

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

Progetto	Centro commerciale intersettoriale.
Proponente	Soc. Valmontone Park S.r.l.
Ubicazione	Provincia di Roma Comune di Valmontone Località Via della Pace snc

Registro elenco progetti n. 32/2017

**Pronuncia di Valutazione d'Impatto Ambientale
ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.**

ISTRUTTORIA TECNICO - AMMINISTRATIVA

<p>IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</p> <p>Arch. Paola Pelone _____</p> <p>ISTRUTTORI:</p> <p>Geom. Roberto Cappella _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE</p> <p>Ing. Flaminia Tosini _____</p> <p>11/12/2017</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 sulla stessa la Società proponente ha richiesto la procedura di Valutazione di Impatto Ambientale.

Come previsto dall'art. 23, comma 1, parte II del Decreto Legislativo n. 152/2006 e ss.mm.ii., in data 17/05/2017, la Società Valmontone Park S.r.l. ha effettuato il deposito degli elaborati di progetto e dello Studio di Impatto Ambientale presso l'Area V.I.A., nonché presso la Città Metropolitana di Roma Capitale e il Comune di Valmontone, come risulta dall'avviso pubblicato a mezzo stampa.

Per quanto riguarda le misure di pubblicità:

- il Proponente alla consegna degli elaborati di progetto e dello Studio di Impatto Ambientale, ha provveduto alle misure di pubblicità pubblicando sul quotidiano "La Repubblica" del 16/05/2017 l'annuncio di avvenuto deposito, ai sensi dell'art. 24, comma 2, della parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- il progetto e lo studio sono stati iscritti nel registro dei progetti al n. 32/2017 dell'elenco.

Per quanto concerne la partecipazione al procedimento:

- Nel termine di 60 giorni il progetto e lo studio non sono stati consultati dal pubblico, ai sensi dell'art. 24, comma 4, parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
- Nei termini di cui agli art. 24, comma 4 e art. 25, comma 3, parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., non sono pervenute osservazioni.

Procedura

Esaminati gli elaborati trasmessi in fase di presentazione dell'istanza, elencati a seguire:

- Studio di Impatto Ambientale;
- Sintesi non tecnica;
- 1.1 Relazione descrittiva;
- 1.2 Pareri e nulla osta;
- 1.3 Norme tecniche di attuazione;
- 2.1 Relazione geologica, geotecnica, idrologica, idraulica, sismica;
- 2.2 Relazione di escludibilità – caratterizzazione terreni di sbancamento;
- 3.1 Relazione sulla valutazione di impatto acustico;
- 3.2 Relazione di valutazione di impatto prodotto sulla viabilità e verifica dello stato funzionale;
- 3.3 Relazione archeologica;
- 3.4 Relazione di valutazione della qualità dell'aria, dello stato di fatto ed analisi delle ricadute per la realizzazione di una struttura commerciale intersettoriale;
- 3.5 Relazione tecnica di indagine vegetazionale;
- 6 Calcoli preliminari di strutture ed impianti;
- 7 Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- 8 Computo metrico estimativo;
- 9 Quadro economico;
- Tav. 1 Stralci I.G.M., vista google earth, catastale, P.R.G.;
- Tav. 2 Planimetria piano particolareggiato;
- Tav. 3 Planimetria generale di progetto su stralcio catastale;
- Tav. 4 Rilievo dello stato di fatto (*ante operam*) con piano quotato e sezioni del terreno;
- Tav. 5 Planimetria generale *post operam* con profili e sezioni di progetto e particolare della sistemazione della scarpata verso l'autostrada;

- Tav. 6 Vista aerea da google earth con inserimento del progetto;
- Tav. 7 Pianta del piano terra del complesso principale (blocchi A, B, C, D, E, F, G);
- Tav. 8 Pianta delle coperture del complesso principale (blocchi A, B, C, D, E, F, G);
- Tav. 9 Prospetti 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5 del complesso principale (blocchi A, B, C, D, E, F, G);
- Tav. 10 Piante dei piani terra e coperture del blocco separato;
- Tav. 11 Prospetti 1-1, 2-2, 3-3, 4-4 e sezione A-A' del blocco separato;
- Tav. 12 Planimetria generale di progetto con indicazione dell'area totale di cessione al pubblico;
- Tav. 13 Planimetria generale di progetto con aree di cessione al pubblico indicanti la specifica della zonizzazione;
- Tav. 14 Planimetria generale di progetto con urbanizzazioni: linee delle acque bianche e nere;
- Tav. 15 Planimetria generale di progetto con urbanizzazioni: impianto illuminazione;
- Tav. 16 Planimetria generale di progetto con urbanizzazioni: impianto antincendio;
- Tav. 17 Planimetria generale di progetto con indicazione delle aree permeabili e delle alberature;
- Tav. 18 Planimetria generale di progetto con indicazione della deviazione del canale di raccolta delle acque pluviali.

A seguito di verifiche volte a controllare la completezza della documentazione allegata all'istanza di V.I.A. ai sensi dell'art. 23, comma 4, del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., questa Autorità con nota prot. n. 315263 del 21/06/2017, ha richiesto un aggiornamento della documentazione progettuale e una integrazione del pagamento del contributo dovuto ai sensi dell'art. 33 del citato decreto.

La Società Valmontone Park S.r.l. con nota acquisita con prot. n. 485259 del 28/09/2017, ha trasmesso la seguente documentazione integrativa:

- Studio di Impatto Ambientale – luglio 2017 (sostituzione/integrazione);
- Sintesi non tecnica – luglio 2017 (sostituzione/integrazione);
- 1.1 Relazione descrittiva – luglio 2017 (sostituzione/integrazione);
- 1.2 Pareri e nulla osta – luglio 2017 (sostituzione/integrazione);
- 1.3 Norme tecniche di attuazione – luglio 2017 (sostituzione/integrazione);
- 2.1 Relazione geologica, geotecnica, idrologica, idraulica, sismica – luglio 2017 (sostituzione/integrazione);
- 2.2 Relazione di escludibilità – caratterizzazione terreni di sbancamento – luglio 2017 (sostituzione/integrazione);
- 3.1 Relazione sulla valutazione di impatto acustico – luglio 2017 (sostituzione/integrazione);
- 3.2 Relazione di valutazione di impatto prodotto sulla viabilità e verifica dello stato funzionale – luglio 2017 (sostituzione/integrazione);
- 3.3 Relazione archeologica – luglio 2017 (sostituzione/integrazione);
- 3.4 Relazione di valutazione della qualità dell'aria, dello stato di fatto ed analisi delle ricadute per la realizzazione di una struttura commerciale intersettoriale – luglio 2017 (sostituzione/integrazione);
- 3.5 Relazione tecnica di indagine vegetazionale – luglio 2017 (sostituzione/integrazione);
- 6 Calcoli preliminari di strutture ed impianti;
- 7 Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- 8 Computo metrico estimativo – luglio 2017 (sostituzione/integrazione);
- 9 Quadro economico;

- Tav. 1 Stralci I.G.M., vista google earth, catastale, P.R.G. – sostituzione 07/2017;
- Tav. 2 Planimetria piano particolareggiato – sostituzione 07/2017;
- Tav. 3 Planimetria generale di progetto su stralcio catastale – sostituzione 07/2017;
- Tav. 4 Rilievo dello stato di fatto (*ante operam*) con piano quotato e sezioni del terreno;
- Tav. 5 Planimetria generale *post operam* con profili e sezioni di progetto e particolare della sistemazione della scarpata verso l'autostrada – sostituzione 07/2017;
- Tav. 6 Vista aerea da google earth con inserimento del progetto – sostituzione 07/2017;
- Tav. 7 Pianta del piano terra del complesso principale (blocchi A, B, C, D, E, F, G);
- Tav. 8 Pianta delle coperture del complesso principale (blocchi A, B, C, D, E, F, G) – sostituzione 07/2017;
- Tav. 9 Prospetti 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5 del complesso principale (blocchi A, B, C, D, E, F, G);
- Tav. 10 Piante dei piani terra e coperture del blocco separato;
- Tav. 11 Prospetti 1-1, 2-2, 3-3, 4-4 e sezione A-A' del blocco separato;
- Tav. 12 Planimetria generale di progetto con indicazione dell'area totale di cessione al pubblico – sostituzione 07/2017;
- Tav. 13 Planimetria generale di progetto con aree di cessione al pubblico indicanti la specifica della zonizzazione – sostituzione 07/2017;
- Tav. 14 Planimetria generale di progetto con urbanizzazioni: linee delle acque bianche e nere – sostituzione 07/2017;
- Tav. 15 Planimetria generale di progetto con urbanizzazioni: impianto illuminazione – sostituzione 07/2017;
- Tav. 16 Planimetria generale di progetto con urbanizzazioni: impianto antincendio – sostituzione 07/2017;
- Tav. 17.a Planimetria generale di progetto con indicazione delle aree permeabili e delle alberature – sostituzione 07/2017;
- Tav. 17.b Particolari architettonici del verde e dei parcheggi – sostituzione 07/2017;
- Tav. 18 Planimetria generale di progetto con indicazione della deviazione del canale di raccolta delle acque pluviali – sostituzione 07/2017.

Il Comune di Valmontone, Settore III – Servizio 3.3, Ufficio SUAP – Commercio, con nota del 06/10/2017, acquisita con prot. n. 501969 del 06/10/2017, ha trasmesso il verbale della Conferenza di Servizi, tenutasi in data 21/09/2017, relativo all'istanza avanzata ai sensi della L.R. 33/99 e s.m.i. dalla Società Valmontone Park S.r.l.

Il Comune di Valmontone, Settore III – Servizio 3.3, Sportello Unico per l'Edilizia, con nota del 18/10/2017, acquisita con prot. n. 525263 del 18/10/2017, ha trasmesso la relazione istruttoria di V.I.A. relativa all'intervento in oggetto.

L'Arch. Pietro Iaconi per conto della Società Valmontone Park S.r.l. con nota inviata tramite PEC ed acquisita con prot. n. 541958 del 26/10/2017, ha trasmesso la seguente documentazione integrativa:

- All. A Precisazioni circa lo stato funzionale della viabilità – Relazione di valutazione di impatto della viabilità e verifica dello stato funzionale;
- All. B Precisazioni circa lo stato funzionale della viabilità – Copia di Deliberazione di Giunta Comunale n. 68 del 19/09/2015;
- All. C Precisazioni circa lo stato funzionale della viabilità – Copia di Deliberazione di Giunta Comunale n. 5 del 28/01/2016;
- All. D Precisazioni circa lo stato funzionale della viabilità – Copia delle planimetrie generali

ed estimi consortili delle opere infrastrutturali viarie – che compongono anche il nostro progetto – del Comune di Valmontone (RM);

- All. 1 Precisazioni circa le terre e le rocce da scavo – Relazione di escludibilità;
- All. 2 Precisazioni circa le terre e le rocce da scavo – Piano quotato ante operam dell’area di progetto;
- All. 3 Precisazioni circa le terre e le rocce da scavo – Piano quotato post operam dell’area di progetto;
- All. 4 Precisazioni circa le terre e le rocce da scavo – Piano quotato e profili altimetrici post operam con progetto;
- All. 5 Precisazioni circa le terre e le rocce da scavo – Libretto delle misure dei prismi retti e conclusioni.

