

**DIREZIONE REGIONALE VALUTAZIONI AMBIENTALI E BONIFICHE
AREA VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE**

Progetto	Costruzione di un centro commerciale all'interno del perimetro della Convenzione Urbanistica Casetta Mistici.
Proponente	Società Ares 2002 S.p.A.
Ubicazione	Provincia di Roma Roma Capitale Località Casetta Mistici

Registro elenco progetti n. 36/2016

**Pronuncia di Verifica di assoggettabilità a V.I.A.
ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.**

ISTRUTTORIA TECNICO - AMMINISTRATIVA

<p>IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</p> <p>Arch. Paola Pelone _____</p> <p>ISTRUTTORI:</p> <p>Geom. Roberto Cappella _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE</p> <p>Arch. Demetrio Carini _____</p> <p>31/03/2017</p>
---	--

L'opera in esame ricade tra quelle elencate nell'Allegato IV, punto 7, lettera b, della parte II, del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. e pertanto è sottoposta a procedura di Verifica sull'applicabilità della V.I.A.

In data 01/08/2016 la Soc. Ares 2002 S.p.A. 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 ha provveduto a pubblicare sul *B.U.R.L. n. 60/2016* l'annuncio di avvenuto deposito.

Il progetto e lo studio sono stati iscritti nel registro dei progetti al n. 36/2016 dell'elenco. Nel termine di 45 giorni il progetto e lo studio non sono stati consultati dal pubblico e non sono pervenute osservazioni, ai sensi dell'art. 20, comma 3, parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.

Esaminati gli elaborati trasmessi elencati a seguire:

- ❑ Scheda di sintesi – centri commerciali;
- ❑ Studio Preliminare Ambientale –Verifica di assoggettabilità a V.I.A. ex art. 20 D.Lgs. 152/06;
- ❑ Stima lavori;
- ❑ Roma Capitale, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Edilizia, U.O. Coordinamento Permessi di Costruire e Vigilanza, Ufficio Certificazioni Urbanistiche, nota prot. n. 24919 del 12/02/2016 – Certificato di destinazione urbanistica;
- ❑ Roma Capitale, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Edilizia, U.O. Coordinamento Permessi di Costruire e Vigilanza, Ufficio Certificazioni Urbanistiche, nota prot. n. 24916 del 12/02/2016 – Certificato di destinazione urbanistica;
- ❑ Tav. RT01 Relazione tecnica;
- ❑ Tav. 01 Inquadramento urbanistico e territoriale;
- ❑ Tav. 02 Calcoli analitici e verifica degli standard urbanistici;
- ❑ Tav. 03 Piante, prospetti, sezioni, verifica rapporto aeroilluminante, verifica L. 13/89 e particolari costruttivi.

Con nota prot. n. 482629 del 27/09/2016, questa Autorità ha rilevato l'incompletezza della documentazione fornita ai sensi dell'Allegato V, parte II, del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. e pertanto ha richiesto integrazioni documentali alla Proponente.

Con nota inviata tramite PEC ed acquisita con prot. n. 602824 del 02/12/2016, la Soc. Ares 2002 S.p.A. ha chiesto una proroga di trenta giorni per la presentazione della documentazione integrativa.

Con nota del 23/02/2017, acquisita con prot. n. 96408/24/03 del 23/02/2017, la Soc. Ares 2002 S.p.A. ha presentato la seguente documentazione integrativa:

- ❑ Studio Preliminare Ambientale Integrazione –Verifica di assoggettabilità a V.I.A. ex art. 20 D.Lgs. 152/06;
- ❑ Relazione sulla mobilità – novembre 2016;
- ❑ Documentazione di impatto acustico – giugno 2016;
- ❑ Documentazione di impatto acustico – novembre 2016;
- ❑ Studio di compatibilità idraulica – ottobre 2016;
- ❑ Relazione geologica – settembre 2016;
- ❑ Rapporto di prova n. 16LA06824 del 14/03/2016; Rapporto di prova n. 16LA06831 del 14/03/2016; Rapporto di prova n. 16LA06832 del 14/03/2016; Rapporto di prova n. 16LA06833 del 14/03/2016; Rapporto di prova n. 16LA06834 del 14/03/2016; Rapporto di prova n. 16LA06835 del 14/03/2016; Rapporto di prova n. 16LA06836 del 14/03/2016; Rapporto di prova n. 16LA06837 del 14/03/2016; Rapporto di prova n. 16LA06838 del

14/03/2016; Rapporto di prova n. 16LA06839 del 14/03/2016; Rapporto di prova n. 16LA06840 del 14/03/2016; Rapporto di prova n. 16LA06841 del 14/03/2016; Rapporto di prova n. 16LA06842 del 14/03/2016; Rapporto di prova n. 16LA06843 del 14/03/2016; Rapporto di prova n. 16LA06844 del 14/03/2016; Rapporto di prova n. 16LA06845 del 14/03/2016; Rapporto di prova n. 16LA06846 del 14/03/2016; Rapporto di prova n. 16LA06847 del 14/03/2016; Rapporto di prova n. 16LA06848 del 14/03/2016; Rapporto di prova n. 16LA06849 del 14/03/2016; Rapporto di prova n. 16LA06850 del 14/03/2016;

- Tav. 02 Calcoli analitici e verifica degli standard urbanistici – rev. C – 31/01/2017;
- Tav. 03 Piante, prospetti, sezioni, verifica rapporto aeroilluminante, verifica L. 13/89 e particolari costruttivi – rev. C – 31/01/2017.

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.

Dati identificativi del Progetto

- NOME PROGETTO: *Progetto di un centro commerciale all'interno del perimetro della convenzione urbanistica "Casetta Mistici"*
- TIPO DI INTERVENTO: *Realizzazione edilizia di un centro commerciale.*
- PROPONENTE: *Ares 2002 S.p.A.*
- SITO DI REALIZZAZIONE: *Roma Capitale, Municipio V (ex VII).*
- ESTENSIONE AREALE: *3.9 Ha.*
- SUPERFICIE UTILE LORDA: *32.556,02 mq.*
- UNITA' COMMERCIALI *n. 101 (di cui: n.1 grande struttura di vendita; n.14 medie strutture di vendita; n.77 unità di vicinato e la rimanente parte destinata a somministrazione e servizi).*

Premessa

[...] Il Progetto del centro commerciale, [...], consiste nella ridefinizione di minor dimensione di un precedente progetto, sempre sulla stessa area, per il quale la Regione Lazio – Area Valutazione Impatto Ambientale e Danno Ambientale, con nota prot. n.188881 del 30 settembre 2009 ha determinato l'esclusione dal procedimento di V.I.A. e la Regione Lazio – Area Autorizzazioni Paesaggistiche, ha rilasciato, con Determinazione n. A9208 del 23 settembre 2011, l'Autorizzazione Paesaggistica.

Il sito di Progetto è localizzato nel quadrante orientale di Roma, adiacente al Grande Raccordo Anulare, in prossimità del Colle Prenestino ed del quartiere Alessandrino, nel V Municipio di Roma Capitale, zona via Prenestina bis. In quest'ambito sono già presenti alcune attività commerciali di grande distribuzione (Mercatone Uno, Bricoman, Pratiko); il nuovo centro commerciale Gran Roma si inserisce a completamento di quest'area a servizi commerciali.

L'intervento si sostanzia, in estrema sintesi, nella realizzazione, all'interno del comparto Z1 del Piano d'Assetto di "Casetta Mistici" di un fabbricato adibito ad attività commerciali, con superficie utile lorda complessiva (SUL) pari a 32.556,02 mq ed è costituito da superfici di vendita piccole, medie e grandi nonché dalle relative aree di accesso e di parcheggio, si tratta di un centro polivalente commerciale, per i servizi e per il tempo libero, il quale completa un'area già dedicata alle attività commerciali; fa riferimento ad un vasto bacino di utenza cittadino e provinciale, essendo in grado di soddisfare le esigenze per tutto l'arco della settimana, comprese le ore serali, associando ad un completo servizio commerciale tipico della grande, media e piccola distribuzione, un servizio di ristorazione tipologicamente differenziato.

Localizzazione

L'area di intervento è situata nel territorio di Roma Capitale, nel Municipio V (ex VII), a ridosso del Grande Raccordo Anulare, in prossimità dell'uscita 17.

L'area d'intervento ricade:

- Foglio n.150 IV SE della Carta d'Italia IGM, scala 1:25.000;
- Tavola n.374120 della Carta Tecnica Regionale del Lazio, scala 1:10.000;
- Tavola n.374124 della Carta Tecnica Regionale del Lazio, scala 1:5.000.

QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

Regime vincolistico

Beni Paesaggistici - D.Lgs.22/01/2004, n.42, art.2, comma 3

I Beni Paesaggistici sono gli immobili e le aree indicati all'articolo 134, costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio, e gli altri beni individuati dalla legge o in base alla legge (art.2, co.3 D.Lgs. 42/2004). Dalla lettura della Tavola B di PTPR, si evidenzia che l'area di intervento è interessata dal bene paesaggistico individuabile nelle fasce di rispetto delle linee archeologiche limitrofe.

Beni Culturali - D.Lgs.22/01/2004, n.42, art.2, comma 2

I Beni Culturali sono le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, etno-antropologico, archivistico e bibliografico e le altre cose individuate dalla legge o in base alla legge quali testimonianze aventi valore di civiltà (art.2, co.2 D.Lgs. n.42/2004).

Sull'area oggetto della presente analisi non gravano vincoli riconducibili a Beni Culturali.

Vincoli ambientali

Nell'area di intervento non sono presenti vincoli ambientali altri che quelli determinati dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, di seguito indicati. Si mette in luce peraltro che l'area di intervento oltre che avulsa di zone di protezione naturale quali SIC, ZPS e Aree Naturali Protette, si trova da queste a considerevole distanza, potendo specificare a priori che non sono in alcun modo riscontrabili potenziali interferenze con detti beni, pertanto preclusi effetti significativi.

L'area ricade nel territorio disciplinato dalla pianificazione di competenza dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere (ABT) nel "PS5- Piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere, da Castel Giubileo alla foce" approvato con DPCM del 10/04/13 con particolare riguardo al corridoio ambientale del fosso di Tor Tre Teste.

Si segnala che parte marginale dell'Area del parcheggio esistente, [...], ricade nel corridoio ambientale di detto corso d'acqua: tale area comunque mantiene la sua attuale destinazione di parcheggio; se ne prevede solamente una riqualificazione attraverso piantumazione di diverse essenze arboree.

Riferimenti programmatori e di pianificazione

P.T.P. Piano Territoriale Paesistico

L'area di intervento ricade all'interno dell'ambito territoriale di pianificazione sovraordinata di Roma n.15/9 "Valle dell'Aniene", adottato con Dgr 9250/95 e approvato con LR 24/98, che indica come attuare azioni di tutela attraverso la verifica della presenza e la tutela dei beni ambientali nelle loro componenti naturali, agricole e storico – archeologiche, nonché la salvaguardia delle qualità paesaggistiche del territorio in cui ricade l'area di studio.

Nella Tavola Serie E/1, riquadro Cw l'area risulta interessata da:

- Fiumi torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. approvato con R.D. 1775/37.

Nella Tavola Serie E3 l'area di intervento ricade in:

- Tutela Integrale (TI 38): tale sottozona è costituita da porzioni territoriali che conservano in condizioni di sostanziale integrità ambientale il più rilevante valore e interesse archeologico e storico-

monumentale;

- *Tutela Orientata (TO d/7): in tale sottozona deve essere conservato in superficie il corso del fosso di Tor Sapienza, ed integrato in un sistema ambientale con la prevista viabilità di PRG; il margine della medesima sottozona verso l'adiacente zona TI/38 deve essere alberato in modo continuo con un filare doppio di pini e lecci;*
- *Tutela Limitata (TLb/6): porzione di territorio comprendente l'area edificata di via dell'Omo.*

Inoltre una minima parte dell'Area di intervento, lato est, ricade in "aree di rispetto preventivo dei beni di interesse archeologico" ed una piccola parte dell'Area del parcheggio esistente, lato ovest, ricade in "aree di rispetto dei beni di interesse naturalistico".

Si evidenzia che in data 9 aprile 2003, con prot. n.5092, il Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, della Regione Lazio ha espresso parere urbanistico paesistico favorevole sul piano di Assetto dell'area di casetta Mistici, parco archeologico dell'Acquedotto Alessandrino e polo dei servizi.

IL PTPR

[...] In tavola B "Beni Paesaggistici" si segnala la presenza della fascia di rispetto di un bene archeologico lineare ricadente nel perimetro di comparto (area di intervento), nonché la fascia di rispetto del fosso Tor Tre Teste ricadente sull'area del parcheggio esistente. [...]

[...] Per quanto riguarda la tavola A "Sistemi ed ambiti del Paesaggio", si precisa che i perimetri dell'intervento ricadono per gran parte della loro estensione nel sistema di paesaggio "reti infrastrutture e servizi" e parzialmente nel "paesaggio dell'insediamento storico diffuso"; si sottolinea che l'intera fascia settentrionale delle "reti infrastrutture e servizi", viene contestualmente indicata come "area di recupero e valorizzazione paesistica" e che viene riconfermata la fascia di rispetto del Fosso di Tor Tre Teste riguardante l'area del parcheggio esistente.

La totalità dell'intervento è inoltre interessata dalla proposta Comunale di modifica dei PTP vigenti, la n°058091_P335 [...]:

La proposta 058091_P335, relativamente alla superficie interessata dalle opere previste per il centro commerciale GranRoma è stata:

"Accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni nel rispetto dei beni archeologici. In relazione alla presenza del corso d'acqua si applicano le disposizioni di cui al co 8 dell'art.7 I.R. 24/98 e co.7 per aree urbanizzate ed infrastrutture, consentendo gli interventi previsti nella convenzione urbanistica del 31.03.2005 tra Comune di Roma e Regione Lazio -racc.1736/rep.3309- per l'area Casetta Mistici, ricomprendente il parco archeologico dell'acquedotto alessandrino e polo servizi. Per la parte non vincolata confrontare con il punto 10 dei criteri."

Con riferimento alle disposizioni introdotte dal PTPR, in considerazione del fatto che l'area è stata pianificata prima dell'adozione del PTPR (Accordo di Programma del 31.03.2005 e Convenzione Urbanistica del 04.05.2006), trova applicazione quanto disposto l'art.62 delle N.T.A. di P.T.P.R. di deroga alle previsioni del medesimo P.T.P.R., per gli strumenti urbanistici approvati prima dell'adozione dello stesso.

Infine, in tavola C di PTPR "Beni del patrimonio naturale e culturale" sull'area di intervento non viene segnalato alcun bene del patrimonio naturale e culturale.

Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

[...] L'area di intervento ricade nel bacino idrogeologico n.3 San Cesareo – Colonna, sottobacino Fosso di Tor Sapienza, il quale valutato in classe S2, media criticità, ovvero con un grado di impermeabilizzazione compresa tra il 10 ed il 30% dell'area del sotto bacino.

I sottobacini di classe S2 sono normati all'articolo 12 delle NTA "Misure di limitazione, mitigazione e compensazione delle superfici impermeabili per i corridoi ambientali dei sottobacini S2 – media criticità" [...]

Pertanto, essendo stato adottato dal Comitato Istituzionale con delibera n.131 del 22.12.2014 è in fase di

consultazione il Progetto di aggiornamento del PS5 per cui la nuova cartografia, inerente l'area di studio, è stata profondamente cambiata e adattata la perimetrazione dei Corridoi Ambientali e la loro classificazione in zone a rischio e pericolosità idraulica.

Nella cartografia di riferimento suddetta, parte dell'area del parcheggio esistente [...] rientra in un corridoio ambientale e in una zona interessata da possibili azioni di mitigazione del rischio idraulico; non ricade però in nessuna area a rischio idraulico. In ordine a dette azioni, nella Relazione Generale – aggiornamento, vengono enunciate le disposizioni finalizzate alla messa in sicurezza della zona urbana di Tor Sapienza attraverso la realizzazione di arginature in destra idrografica, assimilate e recepite dallo stesso progetto della via Prenestina Bis.

Nelle nuove tavole pubblicate una porzione della sola area del parcheggio esistente è interessata da:

- R2 rischio medio;
- D2 danno potenziale medio (macro-categoria: agricolo specializzato);
- Classe di pericolosità P3 elevata probabilità (alluvioni frequenti);
- Classe di pericolosità P2 media probabilità (alluvioni poco frequenti).

[...] Si fa presente che l'intervento non prevede la modificazione dello stato dei luoghi del parcheggio esistente, ma solo una sua manutenzione straordinaria con l'impianto di essenze arboree, e quindi vengono mantenute le condizioni preesistenti e migliorate le caratteristiche naturali e ambientali.

