



**DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE, TRANSIZIONE ENERGETICA
E CICLO DEI RIFIUTI
AREA VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE**

Progetto	Richiesta di ampliamento del centro commerciale Aprilia 2 per 3.425,00 mq di superficie di vendita non alimentare mediante la realizzazione di un manufatto prefabbricato su porzione di parcheggio a raso P2 su piastra.
Proponente	L.S.G.I. Italia 6 S.p.a.
Ubicazione	Provincia di Latina Comune di Aprilia Località: Zona industriale Aprilia Nord – Consorzio Industriale Lazio, Via della Riserva Nuova

Registro elenco progetti n. 014/2025

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

ISTRUTTORIA TECNICO - AMMINISTRATIVA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Arch. Paola Pelone	IL DIRIGENTE <i>ad interim</i> Ing. Ferdinando Maria Leone
ISTRUTTORE: Geom. Roberto Cappella	IL DIRETTORE Ing. Wanda D'Ercole
	31 luglio 2025

Attivazione della procedura

La Proponente Società L.S.G.I. Italia 6 Spa in data 05/03/2025 (protocollo di acquisizione n. 273559 in pari data), ha inoltrato la richiesta di attivazione della procedura di Verifica di assoggettabilità a V.I.A. ai sensi del combinato disposto dell'art. 19, parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e del D.M. n. 52/2015.

L'opera in esame è individuata, nell'istanza presentata dal Proponente, tra quelle elencate nell'Allegato IV, punto 8, lettera t), della parte II, del D.Lgs. n. 152/2006 e pertanto è sottoposta a procedura di Verifica sull'applicabilità della V.I.A.

Il progetto e lo studio sono stati iscritti nel registro dei progetti al n. 014/2025 dell'elenco.

Esaminati gli elaborati e la documentazione trasmessa elencata a seguire:

- Studio Preliminare Ambientale;
- Studio impatto mobilità;
- Relazione di impatto acustico;
- Elab. Graf. 01- SPA _Stralcio PRG , Calcolo dei Volumi ante e post, Planimetria Catastale, Planimetria stato fatto, Planimetria comparativa ante e post, Planimetria di progetto, stralcio planimetrico di progetto, tabelle superfici ante e post;
- Elab. Graf. 02 - SPA_ Verifica dotazione minima dei parcheggi T.U.C. L.R.n.22/19 e R.R.n.10/22, verifica dotazione aree verdi da N.T.A.
- Elab. Graf. 03- SPA_ Verifica dotazione minima alberature T.U.C. L.R.n.22/19 e R.R.n.10/22,
- Elab. Graf. 04 - SPA_ Principali direttrici di comunicazione viaria e trasporto pubblico.

Con nota prot. n. 294874 del 10/03/2025, è stata data comunicazione alle Amministrazioni e agli Enti Territoriali potenzialmente interessati dell'avvenuta pubblicazione sul sito web di questa Autorità dello studio preliminare ambientale e della documentazione a corredo del progetto, a norma dell'art. 19, comma 3 del D.Lgs. n. 152/06.

Le Amministrazioni e gli Enti Territoriali potenzialmente interessati, individuati dalla Proponente e/o riconfermati/integrati dalla competente Area V.I.A. sono i seguenti:

- ❖ Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali;
- ❖ Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, Area Pianificazione Paesaggistica e di area vasta;
- ❖ Regione Lazio - Direzione Regionale Sviluppo Economico, Attività Produttive e Ricerca, Area Commercio e Artigianato;
- ❖ Arpa Lazio, Dipartimento Stato dell'Ambiente;
- ❖ Consorzio Industriale del Lazio;
- ❖ AUSL di Latina;
- ❖ Provincia di Latina, Settore Pianificazione Urbanistica;
- ❖ Provincia di Latina, Settore Attività Produttive;
- ❖ Provincia di Latina, Settore Ecologia e Ambiente;
- ❖ Provincia di Latina, Settore Viabilità;
- ❖ Comando Provinciale Vigili del Fuoco, Ufficio Prevenzione Incendi;
- ❖ ANAS S.p.A.;

- ❖ Comune di Aprilia, IV Settore – Urbanistica;
- ❖ Comune di Aprilia, V Settore – Lavori Pubblici;
- ❖ Comune di Aprilia, VI Settore Attività Produttive;
- ❖ Comune di Aprilia, VIII Settore – Ambiente ed Ecologia.

Nel termine di 30 giorni, di cui al comma 4, dell'art. 19 del D.Lgs. n. 152/06 sono pervenute le seguenti osservazioni:

- La Provincia di Latina, Viabilità e Trasporti, con nota prot. n. 19152 del 17/03/2025, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 331533 in pari data, ha comunicato che *“...Con riferimento alla richiesta preventiva di parere, [...], si rappresenta che non si rilevano interferenze progettuali con assi viari ricadenti nella competenza amministrativa e gestionale della Provincia di Latina.*
- L'Arch. Ezio Rizzuti, in qualità di professionista incaricato dalla Società Proponente L.S.G.I. Italia 6 Spa, con PEC del 02/04/2025, acquisita con prot. n. 396527 in pari data, ha comunicato di aver inviato alla AUSL di Latina la nota della Regione Lazio, Registro Ufficiale U.0294874 del 10.03.2025, per l'emissione del parere di competenza.
- L'Arpa Lazio, Dipartimento Pressioni sull'Ambiente, Servizio Supporto Tecnico ai Processi Autorizzatori, Unità di Coordinamento delle Attività Autorizzatorie, con nota prot. n. 23417 del 03/04/2025, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 400646 in pari data, ha comunicato che *“...il supporto istruttorio di ARPA Lazio all'AC, secondo l'articolo 4 comma 1 lettera a) del Regolamento Regionale n°21 del 25/11/2021, è previsto solo per i procedimenti di Valutazione di Impatto Ambientale di cui ai PAUR e non per le procedure di verifica di assoggettabilità a VIA, come nel caso in questione, e pertanto non si ravvisano competenze in merito”.*
- Il Consorzio Industriale del Lazio, con nota prot. n. 4011 del 03/04/2025, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 401734 in pari data, ha confermato *“...il parere di competenza consortile, rilasciato con nota prot.n.792 del 22.01.2025”.*
- La Regione Lazio, Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta, con nota prot. n. 406621 del 04/04/2025, ha richiesto chiarimenti e integrazioni documentali.
- La Regione Lazio, Direzione Regionale Sviluppo Economico, Attività Produttive e Ricerca, Area Commercio e artigianato, con nota prot. n. 412313 del 07/04/2025, ha richiesto chiarimenti riguardanti aspetti progettuali ai sensi del Testo Unico del Commercio e del R.R. n. 10 del 2022.
- Il Ministero dell'Interno, Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile, Comando dei Vigili del Fuoco di Latina, con nota prot. n. 5872 del 08/04/2025, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 417762 in pari data, ha trasmesso il parere del Comando rimesso con prot. n. 1097 del 23/01/2025.
- Il Comune di Aprilia, I Settore Affari Generali e Attività Produttive, con nota prot. n. 40279 del 08/04/2025, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 421684 del 09/04/2025, ha fornito precisazioni riguardanti la superficie di vendita del centro commerciale e rimesso in allegato le osservazioni formulate dal Comando di Polizia Locale con nota prot. n. 38852 del 05/04/2025.

- Il Comune di Aprilia, Settore VIII – Ambiente ed Ecologia, con nota prot. n. 40586 del 09/04/2025, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 422174 del 09/04/2025, ha rimesso osservazioni/valutazioni utili alla verifica di assoggettabilità a VIA e trasmesso in allegato le osservazioni formulate dal Comando di Polizia Locale con nota prot. n. 38852 del 05/04/2025.

Oltre il termine di cui al comma 4, dell'art. 19 del D.Lgs. n. 152/06 è pervenuta la seguente osservazione:

- La Regione Lazio, Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali, con nota prot. n. 426991 del 10/04/2025, ha trasmesso il contributo istruttorio.

Con nota prot. n. 454259 del 17/04/2025, l'Area V.I.A. ha chiesto alla Proponente integrazioni documentali e l'ottemperanza alle richieste formulate dalle suddette Amministrazioni ed Enti coinvolti nel procedimento, ai sensi dell'art. 19, comma 6, del D.Lgs. n. 152/06.

L'ANAS, Struttura Territoriale Lazio, con nota prot. n. 345415 del 17/04/2025, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 451582 in pari data, ha comunicato che *"...a riscontro della richiesta di esprimere il parere di competenza si comunica che, trattandosi di opere ricadenti fuori della fascia di rispetto ai sensi dell'art. 26 comma 2 lettera C del Regolamento per l'esecuzione del Codice della Strada e che tali opere non comporteranno modifiche alle infrastrutture e alla disciplina del traffico della SS 148 Pontinia, nulla osta di massima alla realizzazione delle opere"*.

Il Ministero della Cultura, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina, con nota prot. n. 4567-P del 29/04/2025, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 479684 del 30/04/2025, ha richiesto integrazioni specificando che *"...al fine di valutare l'impatto della realizzazione dell'opera pubblica rispetto alle esigenze di tutela del patrimonio archeologico, e poter esprimere le valutazioni di competenza, di rielaborare il progetto tenendo conto della presenza dei vincoli segnalati e specificando in maniera dettagliata le operazioni di scavo e movimentazione terra che potrebbero interferire con gli stessi"*.