Il Comune di Valmontone, Settore III – Servizio 3.3, Ufficio SUAP – Commercio, con nota inviata tramite PEC ed acquisita con prot. n. 563216 del 07/11/2017, ha trasmesso il verbale della Conferenza di Servizi, tenutasi in data 31/10/2017, relativo all’istanza avanzata ai sensi della L.R. 33/99 e s.m.i. dalla Società Valmontone Park S.r.l.

La Società Valmontone Park S.r.l. con nota inviata tramite PEC ed acquisita con prot. n. 620305 del 05/12/2017, ha trasmesso la seguente documentazione integrativa:

- Relazione tecnica di intervento – Variante fosso esistente per lo scolo delle acque meteoriche;
- Tav. I Stato di fatto e di progetto – Adeguamento del canale di raccolta delle acque superficiali (sostituisce la tav. n. 18).

Il Comune di Valmontone, Settore III – Servizio 3.3, Ufficio SUAP – Commercio, con nota inviata tramite PEC ed acquisita con prot. n. 625519 del 07/12/2017, ha evidenziato alcuni aspetti salienti del progetto in argomento.

Il Comune di Valmontone, Settore III – Servizio 3.3, Ufficio SUAP – Commercio, con nota inviata tramite PEC ed acquisita con prot. n. 628126 del 11/12/2017, ha convocato la conferenza di servizi, ai sensi dell’ex art. 29 della L.R. n. 33/99, per il giorno 18 dicembre 2017.

Il Comune di Valmontone, con nota inviata tramite PEC ed acquisita con prot. n. 628373 del 11/12/2017, ha fornito chiarimenti in merito ai pareri ed autorizzazioni già espressi sul progetto in esame, in particolare sul vincolo paesaggistico.

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

Premessa

L’intervento in argomento, proposto dalla Società Valmontone Park S.r.l., riguarda la realizzazione di un centro commerciale intersettoriale, ubicato nel Comune di Valmontone, Provincia di Roma, in Via della Pace snc, avente una superficie di vendita complessiva pari a mq. 14.939,00 di cui mq. 2.822,00 settore alimentare e mq. 12.117,00 settore non alimentare.

QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

Nell’elaborazione del progetto sono stati esaminati gli atti di pianificazione e programmazione territoriale e settoriale per la verifica del grado di coerenza degli interventi con gli stessi piani nonché per la verifica del rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici. [...]

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)

L'area interessata dall'intervento, come evidenziato dal P.T.P. Ambito n. 8 – Subiaco, Fiuggi, Colferro, per la parte che costeggia l'autostrada Roma-Napoli, presenta un vincolo paesaggistico, in quanto nella tavola serie E/3.3 è riportata un'area di rispetto classificata "R3 – Rispetto delle infrastrutture e dei trasporti". Nell'ambito del predetto PTP, la zona in argomento, ai fini della tutela, è classificata "Zona R di rispetto" ed è disciplinata dall'Art. 23 del testo coordinato delle norme tecniche di attuazione, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 4480 del 30.07.1999.

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) redatto secondo i contenuti della Legge Regionale n. 24 del 06.07.1998 "Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico" si ha la seguente disciplina:

per quanto concerne la Tavola A30 Foglio 388 - "Sistemi ed ambiti di paesaggio" – che contiene l'individuazione territoriale degli ambiti di paesaggio, le fasce di rispetto dei beni paesaggistico, le aree e punti di visuale, gli ambiti di recupero e valorizzazione del paesaggio, l'area del Piano Particolareggiato ricade nel Sistema del Paesaggio Agrario e precisamente in "Paesaggio agrario di valore" senza particolari discipline di tutela.

Per quanto concerne la Tavola B30 Foglio 388 – "Beni Paesaggistici" – contenente la individuazione e la descrizione dei beni paesaggistici, evidenzia che l'area del Piano Particolareggiato ricade solo marginalmente in "beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici con relativa fascia di rispetto di 100 m" quindi con un vincolo ricognitivo, ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 42/2004, individuato con il seguente codice:

- TI_0307 – Via Le Mura

Ai fini della tutela, tale area è normata dagli Art, 41 e 45 delle N.T.A. del PRTP, in cui in particolare nella lettera b) dell'Art. 41 è previsto:

"per le nuove costruzioni ... il preventivo parere della Soprintendenza Archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi nel contesto."

La Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, già in fase di approvazione del Piano Particolareggiato, con nota Prot. 8037 del 22.08.2007 ha formulato il proprio parere favorevole di massima, prescrivendo una ricognizione archeologica preliminare del sito.

In merito a quest'ultimo punto, la società Valmontone Park S.r.l. ha commissionato uno studio archeologico con relativa campagna di saggi archeologici eseguiti nel gennaio 2011, ai fini dell'individuazione, di concerto con la Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma, di eventuali aree da salvaguardare.

Lo studio condotto dalla Dott.ssa Archeologa Maria Cristina Recco mediante la realizzazione di saggi riporta che "... il terreno non risulta ad alto rischio archeologico, consigliando comunque in fase di realizzazione del progetto la presenza di controllo archeologico ...". Alla luce di tali risultati è stato acquisito il parere positivo della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, Prot. MBAC-SBA-LAZ n. 1566 dell'08.02.2011, che subordina i lavori di scavo, in corso d'opera, alla presenza di un archeologo professionista. [...]

Nel territorio circostante, non sono presenti aree naturali protette che possono subire impatti diretti o indiretti dalla realizzazione dell'intervento.

Per quanto concerne la Tavola C30 Foglio 388 – "Beni del Patrimonio naturale e culturale" - che individua gli ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale, segnala per l'area del Piano Particolareggiato sia "area a conservazione specifica – Parchi archeologici e culturali" collegato alla possibile presenza di reperti archeologici, sia "visuali" rappresentata da beni lineari.

In merito alle norme di tutela paesaggistica, contenute sia nel P.T.P. che nel P.T.P.R. riferite alle porzioni di

terreno interessate dai vincoli sopra citati, come esplicitamente riportato nel parere Prot. 85834/2009 del 29.03.2010 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica allegato alla Delibera di Giunta Regionale 7 agosto 2010, n. 366, l'intervento è stato ritenuto compatibile in quanto le visuali paesaggistiche dell'autostrada Roma-Napoli risultano garantite, essendo il tratto autostradale posto ad una quota più alta del piano di imposta degli edifici di progetto e nel medesimo tratto autostradale che costeggia l'area di intervento è presente anche una scarpata tale da coprire la quasi totalità dell'intervento.

Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG)

Il Piano Territoriale Provinciale Generale [...] evidenzia nella Tav. TP2 ambito 06 - che l'area oggetto di intervento è in diretta connessione con l'area "PL I – Polo Turistico Integrato del tempo libero e del commercio di Valmontone" che ospita già l'Outlet Fascion District e il parco tematico Rainbow Magicland. Dal punto di vista della tutela ambientale le aree identificate sono le medesime disciplinate dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Vincolo Idrogeologico – R.D. 3267/1923

La verifica della cartografia evidenzia che l'area in oggetto non ricade in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 30.12.1923. [...].

Pianificazione Urbanistica Comunale

Come si evince dalla relazione istruttoria di V.I.A. trasmessa dal Comune di Valmontone, Settore III – Servizio 3.3, Sportello Unico per l'Edilizia, con nota del 18/10/2017, acquisita con prot. n. 525263 del 18/10/2017:

L'area dell'intervento è classificata come zona D sottozona D3 del PRG a seguito della variante urbanistica approvata con D.G.R.L. n. 106 del 17/03/2015. Inoltre:

Gli elaborati progettuali sono stati redatti in conformità alla variante urbanistica approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n. 106 del 17 marzo 2015 avente ad oggetto "Comune di Valmontone (RM). Variante sostanziale all'originario Piano Particolareggiato denominato "Città della Musica" da Zona D – Commerciale e Direzionale a Zona D – Sottozona D3 Commerciale e Direzionale, in località Colle delle Mura. Delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 30/09/2013".

Altri vincoli sovracomunali

Come già evidenziato, l'area di intervento è ubicata nel comune di Valmontone, lungo il tratto autostradale della Roma-Napoli Km 587 + 800. Nella disposizione planimetrica si è tenuto conto della relativa fascia di rispetto, determinata secondo quanto disposto dal DM 1 aprile 1968 e dall'Art. 9 della L. 729/1961, con i fabbricati posizionati a distanza superiore a 30 m dalla proprietà autostradale, lasciando a verde la fascia di rispetto autostradale, in conformità al parere favorevole rilasciato dalla società Autostrade per l'Italia S.p.a. in sede di Conferenza dei servizi (ai sensi del D.P.R. 447/98) nella seduta del 16.04.2008. [...]

Un ulteriore vincolo, presente sull'area di intervento è costituito da:

- Elettrodotto dell'alta tensione "150 kV Colferro – Valmontone" con relativo vincolo e fascia di rispetto ai sensi del DPCM 23.04.1992. In particolare sull'area di intervento è ubicato il pilone di sostegno n. 17 di tale elettrodotto con cavidotto aereo di collegamento con il successivo pilone n. 18 ubicato a nord-est, fuori dell'area di intervento.

Rispetto a tale vincolo, la Valmontone Park S.r.l., ha già richiesto in data 06.10.2010 alla Telat S.r.l., Gruppo Terna, l'elaborazione di un progetto di interrimento dell'elettrodotto, mediante la demolizione del pilone n. 17 e la realizzazione di due nuovi piloni denominati rispettivamente 17A e 17B con cavidotto interrato.

Dall'esame della documentazione agli atti inoltre si evince che:

l'area di intervento non è ricompresa all'interno di aree naturali protette, SIC o ZPS;

L'area come sopra descritta non risulta ricadere nel demanio collettivo di uso civico.

Ulteriori atti amministrativi e pareri enti competenti

- Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, Parere Prot. n. MBAC-SBA-LAZ 8037 del 22.08.2007;
- Azienda Sanitaria Locale Roma G. – Dipartimento di Prevenzione – Area Igiene Pubblica e Ambiente – Colleferro, Parere Prot. n. 4063 del 06.09.2007;
- Autostrade per L'Italia S.p.A. Parere reso in conferenza dei Servizi, seduta del 16.04.2008;
- Dipartimento Territorio – direzione Regionale ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area Difesa del Suolo, Parere Prot. n. 226664/2S/05 del 24.04.2008 ai sensi dell'Art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001;
- Comune di Valmontone, Sportello Unico per l'Edilizia, Verbale del 02.12.2008 “Chiusura della Conferenza dei servizi indetta ai sensi dell'Art. 2 del DPR 447/98;
- Autorità di Bacino dei Fiumi Liri, Garigliano e Volturno, Parere Prot. n. 5894 del 29.07.2009;
- Comune di Valmontone, Parere Prot. 15792 del 05.08.2009 Attestazione di assenza di Usi Civici;
- Telat, Gruppo Terna, Parere Prot. Telat/p20090002843 del 06.08.2009;
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, Parere Prot. MBAC-SBA-LAZ n. 1566 dell'8/02/2011;
- Comune di Valmontone, Ufficio Tecnico Servizio Urbanistica, Prot. n. 005369 del 23.03.2011, Attestazione destinazione Urbanistica e assenza usi civici;
- Valmontone Park S.r.l., Richiesta Autorizzazione Amministrativa per l'apertura di una grande struttura di vendita ai sensi della L.R. 33/99 e s.m.i, presentata il 01.06.2011;
- Regione Lazio, Direzione Regionale Attività Produttive e Rifiuti – Area politiche per il Commercio, verbale Riunione Tecnica del 07.09.2011, L.R. 33/99 e s.m.i.

QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

L'area di intervento per la realizzazione sia degli interventi privati che delle opere di urbanizzazione previste nel progetto di “variante planovolumetrica” del Piano Particolareggiato, di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 106 del 17.03.2015, è nella piena disponibilità della società Valmontone Park S.r.l.

L'area confina a nord con il tracciato della strada comunale di Via della Pace, su tale lato allo stato attuale non è presente il marciapiede, ad est con terreno agricolo di altra ditta sul quale è presente un fabbricato rurale adibito a civile abitazione, a sud con il tracciato dell'Autostrada A1 Roma-Napoli Km 587+800, che corre per la maggior parte in trincea, ad ovest con un'area di proprietà comunale attualmente adibito a piazzale per mercatino rionale.

Allo stato attuale l'area di intervento si presenta incolta in quanto ormai non più sfruttata a fini agricoli, con presenza di vegetazione arbustiva ed erbacea spontanea di recente formazione, priva di essenze arboree di rilievo paesaggistico in quanto precedentemente destinata alla sola coltura di cereali o foraggio. Parte dell'area d'intervento, lato ovest, ovvero circa mq 2.900 è occupata dal piazzale asfaltato adibito provvisoriamente dall'Amministrazione Comunale a mercato rionale. Tale piazzale sarà oggetto di demolizione per la realizzazione delle opere previste dal piano.

Dal punto di vista altimetrico, come evidenziato nello specifico piano quotato dello stato di fatto, l'area presenta un dislivello variabile da quota + 0,00 (posizionata nell'angolo nord-est del lotto) a quota + 14,50 m (nella parte centrale del lato sud del lotto), con una quota media rispetto al livello del mare di circa + 270 m. La strada comunale Via della Pace che costeggia il lato nord dell'area presenta un andamento piano altimetrico variabile da quota + 0,00 (in corrispondenza dell'innesto a rotatoria previsto nel progetto) a quota + 6,00 m in corrispondenza della rotatoria già esistente in corrispondenza del sottopasso autostradale. Tale viabilità, come precedentemente menzionato, è stata di recente oggetto di lavori di adeguamento ai nuovi flussi di traffico generati dalle strutture commerciali e turistiche realizzate ultimamente.

Il tracciato dell'autostrada Roma – Napoli che costeggia il lato sud del lotto presenta un andamento plano-

altimetrico variabile da quota di + 5,50 m in corrispondenza dell'angolo sud-est del lotto dove corre in trincea, a quota + 11,20 in corrispondenza dell'angolo sud-ovest. Da ciò si evince che il lotto è visibile solo marginalmente dal tracciato autostradale, in particolare solo la parte ovest del lotto.

All'interno dell'area di intervento è presente un canale di scolo naturale che lo attraversa in senso ovest-est e che raccoglie le acque piovane della fascia autostradale e del versante della collinetta soprastante. Tale canale è già stato in parte intubato per il tratto al di sotto del piazzale asfaltato utilizzato periodicamente per il mercatino rionale, mentre risulta a vista nella restante parte che attraversa il lotto, con sezione naturale di forma trapezoidale e pendenza di circa 1,5% con quota variabile da + 2,10 m a quota - 1,30 m. Tale canale successivamente confluisce nel Fosso di Vallerella e dal Fosso Vallerella al Fiume Sacco. [...]

Descrizione del progetto

Le opere private si articolano su due lotti fondiari di cui il principale è il Lotto Urbanistico "A" e l'altro, molto più piccolo, è il Lotto Urbanistico "B".

Il Lotto Urbanistico "A" presenta una Superficie Fondiaria di mq 61.171 ed è destinato ad ospitare la struttura commerciale più grande. Questa si configura come una grande struttura di vendita della tipologia "retail park", destinata ad ospitare negozi per la vendita al dettaglio. La superficie complessiva di vendita, intesa come l'area destinata alla vendita compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, è pari a mq 14.939. Come stabilito dalla Legge Regionale n. 33/99 e s.m.i. "Disciplina relativa al settore commercio" – Art. 24 lettera "C" punto 4, la struttura si configura come "centro commerciale intersettoriale" in quanto costituito da oltre dodici negozi e con superficie di vendita minore di mq 15.000. Data la particolare tipologia commerciale, rappresentata dal "retail park", oltre il 30% della superficie di vendita è destinata ad esercizi commerciali di piccolo taglio che si configurano come esercizi di vicinato, ciò anche in conformità a quanto prescritto dalla L.R. 33/99 per tale tipologia di intervento. La società Valmontone Park S.r.l. in data 01.06.2011 ha presentato istanza ai sensi della L.R. 33/99 e s.m.i. per il rilascio dell'autorizzazione amministrativa all'apertura della grande struttura di vendita.

La disposizione planimetrica dell'intervento previsto nel Lotto Urbanistico "A", è stata elaborata tenendo conto di tutte le prescrizioni riportate nella Delibera di Giunta Regionale 17 marzo 2015 n. 106 – oltre alle già acclamate precedenti - e nei relativi pareri dei vari enti coinvolti nella fase urbanistica e ad essa allegati.

La struttura commerciale presenta una forma piuttosto regolare ed unitaria riconducibile pressappoco ad una "L". Tale planimetria permette la maggiore integrazione della struttura con i piazzali riservati ai parcheggi, sia pubblici che di pertinenza, dai quali risulta direttamente accessibile.

Il Lotto Urbanistico "B" presenta una Superficie Fondiaria di mq 2.800 ed è destinato ad ospitare una struttura per la somministrazione di alimenti e bevande. Tale struttura di forma rettangolare risulta planimetricamente integrata con i piazzali adibiti a parcheggio e direttamente accessibile dall'innesto a rotatoria previsto su Via della Pace. [...]

[...] La variante planovolumetrica, adottata ai sensi dall'Art. 1 della L.R. 2 luglio 1987, n. 36, come modificato dall'art. 26, comma 1, della L.R. 13 agosto 2011, n. 10, non comporta variante allo strumento generale, ad eccezioni di modifiche disciplinate dai commi a) e f) del suddetto articolo, nonché una diversa utilizzazione, sempre ai fini pubblici degli spazi destinati a servizi.

Il progetto prevede infatti, oltre alle costruzioni private, la realizzazione delle opere occorrenti per l'urbanizzazione quali:

- Viabilità pubblica: è prevista infatti la realizzazione di un innesto a rotatoria sulla strada comunale Via della Pace per l'accesso ai due lotti fondiari privati e la realizzazione del marciapiede lungo il tratto di Via della Pace confinante con l'area di intervento;
- Parcheggio pubblico, di cui al DM 1444/68 per una superficie complessiva di mq 17.545, raccordato direttamente alla strada comunale Via della Pace mediante due varchi carrabili a senso unico opportunamente separati e distanziati, dotati di idonee corsie di accumulo esterne

allacarreggiata esistente e senza intersezione dei flussi di traffico. Inoltre tale parcheggio sul lato ovest confina con un'area di proprietà comunale rispetto alla quale comunica mediante l'esistente servitù di passaggio, destinata a costituire un ulteriore varco di accesso a senso unico di marcia raccordato alla rotatoria esistente in corrispondenza del sottopasso autostradale.

- Verde pubblico attrezzato, di cui al DM 1444/68, per una superficie complessiva di mq 3.950 suddivisa in due aree denominate rispettivamente "V1" e "V2";
- Reti tecnologiche, che comprendono la rete di raccolta e smaltimento delle "acque bianche" e l'impianto di irrigazione delle aree verdi;
- Intubamento del canale, che attualmente attraversa l'area di intervento;
- Illuminazione pubblica, necessaria per l'innesto a rotatoria, per il parcheggio pubblico e per il verde pubblico attrezzato;
- Segnaletica orizzontale e verticale, necessaria ai sensi del vigente codice della strada per l'innesto a rotatoria, per il parcheggio pubblico, comprensiva anche dei relativi percorsi pedonali protetti.

Criteri di progettazione architettonica

La proposta progettuale è complessivamente segnata da scelte architettoniche, materiali e tecniche costruttive appropriate rispetto agli obiettivi di salvaguardia ambientale dell'area di intervento, le scelte planovolumetriche generali tendono all'integrazione delle costruzioni con il verde e lo spazio agricolo circostante, secondo quanto previsto nel Piano Particolareggiato, al fine di un più agevole rapporto integrativo con la campagna circostante. Il criterio guida è quello della massima integrazione con la morfologia del luogo ricavando suggerimenti progettuali sia dagli elementi naturali che da quelli artificiali.

La struttura commerciale principale, Lotto Urbanistico "A", si configura quindi come un naturale aggregato urbano che cerca di coniugare le esigenze meramente commerciali con la qualità architettonica dei manufatti.

Infatti, al fine di evitare la realizzazione di un unico contenitore secondo lo schema classico di un centro commerciale con galleria-mall coperta e climatizzata, si è proceduto invece ad un accurato studio delle tipologie architettoniche commerciali scegliendo di articolare i corpi di fabbrica attorno ad un percorso pedonale esterno, solo in parte coperto, che si configura come una vera e propria "strada commerciale" vitalizzata dall'accurato disegno urbanistico, caratterizzato da una pluralità di scorci architettonici e dal razionale arredo urbano, e nella disposizione degli ingressi principali per la effettiva connessione degli spazi pubblici previsti, al fine di garantirne comunque l'unità compositiva.

Quindi pur nell'articolazione planimetrica unitaria riconducibile pressappoco alla forma di una "L", solo a fini descrittivi i diversi corpi di fabbrica sono stati contrassegnati come Blocchi "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G".

Il lato maggiore della "L", orientato secondo l'asse ovest-est, quindi parallelo al tracciato autostradale, è costituito dai Blocchi "A" e "B". Risulta articolato in un solo livello commerciale che ospita locali commerciali ed un blocco dei servizi igienici per il pubblico e locali tecnologici. Tutti questi locali commerciali sono in diretta connessione con i parcheggi a raso dai quali risultano accessibili. Tali blocchi presentano la copertura piana carrabile che è riservata ad ospitare parte dei parcheggi privati di pertinenza, accessibili tramite due rampe carrabili, una per la salita sul prospetto est del blocco "B" e l'altro per la discesa sul prospetto nord dello stesso blocco. Il tetto carrabile è raggiungibile pedonalmente tramite due blocchi scale con ascensore posti, uno sul fronte sud del blocco "A" e l'altro sempre sul fronte sud del blocco "B". Inoltre, all'angolo sud-ovest è un altro corpo scale con ascensore esterni e diverse scale di sicurezza poste a giusta e normata distanza.

Il lato minore della "L" invece, orientato secondo l'asse sud-nord, è, quindi, perpendicolare sia al tracciato autostradale che alla strada comunale Via della Pace ed è costituito dai Blocchi "C", "D", "E", "F", "G". Risulta articolato interamente su un livello e dovrebbe ospitare ventisei locali a destinazione commerciale

con relativi spazi funzionali, accessibili tutti dal percorso pedonale. Tali blocchi presentano la copertura piana destinata ad ospitare l'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica nonché ad ospitare le macchine dell'impianto di condizionamento di ciascun locale. In copertura vi sono anche lucernai scultorei per consentire una maggiore illuminazione della galleria aperta del piano terra.