Inoltre, relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche per gli interventi relativi alla Convenzione Urbanistica del 4 maggio 2006 Casetta Mistici – Parco Archeologico dell'Acquedotto Alessandrino e Polo di Servizio, nel dettaglio del piano degli interventi di riqualificazione delle infrastrutture viarie e per la mobilità – Intervento C.I.-078 “Rotatorie da Via Longoni al G.R.A. e complanari esterne Tor Bella Monaca – G.R.A.”, in sede di approvazione del Piano d'Assetto e dei progetti delle opere di urbanizzazione sono stati ottenuti i seguenti pareri favorevoli:

- Regione Lazio – Dir. Reg. Ambiente e Protezione Civile – Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale prot. n.D2/112048 del 8.07.2003.
- Provincia di Roma – Dip. IV Servizio di Tutela Ambientale – Servizio 2 “Tutela della Acque, suolo e risorse idriche prot. n.66991 del 23.04.2010.
- Roma Capitale – Dip. Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana prot. n.28394 del 11.06.2010.

Pertanto la via Prenestina Bis, già realizzata sulla destra idrografica del Fosso di Tor Tre Teste presenta tutti gli accorgimenti necessari per la messa in sicurezza sia della viabilità, sia per l'edificato alle spalle, compreso tra la stessa e il GRA.

La nuova cartografia dunque, prendendo atto delle nuove edificazioni, considera nella mappatura degli elementi di rischio, pericolosità e danno la messa in sicurezza delle zone esondabili.

A conforto della situazione pianificatoria di settore enunciata, tramite una messa a confronto con la situazione di fatto e di quanto realizzato è stato redatto uno Studio di Compatibilità Idraulico mirato, [...]. Lo Studio seguito ha confermato sostanziali condizioni di sicurezza idraulica per quanto riguarda l'area del parcheggio esistente, il quale risulterebbe prevalentemente esterno alle aree a rischio alluvione.

Il Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG)

[...] Il Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG) è stato adottato in data 24 luglio 2009 con d.c.p. n.35 e approvato in data 18 gennaio 2010 con D.C.P. n.1.

In particolare nell'elaborato TP2 Disegno Programmatico di Struttura l'area di intervento ricade nel SISTEMA INSEDIATIVO MORFOLOGICO – Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti e nel SISTEMA AMBIENTALE - Territorio agricolo tutelato (nastri verdi).

Nell'elaborato TP2.I RETE ECOLOGICA PROVINCIALE viene confermato lo stato di urbanizzazione del contesto sul quale insiste l'area e il Territorio agricolo tutelato (nastri verdi).

Si evidenzia che la provincia di Roma con nota del 29.07.2010, prot. n.122148, ha precisato che le previsioni del vigente PRG di Roma, relative all'Accordo di Programma del Piano d'assetto di “Casetta Mistici” sono state recepite nel PTPG.

Il PRG di Roma Capitale

Il Piano Regolatore Generale di Roma Capitale è stato adottato il 19/20 marzo 2003 dal Consiglio Comunale con la Delibera n.33 e successivamente approvato con Deliberazione n.18 del 12 febbraio 2008.

L'intervento oggetto del presente Studio Preliminare Ambientale ricade all'interno dell'ambito a pianificazione particolareggiata definitiva n°114 "Mistica", determinata a seguito di recepimento dell'Accordo di Programma e conseguente modifica del perimetro e dell'azonamento interno (Del. C.C. n.79 del 18 aprile 2005, stipula della Convenzione del 20 giugno 2006). L'area del parcheggio esistente è esterna alla pianificazione particolareggiata definitiva n°114 "Mistica", ed è individuata come area destinata a viabilità/parcheggi, comunque esterna al PRINT della Città da ristrutturare – Tessuti prevalentemente per attività n°VIIa1 Prenestina GRA.

Si precisa che per tale area del parcheggio esistente, necessaria ad accogliere le alberature necessarie al soddisfacimento della LR 33/99, in data 15 luglio 1999 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n.184383 con destinazione a parcheggio asfaltato. [...]

[...] Di fatto le destinazioni vigenti sono quelle determinate dalla variante urbanistica formatasi con l'Accordo di Programma, in quanto quest'ultimo è stato integralmente recepita nel P.R.G. approvato con DCC 18, del 12 febbraio 2008.

Pertanto l'Area di Intervento specifica, ovvero il terreno di sedime delle SUL del centro commerciale, è parte del comparto Z1 originario (individuata, nel presente studio, con la sigla Z1b), comparto edificatorio commerciale privato del Piano d'Assetto di Casetta Mistici, realizzandosi quindi il progetto in conformità all'Accordo di Programma del 31 marzo 2005, alla convenzione urbanistica del 4.5.2006 e alla convenzione integrativa del 7 maggio 2012, pianificazione attuativa interamente recepita nel Piano Regolatore di Roma Capitale vigente.

In ordine all'area di Adeguamento della viabilità pubblica esistente, si rileva che le modifiche proposte sono opere di natura manutentiva e sono fattualmente conformi alla configurazione urbanistica determinata dall'AdP.

In ordine all'Area del parcheggio esistente, il quale di fatto risulta connessa funzionalmente quale elemento qualificante al Centro Commerciale per via della previsione del sottopassaggio ed atta ad accogliere in migliori condizioni di inserimento paesaggistico e di capacità agropedologica le alberature previste dalla L.R. n. 33/99, per una superficie di 9.750; legittimata come tale (parcheggio asfaltato) in virtù della concessione edilizia in sanatoria n.184383 del 15 luglio 1999, si prevede una semplice manutenzione straordinaria in conformità alla destinazione esistente. [...]

Certificazione Usi Civici

Per quanto riguarda le certificazioni degli Usi Civici, si fa presente che il nulla osta a riguardo è stato reso in Conferenza di Servizi del 5 settembre 2002 dalla Regione Lazio – Dir. Regionale Agricoltura – Area Usi Civici, come riportato nell'Accordo di Programma del 31 marzo 2005, pubblicato sul B.U.R.L. in data 20 luglio 2005.

Quadro di Riferimento Programmatico – Conclusioni

La disamina della Pianificazione territoriale ha evidenziato la conformità dell'intervento agli strumenti di pianificazioni inerenti. Al fine di esplicitare meglio quanto esposto analiticamente [...], si riporta una sintesi tabellare sulle eventuali incoerenze e/o elementi di criticità riscontrati.

	PROGETTO CENTRO COMMERCIALE GRANROMA
BENI PAESAGGISTICI	Bene archeologico lineare Corsi delle acque pubbliche

PAI	Sottobacino di media criticità Corridoio ambientale Classi di Pericolosità P2 e P3
ZPS	Nessun vincolo
PARCHI	Nessun vincolo

In ordine al bene archeologico paesaggistico presente, sul quale le amministrazioni competenti si sono già espresse sia in fase di pianificazione attuativa sia in quella edilizia per le precedenti configurazioni progettuali, si sottolinea che, in sede di Conferenza di Servizi del giorno 11/01/2017 è stato acquisito il Parere di Compatibilità Paesaggistica ex art.146 D.Lgs. 42/2004 con nota prot. n.12764 del 11 gennaio 2017 [...].

QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

Dati dimensionali generali

Si forniscono alcuni dati dimensionali del progetto del Centro Commerciale GranRoma. Nel dettaglio:

Superficie Territoriale area intervento	39.000 mq
Elenco particelle	foglio 664; particelle: 7634, 7939,7944, 8010, 8057, 8058, 8059 e 8060
S.U.L. Totale	32.556,02 mq.
Superficie di vendita totale	23.226,59 mq
Superficie di vendita per comparto	Esercizi di vicinato: 8.531,00 mq.
	Medie strutture: 12.155,32 mq.
	Grandi strutture: 2.540,27 mq.
	TOTALE: 23.226,59 mq.
Superficie per parcheggi (DM 1444/68)	22.561,97mq.
Superficie per parcheggi (LR 33/99) e n° posti auto	35.991,47 – n°973 posti auto
Superficie per piantumazioni e opere a verde*	7.434,85 mq (n.124alberi)

* Si precisa che in sede di accordo di programma sono stati ceduti 74 Ha. da destinare a verde pubblico sovrabbondante allo standard necessario e quindi le superfici a verde nei comparti sono state ridotte al minimo.

Il centro commerciale - distribuzione

L'intervento in oggetto riguarda un comparto edificatorio localizzato nel quadrante orientale di Roma, adiacente al grande raccordo anulare, al Colle Prenestino e al quartiere Alessandrino. In quest'area sono già presenti alcune attività commerciali di grande distribuzione (Mercatone uno, Bricoman, Pratiko) e il nuovo centro commerciale Gran Roma si inserisce a completamento di quest'area a servizi.