La Proponente Società L.S.G.I. Italia 6 Spa, con PEC del 14/05/2025, acquisita al protocollo regionale con prot. n. 520346 in pari data, ha trasmesso la seguente documentazione integrativa:

- Relazione in merito all'ottemperanza delle prescrizioni contenute nel provvedimento di esclusione dal procedimento di V.I.A. di cui alla Determinazione n. G02170 del 27/02/2019;
- Rel 01_SPA Studio Preliminare Ambientale – richiesta di integrazioni art. 19, c.6 D.Lgs. n. 152/06 – Registro elenco progetti n. 014/2025;
- Rel 01_SPA Studio Preliminare Ambientale – Allegato_1 Studio Impatto sulla Mobilità (SIM);
- Relazione di impatto acustico prodotto da attività produttiva – maggio 2025;
- Elab. Graf. TAV.1_SPA _Stralcio PRG , Calcolo dei Volumi ante e post, Planimetria Catastale, Planimetria stato fatto, Planimetria comparativa, Planimetria di progetto, Stralcio planimetrico di progetto, Tabelle superfici di vendita ante e post;
- Elab. Graf. TAV.2_SPA _ Verifica: dotazione minima dei parcheggi T.U.C. L.R.n.22/19 e R.R.n.10/22, Verde da Norme Tecniche;
- Elab. Graf. TAV.3_SPA _ Planimetria delle alberature, Verifica dotazione minima alberature T.U.C. L.R.n.22/19 e R.R.n.10/22;

- Elab. Graf. TAV.4_SPA _ Principali direttrici di comunicazione viaria e trasporto pubblico.

Con nota prot. n. 539585 del 19/05/2025, l'Area V.I.A. ha dato comunicazione alle Amministrazioni e agli Enti Territoriali potenzialmente interessati del deposito della documentazione integrativa ed ha altresì comunicato la tempistica di adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità a V.I.A. a norma dell'art. 19, comma 6, del D.Lgs. n. 152/06.

La Proponente Società L.S.G.I. Italia 6 Spa, con PEC del 30/05/2025, acquisita al protocollo regionale con prot. n. 583272 in pari data, ha trasmesso il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Aprilia, IV Settore – Urbanistica con prot. n. 60671/2025 del 29/05/2025.

A seguito della trasmissione della documentazione integrativa, sono pervenuti i seguenti pareri/osservazioni:

- Il Comune di Aprilia, I Settore Affari Generali e Attività Produttive, con nota prot. n. 65955 del 13/06/2025, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 627017 in pari data, ha comunicato che *“...Nel prendere atto che l'impresa ha rettificato i dati relativi alla superficie di vendita, si conferma che lo scrivente Servizio SUAP non ha competenza istruttoria in merito al procedimento in esame di Verifica di Assoggettabilità a VIA, trattandosi di aspetti ambientali la cui valutazione è rimessa agli altri enti/uffici deputati. Per gli aspetti in materia commerciale, il parere sarà espresso nell'ambito del procedimento autorizzativo di cui al T.U.C. L.R. 22/2019”*.
- Il Comune di Aprilia, Settore VIII – Ambiente e Ecologia, con nota prot. n. 65183 del 11/06/2025, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 634218 del 17/06/2025, ha comunicato *“...vista la documentazione progettuale integrativa, la presente per confermare le valutazioni di questo Settore già trasmesse con nota prot. n. 40586/2025...”*.
- La Regione Lazio, Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta, con nota prot. n. 635693 del 17/06/2025, ha comunicato che *“...Si prende atto che con la documentazione tecnica disponibile in formato digitale [...] con specifico riferimento agli aspetti tecnico-urbanistici del progetto proposto, è stata verificata: La conformità urbanistica e regolarità edilizia dell'immobile, in attuazione delle NTA del Consorzio Industriale Roma-Latina; La rispondenza ai criteri di localizzazione, di viabilità e di dotazione di parcheggi, raccordo tra gli stessi e la viabilità, e alla dotazione di alberature come previsto dalla L.R. Lazio n. 22/19 e R.R. 10/22. Spetta al Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Lazio – Sede Territoriale di Latina, verificare la rispondenza dei dati progettuali proposti con i parametri di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Territoriale vigente. Dovrà essere garantito il rispetto degli standard di cui al DM 1444/68: le aree a standard pubblici, parcheggi, aree a verde ecc., dovranno essere spazialmente e funzionalmente collocate in modo da garantirne il concreto utilizzo per le finalità alle quali sono preposte”*.
- Il Ministero della Cultura, Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina, con nota prot. n. 7568-P del 09/07/2025, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 712908 in pari data, ha espresso, per quanto di competenza archeologica, parere favorevole alla realizzazione delle opere, con prescrizioni.

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.

Il progetto in esame riguarda l'ampliamento del centro commerciale Aprilia 2 per 3.425,00 mq di superficie di vendita non alimentare mediante la realizzazione di un manufatto prefabbricato su porzione di parcheggio a raso P2 su piastra.

Richiedente	LSGII 6 s.p.a. C.F.: 08055390960 Via Bagutta,12 20129 Milano
Tipologia del progetto	Aumento di mq 3.425 della Superficie di Vendita del Centro Commerciale "Aprilia2" mediante realizzazione di un manufatto prefabbricato su porzione di parcheggio a raso antistante il Centro Commerciale
Localizzazione del progetto	Aprilia (Latina) località zona industriale/artigianale Aprilia Nord via della Riserva Nuova snc
Riferimenti Catastali	Comune di Aprilia (A341) (LT), Foglio 64, Particella 1019, sub 148

Analisi della localizzazione e Criteri per la dotazione di parcheggi, verde e alberature;

Il progetto in oggetto prevede l'aumento della superficie commerciale di vendita della grande struttura denominato Centro Commerciale "Aprilia 2", sito nel Comune di Aprilia (LT), in via della Riserva Nuova snc, mediante la realizzazione di una volumetria su una porzione di area a parcheggio a raso su piastra. Il Centro Commerciale "APRILIA 2" ricade in un'area di mq. 106.733 di proprietà della Società LSGII 6 S.P.A, all'interno dell'area del Consorzio Industriale del Lazio, adiacente alla S.S. n.148 Pontina.

Al fine di permettere il raggiungimento di una superficie commerciale più coerente con le attuali necessità commerciali degli operatori e con una proposta di offerta adeguata alle mutate caratteristiche del mercato si prevede di realizzare un manufatto attiguo al Centro Commerciale "APRILIA 2" di mq. 4.300 di SLP e con una volumetria aggiuntiva di complessivi mc. 20.855,00 derivanti da: volumetria residua 280,11 mc, trasferimento diritti edificatori per 11.000 mc acquisita giusto atto notarile NDG 14531, e 9.574,89 mc concessi in deroga ai sensi dell'art. 5, titolo VII delle N.T.A. del vigente P.R.T. tramite Deliberazione del Commissario straordinario n. 152 del 20.09.2024, Verbale n.15 [...].

Tale manufatto, destinato ad ospitare n.5 Medie Superfici di Vendita, di dimensioni m77,90 x m55,20 x m4,85 h=20.855,00 mc, con una Superficie di Vendita di mq 3.425 verrà realizzato mediante l'assemblaggio a secco di elementi prefabbricati su porzione di area del parcheggio P2 antistante il Centro Commerciale.

Attualmente il Centro Commerciale "APRILIA 2" ha una consistenza di mq. 38.962 di SLP, con n. 111 negozi e ristoranti, oltre una palestra e 4 campi da padel, [...].

L'Autorizzazione SUAP Comune di Aprilia n.33 del 05.11.2019 è stata rilasciata per un aumento della superficie di vendita del Centro Commerciale Aprilia2 di 4.686 mq, senza aumento di volumetria, la superficie di vendita complessiva allo stato attuale è pari a 18.526 mq, in quanto sono stati effettivamente attivati soltanto 3.526 mq dei 4686mq autorizzati, mentre i residui 1.160mq non sono più attivabili.

In base alla richiesta di ampliamento presentata si otterrà una ulteriore superficie di vendita di mq 3.425

con n.5 Medie Superfici di Vendita del settore non alimentare, per un totale di superficie di vendita di mq 21.951.

Il progetto non prevede nuove opere di urbanizzazione, in quanto il CC Aprilia 2 è attualmente completo di strade di accesso, viabilità interna e parcheggi in misura coerente con la richiesta di standard minimi richiesti dal T.U.C. L.R. 22/19 e R.R. 10/22, e rispetta inoltre gli standards di verde richiesti.

Per quanto riguarda il calcolo della dotazione minima di superficie di parcheggio è in riferimento al T.U. del Commercio della Regione Lazio L. R. 22/19 e R.R. 10/22.

L'iniziativa in oggetto, con una superficie complessiva di superficie a parcheggio pari a mq 61.750 soddisfa ampiamente i criteri del T.U. del Commercio della Regione Lazio L.R. 22/19 e R.R. 10/22 art. 5 in merito alla dotazione minima di parcheggi.

La dotazione dei parcheggi viene determinata in riferimento all'art.5 del R.R.10/22 del T.U.C che richiama il D.M. n. 1444 del 02.04.1968.

La superficie di parcheggio disponibile di mq 61.750 è ampiamente maggiore a quella del parcheggio richiesto di mq 57.680 ai sensi del T.U. del Commercio della Regione Lazio L. R. 22/19 e R.R. 10/22.

Nell'area sono presenti n. 8 colonnine elettriche per la ricarica dei veicoli elettrici.

Il dimensionamento di ciascun posto auto interno al parcheggio è pari a mq 25,00 infatti a fronte di mq 61.750 di parcheggio, si ottengono n. 2.470 posti auto ovvero $\text{mq } 61.750 / 2.470 \text{ n. posti auto} = \text{mq } 25,00 = \text{mq } 25,00$.