Per quanto concerne la definizione dei prospetti, grande cura è stata riservata allo studio delle facciate, al fine di creare, pur nella varietà dei tagli dei diversi negozi, l'unità tipologica prefissata, dando maggior risalto alle facciate prospicienti Via della Pace. Essendo inoltre la struttura visibile da tutti i lati, anche le facciate delle aree riservate al carico/scarico delle merci sono state studiate in modo da garantire la migliore integrazione con il paesaggio circostante.

Nella definizione delle facciate si è tenuto conto delle "prescrizioni paesaggistiche" riportate nel Parere Prot. 85834/2009 del 29.03.2010 dell'Area 05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica allegato alla Delibera di Giunta Regionale n. 366 del 7 agosto 2010, ed in particolare quanto riportato al punto 3: "... le pareti esterne dei fabbricati salvo che per le parti trattate con materiali in pietra, in cotto o pannelli di cemento, devono essere rifinite ad intonaco tradizionale con esclusione di materiali plastici o simili, le relative tinteggiature devono essere realizzate con i colori della gamma delle terre naturali ...". A tal fine si è scelto di coniugare le esigenze di una moderna struttura commerciale con le indicazioni sopra riportate, scegliendo le seguenti finiture:

- pannelli prefabbricati a vista con finitura liscia di colore terra naturale;
- pannelli prefabbricati a vista tinteggiati con vari colori chiari delle sfumature delle terre naturali con finitura a matrice rigata orizzontale;
- Parete ventilata con finitura in gres fine porcellanato "tipo pietra lavica" color tufo chiaro;
- Lamiera microforata color terra naturale.

il sistema dei parcheggi pubblici (DM 1444/68) e di pertinenza (L.R. 33/99 e s.m.i.)

Lo studio dei flussi di traffico, [...], tiene conto che la struttura si inserirà in un'area già urbanizzata ed in corso di ulteriore sviluppo, e pertanto è stata progettata al fine di assicurare la ottimale accessibilità da parte dell'utenza, riducendo la necessità di mobilità interna, creando le necessarie connessioni con le infrastrutture di livello locale e primario. Nel progetto è quindi prevista la realizzazione di:

- Parcheggio pubblico ai sensi del DM 1444/68 quale quota parte dello standard urbanistico;
- Parcheggi privati di pertinenza quantificati secondo quanto previsto dalla L.R. 33/99 e s.m.i.;

Il raccordo dei parcheggi pubblici e di pertinenza con la viabilità pubblica è costituito da più varchi carrabili a senso unico separati, opportunamente distanziati ed indipendenti tra loro, anche quando insistono sullo stesso asse viario.

Nel progetto di variante planovolumetrica, adottata ai sensi dell'Art. 1 della L.R. 2 luglio 1987, n.36 e s.m.i. è stata incrementata la dotazione di parcheggi pubblici. Il Piano Particolareggiato come approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 7 agosto 2010, n. 366, prevedeva la destinazione di una parte dello standard urbanistico di cui al DM 1444/68, pari a mq 5.000, ad "Attrezzature di interesse collettivo" per la realizzazione di una Caserma dei Vigili del Fuoco.

Preso atto della volontà dell'Amministrazione Comunale di realizzare in altra località un polo per la Protezione Civile comprensivo di Caserma per i Vigili del Fuoco, è stata prevista "una diversa utilizzazione sempre ai fini pubblici" della suddetta superficie di mq 5.000.

Nella individuazione della diversa utilizzazione, nonché nella valutazione di scelte alternative, si è tenuto conto sia di quanto riportato nelle "Prescrizioni urbanistiche" contenute nel parere dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica reso con relazione n. 85834/2009 del 29.03.2010 ed allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale del 7 agosto 2010, n. 366, ovvero di "salvaguardare le fasce di rispetto autostradale" sia del verbale della Riunione Tecnica del 07.09.2011 tenutasi ai sensi della L.R. 33/99 e s.m.i. e dell'allegato parere dell'Area Infrastrutture della Regione Lazio, che sottolinea di valutare le eventuali criticità generate dal nuovo carico urbanistico e relativi flussi di traffico connessi alle nuove attività, sulla Strada comunale Via della Pace.

È stato quindi ritenuto opportuno, anche in conformità all'Art. 5 del DM 1444/68, di destinare circa il 75% di tale area per potenziare le dotazioni di parcheggi pubblici al fine di soddisfare ampiamente la massima domanda di traffico stimata, rimodulando il parcheggio pubblico per la verifica dei parametri di insediabilità urbanistica prescritti dalla L.R. 33/99 e s.m.i.

Il parcheggio pubblico - di cui al DM. 1444/68 - presenta una superficie complessiva di mq 17.545, è ubicato in diretta connessione con la strada comunale Via della Pace mediante due varchi carrabili a senso unico di marcia opportunamente distanziati con relative corsie di accumulo al di fuori della carreggiata attuale. Inoltre è dotato di un ulteriore varco a senso unico di solo accesso dalla rotatoria esistente in corrispondenza del sottopasso autostradale, che attraverso l'area di proprietà comunale sfruttando l'attuale servitù di passaggio.

I parcheggi di pertinenza calcolati secondo l'Art. 19 comma h, punto 1 della L.R. 33/99 e s.m.i. "... i parcheggi siano dimensionati nella misura minima di mq 2 per ogni metro quadro di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di 1 mq per ogni metro quadrato di ulteriori spazi utili coperti aperti al pubblico, destinati ad altre attività connesse, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico/scarico delle merci, ove non sia diversamente organizzato, ed agli spazi per i portatori di handicap ..." presentano una superficie complessiva di mq 31.476 di cui mq 20.306 realizzati in esterno a raso e mq 11.170 realizzati in copertura ai Blocchi "A" e "B".

I parcheggi a raso - sia pubblici che privati - sono stati elaborati in modo da assecondare l'andamento planimetrico dell'area di intervento, al fine di ridurre le quantità di scavo e riporti di terreno nonché in modo da raccordarsi con gli interventi privati e i relativi percorsi pedonali. Per omogeneità sia i parcheggi pubblici che privati presentano le stesse finiture ed arredo urbano.

Gli stalli per la sosta degli autoveicoli, complessivi tra quelli del parcheggio pubblico (DM 1444/68) e quelli dei parcheggi di pertinenza (L.R. 33/99 e s.m.i.) sono di varie tipologie e così ripartiti:

- n. 1.380 stalli ordinari (n. 556 previsti nel parcheggio pubblico e n. 807 nei parcheggi di pertinenza)
- n. 33 stalli riservati a portatori di handicap (n. 9 previsti nel parcheggio pubblico e n. 24 nei parcheggi di pertinenza);
- n. 7 stalli "posti rosa".

Dati dimensionali

[...] Di seguito si riepilogano i dati dimensionali del progetto:

- Superficie Territoriale = mq 86.331
- Superficie Parcheggio Pubblico "P1" (DM 1444/68) come da zonizzazione adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 30.11.2011 e s.m.i. = mq 17.545

Numero dei posti auto ordinari del parcheggio pubblico = n. 556 p.a.

Numero dei posti auto riservati a portatori di handicap del parcheggio pubblico = n. 9 p.a.

Numero totale di essenze arboree da impiantare nelle aree del parcheggio pubblico = n. 189

Numero totale di arbusti da impiantare nelle aree del parcheggio pubblico = n. 2.300

- Superficie Verde Pubblico "V1 e V2" (DM 1444/68) - come da come da zonizzazione adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 30.11.2011 e s.m.i. = mq 3.950

Numero totale di essenze arboree da impiantare nelle aree a verde pubblico = n. 33

Numero totale di essenze arbustive da impiantare nelle aree a verde pubblico = n. 407

- Superficie da cedere per opere di viabilità pubblica (innesto a rotatoria su Via della Pace) come da zonizzazione adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 30.11.2011 e s.m.i. = mq 865
- Superficie Fondiaria = (ST - Parcheggio Pubblico - Verde Pubblico - Viabilità pubblica = mq 86.331 - mq 17.545 - mq 3.950 - mq 865) = mq 63.971 (ripartita in due lotti urbanistici):

Superficie Fondiaria del Lotto Urbanistico "A" = mq 61.171

Superficie Fondiaria del Lotto Urbanistico "B" = mq 2.800

- *Indice Territoriale (It) = 2 mc/mq*
- *Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) = 0,45 mq/mq*
- *Altezza massima = m 10*
- *Volume massimo realizzabile = (ST x It) = mc 172.662*
- *Superficie Utile Lorda massima realizzabile = (Sf x Uf) = mq 28.786 Superficie Utile Lorda realizzabile sul Lotto Urbanistico "A" = mq 27.526*
- *Superficie Utile Lorda realizzabile sul Lotto Urbanistico "B" = mq 1.260*
- *Superficie Utile Lorda complessiva di progetto = mq 20.604 < mq 28.786*
- *Superficie Utile Lorda di progetto sul Lotto Urbanistico "A" = mq 20.204 < mq 27.526*
- *Superficie Utile Lorda di progetto sul Lotto Urbanistico "B" = mq 400 < mq 1.260*
- *Volume complessivo progetto = mc 113.322 < mc 172.662*
- *Volume di progetto sul Lotto Urbanistico "A" = mc 111.122*
- *Volume di progetto sul Lotto Urbanistico "B" = mc 2.200*
- *Superficie Utile di Vendita complessiva (L.R. 33/99 e s.m.i.) = mq 14.939*
- *Superficie parcheggi di pertinenza (ai sensi della L.R. 33/99 e s.m.i. Art. 19 comma h, punti 1 e 3 ovvero "mq 2 per ogni mq di superficie di vendita, prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq 1 per ogni mq di ulteriori spazi utili coperti aperti al pubblico, destinati ad altre attività connesse, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico/scarico delle merci...")*

Superficie parcheggi di pertinenza del Lotto Urbanistico "A"

- *Superficie Utile di Vendita x 2 mq = mq 14.701 x mq 2 = mq 29.402*
- *Ulteriori Superfici utili aperte al pubblico x 1 mq = mq 5.000 x mq 1 = mq 5.000*
- *Superficie necessaria parcheggi di pertinenza per il Lotto Urbanistico "A" = mq 34.402*
- *Superficie di progetto parcheggi di pertinenza per il Lotto Urbanistico "A" = parcheggi esterni al piano terra + parcheggi in copertura) = mq 20.000 + mq 14.530 = mq 34.530 > mq 34.402 necessari*
- *Numero dei posti auto ordinari dei parcheggi di pertinenza = n. 802 p.a.*
- *Numero dei posti auto riservati a portatori di handicap nei parcheggi di pertinenza = n. 23*
- *Numero dei posti per motoveicoli = n. 21*

Superficie parcheggi di pertinenza del Lotto Urbanistico "B"

- *Superficie Utile aperta al pubblico = mq 400 x mq 1,00 = mq 400*
- *Superficie necessaria parcheggi di pertinenza per il Lotto Urbanistico "B" = mq 400*
- *Superficie di progetto parcheggi di pertinenza su Lotto Urbanistico "B" = mq 443 > mq 238*
- *Numero dei posti auto ordinari dei parcheggi di pertinenza = n. 5 p.a.*
- *Numero dei posti auto riservati a portatori di handicap nei parcheggi di pertinenza = n. 1*
- *Dotazione minima di alberature per parcheggi di pertinenza (ai sensi della L.R. 33/99 e s.m.i. Art. 19 comma h, punto 2) "... le aree a parcheggio esterne localizzate al piano terra saranno dotate di alberature ad alto fusto di specie tipiche locali in misura maggiore ad 1 albero ogni 60 mq di parcheggio..."*

Superficie parcheggi di pertinenza esterne al piano terra = mq 20.400

Numero di alberature necessarie = mq 20.443/60 = n. 341

Numero di alberature previste in progetto su aree verdi private di pertinenza = n. 422

Numero di arbusti previsti in progetto su aree verdi private di pertinenza = n. 3.311

Numero di arbusti previsti in progetto per schermare i parcheggi privati di pertinenza ubicati in copertura = n. 784

Il sistema della viabilità

Il progetto proposto si concretizza anche mediante la realizzazione delle opere di viabilità inserite in fase di progettazione urbanistica del Piano Particolareggiato già approvato con Delibera di Giunta Regionale n.