Il centro commerciale si sviluppa su tre livelli collegati tra loro da tre serie di scale mobili e da due ascensori aperti al pubblico; il cui cuore è rappresentato dalla galleria centrale che si sviluppa per un'altezza complessiva variabile, con una copertura lievemente inclinata e con delle vetrate continue che illuminano tutta la galleria e i negozi sottostanti. Sulla galleria centrale si affacciano i negozi del piano terra, del piano primo e anche la food court del piano primo. La galleria è inoltre collegata con i parcheggi al piano interrato mediante scale mobili e ascensori.

Le unità commerciali presenti sono 101, suddivise in esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, oltre alle attività di somministrazione, prevalentemente localizzate al primo piano.

Di seguito si riporta una descrizione sintetica della organizzazione funzionale del centro commerciale.

PIANO INTERRATO

Il piano interrato, di superficie pari a circa 28.556 mq, è destinato ad accogliere i parcheggi privati per il

pubblico, e i locali tecnici (cabine di trasformazione, centrale idrica, gruppo elettrogeno, riserva idrica antincendio ecc.). Sono previsti due punti di risalita architettonicamente ben visibili che permettono all'utente, di accedere ai piani superiori.

PIANO TERRA Il pianoterra, di superficie utile lorda (SUL) pari a circa 17.530 mq, si sviluppa attorno alla galleria centrale connettiva su cui si affacciano le unità commerciali.

PIANO PRIMO Il piano primo, di superficie utile lorda (SUL) pari a circa 15.025 mq, si sviluppa attorno alla galleria centrale connettiva, su cui si affacciano le unità commerciali.

COPERTURA La copertura dell'edificio, è esclusivamente dedicata all'alloggiamento delle attrezzature impiantistiche, a servizio del centro, le macchine di condizionamento, la centrale frigorifera, le unità di trattamento dell'aria esterna, i condizionatori per le medie superfici, le reti di distribuzione (tubazioni e canalizzazioni), l'impianto fotovoltaico, le aperture necessarie a garantire il grado di illuminamento naturale e le ventilazioni per la prevenzione incendi. I macchinari posti sulla copertura saranno nascosti da apposite barriere acustiche. [...]

ACCESSI Il principale accesso al centro commerciale avverrà dalla via Prenestina bis, in corrispondenza della grande curva della stessa. Lasciata la Prenestina Bis si entra nella viabilità ad anello che circonda l'intero comparto Z1, da cui si accede alle aree al parcheggio a raso e interrato. Sempre dalla viabilità ad anello si accede alla viabilità dedicata al carico e scarico delle merci.

Le dimensioni del progetto

Si riportano nella presente tabella i principali dati dimensionali del progetto del centro commerciale, evidenziando che l'immobile, si limita ad un'altezza massima di mt.12,00 (piano di copertura) dal piano finito. [...]

COMPARTO	DESCRIZIONE	S.U.L [mq]	SUL PROGETTO [mq]	DI VERIFICHE
Z1	Previsioni di Piano	40.625,00		
Z1a	Intervento Autorizzato con PdC n.82 del 27/02/2014 e Licenza Commerciale prot n.QH/62851/2014 del 29.09.2014	8.063,27		
Z1b	Intervento di progetto	32.561,73	32.556,02	32.556,02 < 32.561,73

CALCOLO DELLE SUPERFICI A PARCHEGGIO

PARCHEGGI DI NORMA

(Ex art. 7, comma 1 delle N.T.A. di P.R.G. - L.R. 33/99)

PARCHEGGI PRIVATI

Superficie utile lorda Mq. 32.556,02 x 0,20 = Mq. 6.511,20
6.511,20

PARCHEGGI DI USO PUBBLICO

Superficie di Vendita* Mq. 23.226,59 x 2,00 = Mq. 46.453,18
 Depositi** Mq. 6.433,07 x 0,40 = Mq. 2.573,23
 Altre attività e spazio di uso comune incluso nella SUL* Mq. 2.868,60 x 1,00 = Mq. 2.868,60
Mq. 51.895,01

TOTALE FABBISOGNO PARCHEGGI

Mq. 58.406,21

* obblighi della L.R. n. 33/99

** parametri in aggiunta dall'art.7 delle N.T.A. del P.R.G.

Il piano approvato con l'Accordo di Programma prevede per il comparto Z1, una potenzialità edificatoria di 40.625 mq di SUL a destinazione non residenziale, e una dotazione di parcheggi pubblici di standard (P1), pertinenti al comparto Z1, di superficie complessiva pari a 28.149 mq.

Di tale parcheggio, realizzato nell'ambito delle opere di urbanizzazione, una quota parte, in termini di soddisfacimento di standard ai sensi della l.r.33/99 è da considerarsi di fatto inerente la struttura commerciale già realizzata (Bricoman), per una quantità di mq. 5.587,03.

All'intervento in oggetto, che può sviluppare una SUL massima pari a 32.561,73 mq, pari all'80,15% (8.063,27/40.625,00) della SUL complessiva del comparto Z1, è attribuita una superficie di parcheggio pubblico di piano, destinato agli utenti dell'insediamento, ai sensi dell'art.7 comma 5 delle NTA, pari a 22.561,97 mq (80,15% x 28.149,00). [...]

Il fabbisogno di parcheggi, determinato in applicazioni di quanto disposto dalla Legge Regionale n. 33/99, e dall'art.7 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, [...], risulta essere pari a 58.406,21 mq. In progetto è invece prevista una superficie pari a 58.553,44 mq. (riportata nella tabella seguente), che risulta maggiore di quella necessaria, e che è distribuita per 35.991,47 mq. all'interno del lotto, di cui 7.434,85 mq a raso con l'attività commerciale e 28.556,62 mq. al piano interrato e per 22.561 mq. nel parcheggio pubblico P1.

RIEPILOGO		
PARCHEGGI FRONTE INGRESSO	mq	7.434,85
PARCHEGGIO PIANO INTERRATO	mq	28.556,62
PARCHEGGIO PUBBLICO DI PIANO	mq	22.561,97
TOTALE AREE A PARCHEGGIO	mq	58.553,44

VERIFICA		
FABBISOGNO PARCHEGGI DI PROGETTO	mq	58.406,21
AREE A PARCHEGGIO DI PROGETTO	mq	58.553,44

58.406,21 < 58.553,44

VERIFICA ALBERATURE L.33/99 ART. 19		
AREE A PARCHEGGIO ESTERNE	mq	7.434,85
FABBISOGNO ALBERATURE (UN ALBERO OGNI 60 MQ)	no.	123,91
ALBERATURE DI PROGETTO	no.	124,00

123,91 < 124,00

[...] Si precisa che nel progetto è previsto anche l'utilizzo di un parcheggio esistente, adiacente al centro commerciale e non considerato nel calcolo dello standard, per il quale in data 15 luglio 1999 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n.184383 con destinazione a parcheggio asfaltato.

Terre e rocce da scavo

Le terre provenienti dalle operazioni di scavo, verranno gestite in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente di settore (D.Lgs. n.152/06 Testo Unico Ambiente e ss.mm.ii.), prevedendo il loro reimpiego nell'ambito dell'intervento, provvedendo alle necessarie analisi chimico-fisiche al fine di valutare l'idoneità delle stesse al riutilizzo.

Si evidenzia che nel mese di febbraio 2016 è stata eseguita una campagna di indagini finalizzata alla caratterizzazione ambientale del sito in cui è prevista la costruzione del centro commerciale.

La scelta dei parametri analizzati attraverso le analisi chimiche ha tenuto conto sia del Decreto Ministeriale n.161/2012 (Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo)

che del Decreto Legislativo 152/2006 e ss.mm.ii. (Norme in materia ambientale) Parte IV° al fine di caratterizzare, i terreni presenti nel sito in esame per un loro utilizzo.

A tale scopo, nell'ambito dei 14 sondaggi eseguiti (profondi 2,00 m) sono stati analizzati 21 campioni di terreno secondo il seguente protocollo:

- Metalli: Antimonio, Arsenico, Berillio, Cadmio, Cobalto, Cromo Totale, Cromo VI, Mercurio, Nichel, Piombo, Rame, Selenio, Stagno, Tallio, Vanadio, Zinco;
- Idrocarburi C > 12;
- IPA;
- BTEX;
- Amianto.

