti tecnico-amministrativi inerenti l'esecuzione dei lavori previa presentazione del progetto esecutivo.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
(Dot. Ing. *[Signature]* GELUCSU)



Viale di Villa Pamphili, 44 - 00187 Roma  
TEL. 06 67664240 - FAX 06 67664249  
web@aspsilprovincia.com  
18 - Lavinio, Parco Campolongo



ALL. 8



### AZIENDA USL ROMA H

Borgo Garibaldi, 11° 12 - Albano Laziale (Roma)  
06 / 93275330 - fax 93275317

#### DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE

SERVIZIO IGIENE E SANITA' PUBBLICA DISTRETTO H/2  
Ariccia (RM) - Via delle Cerquette c/o Ospedale Spolvorini  
Padiglione Colombo  
Tel. 06/93273758 fax 06/93273757



Ariccia, il 11/02/11

Prot. 59

Alla C.A. del Responsabile Area Tecnico Urbanistica  
ASP Via Anagnina 124, 00046 Grottaferrata  
Fax 06 94548019

Oggetto: parere progetto ASP relativo al "Parco Commerciale Campoleone", nel Comune di Lanuvio, cod. ASP 83.

Proprietà: Soc. PARCO COMMERCIALE CAMPOLEONE S.c.a.r.l.

Preso visione della documentazione inviata a questo Servizio, si esprime **PARERE PREVENTIVO DI MASSIMA FAVOREVOLE** su quanto in oggetto. Il parere è tuttavia vincolato al rispetto degli adempimenti di seguito riportati:

- In tema di smaltimento delle acque reflue si prescrive il rispetto del DLgs 152/06 s.m., del piano di tutela delle acque della regione Lazio, della LR 41 del 19/05/83 e del LR 34 del 19/05/83;
- Garantire adeguato approvvigionamento idrico di acqua destinata al consumo umano;
- Garantire il corretto convogliamento delle acque meteoriche nella rete delle acque chiare;
- Garantire adeguata illuminazione ed areazione naturale o forzata nel rispetto delle specifiche normative di riferimento per le attività e le destinazioni d'uso che verranno poste in essere.
- Legge 13/89 e D.M. 236/89 in tema di superamento delle barriere architettoniche
- Legge 447/95 e L.R. 18 del 2001 in tema di inquinamento acustico se previsto
- D.P.R. 380/2001, il D.M. 05/07/1975, il T.U.L.L.SS. 1265/34, il regolamento d'Igiene del Comune di Castel Gandolfo, nonché le normative specifiche per le attività che verranno poste in essere.
- D.M. 01/02/1986 per quanto attiene alle autorimesse.

Quanto sopra al fini igienico sanitari di competenza e fatto salvo quanto previsto dalla normativa edilizia ed urbanistica con particolare riguardo alla compatibilità delle strutture con la destinazione d'uso (esistenza di eventuali vincoli, zone di rispetto ecc.). Il parere definitivo sui singoli progetti verrà formulato da questo Servizio su richiesta ai sensi del DPR 380/2001 ove previsto.

Distinti saluti

IL DIRIGENTE SISP H2  
(Dott. Daniele GENTILE)

