

**DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE  
AREA VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE**

<b>Progetto</b>	Progetto per la costruzione di un edificio commerciale Esselunga – Comparto Z2 all’interno del Programma di Trasformazione Urbanistica Vigna Murata, nel Comune di Roma Capitale.
<b>Proponente</b>	Società Esselunga S.p.A.
<b>Ubicazione</b>	Provincia di Roma Comune di Roma Località: Vigna Murata – Municipio VIII

**Registro elenco progetti n. 147/2021**

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

**ISTRUTTORIA TECNICO - AMMINISTRATIVA**

<p>IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</p> <p>Arch. Paola Pelone</p> <p>ISTRUTTORI:</p> <p>Geom. Roberto Cappella</p>	<p>IL DIRIGENTE DELL’AREA</p> <p>Arch. Marco Rocchi</p> <p align="right">21 aprile 2022</p>
--	---

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

In data 17/11/2021 (protocollo di acquisizione n. 940132 in pari data), la proponente Società Esselunga S.p.A., ha trasmesso, a mezzo PEC, a questa Autorità competente copia degli elaborati di progetto e dello studio contenente le informazioni relative agli aspetti ambientali di cui all'Allegato IV bis del suindicato Decreto Legislativo.

Il progetto e lo studio sono stati iscritti nel registro dei progetti al n. 147/2021 dell'elenco e pubblicati sul sito web di questa Autorità competente.

Esaminati gli elaborati e la documentazione trasmessa elencata a seguire:

- 1 Istanza
  - Dichiarazione sostitutiva di atto notorio a firma del professionista firmatario dello Studio Preliminare Ambientale (Allegato A);
  - Dichiarazione attestante il valore dell'opera a firma del proponente (Allegato B);
  - n. 1 copia dell'avviso pubblico redatto secondo quanto disposto dal modello di riferimento (Allegato C);
  - Elenco degli Enti e delle Amministrazioni coinvolti nella procedura di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale (Allegato D);
- 1.2 Documento di identità del Procuratore di Esselunga;
- 1.3 Atto di conferimento poteri Esselunga;
- 1.4 Documenti di identità del professionista Arch. Katia Palisi
- 1.5 Documento di identità del professionista Ing. Braguglia
- 2 Modello di avviso pubblico per la procedura di verifica di assoggettabilità a V.I.A.
- 3 Originale della ricevuta del versamento effettuato su c/c bancario intestato alla Regione Lazio;
- 4 Dichiarazione attestante la conformità dell'opera alle previsioni pianificatorie\_12.11.2021;
- 5 Documentazione attestante la legittimità delle preesistenze, in caso di progetti su opere o interventi già realizzati\_04.04.2011;
- 6 Dichiarazione attestante l'espletamento delle procedure di verifica di assoggettabilità a V.A.S. e/o Valutazione Ambientale Strategica, qualora previste;
- 7 Certificazione di assenza degli usi civici da parte delle Amministrazioni Comunali interessate dal progetto, redatta ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L.R. 1/86-D.D. N. REP. QI/168/2013-n. prot. QI/12246/2013;
- 8 Dichiarazione autocertificata del proponente sulla titolarità alla presentazione dell'istanza;
- 9 Dichiarazione del proponente circa la disponibilità a recepire eventuali prescrizioni vincolanti volte ad evitare impatti ambientali significativi e negativi che determinerebbero il rinvio alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale;
- 10 Dichiarazione di acquisita autorizzazione paesaggistica
- 11 Studio preliminare ambientale - ottobre 2021
  - 11.1 Allegati allo Studio Preliminare Ambientale
- 12 Progetto approvato:
  - PdC.A.01bis Inquadramento urbanistico planimetria ante e post operam - Profili longitudinali e trasversali\_marzo 2020
  - PdC.A.02bis Piante: pianto interrato, terra, primo copertura, mezzanino - Verifica rapporti aeroilluminanti – Verifica superamento barriere architettoniche\_marzo 2020;
  - PdC.A.03bis Calcolo e verifica dot. Urbanistiche minime-Verifica analitica delle superfici\_marzo 2020;
  - PdC.A.04bis Sezioni-Prospetti-Dettaglio-Render\_marzo 2020;
  - R1bis Relazione illustrativa e abbattimento barriere architettoniche\_marzo 2020;
  - R2 Relazione architettura sostenibile e bioedilizia\_giugno 2019;
  - R4 Studio previsionale di impatto acustico\_giugno 2019;
  - R5 Relazione commerciale\_giugno 2019;
  - R6 Computo metrico estimativo\_giugno 2019;
  - R7 Relazione tecnica di conformità alla Deliberazione Comunale n. 48/06\_giugno 2019;
  - R8 Verbale consegna lavori\_giugno 2019;
  - R9 Descrittiva ASL-marzo 2020;
  - VM SF-01-03-REL Studio di impatto sulla mobilità\_dicembre 2020;