Aspetti Tecnico-Urbanistici

Il centro Commerciale "APRILIA 2" attualmente ha la seguente consistenza e dotazione di standard:

Volume edificato mc. 213.185,89

Standard a parcheggi richiesto in dotazione mq. 49.996

Standard a parcheggi esistente mq. 66.700

Standard piante richiesto in dotazione (1 pianta ogni 60mq di parcheggio scoperto $21.308/60$) = n.355

Standard piante esistente n.456 > n.355

Standard verde richiesto in dotazione (Sup. verde piantumato > 20% Superficie Fondiaria)

(Sup. Fond. = mq 106.733 mq 20% di Sup. Fond.) = mq 21.344,60

Standard verde esistente mq. 22.929

La sua consistenza dopo l'intervento in progetto sarà la seguente:

Volume edificato mc. 234.040,89

Standard a parcheggi richiesto mq. 57.680

Standard piante richiesto (1 pianta ogni 60 mq parcheggio scoperto a raso $24.431/60$)=414

Standard verde richiesto (Sup. verde piantumato > 20% Superficie Fondiaria)

(Sup. Fond. = mq 106.733 mq 20% di Sup. Fond.) = mq 21.344,60

Standard verde di progetto mq. 22.803 > mq 21.344,60 richiesto

Standard a parcheggi richiesto mq 57.680 < mq 61.750 da progetto

Standard piante richieste n.414 < n.456 esistenti

Standard verde in progetto mq. 21.344,60 < mq 22.929 esistenti

Sono state inoltre verificate:



- La conformità urbanistica e regolarità edilizia dell'immobile, in attuazione delle NTA del Consorzio Industriale Roma-Latina;
- La rispondenza ai criteri di localizzazione, di viabilità e di dotazione di parcheggi, raccordo tra gli stessi e la viabilità, e alla dotazione di alberature come previsto dalla L.R. Lazio n. 22/19 e R.R. 10/22;
- L'assenza di Usi Civici e Diritti Collettivi;
- La particella catastale 1019 del Foglio 64 è interessata da n.2 vincoli di natura paesaggistica e relativa fascia di rispetto ovvero due "beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto" identificati dai codici: tp059_4554 e tp059_4485 come da stralcio Tavola B "Beni Paesaggistici".

La presenza di n. 2 P.A.T. (punti archeologici tipizzati) e relativa fascia di rispetto nella tavola B del PTPR le cui fasce di rispetto non ricadono sul sedime del manufatto da realizzare [...]

Non sono evidenziate interferenze con i punti archeologici e le relative fasce di rispetto, durante la fase di realizzazione del Centro commerciale Aprilia2 la zona interessata dal presente progetto è stata già oggetto di scavi, le modeste operazioni di scavo previste per la realizzazione delle fondazioni prefabbricate e la conseguente movimentazione di terra avverrà sotto la sorveglianza di un archeologo di fiducia della Soprintendenza;

- Che rispetto all'aspetto idrogeologico il Centro, ed in particolare il nuovo manufatto, risulta esterno all'individuazione del vincolo;
- Che la particella interessata non interferisce con gli areali del piano di assetto idrogeologico sia per il rischio frana che per le inondazioni;
- Che sono state previste misure di contenimento e miglioramento complessivi dei consumi energetici del Centro commerciale Aprilia2;
- Che non verranno installate sulla copertura del nuovo manufatto macchine per impianti di trattamento aria né di impianto fotovoltaico né di impianto solare termico, utilizzando l'energia prodotta dall'attuale impianto fotovoltaico presente in copertura del Centro esistente. Non è prevista alcuna immissione nella rete elettrica nazionale, tutta l'energia prodotta viene utilizzata per il funzionamento del Centro.
- che il Centro attualmente è dotato di n. 8 postazioni di colonnine di ricarica elettrica nei parcheggi a servizio dell'intero complesso commerciale nel rispetto di quanto previsto dal R.R. 10/22;
- Che rispetto alla gestione dei rifiuti e del loro smaltimento ed in particolare la produzione di rifiuti da imballaggio il C.C. Aprilia2 ha sottoscritto ed attuato un accordo con la società LAOS ITALIA srl, iscritta all'Albo nazionale gestori ambientali per la raccolta e riciclo degli imballaggi.
- Che sono previste misure di mitigazione dei possibili peggioramenti delle condizioni di inquinamento atmosferico mediante la piantumazione di nuove alberature verso la S.S. n.148 Pontina anche allo scopo di creare una barriera vegetale con funzione di attenuazione dei rumori provocati dal traffico veicolare.
- Parere favorevole alla valutazione del progetto ai fini antincendio rilasciato dal Comando Provinciale VV.FF di Latina Registro Ufficiale .U. 0001097 del 23 .01.2025;
- N.O. del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Lazio (Roma-Latina);

Il manufatto sarà realizzato secondo i criteri minimi ambientali (CAM) con tecnica di prefabbricazione su una porzione dell'attuale parcheggio P2 a raso del Centro, senza ulteriore consumo di suolo.

Tutti gli spazi di relazione interni al Centro Commerciale sono accessibili anche a utenti diversamente abili, progettato a norma di legge n. 13/89 s.m.i. (superamento delle barriere architettoniche) ed il

parcheeggio è dotato di n. 50 posti auto riservati a disabili (necessari 1 per ogni 50 posti auto); posti auto totali $2.470/50 = 49,4 < 50$ presenti.

Descrizione del sito e accessibilità dell'area oggetto dell'iniziativa.

Dall'analisi territoriale dell'area sud del Lazio, il territorio, delimitato a Nord dall'asse diagonale della Via Casilina ed a Sud dall'andamento, sempre in diagonale della costa del basso Lazio è attraversato dalla via Pontina o S.R. 148 e per quanto riguarda la localizzazione del Centro Commerciale in esame questo è posto quasi all'intersezione della diagonale mediana con un asse verticale da Nord a Sud, dai Colli Albani fino al mare, la via Nettunense, principale arteria di collegamento ed organizzazione dei numerosi insediamenti abitativi di questa zona.

All'intersezione di questi due assi è ubicato il Centro Commerciale "Aprilia 2", dotato di viabilità di accesso dedicato.

Analisi del bacino d'utenza e della zona di attrazione dell'iniziativa.

La localizzazione del Centro Commerciale Aprilia2 a contatto di due assi di percorrenza del territorio laziale, determina un'affluenza di un bacino d'utenza che va da Pomezia a Latina comprendendo tutte le cittadine lungo la S.S. 148 Pontina, Ardea, Cisterna oltre a quelle lungo il territorio costiero come Torvaianica, Marina di Ardea ecc. come pure quelle in asse con la Via Nettunense, dai Colli Albani al mare, come Velletri, Lanuvio fino ad Anzio e Nettuno.

Inoltre come riportato nella relazione della Polizia Locale di Aprilia Reg. nr. 0038852/2025 del 05.04.2025 "...l'eventuale aggiunta di flussi veicolari generati ed attratti dall'apertura delle nuove attività commerciali all'interno dell'ampliamento non comporterebbe ulteriori fenomeni di aggravio dei problemi di traffico o sulla viabilità della zona interessata..."

L'attuale flusso del traffico veicolare nei periodi di massima affluenza comporta un regolare incolonnamento dei veicoli in Via delle Valli, Via della Villetta e sulla laterale della S.S. 148 Pontina, andando ad interessare sporadicamente anche la corsia in direzione nord Latina-Roma

Il complesso commerciale è facilmente raggiungibile in automobile con una uscita dedicata proprio al Centro Commerciale in corrispondenza della Via della Riserva Nuova.

Lo studio condotto sulla posizione e sul progetto commerciale, per l'area di territorio interessata dall'intervento, evidenzia la fattibilità dell'aumento della superficie di vendita della grande struttura di vendita Centro Commerciale "Aprilia 2" ed è rispondente ai criteri concernenti la localizzazione, la viabilità, la dotazione d e i parcheggi e la tipologia e classificazione degli esercizi di vendita secondo il T.U. del Commercio della Regione Lazio L. R. 22/19 e R.R. 10/22.

QUADRO PROGRAMMATICO

PRG – Piano Regolatore Generale, PUC – Piano Urbanistico Comunale

Piano Urbanistico Generale Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 24/02/1971 in vigore dal 12/05/1980 con Del. G.R. Lazio n.2392.

Il centro commerciale Aprilia 2 è inserito nel Piano territoriale Regolatore del Consorzio Industriale del Lazio con destinazione "aree a servizi" comparto B-subcomparto A2. Il Comune di Aprilia ha adeguato gli strumenti urbanistici ai sensi dell'art.22 della L.R. Lazio n.33/1999 con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 62/2007 e n. 41/2008, ivi compresa la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita.

PTPR Piano Territoriale Paesistico Regionale

Adottato dalla Giunta Regionale del Lazio con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre

2007 Approvato con deliberazione n.5 del 21 aprile 2021

Il P.T.P.R. pubblicato su B.U.R.L. n.56 del 10.06.2021 Supplemento n.2 e n. 1025 del 21.12.2007.

Tavola A - “Sistemi ed ambiti del paesaggio” l’area su cui insiste il Centro Commerciale “Aprilia 2” è inserita interamente in “**Paesaggio agrario di rilevante valore**”.