I valori dei parametri ricercati sui campioni esaminati dal laboratorio BIOCHEMIELAB s.r.l., confrontati con la colonna B (Siti ad uso Commerciale e Industriale) della Tabella I dell'Allegato 5 al Titolo V° della Parte IV° del D.Lgs. n.152 del 2006, sono risultati largamente inferiori alla soglia di contaminazione pertanto, sulla base delle indagini ed analisi eseguite, si può affermare che i terreni, nel sito indagato, risultano non contaminati in riferimento alla destinazione d'uso prevista (Commerciale).

QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

Il paesaggio e il patrimonio storico-culturale

Se si considera l'intervento in oggetto come completamento conclusivo di un processo urbanistico più ampio - quale è quello del Piano di Assetto delle aree denominate "Casetta Mistici" ricomprendente il Parco Archeologico dell'Acquedotto Alessandrino e polo servizi - avviato già dal 2001, in termini di impatto sulla componente paesaggio e patrimonio storico-culturale, in particolare dal punto di vista della compatibilità paesaggistica, il centro commerciale GranRoma risulta avere un effetto neutro, in quanto:

- in data 9 febbraio 2009, con nota prot. n.3639, la Soprintendenza Archeologica di Roma ha rilasciato il proprio Nulla-Osta all'esecuzione delle opere per la realizzazione del "Parco Commerciale Mistica";
- con Determinazione n.A9208 del 23 settembre 2011 è stata ottenuta l'Autorizzazione Paesaggistica alla realizzazione del Parco Commerciale "Casetta Mistici" nel comparto Z1, in Accordo di Programma del 31 marzo 2005;
- con Determinazione n.A06779 del 26 agosto 2013 è stata ottenuta l'Autorizzazione Paesaggistica alla costruzione di un edificio ad uso commerciale insistente su parte del comparto Z1 (Bricoman);
- con nota prot. n.12764 del 11 gennaio 2017, la Regione Lazio – Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica è stata ottenuta l'Autorizzazione Paesaggistica ex art.146 D.Lgs. 42/2004 del centro commerciale GranRoma, all'interno del procedimento unico ex DPR n.160/2010 [...].

Dal punto di vista esclusivamente paesaggistico, sin dalla progettazione iniziale del Piano di Assetto, il comparto Z1 prevedeva destinazione d'uso e volumetria del tutto confrontabili e morfologicamente accordabili con l'attuale previsione: lo "spacchettamento" avvenuto successivamente non ha determinato l'introduzione di modifiche significative nell'inserimento del progetto all'interno della pianificazione né tantomeno nell'ambito territoriale e paesaggistico, in termini di adattabilità. [...]

[...], per quanto riguarda i vincoli archeologici presenti sull'area di intervento, si ritiene pacificamente che le opere in oggetto conservino il loro carattere di compatibilità sancito in precedenza. [...]

Vegetazione

Per quanto attiene la vegetazione, essendo il paesaggio vegetale dell'area prenestina, caratterizzato prevalentemente da seminativi e pascoli, la fisionomia vegetale più frequente appare quindi rappresentata essenzialmente da comunità erbacee.

L'area di intervento nello specifico, circondata da insediamenti urbani e produttivi, risulta ad oggi

sostanzialmente "incolta" e priva di essenze arboree ed arbustive.

Elemento cardine del Piano di Assetto "Casetta Mistici" è la realizzazione del Parco Archeologico dell'Acquedotto Alessandrino, che interessa una significativa superficie (circa 70 Ha.) e che funge da "ricucitura" della continuità del paesaggio vegetale determinata dalla presenza del Fosso di Tor Tre Teste, il quale si ricongiunge al Parco dell'Aniene a nord.

Le compensazioni previste nel Piano d'Assetto riguardavano infatti: la cessione all'Amministrazione Comunale delle aree occupate dal Parco Archeologico dell'Acquedotto Alessandrino; la proposta di cessione delle volumetrie esistenti nell'area del Parco (ca. 12.000 mq.); la realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra la Via Prenestina e il GRA, a concorrere sugli oneri.

Il Parco Archeologico prevede una serie di piantumazioni di specie arboreo-arbustive mirate alla valorizzazione delle aree a valenza ambientale e al mantenimento e potenziamento della vegetazione igrofila e ripariale del Fosso di Tor Tre teste.

Le infrastrutture connesse alla viabilità saranno dotate di "barriere-filtro" in grado di attenuare le emissioni acustiche e di trattenere il particolato inquinante disperso nell'atmosfera, nonché avranno lo scopo di mitigare visivamente la viabilità stessa secondo i coni visuali dal parco e dall'edificato circostante.

Tutte le opere di compensazione e mitigazione previste per il Parco Archeologico e quelle connesse alla viabilità, proposte nel procedimento di verifica di VIA con nota prot. n.188881 del 30 settembre 2009, vengono quindi assunte nel quadro di assetto definito.

L'impatto potenziale da considerarsi sulla componente vegetazionale, alla luce dello stato attuale dell'area (tra l'altro già fortemente compromessa dall'avenuta realizzazione della limitrofa struttura commerciale Bricoman, nonché dall'assetto infrastrutturale complessivo) può di fatto considerarsi poco significativo - inserendosi nel quadro dell'attuazione del programma - tenendo oltretutto presente che il progetto prevede la piantumazioni di un certo numero di essenze autoctone.

[...] Il progetto del centro commerciale, in conformità all'art.19 della L.R. n. 33/1999, prevede l'impianto di 124 alberature, delle seguenti tipologie:

Acer Platanoides (11 alberi), Cupressus Sempervirens (20 alberi), Ginkgo Biloba (14 alberi), Lagerstroemia Indica (3 alberi), Liquidambar Styraciflua (13 alberi), Liriodendron Tulipifera (11 alberi), Magnolia Grandiflora (11 alberi), Parrotia Persica (12 alberi), Pawlonia Tementosa (6 alberi) Prunus Pissardi (10 alberi) e Prunus Canzan (14 alberi).

Geologia di dettaglio dell'area in studio

L'area di studio ricade nella periferia orientale della Città di Roma a partire dalla Via Prenestina, all'altezza di Via Ronconi, lungo le alluvioni del Fosso di Tor Tre Teste e nell'area compresa tra Via del Fosso di Tor Tre Teste, l'anello interno del GRA e Via della Tenuta della Mistica.

Si tratta di un'area sub-pianeggiante caratterizzata, in affioramento, da terreni di natura vulcanica appartenenti prevalentemente alla Formazione di Villa Senni che rappresenta l'ultima eruzione di grande volume del Litosoma Vulcanico Laziale.

Le quote altimetriche variano da 45,00 m s.l.m., in corrispondenza delle zone ancora in rilievo sino circa 39,00 m s.l.m. nelle zone maggiormente ribassate.

Studio di compatibilità idraulica

[...] è stata analizzata la compatibilità idraulica del parcheggio esistente da asservire al nuovo centro commerciale con l'effettivo livello di pericolosità idraulica dell'area in cui ricade.

Tale analisi si è resa necessaria in seguito alla nuova mappatura delle aree a rischio idraulico dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere approvata con D. S. 32 dell'8 giugno 2015, nella quale l'area del parcheggio ricade interamente in Fascia A ed, in minor misura, in Fascia B.

L'area in esame, esterna al perimetro soggetto a convenzione urbanistica "Casetta Mistici", è già attualmente destinata a parcheggi in forza di titolo abilitativo (concessione edilizia in sanatoria n. 184383 del 15 luglio 1999 con destinazione Commerciale - Parcheggio asfaltato) [...].

Nel progetto del nuovo centro commerciale, quindi, tale area mantiene l'attuale destinazione di parcheggio, prevedendo per esso una semplice manutenzione straordinaria ed una riqualificazione attraverso la piantumazione di diverse essenze arboree, senza realizzazioni di volumi, modifiche alla superficie di sedime e delle caratteristiche morfologiche dell'area.