- VOU-01 Verifica tra le opere di urbanizzazione primaria previste dalla Convenzione Urbanistica e le opere di urbanizzazione primarie relative alla Delibera A.C. 71/2019\_01.06.2020;
- Tav. D1bis Nuovi tipi\_Zonizzazione su base catastale;
- Convenzione del 14.12.2017 Rep. 120635 – Racc. 46736;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 402321 del 04.03.2019;
- Tav. A8bis Norme Tecniche di Attuazione;
- Approvazione Comando Provinciale Vigili del Fuoco Roma Reg. Ufficiale.U.0051782.06-08-2019;
- Atti di proprietà;
- ModCOM2 domanda GSV con Permesso di Costruire;
- ModCOM2 domanda GSV con PdC.

Con nota prot. n. 979935 del 26/11/2021 è stata data comunicazione alle Amministrazioni e agli Enti Territoriali potenzialmente interessati dell'avvenuta pubblicazione sul sito web di questa Autorità dello studio preliminare ambientale e della documentazione a corredo del progetto, a norma dell'art. 19, comma 3 del D.Lgs. 152/06.

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

- ❖ Ministero della Cultura, Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per il Lazio;
- ❖ Ministero della Cultura, Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma;
- ❖ Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale;
- ❖ Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica;
- ❖ Regione Lazio - Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico, le Attività Produttive e la Ricerca, Area Commercio e Reti di Impresa;
- ❖ Regione Lazio - Direzione Regionale Infrastrutture e Mobilità, Area Infrastrutture Viarie e Sociali – Sicurezza Stradale;
- ❖ ARPA Lazio;
- ❖ ASTRAL S.p.A., Area Progettazione Lavori ed Espropri;
- ❖ ASL Roma 2;
- ❖ Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento VI – Pianificazione territoriale generale, Servizio I Pianificazione territoriale e della mobilità, generale e di settore. Urbanistica e attuazione PTMG;
- ❖ Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento IV – Tutela e Valorizzazione dell'Ambiente, Servizio 2 Tutela delle acque, suolo e risorse idriche;
- ❖ Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento V – Servizio I;
- ❖ Roma Capitale, Dipartimento Tutela Ambientale, Direzione Rifiuti, Risanamenti e Inquinamenti, Servizio Valutazioni Ambientali (V.A.S. – V.I.A. – V.A.P. – A.I.A.);
- ❖ Roma Capitale, Dipartimento Programmazione Attuazione Urbanistica;
- ❖ Roma Capitale, Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana;
- ❖ Roma Capitale, Dipartimento Mobilità e Trasporti;
- ❖ Roma Capitale, Dipartimento Sviluppo Economico e Attività Produttive, Sportello Grandi Strutture di Vendita.

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

- ASTRAL S.p.A., nota prot. n. 26754 del 06/12/2021, acquisita a mezzo PEC con prot. n.

1007784 del 06/12/2021, con la quale si comunica che “...le opere [...] sono localizzate su strade non [...] di competenza”;

- Roma Capitale, Dipartimento Tutela Ambientale, Direzione Rifiuti, Risanamenti e Inquinamenti, Servizio Valutazioni Ambientali (V.A.S. – V.I.A. – V.A.P. – A.I.A.), nota prot. n. QL 99690 del 24/12/2021, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1074483 in pari data, con la quale vengono formulate osservazioni sul progetto in esame e in allegato si trasmettono le seguenti note:
  - Roma Capitale, Dipartimento Tutela Ambientale, Direzione Rifiuti, Risanamenti e Inquinamenti, Ufficio conformità acustica ambientale per la pianificazione e realizzazione di interventi urbanistici edilizi e a supporto di procedure autorizzative ambientali e per impianti e infrastrutture urbane, nota prot. n. QL 96244 del 13/12/2021;
  - Roma Capitale, Dipartimento Mobilità e Trasporti, Direzione Infrastrutture e Trasporti, nota prot. n. QG 2021 0048003 del 14/12/2021, nota prot. n. QG 1554 del 16/01/2020 e nota prot. n. QG 9298 del 09/03/2021;
  - Roma Capitale, Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali, Direzione Interventi su Edilizia Monumentale, Servizio Gestione del Territorio, Carta dell’Agro, Forma Urbis e Carta per la Qualità, nota prot. n. RI 39579 del 20/12/2021.