366/2010 e s.m.i.

A seguito della prima Riunione Tecnica del 07.09.2011 tenutasi ai sensi della L.R. 33/99 e s.m.i. presso la Regione Lazio, Direzione Regionale Attività Produttive e Rifiuti – Area politiche per il Commercio, finalizzata alla chiusura della preventiva intesa propedeutica alla conferenza dei servizi per il rilascio delle autorizzazioni commerciali e del relativo verbale che richiede al Comune di Valmontone di valutare “... i flussi di traffico connesse alle nuove attività che si stanno sviluppando lungo Via della Pace ...”. La Valmontone Park S.r.l. ha commissionato uno specifico studio trasportistico per la verifica dell’impatto dell’esercizio sulla viabilità della zona. [...]

La zona oggetto di studio è situata a sud di Roma nel comune di Valmontone a circa 2 km dal centro del paese ed a 1 km dal casello dell’Autostrada A1 Roma-Napoli.

Le principali strade di accesso primario della zona sono:

- Autostrada del Sole A1 Roma-Napoli (uscita Valmontone e uscita Colleferro)
- Via Artena (S.S. 600)
- Via Casilina (S.S. 6)

La viabilità secondaria è composta essenzialmente da Via Della Pace, che corre in modo pressoché parallelo all’Autostrada A1 e che collega Via Artena ed il Casello autostradale A1 “Valmontone” a Via Casilina ed al Casello autostradale A1 “Colleferro”.

Pertanto, l’area in esame e quindi il Polo Turistico, è raggiungibile:

- da Nord, utilizzando l’Autostrada A1 Roma-Napoli uscendo dal casello di Valmontone in direzione Valmontone percorrendo Via Artena e successivamente attraverso la rotatoria imboccando Via Della Pace in direzione Est;
- da Sud, utilizzando l’Autostrada A1 Roma-Napoli uscendo dal casello di Colleferro in direzione di Valmontone e percorrendo Via Casilina, imboccando per Via Della Pace in direzione Ovest;
- da Valmontone utilizzando Via Artena in direzione Sud e successivamente Via Della Pace, mentre in direzione opposta, come percorso alternativo potrebbe essere utilizzato anche Via Antonio Gramsci.

L’analisi dei flussi di traffico attuali e futuri evidenzia come percorso primario di accesso quello costituito dal Casello di Valmontone, percorrendo successivamente la Strada Statale SS600 “Via Artena” fino all’innesto con Via della Pace. Un percorso secondario è costituito dal Casello Autostradale di Colleferro, percorrendo la Strada Statale SS6 “Via Casilina” fino all’innesto con Via della Pace.

Attualmente i principali flussi di traffico sono determinati dalle seguenti strutture commerciali e di intrattenimento presenti nelle immediate vicinanze dell’area d’intervento:

- Fashion District Outlet di Valmontone, attivo dal 2003, è una grande struttura di vendita della tipologia outlet con circa 170 negozi ed un parcheggio di circa 3000 posti auto. Tale struttura presenta dei dati di affluenza con un numero di visitatori anno complessivi superiore a 5.000.000, con punte nei periodi di massimo afflusso di circa 55.000 visitatori giorno e con numero di autovetture equivalenti giorno superiore a 18.000.
- Rainbow MagicLand, un parco a tema per il quale, considerando analoghe strutture, si possono stimare circa 2.000.000 di visitatori anno, con punte nei periodi di massimo afflusso, di circa 25.000 visitatori giorno e con un numero di autovetture equivalenti giorno superiore a 8.000.

Data la diversa tipologia delle suddette strutture si può stimare, nel periodo di massimo afflusso, comunque un numero di visitatori complessivo di circa 60.000 visitatori giorno. La viabilità primaria sopra descritta, è stata già oggetto di potenziamento mediante interventi specifici per rendere compatibile tali infrastrutture ai flussi di traffico sopra indicati.

Il nostro progetto si inserisce in tale contesto a fine 2018, con un’offerta commerciale complementare alle suddette strutture. La principale direttrice viaria di accesso è costituita proprio dal sistema viario già oggetto di potenziamento. Inoltre il progetto prevede la realizzazione di una ulteriore rotatoria su Via della Pace per la creazione di un idoneo accesso all’area di intervento, in grado di impedire la creazione di code ed intasamenti del traffico.

Al fine di far fronte agli incrementi di traffico previsti, e di incrementare il deflusso veicolare, sono stati effettuati importanti interventi di potenziamento e di miglioramento delle infrastrutture esistenti.

Gli interventi già eseguiti sono i seguenti:

- Autostrade per l'Italia ha provveduto a potenziare il casello AI di Valmontone che adesso dispone complessivamente di 10 piste, tra cui due esclusive dedicate ai clienti Telepass, alcune delle quali utilizzabili alternativamente in entrata od in uscita a seconda dei flussi di traffico. Tale potenziamento ha portato ad una capacità massima in uscita dal casello autostradale di circa 1500 veicoli/h;
- All'uscita del Casello dell'Autostrada AI Valmontone, si è realizzata una bretella con doppia corsia esclusiva per i veicoli provenienti dall'Autostrada AI che permette l'immissione direttamente su Via Della Pace senza dover percorrere la rotatoria di Via Artena, limitando quindi il traffico sulla rotatoria stessa;
- La viabilità su Via Della Pace è stata potenziata con la realizzazione di due corsie di 3,5 mt più banchina di circa 1,8 mt in direzione est (rotatoria Via Artena – Polo Turistico) con una capacità di 3400 veicoli/h mentre in direzione ovest è rimasta una sola corsia di 3,5 mt con banchina di circa 0,5 mt in direzione ovest (Polo Turistico - rotatoria Via Artena) con una capacità di 1700 veicoli/h;
- Realizzazione di piazzole di soste ed emergenza su Via Della Pace al fine di evitare blocchi o rallentamenti del traffico in caso di incidenti o di veicolo in panne;
- Modifica della geometria della rotatoria esistente su Via Della Pace in corrispondenza dell'intersezione di Via Antonio Gramsci e Via Le Mura al fine di migliorare il deflusso veicolare. Infatti ora i veicoli provenienti da Via Antonio Gramsci possono effettuare solo la svolta a destra verso la rotatoria di Via Artena, mentre è possibile effettuare l'ingresso nella strada per i veicoli che provengono dal Polo Turistico o provenienti da Via Artena mediante l'inversione di marcia nella rotatoria. Pertanto i veicoli che da via Antonio Gramsci e via Francisco Sanchis Baltasar intendono procedere in direzione del polo Turistico, devono effettuare la svolta a destra e percorrendo Via Della Pace in direzione ovest, devono raggiungere la rotatoria in via Artena per effettuare di nuovo l'immissione su via Della Pace in direzione est.

Oltre al potenziamento delle infrastrutture già effettuato, successivamente alla completa entrata in funzione del Parco a Tema, è previsto il potenziamento del casello Autostradale AI uscita Colleferro con l'aumento dei caselli per l'ingresso e l'uscita dall'Autostrada e sarà migliorata la connessione con la rete locale.

Al fine di valutare correttamente i flussi presenti nella nostra zona di studio, è stata effettuata una campagna di rilevamenti per determinare le tendenze e le abitudini degli utilizzatori del Polo Turistico, oltre che del traffico generato dai residenti che potrebbe coincidere anche con i potenziali utilizzatori del progetto commerciale intersettoriale in parola. Tale campagna di rilevamenti è stata condotta nel primo sabato di settembre (03/09/2011) nelle ore del giorno coincidenti con quelle stimate di maggior traffico, cioè la mattina tra le 10:30 e le 11:30 e alla sera tra le 16:30 e le 17:30. In particolare sono stati rilevati i flussi veicolari sulla rotatoria di Via Artena, su Via Della Pace e sulla rotatoria tra Via Della Pace, Via Gramsci e Via Le Mura.

Dalla campagna di rilevamenti dei flussi effettuati nei nodi più cruciali della viabilità di interesse e nell'area di progetto, si è constatato che sostanzialmente circa il 60% del traffico generato dal Polo Turistico Integrato, percorre via Della Pace in direzione Est al mattino ed in direzione ovest alla sera. Il restante traffico veicolare si svolge in direzione Via Casilina – Uscita Autostradale AI Colleferro.

Il traffico veicolare locale, generato dai residenti nella zona di studio, è quello che principalmente si svolge su Via Artena mentre risulta modesto quello da Via Antonio Gramsci e scarso quello che da Via Le Mura si immette su Via Della Pace.

Sulla base ai dati rilevati, si è constatato anche che il traffico dell'ora di punta serale su Via Della Pace, risulta essere meno intenso di quello previsto.

Pertanto, al fine di valutare correttamente i massimi volumi di traffico veicolare, si è formulato un modello

che tenga in debito conto i flussi stimati per il Polo Turistico di Valmontone in funzione dei volumi di traffico effettivamente rilevati. In particolare tale studio ha inteso valutare:

- Il livello di servizio delle infrastrutture esistenti allo stato attuale;
- Il livello di servizio delle infrastrutture a seguito della realizzazione della nostro centro commerciale intersettoriale e relative opere di viabilità;

Lo studio trasportistico dell'Ing. G. Primavera, al quale si rimanda per una maggiore definizione, conclude che:

“... Dai rilievi effettuati, emerge come allo stato attuale, la principale arteria interessata alla realizzazione del progetto in parola, la strada comunale Via della Pace, garantisce un buon Livello di Servizio, così come il Casello autostradale A1 Valmontone, grazie al recente potenziamento, risulta idoneo a smaltire il flusso in ingresso-uscita. La rotatoria di Via Artena, riesce a smaltire il traffico da e per Via Della Pace in modo soddisfacente mentre accusa qualche problema per l'intenso traffico di punta al mattino nella direzione Artena – Valmontone e alla sera nella direzione Valmontone - Artena.