Il presente studio ha analizzato quindi:

1. la compatibilità idraulica del parcheggio esistente con i livelli di piena duecentennali, confrontando i dati idrometrici alla base della mappatura delle aree a rischio idraulico del vigente PAI, forniti dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, con un rilievo di dettaglio dell'area;
2. la compatibilità degli interventi in progetto in Fascia A e B con le norme di tutela del PAI.

ed ha portato alle seguenti conclusioni:

- la nuova mappatura delle aree a rischio idraulico approvata con D.S. 32/2015 è stata eseguita con riferimento ad un assetto topografico non dettagliato ed antecedente all'attuazione del programma di interventi autorizzati per la realizzazione degli assi viari della Prenestina bis (richiedente C.P.A. Consorzio Polo Alessandrino, in attuazione al piano interventi della convenzione urbanistica "Casetta Mistici – Parco Archeologico dell'Acquedotto Alessandrino e Polo dei Servizi" riguardante aree adiacenti al P. P. 8/L "Torrenova"), quindi ad una situazione piano altimetrica differente dall'attuale. Il confronto del livello di piena duecentennale con le quote del rilievo topografico di dettaglio dell'area nella situazione attuale, ha evidenziato una diversa perimetrazione delle fasce idrauliche, secondo la quale il parcheggio esistente risulterebbe prevalentemente esterno alle aree a rischio alluvione e marginalmente (per circa il 20% della superficie, lungo il limite Sud Ovest) interessato da un tirante medio di 20-30 cm, compatibile quindi con la destinazione d'uso a parcheggio. Tale rischio marginale comunque è solo potenziale in quanto nella perimetrazione non si è tenuto conto della presenza di un rilievo nel terreno fra il Fosso Tor Tre Teste e la nuova Prenestina bis, nel tratto antistante il parcheggio in esame [...] nel quale le quote della sommità sono ovunque superiori al livello di piena di riferimento indicata dall'ABT (40 m s.l.m.). Tale rilievo funge quindi da argine di contenimento delle esondazioni, mitigando di fatto il rischio idraulico dell'area compresa tra la Prenestina bis e il GRA, in cui ricade il parcheggio in esame;
- gli interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione previsti in progetto sul parcheggio esistente rientrano fra gli interventi ammessi in Fascia A e B (art. 28, comma 2, lettera b) che non richiedono nulla osta da parte dell'Autorità Idraulica competente;
- il parcheggio in esame, anche se non necessita di autorizzazione idraulica in forza di titolo abilitativo rilasciato prima dell'entrata in vigore della mappatura delle aree a rischio idraulico, sarebbe in ogni caso compatibile con le norme di tutela previste dal vigente PAI per la Fascia A e la Fascia B, in quanto opera di interesse pubblico e di sistemazione dell'area esterna pertinenziale al centro commerciale non comportante significativo ostacolo al libero deflusso e/o significativa riduzione dell'attuale capacità d'invaso del Fosso Tor Tre Teste.

Sulla base dell'analisi di cui sopra si può concludere che il parcheggio da asservire al centro commerciale è compatibile con il livello di pericolosità idraulica effettivo dell'area e gli interventi in progetto sono ammessi dalle norme di tutela PAI Tevere senza richiesta di nulla osta da parte dell'Autorità Idraulica competente.

Mobilità

Di seguito si riportano i dati estratti dallo Studio Trasportistico di Novembre 2016 di Steer Davies Gleave, in cui sono stati analizzati i tre diversi scenari (attuale, di breve periodo, di lungo periodo) e si rileva che non ci sono fenomeni di congestionamento.

Analisi specifica

Il centro commerciale è una struttura in cui andranno ad insediarsi negozi che opereranno nei settori alimentare e non alimentare con dimensione diversa, media e piccola (un terzo dei punti vendita si configura come attività di vicinato). La struttura avrà un orario di apertura in linea con quanto avviene in altri centri commerciali similari.

In definitiva si può ragionevolmente ipotizzare che nell'ora di punta della mattina la nuova struttura commerciale si caratterizzi per la sola mobilità degli addetti in arrivo sul posto di lavoro e dei veicoli in arrivo per la fornitura delle merci e loro successiva partenza per ritorno ad origine. Allo stesso modo, l'ora di punta del pomeriggio, ipotizzando un'organizzazione del lavoro degli addetti su due turni (uno mattutino ed uno pomeridiano) e l'esaurimento delle operazioni di scarico delle merci, sarà caratterizzata dalla mobilità dei soli visitatori del centro commerciale.

In base alle informazioni disponibili sul sito del Ministero dello Sviluppo Economico si ricava che nelle strutture comparabili per dimensione a quella oggetto di analisi si ha un rapporto di un addetto ogni 80 mq circa di superficie di vendita; se ne deduce che il centro commerciale potrà dare lavoro indicativamente a 300 addetti. Nell'ipotesi più cautelativa, ovvero che tutti costoro si muovano con mezzo proprio ed in modo indipendente l'uno dall'altro, è prevedibile un traffico non superiore alle 150 autovetture solo in arrivo nell'ora di punta della mattina.

Se il vicino negozio Bricoman, con una superficie di vendita di circa 6.500 mq, è servito ogni giorno in media da un traffico di 15 mezzi di grandi dimensioni in arrivo e partenza distribuiti tra le 5.00 e le 13.00, per Gran Roma non si commette errore macroscopico ipotizzando un traffico di mezzi pesanti accresciuto in proporzione alla maggiore superficie di vendita. Quanto sopra detto si traduce in un traffico orario sia in arrivo sia in partenza non superiore ai 10 mezzi pesanti. In termini equivalenti (un veicolo pesante pari a tre autovetture) si tratta di un traffico pari a 30 autovetture per direzione nell'ora di punta della mattina.

Considerata la presenza di numerosi centri commerciali di dimensioni comparabili o maggiori nell'area di influenza di Gran Roma (determinata in termini di percorrenze in autovettura non superiori ai 30 minuti) e tenuto conto che la componente alimentare nella nuova struttura inciderà per una quota comparabile a quella di un supermercato di quartiere, il calcolo della mobilità prodotta nell'ora di punta pomeridiana è stato fatto a partire da un insieme di ipotesi, ottenute da fonti diversificate e già utilizzate negli studi precedenti:

- fatturato medio di 6.400 Euro per mq di superficie di vendita, pesando le componenti dei settori alimentare e non alimentare;
- uno scontrino medio per ciascun visitatore di 40 Euro;
- incidenza media mensile pari all'8,5% del totale annuo;
- incidenza media feriale pari al 12,8% del totale settimanale;
- incidenza dell'ora di punta pomeridiana sul traffico giornaliero totale pari al 12,2% in arrivo e all'11,3% in partenza;
- composizione media del gruppo in accesso al centro commerciale con lo stesso veicolo pari a 2,2 persone.

Aggiungendo due ulteriori ipotesi cautelative, avanzate ai fini della presente verifica di sostenibilità della struttura commerciale, ovvero che tutti gli spostamenti di accesso avvengano con mezzo privato e che la clientela della vicina struttura Bricoman non si rechi ad effettuare anche acquisti in Gran Roma (assenza di sovrapposizione commerciale), si ricava un traffico prodotto nell'ora di punta pomeridiana pari a 560 veicoli in arrivo e 520 in partenza.

Sommando, infine, quanto determinato sino ad ora per le singole componenti di mobilità prodotte dal centro commerciale, si giunge a stimare un traffico totale, a fini cautelativi da considerarsi ancora una volta aggiuntivo rispetto a quello determinato per lo scenario attuale, pari a poco più di 200 equivalenti nell'ora di punta della mattina e a circa 1.100 equivalenti nell'ora di punta della sera sommando arrivi e partenze.

Valutazioni

L'Accordo di Programma "Casetta Mistici" avviato già dal 2001 prevedeva una serie di interventi infrastrutturali finalizzati ad un'elevata qualità viabilistica e tesi alla riqualificazione dell'intero ambito soprattutto in termini di mobilità.

La valutazione degli impatti potenziali dell'intervento su tale componente risulta, nel caso in esame nulla,

in quanto esso si inserisce in un contesto già quasi totalmente ultimato per via delle analisi e valutazioni effettuate in base alle previsioni iniziali, secondo cui, pur se modificatesi, in termini di mobilità, non hanno comportato variazioni significative all'interno del quadro degli spostamenti viabilistici, come facilmente riscontrabile dall'analisi degli studi trasportistici effettuati che prevedevano la realizzazione unitaria di un polo con funzioni commerciali.

Le ipotesi viabilistiche susseguitesi negli anni hanno preso ad analisi differenti configurazioni infrastrutturali, prevedendo lo sviluppo di assi stradali e di svincoli sul GRA con l'inserimento di rotatorie che mirassero ad ottimizzare l'assetto generale dell'intero tessuto urbanistico locale, tutte pur sempre sottintese a considerare il polo commerciale insistente sul comparto Z1 e dunque il corretto dimensionamento e la corretta configurazione infrastrutturale finalizzati all'assorbimento dei flussi di traffico rapportati alla presenza del polo stesso.