Oltre il termine dei 30 giorni, sono pervenute le seguenti osservazioni:

- ASL Roma 2, Dipartimento di Prevenzione, U.O.C. progetti Abitabilità e Acque Potabili, nota prot. n. 982 del 04/01/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 3724 in pari data, con la quale “...si fa presente che l’espressione del parere all’interno della procedura di valutazione di impatto ambientale non rientra tra le competenze dello scrivente Servizio”.

Con nota prot. n. 50607 del 19/01/2022, l’Area V.I.A. ha chiesto alla Proponente integrazioni documentali e l’ottemperanza alle richieste formulate dalle Amministrazioni ed Enti coinvolti nel procedimento.

La Società Esselunga S.p.A. con nota del 09/02/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 131567 in pari data, ha trasmesso la seguente documentazione integrativa:

- Studio Preliminare Ambientale – Integrazione
- Relazione arredo a verde;
- Planimetrie di cantiere;
- Brochure esplicativa degli interventi da eseguire sui lotti siti in Via di Vigna Murata (RM);
- Studio di impatto sulla mobilità – dicembre 2020;
- Relazione geologica – giugno 2018;
- Relazione Tecnica – Caratterizzazione terre;
- Elaborato R13 Relazione tecnica – Integrazioni allo Studio Preliminare Ambientale – componente Atmosfera.

Con nota prot. n. 157757 del 16/02/2022, l’Area V.I.A. ha dato comunicazione alle Amministrazioni e agli Enti Territoriali potenzialmente interessati del deposito della documentazione integrativa ed ha altresì comunicato la tempistica di adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità a V.I.A. a norma dell’art. 19, comma 6, del D.Lgs. n. 152/06.

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

- Roma Capitale, Dipartimento Ciclo dei Rifiuti, Direzione Rifiuti, Risanamenti e Inquinamenti, Servizio Valutazioni Ambientali (V.A.S. – V.I.A. – V.A.P. – A.I.A.), nota prot. n. QL 19463 del

16/03/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 265663 in pari data ed in allegato:

- Roma Capitale, Dipartimento Ciclo dei Rifiuti, Direzione Risanamenti e Inquinamenti, Ufficio conformità acustica ambientale per la pianificazione e realizzazione di interventi urbanistici edilizi e a supporto di procedure autorizzative ambientali e per impianti e infrastrutture urbane, nota prot. n. QL 16511 del 07/03/2022 e nota n. QL 96244 del 13/12/2021;
- Roma Capitale, Dipartimento Mobilità e Trasporti, Direzione Programmazione e Attuazione Piani di Mobilità, Servizio Progetti Stradali e Discipline di Traffico, nota prot. n. QG 9298 del 09/03/2022, nota prot. n. QG 17856 del 09/06/2020;
- Roma Capitale, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Pianificazione Generale, nota prot. n. QI 41488 del 14/03/2022;
- Roma Capitale, Dipartimento Mobilità e Trasporti, Direzione Programmazione e Attuazione Piani di Mobilità, Ufficio Interventi per lo Sviluppo Urbanistico, nota prot. n. QG 1554 del 16/01/2020;
- Roma Capitale, Dipartimento Mobilità e Trasporti, Direzione Programmazione e Attuazione dei Piani di Mobilità, nota prot. n. QG 7326 del 03/03/2022 e nota prot. n. QG 2021 0048003 del 14/12/2021.

La Società Esselunga S.p.A. con nota del 14/04/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 380186 del 18/04/2022, ha trasmesso il seguente elaborato:

- Relazione esplicativa delle integrazioni all'istanza n. 147/2021 del Registro Elenco Progetti.

**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'opera in esame riguarda la costruzione di un edificio commerciale Esselunga – Comparto Z2 all'interno del Programma di Trasformazione Urbanistica Vigna Murata, nel Comune di Roma Capitale.*

*Il Programma di Trasformazione Urbanistica "Vigna Murata" è attuato tramite Accordo di programma ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. 267/00, eseguito sulla base del Progetto Urbanistico approvato con Deliberazione Assemblea Capitolina n.20 del 16 marzo 2012, in conformità con le indicazioni degli Uffici competenti dell'Amministrazione Comunale, dei rilievi topografici di dettaglio, delle indagini geotecniche effettuate.*

*Si rileva evidenziare che il Programma di Trasformazione Urbanistica "Vigna Murata", ha acquisito il PARERE UNICO FAVOREVOLE dalla Regione Lazio, Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia, con nota prot. n. 296779 del 18/02/2013.*

*Il progetto in oggetto riguarda la demolizione degli edifici esistenti presenti sull'area e la successiva realizzazione del Comparto Z2 – Edificio commerciale Esselunga.*