A seguito della realizzazione ed entrata in esercizio del nostro progetto, in base alle previsioni di traffico e alle simulazioni effettuate, tenendo anche conto che:

- Il periodo di massima affluenza previsto per esso si stima essere il mese di luglio e in parte quello di gennaio mentre il periodo di massima affluenza per il Polo Turistico rilevato è quello di agosto. In tale periodo per il nostro progetto si stima una affluenza di circa il 40 % inferiore a quella di picco.
- L'ora di massima affluenza stimata per esso è quella che va dalle 18 alle 19, mentre per quell'ora, il traffico generato dal Polo Turistico risulta essere ridotto.
- Il progetto si prefigge l'obiettivo di “catturare” ed attirare l'utente di passaggio verso il Polo Turistico Integrato di Valmontone, insediando delle attività “complementari” in grado di offrire un servizio aggiuntivo non presente nel Polo e di essere utilizzato dagli utenti di passaggio, soprattutto all'uscita nel pomeriggio.
- La presenza di tre accessi al parco commerciale e due uscite distribuiti lungo Via Della Pace, porterà l'utente a scegliere ed utilizzare quella più libera e/o più vicina alla destinazione prefissata.
- La presenza di corsie di accelerazione/decelerazione con ampie zone di accumulo dei veicoli in coda per l'ingresso e l'uscita dal Parco fanno in modo che su Via Della Pace non si vengano a formare code di attesa che possano rallentare il flusso veicolare circolante.

Sulla base di quanto sopra esposto e in base alle simulazioni effettuate, è corretto ipotizzare che la realizzazione del progetto in parola, non porterà una variazione significativa dei volumi di traffico già presenti con un conseguente abbassamento del Livello di Servizio delle infrastrutture esistenti, ma tutt'al più provocherà una migliore distribuzione nel tempo del traffico serale di rientro dal Polo Turistico verso Via Artena – Valmontone - Autostrada A1.

Al massimo si potrà registrare un trascurabile incremento di flusso veicolare su Via Della Pace nel tratto che va da via Artena verso il nostro centro commerciale durante l'ora serale che va dalle 18 alle 19, periodo però nel quale l'arteria risulta essere meno caricata in tale direzione conservando sempre un alto Livello di Servizio.

Opere di adeguamento della viabilità pubblica

Lo studio trasportistico ha verificato anche l'idoneità dell'innesto a rotatoria previsto nel progetto delle opere di urbanizzazione.

L'accessibilità ai lotti fondiari privati avverrà infatti mediante la realizzazione di un innesto a rotatoria da realizzarsi sulla strada comunale Via della Pace. Il progetto, tiene conto delle opere di adeguamento già realizzate su tale asse, nonché della fattibilità di realizzare l'innesto riducendo al minimo i lavori sulla carreggiata esistente, al fine di limitare le interferenze con il traffico.

La strada comunale Via Della Pace allo stato attuale è costituita da due corsie di 3,5 m più banchina di circa 1,8 m in direzione est (rotatoria Via Artena – PoloTuristico) e una sola corsia di 3,5 mt con banchina

di circa 0,5 mt in direzione ovest (Polo Turistico - rotatoria Via Artena). Lungo tale viabilità è stato realizzato un marciapiede, protetto con guard-rail, solo sul lato nord, mentre sul lato confinante con l'area di intervento è presente solo un cordolo in cls e i pali della pubblica illuminazione.

La rotatoria di progetto verrà posizionata disassata rispetto all'asse dell'attuale carreggiata e senza modifica delle quote altimetriche. In definitiva la rotatoria presenterà un raggio esterno di m 18,50, idoneo a sostenere i flussi di traffico stimati nello specifico studio trasportistico.

È prevista, inoltre, la realizzazione del marciapiede lungo Via della Pace sul lato confinante con l'area di intervento, di larghezza finita di m 1,85 in modo da ricomprendere i pali dell'illuminazione stradale esistenti.

QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

Aspetti di carattere geomorfologico, geologico e idrogeologico

Sull'area è già stato dato un parere favorevole con prescrizioni espresso dall'Area Difesa del Suolo della Regione Lazio, Fascicolo 6703 Prot. 22664/2S/05 del 24/04/2008.

L'elaborato "Relazione Geologica" a firma del Geol. Leonardo Romboli descrive in modo sufficiente lo stato dei luoghi non fornendo particolari prescrizioni e dichiarando che il progetto proposto in relazione alle caratteristiche geomorfologiche e geotecniche dell'area è realizzabile.

L'area su cui sorgerà l'edificio commerciale è interessata da depositi alluvionali limo-sabbiosi seguiti più in profondità da piroclastici limo-sabbiose e pozzolaniche.

Nei sondaggi non è stata intercettata la falda acquifera.

Le caratteristiche geotecniche sono state ricavate da 4 campioni indisturbati prelevati in situ ed analizzati in laboratorio.

L'indagine sismica MASW ha identificato la categoria di sottosuolo C secondo le NTC08 e il Fattore di Amplificazione Topografico F_0 , in considerazione del fatto che la superficie è pianeggiante, è risultata essere T1.

Secondo il Geologo Romboli, dai dati in suo possesso, "qualora si volessero realizzare fondazioni dirette occorrerebbe tener conto di eventuali cedimenti differenziali dovute alle diverse entità dei sovraccarichi. In alternativa potranno essere impiegate fondazioni su pali, intestati sul livello in tufo litoide."

Nell'Elaborato B "Studio di Impatto Ambientale" al paragrafo 3.11 "Intubamento del fosso esistente" si legge che "All'interno dell'area di intervento è presente un canale di scolo naturale che lo attraversa in senso ovest-est e che raccoglie le acque piovane della fascia autostradale e del versante della collinetta sovrastante. Tale canale è già in parte intubato, al di sotto del piazzale asfaltato presente a nord dell'area di interesse".

I corsi d'acqua di qualunque ordine e grado non possono in alcun modo essere chiusi, ridotti di sezione o tombinati, come prevede la normativa vigente riguardante le acque Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523 e D.L. n. 152 del 03/04/2006 "Norme in materia ambientale" all'Art. 115 "Tutela delle aree di pertinenza dei corpi idrici", Comma 1, come anche ribadito nel Comma 2 sempre del D.L. n. 152 del 03/04/2006, a meno che non ci siano delle tutele per la salute pubblica.

Il progetto prevede lo spostamento di pochi metri del fosso presente nell'area mediante una canalizzazione a cielo aperto in cemento armato. Tale dreno potrà essere realizzato a condizione di proporzionare la sezione mediante calcoli idraulici il più possibile basati su dati pluviometrici reali e di durata due centennale e prevedendo anche un coefficiente di sicurezza.

Inoltre, i tratti coperti non potranno mai superare la lunghezza massima di m 10 e che sia a monte che a valle dovrà adeguatamente ricongiungersi al fosso a monte ed a valle del tratto in esame.

Dall'analisi degli elaborati presentati non sono emersi elementi di pericolosità e vulnerabilità.

Gestione delle terre e rocce da scavo

Come si evince dalla documentazione progettuale:

[...] nessuna quantità di materiale di scavo necessita di allontanamento dall'area di progetto ma, al contrario, risulta un modesto riporto pari a mc. 463,13; quindi è certa la destinazione all'utilizzo direttamente presso il sito del progetto in parola [...]

[...] Si è provveduto a caratterizzare preventivamente i terreni destinati allo sbancamento per determinare la possibilità del loro riutilizzo [...]

[...] Dai rilievi di superficie non è emersa alcuna condizione che possa far ipotizzare la presenza anche passata di potenziali cause di contaminazione. I sondaggi in profondità hanno escluso la presenza di materiali artificiali o di terreni riportati. Per tutti i campioni esaminati le analisi di laboratorio hanno evidenziato l'assenza di contaminanti, a cui può essere confermato il codice CER 17 05 04, ovvero terre e rocce da scavo non pericolose che possono essere riutilizzate. Tuttavia i campioni S2A-S2B-S3B, in riferimento agli analiti arsenico e vanadio, presentano un superamento delle CSC riferite alla Tab. 1A ai sensi dell'All. 5 D.Lgs. 152/2006 Titolo V parte IV, mentre rientrano nei valori della Tab. 1B. [...]

Atmosfera

Come si evince dall'elaborato denominato "3.4 - Relazione di valutazione della qualità dell'aria, dello stato di fatto ed analisi delle ricadute per la realizzazione di una struttura commerciale intersettoriale":

La realizzazione del complesso commerciale [...], non comporterà significative modificazioni della qualità dell'aria già presente in zona, in quanto [...], detta struttura si prefigge di attirare gli utenti di passaggio che attualmente già transitano lungo tale tratta per raggiungere il polo turistico, e nello specifico, quelli di ritorno dall'uscita del parco giochi.

Dall'analisi effettuata tramite software CALINE sulla dispersione degli inquinanti biossido di azoto, PM_{10} e CO, è emerso che l'incremento "teorico" di traffico lungo il tratto stradale considerato non comporta aumenti emissivi apprezzabili rispetto al contesto esistente. La trascurabilità degli incrementi emissivi attesi è consolidata dal fatto che le potenziali ricadute di inquinanti a scala locale interessano in massima parte il sedime delle infrastrutture stradali percorse, riducendosi a ridotte distanze (poche decine di metri) dal ciglio stradale.

Gli incrementi degli inquinanti considerati non comporteranno in nessun caso il superamento dei limiti di legge. In particolare si è notato che anche simulando le condizioni peggiori si ha un aumento alquanto trascurabile sia dei valori di CO, NO_2 e PM_{10} .

In conclusione è possibile affermare che non vi saranno significative variazioni nella qualità dell'aria nell'area di studio a seguito della realizzazione di tale opera.

Impatto acustico

In ottemperanza all'art. 8 della Legge 447/95 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" si è proceduto ad elaborare una previsione di impatto acustico relativa alla realizzazione della struttura commerciale. [...]

[...] L'analisi è stata condotta caratterizzando acusticamente lo stato di fatto mediante un rilievo delle sorgenti sonore preesistenti e l'identificazione dei ricettori sensibili presenti nella zona. In seguito sono stati valutati gli effetti delle principali sorgenti di rumore che saranno inserite nel contesto dello stato di progetto, così da calcolare i valori di immissione, emissione e differenziale previsionali per poi confrontarli con i limiti di legge.

A tal fine è stato implementato un modello di previsione numerica dedito alla definizione dei livelli di pressione sonora previsti nell'intorno dell'area in oggetto basato sugli interventi progettuali previsti.

Al fine di caratterizzare il clima acustico Ante Operam del sito, in data 30 Maggio 2011, è stato effettuato un rilievo fonometrico con le seguenti condizioni meteorologiche: Temperatura 26 C°; Vento 2.0 m/s; Pioggia Assente, per il tempo di osservazione dalle 10.00 alle 17.00.

Nel caso in esame, la zona è identificabile, in base al Piano Comunale di Classificazione Acustica di Valmontone (Roma), [...], come appartenente a "CLASSE III", i cui valori limite sono i seguenti:

VALORI LIMITE	Periodo Diurno (6.00 : 22.00)	Periodo Notturno (22.00 : 6.00)
IMMISSIONE	60 dBA	50 dBA
EMISSIONE	55 dBA	45 dBA
DIFFERENZIALE	5	3

Nelle vicinanze del lotto sono state rilevate le seguenti sorgenti acustiche rilevanti e preesistenti:

- Autostrada A1
- Via della Pace.

Valutate le distanze, le relazioni tra le sorgenti preesistenti e le destinazioni d'uso dei lotti circostanti sono stati individuati i cosiddetti ricettori sensibili presenti nelle vicinanze ovvero i fabbricati ad uso residenziale più vicini.