Tavola B – “Beni paesaggistici” l’area su cui insiste il Centro Commerciale “Aprilia 2” è soggetta a vincoli. La particella catastale 1019 del Foglio 64 è interessata da n.2 vincoli di natura paesaggistica e relativa fascia di rispetto ovvero due “beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto” identificati dai codici :tp059_4554 e tp059_4485 come da stralcio Tavola B “Beni Paesaggistici” [...].

La presenza di n. 2 P.A.T. (punti archeologici tipizzati) e relativa fascia di rispetto nella tavola B del PTPR le cui fasce di rispetto non ricadono sul sedime del manufatto da realizzare [...]

PTGP – Piano Territoriale Provinciale Generale

Legge Regionale 38/99 (disciplina in merito ai Piani Regolatori Provinciali)

Con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 25 del 27 settembre 2016 è stato approvato lo “schema di Piano Territoriale Generale Provinciale” ai sensi dell’art.20 L.R. n.38/99.

In relazione PTTGP l’intervento risulta in coerenza con gli obiettivi e le linee di organizzazione territoriale previsti.

PAI – Piano stralcio di assetto idrogeologico

Autorità di Bacino Distrettuale: SISTEMA ACQUIFERO DEI COLLI ALBANI – BACINO IDROGEOLOGICO VERSANTE OCCIDENTALE

Vincolo di cui al Regio Decreto n. 3267 del 30 Dicembre 1923 e con Regio Decreto n. 1126 del 16 maggio 1926

L’area interessata dal presente studio fa parte dell’unità idrogeologica dei Colli Albani (Carta delle Unità Idrogeologiche della Regione Lazio, scala 1:250.000, Capelli G. et alii, 2012). Questa unità corrisponde ad un sistema idraulicamente definito, in cui la presenza di limiti idraulici, delimita le aree di ricarica di questo serbatoio regionale. È stata distinta in base alla prevalente natura litologica degli acquiferi in essa contenuti ed è caratterizzata da un’estensione areale regionale di 1.461 Km². Inoltre essa è inserita all’interno del complesso delle pozzolane (Carta Idrogeologica del Territorio della Regione Lazio, scala 1:100.000, Capelli G. et alii, 2012). Esso è costituito da depositi da colata piroclastica, genericamente massivi e caotici, prevalentemente litoidi. Nel complesso sono comprese le ignimbriti e tufi.

Il Vincolo Idrogeologico è disciplinato dagli articoli 1-16 del R.D. Legge 30.12.1923 n°3267.

Dall’esame della cartografia del Vincolo Idrogeologico del Comune di Aprilia, l’area di studio non rientra in aree sottoposte a vincolo idrogeologico.

Dall’esame della Tav. 2.03 sud allegata al PAI dell’Autorità dei Bacini Regionali del Lazio non si evidenziano elementi di pericolosità né l’area di studio in esame e quindi il sito non rientra in alcuna area a rischio.

L’area in esame è posta a circa 2.0 km in direzione W dal centro storico di Aprilia, ad una quota di circa 80.0 m s.l.m. ed è ubicata in un’area caratterizzata da una morfologia sub- pianeggiante.

Essa è descritta nel F°158– “LATINA” (IV quadrante, tavoletta NE - “Aprilia”) della cartografia ufficiale topografica e geologica I.G.M e nella sezione 399041– “Aprilia” della Carta Tecnica Regionale (C.T.R.) edita dalla Regione Lazio.

Nel dettaglio, l’area in esame è caratterizzata, al di sotto di un sottile orizzonte metrico di materiali

vulcanici rimaneggiati, dalla presenza di pozzolane grigie in massa, con blocchi rigettati (leucocrati a leucite, pirosseni e biotite) attribuibili cronologicamente al Pleistocene medio-inferiore.

Le osservazioni e le indagini compiute hanno evidenziato le discrete condizioni geomorfologiche del terreno in questione; non esistono, infatti, nell'area tracce di frane o smottamenti e le acque di corrivazione non hanno prodotto dissesti o altre forme di erosione.

La permeabilità primaria, visti i terreni incontrati, può considerarsi discreta e la falda principale è profonda.

PRTA – Piano Regionale di Tutela delle Acque

Adottato con DGR 266/2006 e approvato con DCR 42/2007

Aggiornamento del Piano di tutela delle acque della Regione Lazio

Approvato con DCR n.18 del 23 11 2018

Un ulteriore abbattimento del consumo della risorsa idrica sta nel riutilizzo delle acque di scorrimento superficiale. Ciò permette anche di limitare il deflusso superficiale che comporterebbe un aumento dell'erosione del suolo, del trasporto solido e dell'inquinamento delle acque riducendo anche gli allagamenti causati da piogge intense.

Nel caso specifico verranno realizzate delle vasche di raccolta con lo scopo di:

Innaffiare le alberature presenti nell'area;

Pulire i parcheggi e le strade interne all'area di interesse, abbattendo di conseguenza le polveri sottili che vengono prodotte nei periodi di maggior flusso veicolare all'interno del parcheggio del Centro Commerciale con miglioramento della qualità dell'aria.

Negli impianti di raccolta, recupero e riutilizzo dell'acqua piovana per usi esterni l'acqua piovana viene captata (e a tal fine tutte le superfici impermeabili sono adatte: tetti, terrazzi, balconi e piazzali); nel caso specifico verranno raccolte tutte le acque dei piazzali adibiti a parcheggi mediante pozzetti prefabbricati in cemento con caditoia in ghisa e varie canalette con griglia; tali acque poi attraverso una rete, sono convogliate all'interno di serbatoi di accumulo (realizzati in diversi materiali). A tale rete possono essere collegate anche lo scolo dei pluviali dei tetti mediante apposite tubazioni (sulle quali, per evitare che si intasino a causa di accumuli di foglie e altri residui, è possibile installare delle griglie di chiusura superiore o delle reti di protezione).

È necessario adottare accorgimenti per le acque di prima pioggia, ovvero le acque di scorrimento superficiale defluite nei primi istanti della precipitazione; per cui si dovranno installare dei deviatori di acqua di prima pioggia, che possono essere da esterno o da interro.

L'acqua così stoccata nei serbatoi sarà utilizzata mediante pompe autoadescanti collegate a i pannelli fotovoltaici. E, nel momento in cui il serbatoio dovesse aver raggiunto la sua capienza, l'acqua in eccesso verrà smaltita nel sistema fognario tramite uno scarico di troppo pieno.

Il recupero e l'utilizzo delle acque meteoriche rientra tra i principi chiave della gestione sostenibile delle acque meteoriche che comporta evidenti vantaggi:

Il ciclo dell'acqua può essere mantenuto quasi inalterato oppure può essere ristabilito; La qualità di vita può essere influenzata positivamente.

PRQA – Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria della Regione Lazio

Approvato con DCR n.66 del 10 12 2009

Adottato dalla Regione Lazio (aggiornato), con DGR n. 539 del 04 08 2020

Le attività svolte o collegate all'ampliamento della struttura commerciale non alimentare interferiscono limitatamente con la componente atmosfera poiché le emissioni in atmosfera possono essere dovute a



diversi fattori collegati alle operazioni di carico/scarico e alla movimentazione delle merci all'interno degli spazi dedicati e ai movimenti veicolari della clientela della struttura commerciale. Saranno quindi generate emissioni diffuse dovute ai gas di scarico dei mezzi in movimento e transito all'interno dell'area di proprietà della struttura.

Per il superamento di tali criticità si ipotizza:

- una diminuzione o contenimento dei valori di PM10 emesse in atmosfera mediante l'implementazione di nuove alberature;*
- una riduzione del traffico veicolare privato attratto/generato dalla struttura con mezzi sostitutivi collettivi, quali navette tra il Centro e i comuni limitrofi.*

La pulizia dei parcheggi e delle strade interne all'area di interesse, mediante il riutilizzo delle acque di pioggia opportunamente raccolte che abbate le polveri sottili che vengono prodotte nei periodi di maggior flusso veicolare all'interno del centro commerciale.

Tali condizioni comportano un miglioramento della qualità dell'aria.

Le emissioni considerate si manifesteranno in modo discontinuo con livelli variabili. Tutto ciò premesso si può concludere che non si prevede nessuna situazione di pericolo in quanto l'intervento in progetto non influisce in maniera significativa e non comporta alcun peggioramento per la qualità dell'aria della zona intorno all'area oggetto di studio, inoltre l'eliminazione di n.214 posti auto per realizzare il nuovo volume, considerato il numero dei posti auto del Centro Commerciale Aprilia2 ampiamente sovradimensionato e che il parcheggio P2 non ha mai raggiunto una completa saturazione, neanche nei momenti più favorevoli, è sicuramente ipotizzabile che non si produrranno incrementi significativi nel numero dei posti auto occupati nel parcheggio P2 rispetto a quelli attuali

PRGA – Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto Idrografico dell'Appennino Centrale

PGRA - Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto Idrografico dell'Appennino Centrale

Approvazione del 17/12/2015 con Deliberazione n.6 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale.

Approvato con DPCM del Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 28_d_e_l_3/10/2017

[...] Nell'area in studio la falda idrica principale è da considerarsi profonda infatti risulta compresa tra le isopieze 40m e 20m s.l.m., anche se non si esclude la possibile presenza di falde sospese a carattere stagionale.

Le acque di scorrimento superficiali seguono la direzione di massima pendenza (prevalentemente verso W), in direzione di un fosso di importanza locale denominato Fosso della Moletta che fa parte del bacino della zona litoranea tra il fosso dell'Incastro e il fosso Loricina (area bacino 92,78 Km²); mentre le acque di scorrimento profonde sono rivolte verso W-SW in direzione del Mar Tirreno.