*Il progetto è sito nel Municipio VIII del comune di Roma Capitale all'interno dell'area collocata a Nord di via Vigna Murata e via Grotte d'Arcaccio.*

*A livello catastale il comparto Z2 di proprietà Esselunga S.p.a. è individuato nel foglio 878 alle particelle 35-127/a-191/a-192-193-194-195-196-197-309/a-310-364-880-1051-1059.*

*A livello territoriale via di Vigna Murata rappresenta un asse viario di collegamento tra la via Laurentina e il quartiere Eur (posti a Ovest, a circa 1,5 km di distanza) e la direttrice di via Ardeatina (Est), e sul suo tracciato si snoda parte del percorso di alcune linee di trasporto pubblico. Nell'immediato intorno dell'area sono insediati quartieri spiccatamente residenziali come il Tintoretto, L'Annunziatella, Roma 70, Fonte Meravigliosa e alcuni complessi scolastici.*

### Dati identificativi del Progetto

- NOME PROGETTO: Progetto per la costruzione di un Edificio commerciale Esselunga - Comparto Z2, all'interno del Programma di Trasformazione Urbanistica "Vigna Murata"
- TIPO DI INTERVENTO: Realizzazione edilizia di un edificio commerciale.
- PROPONENTE: Esselunga S.p.a.
- SITO DI REALIZZAZIONE: Roma Capitale, Municipio VIII
- ESTENSIONE AREALE: 2,1 Ha.
- SUPERFICIE UTILE LORDA: 8.328,00 mq.

### QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

#### Regime vincolistico

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

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

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

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

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

#### Vincoli ambientali

Nell'area di intervento non sono presenti vincoli ambientali, ma solo la presenza di un bene paesaggistico. Si mette in luce peraltro che l'area di intervento oltre che avulsa di zone di protezione naturale quali SIC, ZPS e Aree Naturali Protette, si trova da queste a considerevole distanza, potendo specificare a priori che non sono in alcun modo riscontrabili potenziali interferenze con detti beni, pertanto preclusi effetti significativi.

L'area ricade nel territorio disciplinato dalla pianificazione di competenza dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere (ABT) nel "PS5- Piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere, da Castel Giubileo alla foce" approvato con DPCM del 10/04/13, non risultano aree a rischio frana, né aree a rischio idraulico.

#### Riferimenti programmatori e di pianificazione

##### **IL PTPR**

La regione Lazio è dotata di Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DGR n.556 del 25 luglio 2007 e DGR n.1025 del 21.12.2007, pubblicato sul BURL del 14/02/2008, approvato con DCR n.5 del 21 aprile 2021, ed è stato recentemente pubblicato sul BURL in data 10 giugno 2021. [...]

Si analizza di seguito la tavola B "Beni Paesaggistici".

##### **Beni dichiarativi**

Non è presente alcun Bene Dichiarativo all'interno dell'area di intervento.

##### **Beni tutelati per legge**

L'area di intervento è interessata dai seguenti beni paesaggistici, come evidenziato nelle Tavole B del PTPR:

- **Fascia di rispetto di corsi delle acque pubbliche.**

Si analizza di seguito la tavola A "Paesaggi".

L'area risulta ricadere, in riferimento alle NORME del PTPR vigente in salvaguardia, nei seguenti paesaggi: Paesaggio Naturale di Continuità di cui all'art.24 delle NORME del PTPR [...]

Paesaggio degli Insediamenti Urbani di cui all'art.28 delle NORME del PTPR [...]

### **Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)**

Con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 10/04/2013 è stata approvata la variante al Piano di bacino del fiume Tevere - Piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce - P.S. 5. [...]

Si rileva evidenziare, come da Tavole allegate, che l'area non risulta ricadere né in Zone a rischio Idraulico e né in Zone a rischio di frana.

### **Il Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG)**

Adottato in data 24 luglio 2009 con d.c.p. n.35 e approvato in data 18 gennaio 2010 con d.c.p. n.1.

Il lavoro di redazione del Piano comprende la definizione dei rapporti tra pianificazione urbanistica ed ambientale e altri strumenti di pianificazione.

L'OBIETTIVO del P.T.P.G. è quello di Valorizzare il sistema provinciale nella sua unità, attraverso lo sviluppo e l'integrazione di funzioni moderne e di relazioni strategiche competitive.