[...] L'analisi viabilistica sul medio-lungo periodo, che considera il completamento del polo commerciale sul comparto Z1, e quello delle edificazioni e delle infrastrutture previste dall'intero Accordo di Programma, ha confermato l'adeguatezza dell'impianto viario complessivo a supporto del complesso commerciale, riuscendo ad assorbire i carichi generati (anche aggiuntivi rispetto allo stato attuale) e allo stesso tempo a mantenere eccellenti livelli di qualità del deflusso.

Le simulazioni hanno quindi evidenziato come i potenziamenti infrastrutturali previsti consentano di assorbire i maggiori carichi previsionali, garantendo, al contempo, la risoluzione dei punti di criticità evidenziati negli scenari temporalmente più ravvicinati. [...]

Si segnala infine che in allegato allo Studio Preliminare Ambientale – Integrazione è stato trasmesso il seguente parere favorevole:

Roma Capitale, Dipartimento Mobilità e Trasporti, Direzione Programmazione e Attuazione dei Piani di Mobilità, nota prot. n. 41803 del 23/12/2016.

Atmosfera e clima analisi specifiche

Di seguito vengono analizzati l'abbattimento delle emissioni degli inquinanti nell'atmosfera (NO₂, CO₂, PM₁₀), per contribuire alla diminuzione dell'inquinamento atmosferico.

Nel dettaglio considerando il valore di fondo della qualità dell'aria, notoriamente già compromesso per l'intera area romana, il progetto propone il massimo sforzo in termini di misure di mitigazione e/o compensazione. Le criticità maggiori sono attese per gli ossidi di azoto, i quali già negli studi condotti negli ultimi anni superano i limiti di legge e quindi anche un limitato "delta" aggiuntivo dovuto all'attività del centro commerciale in studio, non può che portare ad un ulteriore peggioramento della qualità dell'aria.

Il progetto quindi tende ad "annullare" proprio tale "delta" indotto dal centro commerciale. Si evidenzia che l'ipotesi in campo prendendo per l'anno di esercizio del centro commerciale (post operam al 2020), una prevalenza di veicoli Euro 4; già attualmente la percentuale di veicoli Euro 5 è pari al 18% e tale percentuale è destinata ad aumentare con netto vantaggio delle emissioni di gas in atmosfera, inoltre si stanno stabilizzando forme alternative e di mobilità (car-sharing, car pool) e di alimentazione (elettriche, ibride, metano, idrogeno). Tuttavia, realisticamente, in un orizzonte temporale a 4 anni, si prevede una graduale scomparsa dei veicoli più inquinanti (euro 1, 2, 3) e la messa fuori legge degli euro 0; sarà quindi possibile considerare una maggioranza di veicoli di categoria euro 5 e secondariamente euro 6. Ad una sostanziale decrescita dei veicoli euro 0-1-2-3 e aumento dei veicoli euro 5 e 6, corrisponde una graduale diminuzione dei livelli di inquinamento.

In analogia a studi condotti su analoghe strutture [...] si ritiene poter ipotizzare, con le debite proporzioni, prudenzialmente, una emissione annua di NO₂ pari 1,2 t/anno, si può prevedere una riduzione delle emissioni al 2020 pari al 25%; attendendosi un'emissione annua di NO₂ per il dominio di studio e per l'anno 2020-2021, pari a 0,9 t/anno. Le mitigazioni previste tendono ad abbattere proprio questo valore.

Considerando che 1 Km² di vernici foto-catalitiche possono abbattere 30-32 ton/anno di ossidi di azoto sono necessari circa 28.000 mq di superficie verniciata. Queste superfici sono individuate indistintamente sulle facciate, sulle pavimentazioni, sugli asfalti, e su superfici verniciabili interne. Sebbene ad oggi non

siano disponibili dati sperimentali, tali vernici forniscono un valido contributo anche all'abbattimento delle polveri sottili.

Inoltre, anche nei confronti della CO₂, il progetto prevede misure compensative. L'anidride carbonica non rappresenta un pericolo diretto per la salute umana e pertanto non è normata dal D.Lgs 155/2010; tuttavia è fra i gas clima-alteranti nei confronti del quale l'Italia è impegnata (a cominciare dalla ratifica del patto di Kyoto anno 1997) a ridurre le emissioni.

[...] Volendo determinare il beneficio dell'intervento in termini di assorbimento di CO₂, possiamo ipotizzare che una pianta di alto fusto, in clima temperato situata in città (quindi un contesto di stress ambientali più elevati rispetto ad un contesto naturale) possa assorbire tra i 10 ed i 20 kg CO₂/anno, dentro un ciclo di accrescimento che (mediamente) raggiunge il suo massimo in un range temporale compreso tra i 20 ed i 40 anni. [...]

[...] CO₂ annuale

15 kg CO₂ *anno/pianta x 310 piante = 4650 kg CO₂/anno

4650 kg CO₂ x 30 anni = 139 500 kg [...]

Rumore e vibrazioni

Si rileva che:

- l'area oggetto di intervento, rientra in Classe IV (area ad intensa attività umana), secondo D.C.C. n.12/04, ed anche con l'immissione delle sorgenti sonore del centro commerciale vengono rispettati i limiti massimi ammessi dalla normativa vigente;
- nell'area del centro commerciale non sono presenti ricettori sensibili di Classe I entro un raggio di 250 m dalle sorgenti sonore, nè confina con ambienti abitativi;
- il cantiere si sviluppa in una zona priva di abitazioni, comunque verranno adottate misure di mitigazione, di seguito esplicitate. Le lavorazioni del cantiere sono di notevole entità, quindi la somma delle emissioni rumorose dovrà comunque essere tenuta sotto controllo e monitorata, mediante misure tecniche, organizzative e procedurali concretamente attuabili, privilegiando gli interventi alla fonte. In particolare: nella scelta delle lavorazioni saranno privilegiati i processi lavorativi meno rumorosi e le attrezzature silenziate; le attrezzature da impiegare devono essere idonee alle lavorazioni da effettuare, correttamente installate, mantenute ed utilizzate; le sorgenti rumorose saranno il più possibile separate e distanti dai luoghi di lavoro e dal pubblico, predisponendo comunque, attorno ad esse, coibentazioni acustiche - tutto il personale di cantiere sarà informato sui rischi derivanti dall'esposizione al rumore superiore al consentito e sulle misure di prevenzione adottate a cui conformarsi (es. funzioni e modalità di impiego degli otoprotettori); il personale che risulta esposto ad un livello personale superiore agli 85 dB(A) sarà informato sull'uso corretto dei DPI, degli utensili e delle attrezzature e sarà sottoposto a visita medica. I disagi e disturbi arrecati in fase di cantiere saranno solo temporanei, essendo limitati al solo periodo di costruzione delle opere, in particolare per quanto riguarda gli aspetti di inquinamento acustico e atmosferico, si evidenzia che nelle aree limitrofe sono presenti, per lo più, insediamenti industriali che per loro stessa natura ben tollerano l'impatto provocato anche da differenti tipi di inquinamento.

In considerazione della tipologia delle lavorazioni da eseguire, è prevedibile che durante i lavori vengano superati i limiti di rumore ammessi nei centri abitati, per tale motivo l'Impresa Appaltatrice, prima dell'inizio dei lavori, qualora necessario, presenterà alla competente Circoscrizione richiesta di deroga al superamento dei limiti di rumore ai sensi dell'art.6, comma 1, lettera h) della Legge 447/95.

Dalle analisi effettuate, l'area risulta idonea alla realizzazione del progetto; per le sorgenti sonore strade, all'interno della fascia territoriale di pertinenza acustica sono rispettati i limiti previsti dal D.P.R. 30 marzo 2004, n.142 e dalla Deliberazione n°93 del Consiglio Comunale in facciata e nell'area interessata alla realizzazione dei nuovi edifici. Il contributo del traffico auto veicolare indotto dal progetto nell'area limitrofa in termini di flusso orario non comporterà variazioni significative sulla rumorosità del traffico autoveicolare urbano già monitorato e presente in zona.

Il progetto per la realizzazione del complesso commerciale, prevede l'immissione nell'ambiente di sorgenti puntiformi e lineari, tra cui:

- sorgenti lineari: infrastrutture stradali (sia quelle previste dal progetto che quelle esistenti), le quali, vedranno incrementare mediamente il proprio flusso veicolare per via del nuovo centro commerciale posizionato in adiacenza alla struttura commerciale di recente realizzazione (Bricoman);
- sorgenti puntiformi: eventuali impianti fissi quali condensatori, Unità Trattamento Aria o qualsiasi altra sorgente di rumore a servizio del polo commerciale e posizionata all'esterno dello stesso.