Dal punto di vista idrologico, secondo la metodologia del progetto VAPI, sviluppato dal Gruppo Nazionale per la Difesa dalle Catastrofi Idrogeologiche (GNDCI) del Consiglio Nazionale delle Ricerche [CNR, 1994] che ha per obiettivo la regionalizzazione delle piogge intense su tutto il territorio nazionale secondo criteri omogenei, l'area in esame ricade nella sottozona B27.

L'area in oggetto, con un'estensione di circa 161.000 mq, è caratterizzata dalla presenza del Centro Commerciale, collocato in adiacenza alla S.S. Pontina e alla strada comunale della Riserva Nuova.

Per quanto riguarda l'assetto idraulico, da notizie storiche non si hanno criticità idrauliche, il deflusso delle acque superficiali sull'intera area, anche in presenza delle recenti forti precipitazioni atmosferiche, non hanno evidenziato alcuna problematica in tal senso.

Tutte le acque di pioggia vengono raccolte tramite griglie disposte sul piazzale, dopo lo smistamento della prima pioggia vengono stoccate in serbatoi per innaffiamento, pulizia delle strade e gli altri usi consentiti, le acque di prima pioggia vengono inviate al depuratore posto a Ovest sul confine dell'area all'interno del quale vanno convogliate anche le acque reflue. Le acque, una volta trattate e depurate, vengono poi convogliate verso il vicino Fosso della Moletta.

Altri Piani

Il Centro Commerciale "Aprilia2" - Grande Struttura di Vendita, distinto in catasto al foglio 64 particella 1019 sub 148, sita in Aprilia Via Riserva Nuova snc, ricade **nell'Agglomerato Industriale di Aprilia e per il quale è stato rilasciato Nulla Osta del Consorzio Industriale del Lazio prot. CONSIDLAZIO-2025-0000792 del 22/01/2025 al progetto di ampliamento in deroga alla volumetria (Rif Del. C.S. n. 152/24 e 195/24) a seguito della richiesta presentata in data 29/11/2024 Prot. Consorzio Industriale del Lazio n. 12192/24 e successive integrazioni del 17/01/2025 Prot. Consorzio Industriale del Lazio n. 614/25.**

QUADRO AMBIENTALE

L'area ricade all'interno del perimetro del Consorzio per l'Area di sviluppo Industriale del Lazio (Roma-Latina) ed in tal senso risulta un ambito destinato allo sviluppo industriale e caratterizzato da destinazioni d'uso compatibili con l'uso del suolo.

L'analisi delle componenti ambientali è stata condotta attraverso la descrizione dell'area ad individuare quelli che sono i maggiori impatti sulle componenti ambientali e le interferenze derivanti sia dalla struttura esistente che quelle dovute all'aumento della superficie di vendita secondo il progetto presentato.

L'area non risulta interessata da gravami di Uso Civico e diritti collettivi, rispetto ad eventuali rischi idrogeologici si evidenzia, [...] che non ci sono interferenze con le aree sottoposte a vincolo idrogeologico e con gli areali del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) sia per il rischio frana che per le inondazioni. Il sedime del manufatto risulta esterno al vincolo.

Suolo e Sottosuolo

L'intervento non prevede aumento del consumo di suolo in quanto sarà realizzato su superfici già impermeabilizzate, adibite a parcheggio su piastra sopraelevata rispetto al piano di campagna.

In riferimento allo stato qualitativo del suolo si riporta stralcio della recente relazione geologica redatta dal Geologo dott. Claudio Sanacori iscritto all'Ordine dei Geologi del Lazio A.P. n. 822 "...l'area parcheggio del Centro Commerciale "APRILIA 2" ubicato in Via della Riserva Nuova nel Comune di Aprilia (LT). Dal punto di vista cartografico l'area è rappresentata dai seguenti riferimenti: topografia: Tavoleta IGM 158 IV NE "Aprilia", scala 1:25.000 Carta Tecnica Regionale Sez. N. 399041 "Aprilia", scala 1:5.000 (cfr. relativo stralcio C.T.R. allegato) catastale: Foglio 64, p.lla 1019 – sub 146 La situazione stratigrafico-geotecnica risulta caratterizzata dalla presenza di un primo strato di pozzolane limose moderatamente addensate dello spessore compreso tra 6,0 e 8,0 m (litotipo 1) seguito dalla successione di pozzolane addensate (litotipo 2). Quest'ultimo litotipo può essere associato al litotipo delle "Pozzolane inferiore" (P1) genericamente violacee in massa e costituite da abbondanti proietti scoriacei rossastri. Nell'ambito delle profondità raggiunta dall'indagine non è stata riscontrata presenza di livelli acquiferi

Morfologia del terreno:

L'indagine geomorfologica condotta nel corso del presente studio è stata mirata allo studio dei processi morfogenetici, attivi e non e delle forme da essi derivate. L'elaborazione di tutte le informazioni ottenute ha come scopo principale l'individuazione di eventuali elementi morfologici che possano creare condizioni



di disequilibrio. In linee generali, il comune di Aprilia si colloca in una posizione geologica e geomorfologica particolare, tra la zona costiera e il margine occidentale dell'apparato vulcanico dei colli Albani. La particolare posizione geomorfologica dell'area è evidenziata dalla presenza in affioramento di terreni sedimentari argillosi e sabbiosi di origine marina, di depositi piroclastici vulcanici e di sedimenti quaternari continentali.

L'assetto stratigrafico e strutturale è comunque connesso con l'evoluzione del distretto vulcanico dei Colli Albani. Il sito in esame è situato nella parte occidentale dell'abitato di Aprilia, sulla via Pontina, che in questo tratto corre con direzione NW-SE. Nel particolare la Proprietà è ubicata a circa 79 m s.l.m. e a circa 300 m a NW corre il fosso della Moletta che getta le sue acque nel mar Tirreno.

Dal punto di vista idrografico l'area rientra nel bacino del fosso della Moletta (Bacino N. 63). Il fosso ha origine circa due chilometri ad ovest nord ovest della città di Aprilia, a 85 Km s.l.m. Il bacino della Moletta ha forma grosso modo triangolare allungata in direzione est-ovest, con vertice nella piana costiera. La sua lunghezza è di circa 9 km, mentre la sua larghezza raggiunge il valore massimo di circa 6 km. Esso occupa una regione pianeggiante e dolcemente ondulata, con quote massime che non superano i 90 m s.l.m., solcata da profondi e stretti fossi delle ripide pareti. La superficie del bacino è di kmq 24, l'altitudine media è di m. 61 s.l.m.; il fattore di forma è 2.3. La lunghezza d'asta del fosso è di km 11,3 e la pendenza media è dello 0,7%.

Dal punto di vista idrogeologico, valutati sia la profondità di rinvenimento della falda che il modello idraulico locale in relazione alle caratteristiche di permeabilità dei terreni, non sembrano sussistere condizioni tali da inficiare la corretta funzionalità delle opere proposte.

In prospettiva sismica, l'area di edificazione ricade in una Zona Stabile suscettibile di amplificazione sismica locale riferita a depositi vulcanici (ZAS 4 - Carta di MZS1) per la quale possono essere applicati i coefficienti di calcolo indicati in relazione. Per quanto concerne la stabilità geomorfologica in prospettiva sismica del sito non sembrano sussistere a priori condizioni di pericolosità o vulnerabilità tali da far prevedere anomali valori di amplificazione sismica locale (assenza di indizi di subsidenza o di marcati cedimenti differenziali del terreno; presenza di bedrock rigido a marcato contrasto d'impedenza sismica; assenza di terreni di superficie suscettibili di fenomeni di "liquefazione"; assenza di faglie e/o contatti tettonici tra terreni a diversa risposta sismica), o che possano indurre alla verifica diretta della risposta sismica locale in rapporto alle condizioni in deroga previste dalle vigenti normative (approccio semplificato per la definizione dell'azione sismica di progetto).

Per quanto concerne infine la valutazione delle possibili interferenze delle attività con il tessuto urbanistico ed infrastrutturale esistente, le opere in progetto, realizzate in maniera da tenere in debito conto le caratteristiche geologiche ed idrogeologiche del sito, non modificano in alcun modo l'attuale habitus geomorfologico e le condizioni di stabilità dell'area. In conclusione, quindi, considerato l'assetto idromorfologico, geologico-stratigrafico e geotecnico dell'area; sulla base delle verifiche svolte e delle raccomandazioni riportate nella presente relazione, non sussistono impedimenti alla realizzazione delle opere in Progetto...".

Atmosfera e Qualità dell'Aria

Il comune di Aprilia con codice IT 1218-Zona litoranea 2021 rientra nella classe 2 per la quale sussiste un elevato rischio di superamento dei valori limite per almeno un inquinante e sono previsti piani di azione per il contenimento dei parametri PM10.

Tali parametri sono influenzati da diversi fattori quali emissioni nell'atmosfera, traffico, riduzione della superficie arborea. Come evidenziato, la nuova struttura non prevede la presenza di ulteriore attività di



ristorazione, non sono previsti in copertura macchinari per il condizionamento, e che il traffico e la viabilità sono state positivamente valutate dalla Polizia Locale di Aprilia con nota protocollo n. 38852/2025.

L'inquinamento atmosferico interessa oggi principalmente le aree urbane la cui causa principale è il traffico veicolare, a cui si associano i processi di combustione.