Le STRATEGIE del P.T.P.G. riguardano la riqualificazione delle componenti delle costruzioni urbane attraverso la creazione di nuovi luoghi di incontro e di formazione sociale. Il territorio di Roma Capitale costituisce sistema a sé all'interno del territorio provinciale, sia in termini funzionali, che morfologici: nel Sistema Insediativo Morfologico appartiene alle Costruzioni urbane complesse e viene individuato come Sistema "A0 - Roma"; nel Sistema Insediativo Funzionale appartiene al Sistema Funzionale Locale Roma, per il quale il PTPG suggerisce le seguenti direttive di specializzazione (art.63 delle NTA) [...]

Lo schema programmatico di struttura - tavola TP2 individua nello specifico per l'area in esame la classificazione di "Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti".

Nella tavola TP 2.1 l'area in esame ricade in: Occupazione del suolo attuale e programmatico.

### **Il PRG di Roma Capitale**

Roma Capitale è dotata di P.R.G. approvato con delibera di Consiglio Comunale n.18 del 12/02/08 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14 marzo 2008.

Nell'elaborato di PRG - Sistemi e Regole l'area ricade in:

- Ambiti a pianificazione particolareggiata definita P.U. "Vigna Murata"

in forza della Convenzione Urbanistica. Nell'elaborato di PRG - Rete Ecologica l'area risulta priva di Componenti.

### **Legge Regionale n.33/1999**

La legge regionale 18 novembre 1999, n.33 "Disciplina relativa al settore commercio" detta, agli articoli 18 e 19, specifici criteri progettuali da rispettare in ordine alla viabilità (art.18) e ai parcheggi (art.19) nelle strutture di vendita.

Per quanto riguarda il primo elemento, il progetto dell'edificio commerciale Vigna Murata:

- assicura il raccordo tra parcheggio e viabilità, tra le zone di parcheggio insistenti sulla viabilità stessa, nonché tra i sistemi di accesso interni all'area e la viabilità esterna pedonale, con relativo abbattimento delle barriere architettoniche;
- assicura che l'accesso al parcheggio sia almeno doppio e indipendente sulla viabilità pubblica e separato da ogni altro accesso e che il percorso per giungervi viene segnalato chiaramente dalla viabilità principale;
- assicura la regolare confluenza/affluenza dei flussi veicolari, in quanto l'analisi preventiva ha contemplato un metodo di calcolo basato su simulazioni dei prevedibili flussi generati o attratti nelle ore di punta dalle strutture commerciali, basate su dati recenti, rilevati in strutture esistenti utilizzabili per analogia.

Il calcolo per la verifica del soddisfacimento dello standard di parcheggio, è stato eseguito in attuazione delle normative vigenti per gli interventi privati nel Comune di Roma, che sono:

- Legge Regione Lazio n.33 del 18/11/1999;
- Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Roma approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008 e pubblicato sul BURL in data 14 marzo 2008. [...]

### **Classificazione acustica**

[...] Roma Capitale ha adottato con Delibera di C.C. n.60 del 23/05/2002 e successivamente approvato con Delibera di C.C. n.12 del 29/01/2004 il proprio Piano di Zonizzazione Acustica, il quale è vigente, sul territorio, dal 15 febbraio dello stesso anno.

Per quanto riguarda l'area di intervento, il PZA la individua interamente all'interno della Classe III – Aree di tipo misto. [...]

Valori Limite Emissione  $L_{aeqTR}$  [dBA] 55 – 45

Valori Limite Immissione  $L_{aeqTR}$  [dBA] 60 – 50

### **Classificazione sismica**

[...] L'area dell'intervento è passata da una precedente classificazione in zona sismica 3 (D.G.R. n.766/2003) all'attuale classificazione in zona sismica 2, sottozona B, ma rileva comunque evidenziare che per l'area è stata determinata l'idoneità all'edificazione, come si evince dal parere Regione Lazio – Dir. Reg. Ambiente– Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali prot. n.A12040 del 22.11.2012.

### **Quadro di Riferimento Programmatico – Conclusioni**

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

	PROGETTO EDIFICIO COMMERCIALE ESSELUNGA
BENI PAESAGGISTICI	Corsi delle acque pubbliche
PAI	Nessun vincolo
ZPS	Nessun vincolo
PARCHI	Nessun vincolo

Si rileva che nell'area di intervento esiste solamente un bene paesaggistico, sul quale le amministrazioni competenti si sono già espresse favorevolmente [...]

Regione Lazio – Direzione Politiche Abitative e Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, Determinazione Dirigenziale n. G02321 del 04/03/2019 (Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs n. 42/2004).

## **QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE**

### **Criteri e scelte progettuali**

La composizione architettonica del nuovo fabbricato è stata concepita considerando in egual misura fondamentali il rispetto dei vincoli urbanistici (definiti dalle NTA che indicano altezza massima, sagoma di involucro e fasce di rispetto stradali), l'orografia e le logiche specifiche di insediamento tipiche di un edificio commerciale.