Data l'esistenza di sorgenti acustiche significative preesistenti nelle vicinanze, e data l'omogeneità dell'orografia del territorio e la disposizione del lotto rispetto alle sorgenti, sono stati effettuati tre rilievi (P2, P3, P4) orientati alle sorgenti in prossimità del confine del lotto, e uno (P1), utilizzato come punto di controllo, in contemporanea ai precedenti, al centro del lotto stesso.

In seguito si riportano le distanze significative delle sorgenti e dei ricettori più vicini a i singoli punti di misura:

- P1: distanza dall'autostrada A1: 80 m - distanza da via della Pace: 140 m;
- P2: distanza dall'autostrada A1: 25 m - distanza da via della Pace: 180 m;
- P3: distanza dall'autostrada A1: 130 m - distanza da via della Pace: 145 m - distanza ricettore R1: 10 m;
- P4: distanza dall'autostrada A1: 220 m - distanza da via della Pace: 3 m - distanza ricettore R2: 30 m.

Nell'area di progetto saranno introdotte le seguenti sorgenti sonore:

- Impianti tipo roof-top per il condizionamento delle varie attività presenti nella struttura ;
- Traffico veicolare indotto e impianto di filodiffusione relativo ai percorsi interni all'area e alla zona parcheggi esterni.

I rilievi fonometrici effettuati nel periodo diurno e le successive elaborazioni di calcolo consentono di affermare che le opere previste in progetto relative alla realizzazione della struttura commerciale intersettoriale, risulta essere in via previsionale, conforme ai valori limite stabiliti dalle vigenti leggi in materia di inquinamento acustico ambientale.

Per quanto concerne invece le emissioni sonore in fase di cantiere è da considerare che il livello di rumore residuo in prossimità dei ricettori, individuati immediatamente al di fuori del perimetro dell'insediamento in oggetto, è dominato dalle elevate emissioni generate dal traffico veicolare sulla limitrofa autostrada, sia nel periodo diurno che in parte anche nel periodo notturno.

Nel periodo di costruzione del nuovo insediamento commerciale, la fase critica, dal punto di vista dell'impatto acustico, si può individuare nei lavori di movimentazione della terra per le opere di sbancamento e di realizzazione delle fondazioni. Per quanto concerne invece la fase di realizzazione delle vere e proprie strutture in elevazione, essendo state progettate adottando sistemi di prefabbricazione e tecnologie a "secco" le emissioni sonore saranno limitate ai soli mezzi di trasporto in cantiere.

Essendo pertanto tali valutazioni in linea con la vigente normativa in materia si può a ragione stimare che le opere di mitigazione previste, quali soprattutto le opere di schermature "verde" costituito dalle aree di verde pubblico attrezzato ubicato in corrispondenza di Via della Pace, possono ritenersi coerenti.

Vegetazione

Come si evince dall'elaborato denominato "3.5 - Relazione tecnica di indagine vegetazionale – luglio 2017":

[...] il progetto [...] da realizzarsi nel sito oggetto di intervento, non impatta con la vegetazione naturale in loco esistente in quanto il luogo interessato è costituito da suolo agrario tenuto a prato parzialmente cespugliato con rovi ed isolati *Prunus Spinosa* (PRUGNOLI) con essenze erbacee pabulari spontanee da pieno campo precedentemente descritte (soprattutto graminacea e leguminosa) e con la presenza piante arboree di bordura molto comuni (isolate piante di olmo e ailanto, [...]).

Nelle tavole progettuali denominate “Tav. 17.a - Planimetria generale di progetto con indicazione delle aree permeabili e delle alberature – sostituzione 07/2017” e “Tav. 17.b - Particolari architettonici del verde e dei parcheggi – sostituzione 07/2017” vengono specificate le specie vegetazionali impiantate, la quantità e la disposizione planimetrica delle stesse.

Il sistema del verde pubblico e privato

Allo stato attuale l'area di intervento si presenta incolta in quanto ormai non più sfruttata a fini agricoli, con presenza di vegetazione arbustiva ed erbacea spontanea, priva di essenze arboree di rilievo paesaggistico in quanto precedentemente destinata alla sola coltura di cereali o foraggio.

Nel progetto è prevista la realizzazione sia di:

- aree a verde pubblico di cui al DM 1444/68 quale quota parte dello standard urbanistico;
- aree a verde privato, ovvero aiuole e spazi verdi sia nei parcheggi pubblici che privati;

Nel progetto di variante planovolumetrica, adottato ai sensi dell'Art. 1 della L.R. 2 luglio 1987, n. 36 e s.m.i. è stata incrementata la dotazione di verde pubblico. Il Piano Particolareggiato come approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 7 agosto 2010, n. 366, prevedeva la destinazione di una parte dello standard urbanistico di cui al DM 1444/68, pari a mq 5.000, ad “Attrezzature di interesse collettivo” per la realizzazione di una Caserma dei Vigili del Fuoco.

Preso atto della volontà dell'Amministrazione Comunale di realizzare in altra località un polo per la Protezione Civile comprensivo di Caserma per i Vigili del Fuoco, è stata prevista “una diversa utilizzazione sempre ai fini pubblici” della suddetta superficie di mq 5.000. Nella individuazione della diversa utilizzazione, il 25% di tale superficie è stata destinata ad incrementare le dotazioni di verde pubblico al fine di creare una quinta arborea lungo Via della Pace per un'opportuna mitigazione dell'intervento a fini paesaggistici, come riportato al punto 1 delle Prescrizioni paesaggistiche” contenute nel parere dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica reso con relazione n. 85834/2009 del 29.03.2010 ed allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale del 7 agosto 2010, n. 366. Sempre a tal fine, si è proceduto ad ubicare lungo Via della Pace anche l'area a verde precedentemente ubicata nell'angolo sud-est del Piano Particolareggiato.

Il verde pubblico di cui al DM 1444/68 quindi si compone di due aree di verde pubblico attrezzato denominate “V1” e “V2” per complessivi mq 3.950, poste in diretta connessione tra loro e con gli altri spazi pubblici quali parcheggi e relativi percorsi pedonali, nonché accessibili direttamente dalla strada comunale di Via della Pace.

Le aree a verde pubblico attrezzato denominata “V1” ubicata a ridosso dei fabbricati viene a costituire una vera e propria “piazza verde” dove oltre alla piantumazione di essenze arboree di specie autoctone già sufficientemente sviluppati, sarà in parte pavimentata in materiale antiscivolo, con aiuole rialzate a costituire delle sedute, con la messa a dimora di essenze arbustive, nonché spazi ricreativi con panchine.

[...]

[...] L'area a verde pubblico attrezzato denominata “V2” costituisce una vera e propria “schermatura verde” al fine di mitigare l'impatto visivo del nuovo intervento. Nell'area è prevista la realizzazione di un percorso pedonale per la connessione del nuovo intervento con i caseggiati esistenti sul lato opposto di Via della Pace.

Nella progettazione del sistema del verde si è cercato di concentrare le masse arboree lungo la viabilità con maggiori volumi di traffico, al fine di sfruttare le proprietà della vegetazione di attutire i rumori, con particolare riferimento alle basse frequenze, tipiche del traffico veicolare. Al contempo tale disposizione tende anche a mitigare in parte gli effetti dannosi dell'inquinamento provocato dagli autoveicoli.

In tutte le aree a verde saranno messe a dimora essenze arboree ed arbustive tipiche dell'area di intervento.

Di seguito si riporta il numero di ciascuna delle essenze arboree ed arbustive previste nel progetto:

Aree a verde pubblico (DM 1444/68) =

Essenza arborea	Quantità
Quercus cerris	9
Quercus pubescens	19
Carpinus betulus	5
Totale	33

Essenza arborbustiva	Quantità
Ruscus Aculeatus	40
Salvia pratensis	171
Rosa canina	125
Nerium oleander	71
Totale	407

Aree a verde nel parcheggio pubblico =

Essenza arborea	Quantità
Quercus cerris	186
Quercus pubescens	3
Totale	189

Essenza arborbustiva	Quantità
Salvia pratensis	1.180
Rosa canina	740
Nerium oleander	380
Totale	2.300

Aree a verde privato (aiuole dei parcheggi di pertinenza e scarpate) =

Essenza arborea	Quantità
Quercus cerris	346
Totale	346

Essenza arbustiva	Quantità
Salvia pratensis	1.282
Rosa canina	1.032
Nerium oleander	182
Spartium junceum L.	700
Laurus nobilis:	115
Totale	3.311

La parte di area verde non occupata dalle essenze arboree ed arbustive sopra descritte, sarà ricoperta con manto erboso, realizzato con la stolonizzazione di specie macroterme che dimostrano avere le

caratteristiche ecologiche migliori per l'area climatica di cui trattasi.

Tali quantità verificano ampiamente le prescrizioni delle Norme Tecniche del Piano Particolareggiato e della L.R. n. 33/99 e s.m.i.

Interferenze visive con elementi di connotazione paesaggistica

L'area di intervento, inserita in un ambito segnato da un importante asse viario, è comunque lontana dagli elementi di connotazione paesaggistica [...]. Il centro storico di Valmontone, importante ai fini paesaggistici, supera le distanze della percezione visiva diretta, distando circa 1,8 km in linea d'aria.

Per quanto riguarda la presenza di resti archeologici nell'area, questo allo stato attuale è da escludere come evidenziato dalla specifica campagna di saggi effettuata nel 2011 e relativo parere acquisito dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio.

Per l'area boscata esistente nelle vicinanze del lato est dell'intervento, quale emergenza floristica di rilievo, data la conformità orografica dell'area e le quote di imposta dei fabbricati, nonché l'altezza contenuta degli stessi, non subirà interferenze visuali sostanziali dalla realizzazione delle opere previste.

La percezione dell'intervento dal tronco autostradale [...], caratterizzata dalla considerevole velocità di movimento, risulta di difficile lettura, considerando che il lotto in questione è più in basso, con la vista comunque in parte mascherata dalla collinetta esistente ed arricchita dalla vegetazione di progetto.

* * *

Esito Istruttorio

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

Si prende atto dei seguenti pareri espressi sull'opera in argomento, che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni. In particolare sono stati trasmessi dalla Proponente:

- Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, nota Prot. n. MBAC-SBA-LAZ 8037 del 22/08/2007;
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, nota prot. MBAC-SBA-LAZ n. 1566 dell'8/02/2011;
- Regione Lazio, Delibera di Giunta Regionale n. 106 del 17/03/2015;
- Regione Lazio, Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area Difesa del Suolo, nota prot. n. 226664/2S/05 del 24/04/2008, parere ai sensi dell'Art. 89 del D.P.R. n. 380/2001;
- Regione Lazio, Dipartimento Istituzionale e Territorio, Direzione Regionale Territorio – Urbanistica, Area Autorizzazioni Paesaggistiche, determinazione n. A00217 del 18/01/2013;
- Città di Valmontone, Delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 30/09/2013;
- Comune di Valmontone, Ufficio Tecnico - Sezione Urbanistica, nota prot. n. 5369 del 23/03/2011, Attestazione destinazione urbanistica e assenza di Usi Civici;
- Telat, Gruppo Terna, nota prot. Telat/p20090002843 del 06/08/2009.