L'inquinamento atmosferico si manifesta quando vi è un'alterazione dello stato di qualità dell'aria conseguente all'immissione nella stessa di sostanze di qualsiasi natura – agenti inquinanti – in misura e condizioni tali da alterarne la salubrità e da costituire pregiudizio diretto o indiretto per la salute dei cittadini e dell'ambiente o danno a beni pubblici e/o privati. Le attività svolte o collegate alla struttura commerciale interferiscono limitatamente con la componente atmosfera poiché le emissioni in atmosfera possono essere dovute a diversi fattori quali quelli collegati alle operazioni di carico/scarico e alla movimentazione delle merci all'interno degli spazi dedicati e ai movimenti veicolari della clientela della struttura commerciale, alla presenza di attività di ristorazione e cottura.

In relazione all'aumento della superficie di vendita richiesta saranno quindi generate ridotte emissioni diffuse dovute ai gas di scarico dei mezzi in movimento e transito all'interno dell'area di proprietà della struttura, prefigurando pertanto:

- una diminuzione o contenimento dei valori di PM10 emesse in atmosfera mediante l'implementazione di nuove alberature;
- una riduzione del traffico veicolare attratto/generato dalla struttura sul piazzale parcheggio antistante, indirizzando le auto al parcheggio interrato P3, oltre alla possibilità di collegamenti con mezzi sostitutivi collettivi, quali navette tra il Centro e i comuni limitrofi.

La pulizia dei parcheggi e delle strade interne all'area di interesse, mediante il riutilizzo delle acque di pioggia opportunamente trattate e raccolte abbate le polveri sottili che vengono prodotte nei periodi di maggior flusso veicolare all'interno del centro commerciale.

Tali situazioni comportano un miglioramento della qualità dell'aria.

In conclusione, le emissioni considerate si manifesteranno in modo discontinuo con livelli variabili. Tutto ciò premesso si può concludere che non si prevede nessun incremento di impatto tale da costituire una situazione di "stress" rispetto allo stato attuale in quanto l'intervento in progetto non influisce in maniera significativa e non comporta alcun peggioramento per la qualità dell'aria della zona intorno all'area oggetto di studio.

Risorse idriche sotterranee e acque superficiali:

Il giudizio di Q.A. della riserva idrica sotterranea dell'areale IT12VU001 di cui fa parte il territorio di Aprilia è classificato come "buono".

Per quanto attiene allo stato quantitativo della risorsa idrica sotterranea è stato definito "scarso".

La nuova struttura composta da n. 5 negozi di media superficie non comporta particolari utilizzi di acqua ad esclusione dei bagni di servizio e per i quali è stato previsto l'utilizzo delle acque di raccolta per gli scarichi.

Consumi delle Risorse Idriche e Riutilizzo delle Acque di Scorrimento Superficiale

Un abbattimento del consumo della risorsa idrica consiste nel riutilizzo delle acque di scorrimento superficiale. Ciò permette anche di limitare il deflusso superficiale che comporterebbe un aumento dell'erosione del suolo, del trasporto solido e dell'inquinamento delle acque riducendo anche gli allagamenti causati da piogge intense.

Nel caso specifico verranno realizzati serbatoi fuori terra di raccolta con lo scopo di:

Innaffiare le alberature nuove ed esistenti;



Pulire i parcheggi e le strade interne all'area di interesse, abbattendo di conseguenza le polveri sottili che vengono prodotte nei periodi di maggior flusso veicolare all'interno del centro commerciale con miglioramento della qualità dell'aria.

Negli impianti di raccolta, recupero e riutilizzo dell'acqua piovana per usi esterni l'acqua piovana viene captata (e a tal fine tutte le superfici impermeabili sono adatte: tetti, terrazzi, balconi e piazzali); nel caso specifico verranno raccolte tutte le acque dei piazzali adibiti a parcheggi; tali acque poi attraverso una rete di tubazioni di scarico, sono convogliate all'interno di serbatoi di accumulo.

Saranno adottati accorgimenti per le acque di prima pioggia, ovvero le acque di scorrimento superficiale defluite nei primi istanti della precipitazione; per cui si dovranno predisporre deviatori di acqua di prima pioggia.

L'acqua piovana raccolta dalla superficie di 4.300 mq di copertura del manufatto, previo trattamento di prima pioggia, raccolta in apposito serbatoio per l'utilizzo negli scarichi dei bagni di servizio dei 5 negozi di media superficie di vendita. Il recupero e l'utilizzo delle acque meteoriche rientra tra i principi chiave della gestione sostenibile delle acque meteoriche che comporta evidenti vantaggi:

Il ciclo dell'acqua può essere mantenuto quasi inalterato oppure può essere ristabilito;

La qualità di vita può essere influenzata positivamente.

Acustica:

Dalle misurazioni dell'attuale livello acustico si deduce che l'attività di ampliamento della nuova costruzione rispetta il valore limite assoluto di immissione ed il valore limite di emissione previsti per la classe III (Area di tipo misto) e non produce incremento del rumore di fondo in direzione dei ricettori abitativi posti ai punti delle abitazioni più vicine al Centro Commerciale

L'attività della nuova costruzione non modificherà in alcun modo i valori risultati dall'indagine effettuata, anche per la scelta dei seguenti parametri:

l'ubicazione

l'altezza (più bassa rispetto all'edificio esistente)

la distanza dai ricettori abitativi

non si prevede alcuna installazione impiantistica esterna

Infatti i rilievi, confermano l'inesistenza di un qualsiasi incremento acustico del rumore di fondo in direzione dei ricettori abitativi posti ai punti delle abitazioni più vicine al Centro Commerciale.

La zona è oltretutto interessata dai rumori provenienti soprattutto dal transito veicolare insistente sia sulla SS Pontina che in Via della Riserva Nuova e tutti gli altri ricettori sono ubicati a distanze maggiori.

In conclusione dalle misurazioni effettuate, sia riferite agli impianti tecnici funzionanti in condizione non continuativa in base alle temperature interne/esterne ed alle richieste del centro commerciale (funzionamento discontinuo) sia dei contributi dovuti al traffico stradale non si prevedono nuovi incrementi di rumorosità rispetto all'attuale livello acustico rilevato nei confronti dei ricettori sensibili più vicini ubicati ad oltre 200 metri dalle fonti rumorose più impattanti e posti in classe acustica III.

Ulteriore impatto analizzato è l'inquinamento da rumore, mediante la valutazione dell'impatto acustico, relativo alle ricadute ambientali a seguito della modifica che verrà apportata al Centro Commerciale Aprilia 2. Il nuovo edificio che si estenderà su un solo piano terra per una altezza di 4,85 metri verrà ubicato sul lato che affaccia la via Pontina e non è previsto sul nuovo edificio, installare impianti tecnici né all'esterno, né al di sopra del solaio di copertura della stessa struttura, mentre si conferma che tutti gli attuali impianti UTA di immissione ed estrazione aria e quelli relativi all'impianto di condizionamento del centro commerciale esistente posti sul piano di copertura non verranno modificati,

E' stato valutato, l'impatto acustico, sia in termini assoluti che differenziali, in facciata ai ricettori prossimi all'area interessata dall'attività, a seguito della nuova realizzazione del volume commerciale.

Visto il sito, le modalità di diffusione sonora e l'ubicazione delle sorgenti sonore, sono state prese in considerazione le postazioni di misura che soddisfano le seguenti condizioni:

- *maggiormente esposti al livello di pressione acustica.*
- *presenza di civili abitazioni (edifici circostanti)*
- *presenza di recettori di Classe 1 secondo il DPCM 14/11/97 a ridosso dell'area di interesse acustico.*

La nuova struttura risulterà di altezza inferiore a quella dell'attuale edificio del centro commerciale e ubicato sul lato opposto rispetto ai siti sensibili più vicini al centro commerciale, che sono i siti abitativi presenti su via della Riserva Nuova non solo più lontani ma anche in ombra acustica, costituita dalla presenza dell'edificio del centro commerciale e dal quale, sono state eseguite le misure.

Bilancio energetico

L'intervento mirato alla riduzione del fabbisogno energetico che si propone, oltre a dotare la nuova superficie di vendita di lampade LED a basso consumo, comporta una nuova operazione di "relamping", ovvero la sostituzione delle attuali lampade a LED di prima generazione, già oggetto di sostituzione nel 2019 a seguito della precedente verifica di esclusione a VIA, presenti nelle aree a parcheggio di pertinenza del Centro Commerciale, della Galleria e degli spazi comuni, con delle più moderne e sostenibili lampade a LED di ultima generazione. Si riesce ad ottenere, con tale intervento, un abbattimento sensibile del fabbisogno di energia elettrica. Tale intervento consente di ridurre la potenza elettrica attuale con una riduzione di circa il 25-30%.

Di seguito si riporta una tabella di raffronto tra i consumi attuali e i consumi post intervento, ovvero relamping delle parti comuni dei parcheggi e delle gallerie oltre ad un'implementazione dell'impianto fotovoltaico sulla copertura dell'edificio esistente con un sensibile abbattimento complessivo pari al 53,2%

Mese	Consumi medi attuali kWh	Riduzione a seguito relamping kWh	Riduzione per impianto fotovoltaico 500 kWp kWh	Consumi medi dopo interventi kWh
GEN	254.000	-21.000	-35000	198.000
FEB	216.000	1.000	-64000	153.000
MAR	240.000	-57.000	-55000	128.000
APR	281.000	-164.000	-65000	52.000
MAG	367.000	-155.000	-80000	132.000
GIU	441.000	-120.000	-85000	236.000
LUG	480.000	-94.000	-87000	299.000
AGO	485.000	-70.000	-85000	330.000
SET	362.000	-16.000	-60000	286.000
OTT	345.000	-79.000	-45000	221.000
NOV	266.000	-65.000	-30000	171.000
DIC	263.000	-60.000	-28000	175.000
TOT.	4.000.000	-900.000	-719.000	2.381.000

Riduzione in %	-22,5%	-18,0%	-40,5%
-----------------------	---------------	---------------	---------------

Rifiuti:

Con riguardo al fattore rifiuti il Comune di Aprilia ha attivato, tra gli anni 2010 e 2011, il servizio di raccolta dei rifiuti urbani mediante il sistema “porta a porta” con affidamento del servizio a Società “in house”.