Nell'osservanza delle fasce di rispetto imposte dalle strade, del vincolo di un fosso interrato che corre sotto piano stradale di via di Vigna Murata e della sagoma di massimo involucro (individuata nella tavola G1 bis "Esecutivo planivolumetrico" della Convenzione urbanistica) l'edificio è collocato in posizione arretrata rispetto alla viabilità esistente e di progetto: ciò consente di organizzare sia un efficace sistema di accessi e uscite che eviti di intralciare lo scorrimento dei veicoli sulla viabilità pubblica, sia un sistema di aree verdi che

garantisce continuità con la vegetazione che costeggia via di Vigna Murata lungo il suo sviluppo e funge da barriera di mitigazione rispetto ai quartieri residenziali più vicini posti in posizione rialzata sul lato Nord-Ovest della collina.

L'edificio è progettato come un corpo di fabbrica unitario, un volume semplice che rivolge il suo fronte principale su via Vigna Murata e si rapporta lateralmente con via Grotte d'Arcaccio mediante una massiva sistemazione del terreno che organizza viabilità interna, parcheggi a raso e aree a verde gestendo le varie differenze di quota altimetrica.

Sul lato Nord (parte tergale dell'edificio) il volume scava parte della collina e ne accoglie parzialmente il manto erboso, cosicché dalle visuali della viabilità principale di via di Vigna Murata l'edificio costituisce una sorta di baluardo, propaggine artificiale del declivio posto alle sue spalle, mascherandolo insieme ad una serie di nuovi alto fusti. I nuovi alto fusti vanno a compensare le n°10 alberature di cui si prevede l'eliminazione. [...]

La presenza della collina ha suggerito di organizzare l'ampia dotazione di parcheggi (pubblici e privati) su due livelli: pertanto si è previsto un solo un piano interrato, nascondendo circa metà della superficie a parcheggio all'interno del volume al piano terreno e sopraelevando la galleria commerciale collocandola al piano primo, con un affaccio dominante su via di Vigna Murata.

## **L'Area di intervento e le opere di progetto**

### **Distribuzione interna**

Nell'edificio è prevista un'attività alimentare con superficie di vendita di circa 4650 mq, per una SUL complessiva massima pari a 8328 mq. Questa si articolerà dunque nel primo piano fuori terra, con una zona tecnica posta a Nord dell'edificio a ridosso della zona di carico e scarico, organizzata su due piani che risultano però compresi nella volumetria unitaria.

Dall'ingresso principale pedonale posto in fregio a via di Vigna Murata si accederà a un androne, dove sbarcheranno le rampe mobili e gli ascensori che metteranno in comunicazione il piano terra con l'autorimessa adiacente, quella del piano interrato e la galleria interna soprastante.

Lungo la galleria al piano primo si affacciano la superficie alimentare, altri servizi e le attività di assistenza alla clientela.

Al di là delle casse disposte lungo la galleria si sviluppa l'area di vendita dell'attività commerciale destinata alla vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari.

Adiacenti all'area di vendita e in posizione diametralmente opposta alla galleria e al fronte casse sono previsti una serie di spazi accessori all'attività commerciale stessa e al personale, quali reparti, magazzini, celle per i diversi generi alimentari e servizi per il personale.

Nel secondo piano fuori terra trovano collocazione i locali di servizio, gli spogliatoi per il personale e i locali tecnici.

Un'ampia e attrezzata zona di carico e scarico, realizzata con una piattaforma rialzata rispetto al piano del cortile di stazionamento dei mezzi si attesta lungo la facciata nord del fabbricato nascosta dal terrapieno della collina e da un solaio trattato a verde pensile.

### **Viabilità e parcheggi**

I parcheggi pubblici e privati destinati alla clientela dell'edificio commerciale sono distribuiti in parte a raso e in parte al piano interrato, per un totale di 800 posti auto (328 al piano terra e 472 al piano interrato). Le vie destinate alla circolazione interna e ai parcheggi sono progettate con carreggiate di 6 mt in modo da garantire, nel caso di doppio senso di marcia, corsie da 3 mt, oltre che per permettere un adeguato corridoio di manovra per gli stalli.

Il sistema di accesso ai parcheggi dalla viabilità pubblica è organizzato attraverso due ingressi e due uscite che gravitano sulle due nuove rotatorie previste su via di Vigna Murata e su via Grotte d'Arcaccio.

La viabilità interna prevede la possibilità di accedere da entrambi gli ingressi al parcheggio del piano terreno e a quello interrato.