È opportuno sottolineare che le sorgenti di tipo lineare risultino più impattanti di quelle puntiformi, considerate trascurabili in un contesto caratterizzato fortemente dalla presenza di infrastrutture stradali ad alto scorrimento. Per esigenze di comfort dell'utenza e di qualità della vita degli addetti viene comunque considerata dal progetto la potenzialità d'impatto delle sorgenti puntiformi citate (installazione di pannelli fonoassorbenti), [...].

Si sottolinea che in data 10 marzo 2009 è stato rilasciato dal Comune di Roma – Dipartimento X – U.O. VII Prevenzione Inquinamento Acustico e Atmosferico parere favorevole con nota prot. n.15810 relativo al polo commerciale Casetta Mistici. Enunciate le considerazioni anzidette si prende atto che, in ogni caso non ci sono modifiche rispetto al quadro di assetto già definito.

Si allega [...] una Relazione previsionale di impatto acustico che va sostanzialmente ad integrare la precedente (giugno 2016 effettuata per il centro commerciale GranRoma), dalla quale emerge che il rumore stimato immesso in ambiente è inferiore ai valori limite stabiliti dalla zonizzazione ed al rumore residuo misurato, sia in termini di sorgenti sonore derivanti da elementi impiantistici, sia in termini di sorgenti sonore derivanti dal movimento dei veicoli presenti nei parcheggi limitrofi, nonché quelli dei flussi di traffico. La stima di impatto acustico dovuto al traffico indotto dal centro commerciale è condotta utilizzando i dati contenuti nella Relazione sulla mobilità, articolata sullo scenario attuale, sullo scenario di breve periodo (presenza del nuovo punto vendita BRICOMAN) e sullo scenario di medio/lungo periodo, con il completamento del polo commerciale di Casetta Mistici. Con riferimento a quest'ultimo scenario il flusso di traffico più gravoso è individuato nella punta serale con oltre 900 veicoli equivalenti/h. L'area interessata dall'edificazione del Centro Commerciale è stata oggetto di misura di rumore residuo in data 31.05.2016; il valore di misura nel punto 1 è prodotto da traffico veicolare su G.R.A. e parcheggio confinante mentre nei punti 2 e 3 da attività commerciali e magazzini con movimento merci.

In relazione si nota che l'unico punto di misura (n°1) che apparentemente sembra non rispettare i limiti ammissibili è da considerarsi che la simulazione è stata fatta vicino al ricettore più penalizzato, in realtà il valore misurato di 67,2 dBA è attenuato a 53,7 dBA rimanendo così nei limiti previsti dalla Zonizzazione acustica.

Si allega inoltre il N.O. Acustico, del Dipartimento Tutela Ambientale, prot. QL. 62626 del 8 novembre 2016, in cui si riporta in estratto quanto citato: "... L'esame istruttorio della documentazione tecnica ha consentito di verificare la rispondenza progettuale ai requisiti di compatibilità acustica previsti dalla normativa vigente, e dalla classificazione acustica del Comune di Roma (Delibera C.C. n°12 del 29 gennaio 2004)...".

* * *

ESITO ISTRUTTORIO

L'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il tecnico Arch. Vittorio Minio Paluello, 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:

- nell'ambito istruttorio sono stati acquisiti i seguenti pareri che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni, in particolare:
 - Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio del Comune di Roma, nota prot. n. 4424 del 12/10/2016;
 - Regione Lazio, Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità, Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, nota prot. n. 12764 del 11/01/2017;
 - Roma Capitale, Dipartimento Tutela Ambientale, Direzione Rifiuti, risanamento e inquinamenti, U.O. Tutela dagli inquinamenti, Servizio Pianificazione e Gestione Acustica, Ufficio Compatibilità acustica ambientale Grandi Opere e Recettori Sensibili, nota prot. n. 62626 del 08/11/2016;
 - Roma Capitale, Dipartimento Mobilità e Trasporti, Direzione Programmazione e Attuazione dei Piani di Mobilità, nota prot. n. 41803 del 23/12/2016;
 - Roma Capitale, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Edilizia, U.O. Permessi di Costruire, nota prot. n. 9661 del 19/01/2017;
 - ASL ROMA 2, nota prot. n. 4160 del 10/01/2017.
- gli elaborati progettuali nonché lo Studio Preliminare Ambientale, depositati presso questa Autorità competente, sono da considerarsi parte integrante della presente istruttoria tecnico-amministrativa;
- la presente pronuncia riguarda il progetto così come completato attraverso le documentazioni integrative pervenute;
- il parcheggio a raso esistente è stato funzionalmente collegato alla struttura commerciale in progetto tramite un sottopasso, al fine di assicurare la sicurezza degli utenti ed evitare attraversamenti a raso su strada, lo stesso non è stato considerato ai fini del calcolo per il raggiungimento della superficie di standard dei parcheggi di pertinenza al centro commerciale e pertanto è stato valutato aggiuntivo rispetto alle superfici disponibili di parcheggio del progetto. Tuttavia l'area su cui insiste detto parcheggio è interessata da rischio idraulico dal vigente PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere (*l'area del parcheggio ricade interamente in Fascia A ed, in minor misura, in Fascia B*) e pertanto si impartisce specifica condizione;
- l'analisi condotta sulle componenti ambientali, desumibile dalla documentazione agli atti, ha evidenziato che la realizzazione del progetto non comporta impatti negativi e significativi sull'ambiente;
- dall'esame della documentazione progettuale, gli impatti riscontrati sulle componenti ambientali coinvolte sono mitigabili con l'applicazione delle misure di seguito prescritte;

TUTTO CIÒ PREMESSO

effettuata la procedura di Verifica ai sensi dell'art 20, parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., in relazione all'entità degli interventi ed alle situazioni ambientali e territoriali descritte, si ritiene di dover **escludere le opere dal procedimento di V.I.A.** individuando, ai sensi del comma 5 del medesimo articolo, le seguenti prescrizioni:

- Al fine di garantire la sicurezza degli utenti, si condiziona l'utilizzo del parcheggio a raso esistente e del proposto sottopasso pedonale alla preventiva acquisizione del parere dell'Autorità idraulica competente. Detto parere andrà comunque acquisito prima del rilascio dell'autorizzazione commerciale a norma della L.R. 33/99.

- Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici e delle infrastrutture connesse, e di contenere i consumi energetici dell'intervento in oggetto, nonché per promuovere l'utilizzo delle fonti rinnovabili, il progetto dovrà essere redatto e realizzato nel rispetto degli obiettivi di qualità individuati dalla Direttiva 2002/91/CE, dal D.Lgs n.192/2005, come modificato dal D.lgs n.311/2006, e dalla Legge Regionale n. 6/2008 relativa all'architettura sostenibile e alla bioedilizia.

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

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

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

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

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

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

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

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.

- 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, condizione applicabile per singola area di parcheggio a raso;
 - al fine di contenere il rischio di contaminazione delle acque da metalli pesanti, gomme, particolato, le acque meteoriche provenienti dalle superfici adibite a parcheggi, dovranno

essere trattate con idonei presidi idraulici (vasche di decantazione, disoleatori, ecc...) prima di essere definitivamente smaltite; l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere dimensionato in ottemperanza alla normativa vigente e dovranno essere effettuati periodici interventi di manutenzione, considerando anche i casi di sversamenti accidentali ed effettuati lavaggi con frequenza funzionale agli eventi meteorici di rilievo;

- le aree a parcheggio dovranno essere asservite da idonei impianti di illuminazione notturna;
 - la transitabilità all'interno delle aree di sosta dovrà essere a senso unico per limitare il più possibile incroci e attraversamenti;
 - dovrà essere assicurata una differenziazione dei percorsi carrabili e pedonali attraverso soprattutto una segnaletica verticale e/o orizzontale interna ed esterna alle aree di sosta affinché i percorsi pedonali siano protetti e ben identificabili per differenti profili di utenti.
- Dovranno essere adottate le seguenti indicazioni in riferimento alle sistemazioni a verde delle aree, in particolare:
 - Gli individui arborei 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.

- Il progetto definitivo dovrà recepire le indicazioni contenute nella documentazione agli atti e nello studio preliminare ambientale relativamente all'attuazione delle opere di mitigazione previste sia per la fase di cantierizzazione che per la fase di esercizio dell'impianto.
- 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.

Il presente documento è costituito da n. 21 pagine inclusa la copertina.

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