Nell'anno 2024 nel Comune di Aprilia sono stati prodotti e raccolti rifiuti urbani per un quantitativo pari a ≈ 31.425 t; il livello di differenziazione si è consolidato al 72,14%.

L'aumento della superficie commerciale e delle attività di vendita comporterà un incremento dei rifiuti prodotti, in particolare la frazione degli imballaggi.

Per le fasi di cantiere (realizzazione e dismissione) e di esercizio sono state predisposte specifiche misure preventive al fine di ridurre la produzione dei rifiuti favorendo l'utilizzo di prodotti e materiali recuperabili. In relazione a questa tipologia, come già indicato, per quanto attiene alla produzione di rifiuti da imballaggio il C.C. di Aprilia ha sottoscritto ed attuato un accordo con la società LAOS ITALIA srl, iscritta all'Albo nazionale gestori ambientali per la raccolta e riciclo degli imballaggi [...].

Studio di impatto sulla mobilità

Dalle analisi svolte si evince che l'ampliamento della superficie di vendita del Centro Commerciale di grande struttura di vendita Aprilia 2 di Via della Riserva Nuova non comporta fenomeni di aggravio dei problemi di traffico e viabilità nella zona interessata oltre a quanto previsto dalla capacità di contenimento della sede stradale interessata.

Misure di compensazione

In relazione all'intervento ed ai suoi impatti ambientali sopra descritti, pur essendo stati valutati tutti come non negativi, si indicano di seguito le misure di compensazione e relative al risparmio energetico messe in campo in concomitanza con il progetto di ampliamento della superficie di vendita.

- **Riuso Acque di Pioggia.** Attraverso la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche secondo le modalità precedentemente descritte, si mantiene sull'area una sostanziale invarianza idraulica, si conserva un buono stato degli elementi arborei ed arbustivi ed inoltre, con il lavaggio dei piazzali carrabili, si abbatta il livello di polveri presenti nell'atmosfera dovute alla presenza del traffico veicolare;
- **Incremento di installazione di colonnine di ricarica per auto elettriche.** Mediante l'attivazione di tali dispositivi si favorisce l'utilizzo di veicoli a trazione elettrica, con un minore inquinamento atmosferico dovuto alle emissioni gassose e pulviscolari, incrementando un comportamento virtuoso degli utenti della struttura commerciale. La prima installazione a carattere sperimentale, potrà essere incrementata qualora si verificasse un positivo impatto sull'uso dell'auto elettrica tra i veicoli che accederanno al centro commerciale;
- **Risparmio energetico.** In merito a tale problematica si ribadisce come l'intervento comporti:
 - la sostituzione, in tutta la Galleria, nei parcheggi e negli spazi comuni, delle attuali lampade installate con altrettante lampade a LED di ultima generazione . Tale intervento di “relamping” si stima possa portare ad una diminuzione dei consumi elettrici pari a ca. il 25-30% per tale funzione.
 - la nuova struttura sarà realizzata secondo i criteri CAM.
 - Assenza di macchine per il trattamento dell'area e gruppi frigo in copertura.

* * *

ESITO ISTRUTTORIO

L'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti di cui il tecnico Arch. Ezio Rizzuti, iscritto all'albo degli Architetti di Roma e Provincia al n. 8874 A, ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura.

Considerato che gli elaborati progettuali nonché lo Studio Preliminare Ambientale, depositati presso questa Autorità competente, sono da considerarsi parte integrante della presente istruttoria tecnico-amministrativa e che la presente pronuncia riguarda il progetto così come completato attraverso la documentazione integrativa pervenuta.

Preso atto che l'opera in esame riguarda l'ampliamento del centro commerciale Aprilia 2, ubicato nel Comune di Aprilia (Latina) località zona industriale/artigianale Aprilia Nord - via della Riserva Nuova snc, per 3.425,00 mq di superficie di vendita non alimentare mediante la realizzazione di un manufatto prefabbricato su porzione di parcheggio a raso P2 su piastra.

Considerato che nel corso dell'iter istruttorio e dall'esame della documentazione in atti è stata rilevata:

- La conformità urbanistica e regolarità edilizia dell'immobile, in attuazione delle NTA del Consorzio Industriale Roma-Latina;
- La rispondenza ai criteri di localizzazione, di viabilità e di dotazione di parcheggi, raccordo tra gli stessi e la viabilità, e alla dotazione di alberature come previsto dalla L.R. Lazio n. 22/19 e R.R. 10/22;
- L'assenza di Usi Civici e Diritti Collettivi;
- Dall'esame dello stralcio della tavola B del P.T.P.R. (tav. B 34_399) la particella catastale 1019 del Foglio 64 è interessata da due vincoli paesaggistici di interesse archeologico, in particolare dai beni puntuali tp059_4554 e tp059_4485, tutelati dall'art. 134, comma I lett. c del D. Lgs 42/2004 e disciplinati dall'art. 46 delle NTA. Le fasce di rispetto dei suddetti beni puntuali non ricadono sul sedime del manufatto da realizzare;
- Che rispetto all'aspetto idrogeologico il Centro, ed in particolare il nuovo manufatto, risulta esterno all'individuazione del vincolo;
- Che la particella interessata non interferisce con gli areali del piano di assetto idrogeologico sia per il rischio frana che per le inondazioni;
- Che sono state previste misure di contenimento e miglioramento complessivi dei consumi energetici del Centro commerciale Aprilia2;
- Che non verranno installate sulla copertura del nuovo manufatto macchine per impianti di trattamento aria né di impianto fotovoltaico né di impianto solare termico, utilizzando l'energia prodotta dall'attuale impianto fotovoltaico presente in copertura del Centro esistente.
- che il Centro attualmente è dotato di n. 8 postazioni di colonnine di ricarica elettrica nei parcheggi a servizio dell'intero complesso commerciale nel rispetto di quanto previsto dal R.R. 10/22;
- Che rispetto alla gestione dei rifiuti e del loro smaltimento ed in particolare la produzione di rifiuti da imballaggio il C.C. Aprilia2 ha sottoscritto ed attuato un accordo con la società LAOS



- ITALIA srl, iscritta all'Albo nazionale gestori ambientali per la raccolta e riciclo degli imballaggi.
- Che sono previste misure di mitigazione dei possibili peggioramenti delle condizioni di inquinamento atmosferico mediante la piantumazione di nuove alberature verso la S.S. n.148 Pontina anche allo scopo di creare una barriera vegetale con funzione di attenuazione dei rumori provocati dal traffico veicolare.

Preso atto dello Studio Preliminare Ambientale e di quanto esaminato nello stesso, con specifico riferimento allo studio dei potenziali effetti ambientali derivanti dalla realizzazione dell'opera, delle azioni di mitigazione e delle misure di compensazione previste.

Considerato che sono stati acquisiti i seguenti pareri nell'ambito istruttorio, a norma dell'art. 19, comma 3 e 4 del D.Lgs. n. 152/06 che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

- ✓ La Provincia di Latina, Viabilità e Trasporti, con nota prot. n. 19152 del 17/03/2025, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 331533 in pari data, ha comunicato che *"...Con riferimento alla richiesta preventiva di parere, [...], si rappresenta che non si rilevano interferenze progettuali con assi viari ricadenti nella competenza amministrativa e gestionale della Provincia di Latina;*
- ✓ Il Consorzio Industriale del Lazio, con nota prot. n. 4011 del 03/04/2025, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 401734 in pari data, ha confermato *"...il parere di competenza consortile, rilasciato con nota prot.n.792 del 22.01.2025".*
- ✓ Il Ministero dell'Interno, Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile, Comando dei Vigili del Fuoco di Latina, con nota prot. n. 5872 del 08/04/2025, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 417762 in pari data, ha trasmesso il parere del Comando rimesso con prot. n. 1097 del 23/01/2025.
- ✓ Il Comune di Aprilia, I Settore Affari Generali e Attività Produttive, con nota prot. n. 40279 del 08/04/2025, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 421684 del 09/04/2025, ha fornito precisazioni riguardanti la superficie di vendita del centro commerciale e rimesso in allegato le osservazioni formulate dal Comando di Polizia Locale con nota prot. n. 38852 del 05/04/2025.
- ✓ Il Comune di Aprilia, Settore VIII – Ambiente ed Ecologia, con nota prot. n. 40586 del 09/04/2025, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 422174 del 09/04/2025, ha rimesso osservazioni/valutazioni utili alla verifica di assoggettabilità a VIA e trasmesso in allegato le osservazioni formulate dal Comando di Polizia Locale con nota prot. n. 38852 del 05/04/2025.
- ✓ La Regione Lazio, Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali, con nota prot. n. 426991 del 10/04/2025, ha trasmesso il contributo istruttorio.
- ✓ L'ANAS, Struttura Territoriale Lazio, con nota prot. n. 345415 del 17/04/2025, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 451582 in pari data, ha comunicato che *"...a riscontro della richiesta di esprimere il parere di competenza si comunica che, trattandosi di opere ricadenti fuori della fascia di rispetto ai sensi dell'art. 26 comma 2 lettera C del Regolamento per l'esecuzione del Codice della Strada e che tali opere non comporteranno modifiche alle infrastrutture e alla disciplina del traffico della SS 148 Pontina, nulla osta di massima alla realizzazione delle opere".*