Gli accessi e la viabilità interna sono organizzati in modo tale che i parcheggi ad uso pubblico (n° 490 per circa 15.000 mq) siano funzionalmente indipendenti da quelli privati (n° 310 per circa 10.000 mq).

Sul lato Nord dell'edificio, in comunicazione con le zone di magazzino e di lavorazione, è collocata l'area di carico e scarico merci. L'accessibilità dei veicoli commerciali di servizio è prevista in modo da non interferire con gli altri flussi veicolari poiché l'accesso all'area avviene dalla viabilità principale: l'ingresso dal fianco Ovest, e l'uscita sul fianco Est, su via Grotte d'Arcaccio. Questa parte dell'edificio è sostanzialmente nascosta, compresa tra l'edificio e il muro che sorregge la collina retrostante, con una parte coperta che consente di fondere il manto erboso della collina con la copertura dell'edificio che vi si accosta.

Sono previste uscite di sicurezza per l'evacuazione del pubblico e dei lavoratori in numero e dimensioni coerenti alla vigente normativa in materia di sicurezza e prevenzione incendi.

## Le dimensioni del progetto

La tabella sottostante riepiloga le verifiche urbanistiche in merito a SUL, reperimento di parcheggi pubblici e privati, nonché l'incidenza tra posti auto e superficie dei parcheggi.

### COMPARTO Z2 SUPERFICI DI PROGETTO

#### SUL - superficie utile lorda

	sup. (mq)
PIANO TERRA	306,00
PIANO PRIMO	7.608,72
PIANO MEZZANINO	259,29
<b>totale</b>	<b>8.174,01</b>

SULA PROGETTO MQ 8.174,01 < MQ 8.238 SUL MAX AMMESSA CONVENZIONE URB.

#### SV - superficie di vendita

	sup. (mq)
PIANO PRIMO	4.633,53
<b>totale</b>	<b>4.633,53</b>

#### DEPOSITI

	sup. (mq)
PIANO PRIMO	333,54
<b>totale</b>	<b>333,54</b>

#### PERTINENZE (dedotte per differenza)

	sup. (mq)
SUL	8.174,01
SV	4.633,53 -
DEPOSITI	333,54 -
<b>totale</b>	<b>3.206,94</b>

#### PARCHEGGI AD USO PUBBLICO

	sup. (mq)
PIANO INTERRATO	162 posti auto 4.759,11
PIANO TERRA	328 posti auto 10.608,67
<b>totale</b>	<b>490 posti auto</b> <b>15.367,78</b>

SUPERFICIE REPERITA A PROGETTO MQ 15.367,78 > SUPERFICIE MINIMA RICHIESTA (MQ 15.354)

VERIFICA INCIDENZA SUP. PARCHEGGIO/POSTI AUTO  
mq 15.367,78 : 490 = 31,3 mq/posto auto

#### PARCHEGGI PRIVATI

	sup. (mq)
PIANO INTERRATO	310 posti auto 8.581,84
PIANO TERRA (RAMFAC PARABILE)	568,78
PIANO PRIMO	1.885,01
<b>totale</b>	<b>310 posti auto</b> <b>10.835,63</b>

SUPERFICIE REPERITA A PROGETTO MQ 10.835,63 > SUPERFICIE MINIMA RICHIESTA (MQ 9.814,06)

VERIFICA INCIDENZA SUP. PARCHEGGIO/POSTI AUTO  
mq 10.835,63 : 310 = 34,9 mq/posto auto

### SUL - verifica superfici escluse (max 20%)

	sup. (mq)
PIANO TERRA	512,95
PIANO PRIMO	145,81
PIANO MEZZANINO	957,53
<b>totale</b>	<b>1616,29</b>

SULA PROGETTO MQ 8.174 x 0,20 = 1.634,8 MQ. - MQ 1616,29 < MQ 1.634,8

### COMPARTO Z2 CALCOLO STANDARD URBANISTICI

#### Dotazione minima Parcheggi ad uso pubblico

	sup. (mq)		
destinazione	superficie (mq)	indice applicato (mq x mq)	
SV	4.633,53	2	9.267,06
DEPOSITI	333,54	0,4	133,41
PERTINENZE	3.206,94	1	3.206,94
<b>totale</b>			<b>12.607,41 (*)</b>

(\*) come minimo richiesto viene adottata la quantità indicata nella Convenzione del Piano Urbanistico in quanto cifra superiore: mq 15.354 - vedi tav. D1 bis allegata a Convenzione

#### Dotazione minima Parcheggi privati (pertinenziali)

	sup. (mq)		
destinazione	superficie (mq)	indice applicato (mq x mq)	
SUL	8.174	0,2	1.634,8 (**)