Pareri acquisiti nell'ambito dell'iter procedimentale di V.I.A.:

- ✓ Comune di Valmontone, Settore III – Servizio 3.3, Ufficio SUAP – Commercio, nota del 06/10/2017, acquisita con prot. n. 501969 del 06/10/2017, verbale della Conferenza di Servizi, tenutasi in data 21/09/2017, relativo all'istanza avanzata ai sensi della L.R. 33/99 e s.m.i. dalla Società Valmontone Park S.r.l.
- ✓ Comune di Valmontone, Settore III – Servizio 3.3, Sportello Unico per l'Edilizia, nota del

18/10/2017, acquisita con prot. n. 525263 del 18/10/2017, relazione istruttoria di V.I.A. relativa all'intervento in oggetto.

- ✓ relazione tecnica endoprocedimentale del 17/09/2017, del Dott. Alberto Orazi, in forza nell'Area V.I.A., relativamente agli aspetti di carattere geomorfologico, geologico e idrogeologico dell'area interessata dall'opera in progetto;
- ✓ Comune di Valmontone, nota del 11/12/2017 inviata a mezzo PEC ed acquisita con prot. n. 628373 del 11/12/2017, chiarimenti in merito ai pareri ed autorizzazioni già espressi sul progetto in esame, in particolare sul vincolo paesaggistico.

Avendo considerato che:

- Il progetto è ubicato nel Comune di Valmontone (RM), in Via della Pace snc in località Colle delle Mura, interessa il terreno distinto in catasto al foglio 33, particelle 14, 31, 190, 188/p, di superficie di 86.331 mq;
- L'intervento prevede la realizzazione di un centro commerciale intersettoriale, avente una superficie di vendita complessiva pari a mq. 14.939,00 di cui mq. 2.822,00 settore alimentare e mq. 12.117,00 settore non alimentare;
- Per quanto attiene la situazione vincolistica- territoriale, si evince dalla Tavola B del P.T.P.R. che l'area di progetto ricade solo marginalmente in "*beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici con relativa fascia di rispetto di 100 m*" quindi con un vincolo ricognitivo, ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 42/2004, individuato con il seguente codice "TI_0307 – Via Le Mura". In merito al suddetto vincolo le Autorità preposte hanno espresso i pareri di competenza. Preso atto altresì della Deliberazione di Giunta Regionale n. 106 del 17/03/2015 e della sopra richiamata nota del 11/12/2017 del Comune di Valmontone, si impartisce specifica Verifica di ottemperanza;
- Inoltre l'area di intervento è interessata dalla fascia di rispetto dell'Autostrada A1 Roma – Napoli, (il progetto prevede i *fabbricati posizionati a distanza superiore a 30 m dalla proprietà autostradale, lasciando a verde la fascia di rispetto autostradale*) nonché dalla fascia di rispetto dell'Elettrodotto ad alta tensione "150 kV Colferro – Valmontone" su cui la Soc. Valmontone Park S.r.l., ha già richiesto in data 06.10.2010 alla Telat S.r.l., Gruppo Terna, l'elaborazione di un progetto di interrimento dell'elettrodotto, mediante la demolizione del pilone n. 17 e la realizzazione di due nuovi piloni denominati rispettivamente 17A e 17B con cavidotto interrato. Non si rilevano interferenze dell'area di progetto con S.I.C., Z.P.S. e Aree Naturali Protette;
- Riguardo al contesto ambientale di riferimento non si evidenziano impatti significativi derivanti dalla realizzazione dell'opera sulle componenti ambientali e sul patrimonio culturale; considerazione supportata anche dai pareri delle altre Autorità competenti in materia ambientale, pervenuti nell'ambito dell'iter procedimentale di V.I.A.

Considerato che la presente pronuncia riguarda il progetto così come completato attraverso le documentazioni integrative pervenute;

Considerato pertanto che gli elaborati progettuali e il S.I.A., ai fini del presente giudizio di compatibilità ambientale, sono coerenti con quanto indicato nell'Allegato VII, della parte II, del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e sono da considerarsi parte integrante della presente istruttoria tecnico – amministrativa.

Avendo valutato le interrelazioni tra il progetto proposto e i fattori ambientali coinvolti.

TUTTO CIO' PREMESSO

In relazione alle situazioni ambientali e territoriali descritte in conformità all'Allegato VII, parte II del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., si esprime **pronuncia di compatibilità ambientale positiva alle seguenti condizioni:**

- Il progetto sia attuato secondo quanto previsto negli elaborati presentati, elencati nelle premesse e nel rispetto di tutte le prescrizioni impartite dalle Autorità citate nella presente istruttoria tecnico - amministrativa.
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dall'intervento in argomento, dovrà avvenire prima o almeno contestualmente a quelle private, con particolare riguardo alle infrastrutture stradali di connessione con il sistema della viabilità esistente. Relativamente alla viabilità di progetto, si richiamano le prescrizioni della vigente normativa in materia, di cui al D.Lgs. n. 285/92, al D.M. del 05/11/2001 ed al D.M. del 19/04/2006.
- 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.

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

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

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

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

- Per quanto attiene la realizzazione dei parcheggi, dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:
 - al fine di 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;
 - su tutte le aree carrabili e di parcheggio dovranno essere adottate delle pavimentazioni impermeabili oppure in alternativa la parte sottostante la prevista pavimentazione superficiale di progetto, se prevista permeabile, dovrà essere impermeabilizzata.
 - al fine di contenere il rischio di contaminazione delle acque da metalli pesanti, gomme, particolato, le acque meteoriche provenienti dalle superfici adibite a parcheggi, dovranno

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

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

- Per quanto riguarda l'inquinamento acustico in fase di cantierizzazione ed esercizio dell'opera, si dovrà prevedere una specifica campagna di monitoraggio del rumore in corrispondenza dei ricettori individuati nello Studio d'Impatto Ambientale, finalizzata ad individuare eventuali ulteriori interventi di mitigazione.
- Il progetto esecutivo dovrà recepire le indicazioni contenute nello Studio di Impatto Ambientale relativamente all'attuazione degli interventi di mitigazione ambientale previsti sia per la fase di cantierizzazione che per la fase di esercizio dell'opera.
- Per quanto attiene gli aspetti di carattere geomorfologico ed idrogeologico dell'area interessata dall'opera in progetto, dovranno essere adottate le seguenti indicazioni:
 - si seguano le indicazioni presenti nell'elaborato "Relazione geologica" a firma del Geol. Leonardo Romboli con particolare riguardo alla progettazione e realizzazione di adeguate fondazioni per sostenere la struttura del Centro Commerciale stesso;
 - il fosso presente nell'area potrà essere spostato di pochi metri lungo Via della Pace e regimato all'interno di una canalizzazione in cemento armato a cielo aperto (rif. elaborato denominato "*Tav. I - Stato di fatto e di progetto – Adeguamento del canale di raccolta delle acque superficiali (sostituisce la tav. n. 18) – 13/11/2017*" a condizione di proporzionare la sezione mediante calcoli idraulici il più possibile basati su dati pluviometrici reali e di durata duecentennale e prevedendo anche un coefficiente di sicurezza,
 - in riferimento al punto precedente, i tratti coperti non potranno mai superare la lunghezza massima di m 10;
 - a monte e a valle il tratto canalizzato dovrà essere adeguatamente ricongiunto al corso d'acqua a monte ed a valle del tratto in esame;
 - nella zona verso l'autostrada si crei un sistema di raccolta ed evacuazione delle acque meteoriche in modo che non si inneschino erosioni puntuali ed accelerate e le acque superficiali si regimino e si canalizzino verso la più vicina linea di drenaggio esistente; le opere di drenaggio abbiano una pendenza minima, idonea allo scorrimento dell'acqua stessa;
 - la progettazione e la realizzazione del Centro commerciale intersettoriale e di qualsiasi altro manufatto di servizio dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zona sismica, in considerazione del fatto che il comune di Valmontone (RM) ricade in zona sismica 2B in base alla D.G.R. Lazio n 387 del 22/05/2009 con la quale è stato riclassificato sismicamente il territorio della Regione Lazio e in base alla D.G.R.L. n. 835 del 03/11/2009 con la quale è stata rettificata, per alcuni comuni del Lazio, la classificazione sismica precedentemente adottata:
 - D.M. Min. LL.PP. 11/3/1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" con particolare riguardo alla verifica di stabilità in condizioni statiche e dinamiche per tutti gli interventi su pendio;
 - D.G.R.L n. 2649 del 18/05/1999;
 - D.M. Infrastrutture 14/01/2008 e circolare applicativa del 2 febbraio 2009;
 - DGR Lazio 387/09 e DGR 835/09
 - in riferimento alla nota dell'ISPRA del 22/7/2010 n° 0024904, inerente l'esecuzione di studi ed indagini nel sottosuolo nazionale, i pareri ed i nulla osta rilasciati dovranno

contenere la seguente prescrizione: "Qualora le perforazioni si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in assoluto solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet www.isprambiente.it, a trasmettere all'ISPRA - Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo - Geologia Applicata ed Idrogeologia - Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod 1), eventuali sospensione (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge.

- In riferimento alla gestione delle terre e rocce da scavo, si prescrive quanto segue:
 - Nel caso in cui verranno utilizzate metodologie di scavo tali da determinare un rischio di contaminazione delle terre e rocce di scavo, in fase esecutiva dovranno essere apportate le necessarie modifiche al piano di gestione.
 - Il deposito di materiale scavato e da riutilizzare in sito, dovrà essere fisicamente separato e gestito in modo autonomo rispetto ai rifiuti prodotti.
 - Durante la fase esecutiva dei lavori di scavo, nel caso di evidenze di inquinamento, dovranno essere immediatamente sospesi i lavori e data comunicazione agli Enti competenti così come previsto dalla normativa vigente (D.Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii.).
- Dovrà essere redatto un programma di cantierizzazione che assicuri una normalizzazione delle attività particolarmente impattanti quale il rumore, il sollevamento delle polveri, in maniera tale da non interferire con le attività residenziali e socio-economiche in essere, prevedendo tutti gli accorgimenti necessari per il mantenimento dei livelli ammissibili della vigente normativa nonché attraverso l'attuazione di azioni idonee che attuano la mitigazione degli effetti e al ripristino delle condizioni ante-operam (innaffiamento delle terre, contenimento delle polveri con teloni sui mezzi di trasporto, lavaggio della viabilità e dei mezzi, interdizione di accesso a soggetti estranei all'attività edilizia).
- L'eventuale approvvigionamento delle risorse naturali dovrà avvenire nell'ambito dei limiti delle concessioni legittimamente vigenti nei diversi siti di cava.
- Eventuali modifiche o estensioni riguardanti l'intervento in argomento e non specificatamente previste nel presente progetto, dovranno seguire l'iter procedimentale di cui al D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. conformemente a quanto disposto dall'Allegato IV, punto 8, lettera t) del citato Decreto.
- Verifica di ottemperanza: Vista e richiamata la Deliberazione di Giunta Regionale n. 106 del 17/03/2015 e la nota del 11/12/2017 del Comune di Valmontone, prima del rilascio dei titoli edilizi per l'esecuzione delle opere, dovrà essere trasmessa all'Area V.I.A. l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004.

Il presente documento è costituito da n. 27 pagine inclusa la copertina.

La presente istruttoria tecnico-amministrativa è redatta in conformità della parte II del D.Lgs. n. 152/06, come previsto dall'art. 23, comma 2 del D.Lgs. n. 104/2017.