- ✓ Il Comune di Aprilia, I Settore Affari Generali e Attività Produttive, con nota prot. n. 65955 del 13/06/2025, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 627017 in pari data, ha comunicato che *"...Nel prendere atto che l'impresa ha rettificato i dati relativi alla superficie di vendita, si conferma che lo scrivente Servizio SUAP non ha competenza istruttoria in merito al procedimento in esame di Verifica di Assoggettabilità a VIA, trattandosi di aspetti ambientali la cui valutazione è rimessa agli altri enti/uffici deputati. Per gli aspetti in materia commerciale, il parere sarà espresso nell'ambito del procedimento autorizzativo di cui al T.U.C. L.R. 22/2019"*.
- ✓ Il Comune di Aprilia, Settore VIII – Ambiente e Ecologia, con nota prot. n. 65183 del 11/06/2025, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 634218 del 17/06/2025, ha comunicato *"...vista la documentazione progettuale integrativa, la presente per confermare le valutazioni di questo Settore già trasmesse con nota prot. n. 40586/2025..."*.
- ✓ La Regione Lazio, Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta, con nota prot. n. 635693 del 17/06/2025, ha comunicato che *"...Si prende atto che con la documentazione tecnica disponibile in formato digitale [...] con specifico riferimento agli aspetti tecnico-urbanistici del progetto proposto, è stata verificata: La conformità urbanistica e regolarità edilizia dell'immobile, in attuazione delle NTA del Consorzio Industriale Roma-Latina; La rispondenza ai criteri di localizzazione, di viabilità e di dotazione di parcheggi, raccordo tra gli stessi e la viabilità, e alla dotazione di alberature come previsto dalla L.R. Lazio n. 22/19 e R.R. 10/22. Spetta al Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Lazio – Sede Territoriale di Latina, verificare la rispondenza dei dati progettuali proposti con i parametri di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Territoriale vigente. Dovrà essere garantito il rispetto degli standard di cui al DM 1444/68: le aree a standard pubblici, parcheggi, aree a verde ecc., dovranno essere spazialmente e funzionalmente collocate in modo da garantirne il concreto utilizzo per le finalità alle quali sono preposte"*.
- ✓ Il Ministero della Cultura, Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina, con nota prot. n. 7568-P del 09/07/2025, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 712908 in pari data, ha espresso, per quanto di competenza archeologica, parere favorevole alla realizzazione delle opere, con prescrizioni.

Considerato che le suddette Autorità interessate e coinvolte nel procedimento, non hanno rilevato significative criticità derivanti dalla realizzazione dell'opera.

Considerato infine che:

- in relazione alle opere proposte, l'analisi dei fattori ambientali, condotta nel rispetto dei criteri elencati nell'Allegato V del citato decreto e desunta dalla documentazione prodotta, non ha evidenziato impatti negativi e significativi sull'ambiente derivanti dalla realizzazione del progetto;
- dall'esame della documentazione progettuale, gli impatti riscontrati sulle componenti ambientali coinvolte sono mitigabili con l'applicazione delle misure di seguito prescritte.

Ritenuto, pertanto, di dover procedere all'espressione di non assoggettabilità alla procedura di V.I.A. delle opere proposte ai sensi del D.Lgs. n. 152/06;

TUTTO CIÒ PREMESSO

effettuata la procedura di Verifica ai sensi dell'art 19, parte II del D.Lgs. n. 152/2006 sulla base dei criteri di cui all'Allegato V, parte II del presente Decreto e delle risultanze dei diversi pareri pervenuti si ritiene, in relazione all'entità degli interventi ed alle situazioni ambientali e territoriali descritte, di dover **escludere le opere dal procedimento di V.I.A.** individuando, ai sensi del comma 7 dell'art. 19 del citato Decreto, le seguenti vincolanti prescrizioni:

1. Il progetto dovrà essere attuato secondo quanto previsto negli elaborati presentati, elencati nelle premesse e nel rispetto di tutte le prescrizioni impartite dalle Autorità citate nella presente istruttoria tecnico - amministrativa.
2. Il progetto esecutivo dovrà recepire le indicazioni contenute nello studio preliminare ambientale relativamente all'attuazione degli interventi di mitigazione e compensazione ambientale.

Misure progettuali e gestionali

3. Per quanto attiene la riorganizzazione dei parcheggi, dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:
 - al fine di contenere il rischio di contaminazione delle acque da metalli pesanti, gomme, particolato, le acque meteoriche provenienti dalle superfici adibite a parcheggi, dovranno essere trattate con idonei presidi idraulici (vasche di decantazione, disoleatori, ecc...) prima di essere definitivamente smaltite; l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere dimensionato in ottemperanza alla normativa vigente e dovranno essere effettuati periodici interventi di manutenzione, considerando anche i casi di sversamenti accidentali ed effettuati lavaggi con frequenza funzionale agli eventi meteorici di rilievo;
 - le aree a parcheggio dovranno essere asservite da idonei impianti di illuminazione notturna;
 - la transitabilità all'interno delle aree di sosta dovrà essere a senso unico per limitare il più possibile incroci e attraversamenti;
 - dovrà essere assicurata una differenziazione dei percorsi carrabili e pedonali attraverso soprattutto una segnaletica verticale e/o orizzontale interna ed esterna alle aree di sosta affinché i percorsi pedonali siano protetti e ben identificabili per differenti profili di utenti.
4. Dovranno essere adottate le seguenti indicazioni in riferimento alle sistemazioni a verde delle aree e alla piantumazione di nuove alberature, in particolare:
 - Gli individui arborei preesistenti e salvaguardati e/o reimpiantati per la realizzazione delle aree verdi debbono:
 - avere uno sviluppo equilibrato con un portamento il più possibile verticale;
 - essere stati sottoposti preventivamente alla verifica di stabilità, sia per il fusto che per i rami/branche principali.
 - Gli individui arborei ed arbustivi impiegabili nelle aree marginali (viabilità) o confinate in spazi ben definiti (aiuole, parcheggi) devono essere:
 - di specie autoctone, o comunque familiari con il tessuto vegetazionale circostante, munite di certificazione sanitaria e di provenienza;



- di specie che a maturità non abbiano un apparato radicale superficiale;
 - di specie considerate a basso carico allergenico per la collettività;
 - per quelle finalizzate a costituire la parte alta della barriera o delle formazioni arboree, devono mettersi a dimora individui il cui punto basso di inserzione della chioma sia almeno a 3 metri dal colletto;
 - di specie idonee alla natura del suolo, al contesto territoriale, alla matrice ambientale dell'area ed alle caratteristiche meteorologiche. Particolare attenzione deve essere dedicata alla selezione di specie che richiedono consumi idrici sostenibili con le caratteristiche dell'area.
- Le superfici destinate ad ospitare le aree verdi debbono essere sistemati con interventi che prevedano, per quanto possibile, minimi movimenti di terra tali comunque da non alterare la morfologia, la natura dei suoli ed il regime idrico e di stabilità dei suoli. Essi devono realizzarsi in modo da favorire il deflusso controllato delle acque.
 - La sistemazione a verde degli spazi a margine dell'opera edilizia dovrà essere realizzata prima dell'avvio dei lavori dei manufatti edilizi (ad esclusione delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, per il transito dei mezzi e per quelle delle lavorazioni di cantiere), e il soggetto proponente dovrà provvedere ad una manutenzione costante delle opere a verde fino al completamento dei lavori dell'intera opera (la manutenzione deve essere programmata senza ricorrere all'uso di prodotti chimici e privilegiando i fertilizzanti naturali e gli ammendanti organici).
 - Tutte le superfici impiantate devono essere munite di un piano pluriennale di manutenzione, che specifichi le cure colturali annuali e periodiche a cui debbono essere obbligatoriamente sottoposte, sia ai fini della loro crescita regolare (innaffiature, ecc.) sia ai fini dell'acquisizione di un portamento equilibrato (potature, ecc.). Periodicamente le piante debbono essere sottoposte a verifiche di stabilità.
5. 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).
6. L'eventuale approvvigionamento delle risorse naturali dovrà avvenire nell'ambito dei limiti delle concessioni legittimamente vigenti nei diversi siti di cava.
7. In fase di cantiere dovranno essere rispettate tutte le indicazioni inerenti alla sicurezza dei lavoratori e delle infrastrutture presenti, contenute nel D.Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii.

Misure di monitoraggio e controllo

8. Dovranno essere effettuati i monitoraggi ambientali per i fattori atmosfera e rumore e gli stessi dovranno essere finalizzati anche ad individuare eventuali ulteriori interventi di mitigazione.

Modifiche o estensioni

9. Eventuali modifiche riguardanti l'intervento in argomento e non specificatamente previste nel presente progetto, dovranno seguire l'iter procedimentale di cui al D.Lgs. n. 152/2006 conformemente a quanto disposto dall'Allegato IV, punto 8, lettera t) del citato Decreto.

Il presente documento è costituito da n. 24 pagine inclusa la copertina.

Si evidenzia che qualunque difformità o dichiarazione mendace dei progettisti su tutto quanto esposto e dichiarato negli elaborati tecnici agli atti, inficia la validità della presente istruttoria tecnico-amministrativa.

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