#### Dotazione minima Parcheggi privati (pertinenziali)

	sup. (mq)		
destinazione	superficie (mq)	indice applicato (mq x mq)	
SV - supermercato	4.633,53	2	9.267,06
ATTIVITA' CONNESSE (P.E., bar, gioco bimbi, punto Fidaty)	547	1	547
<b>totale</b>			<b>9.814,06 (**)</b>

(\*\*) tra i due valori calcolati si assume come minimo richiesto per i parcheggi privati quello risultato superiore: mq 9.814,06

#### Dotazione minima Alberature ad alto fusto

	n° alberi		
destinazione	superficie (mq)	indice applicato	
superfici destinate a parcheggi ad uso pubblico esterni	1.763	1/60 mq	29,38 arrotondato a 30

N° alberature ad altofusto previste a progetto: 30

[...]

### **Terre e rocce da scavo**

Le elaborazioni delle indagini geologico-ambientali e delle prove di laboratorio chimico per la caratterizzazione delle terre da scavo riferite al progetto del centro commerciale previsto in Via di Vigna Murata, presso lo stabilimento ex Capolino Ceramiche, hanno permesso di trarre le seguenti considerazioni conclusive:

- il sito in esame si estende nel settore nord-occidentale del Distretto Vulcanico dei Colli Albani, in un'area a morfologia debolmente inclinata, con quote topografiche medie comprese tra 28 e 32 metri s.l.m. In corrispondenza del limite Nord dell'area di ex-Capolino Ceramiche è presente una scarpata di altezza media pari a circa 10-12 metri, presumibilmente attribuibile ad un antico fronte di cava, dove si estraeva il tufo litoide;
- nell'area in studio affiorano diffusamente le formazioni piroclastiche albane del Pleistocene medio, presenti localmente sotto ad un primo strato di terreno di riporto antropico e seguiti in profondità dai depositi fluvio-palustri prevulcanici;
- dal punto di vista idrogeologico, è presente nell'area una falda idrica contenuta nei prodotti piroclastici scoriacei a profondità media di circa 7-8 metri dal p.c. (quota di circa 22 metri s.l.m.), con livello statico monitorato mediante l'installazione di piezometri Norton che risulta attestarsi a circa 5-7 metri dal p.c. pari a quota di circa 23-24 metri s.l.m.;
- il progetto del centro commerciale prevede un volume complessivo di terre da scavo pari a circa 120.190,74 mc per gli sbancamenti e la realizzazione di una paratia di pali di contenimento, con produzione di terre per un volume di circa 2.891,40 mc;
- il piano di campionamento e caratterizzazione delle terre da scavo ha previsto la realizzazione di sondaggi a carotaggio continuo, spinti a profondità variabili in funzione della quota di fondo scavo e della profondità dei pali di paratia previste in progetto, con un volume significativo per ciascun campione mai superiore ai 3.000 mc;
- sono stati prelevati dai carotaggi complessivamente n. 51 campioni rappresentativi delle terre da scavo e dei pali di contenimento in progetto, secondo norma CNR Uni 10802, formati da più aliquote di terreno omogeneizzati in sito e private della frazione grossolana;
- tutti i campioni sono stati idoneamente conservati e trasportati presso il laboratorio Agri Bio Eco Laboratori Riuniti S.r.l. certificato Accredia, per l'esecuzione delle analisi chimiche;
- sono state eseguite in laboratorio le analisi chimiche per la caratterizzazione secondo D.Lgs. n. 152/2006 comprensiva delle verifiche di pericolosità e dei test di cessione secondo D.M. 05/02/98. Sono state inoltre eseguite su alcuni campioni, delle analisi integrative rappresentate dai saggi di ecotossicità e dalle determinazioni del pH sul tal quale, in funzione dei risultati preliminarmente ottenuti;
- le analisi eseguite su tutti i campioni di terre, comprese quelle integrative, hanno evidenziato delle concentrazioni degli analiti che rientrano nei limiti della Colonna B della Tabella I D.Lgs. n. 152/2006, tranne soli tre campioni che ricadono nei limiti della Colonna A, e la non pericolosità del materiale secondo i regolamenti europei;
- i test di cessione in acqua demineralizzata secondo DM 05/02/98 hanno evidenziato la conformità della maggior parte dei campioni, ad eccezione di n. 14 campioni non conformi per alcuni parametri, che però rientrano nella Tabella 5 del DM 27/09/2010, relativa ai rifiuti non pericolosi.

In relazione ai risultati delle prove di laboratorio ed al bilancio delle terre previsto in progetto, è stata verificata la possibile destinazione delle terre da scavo, da smaltire presso idonei impianti autorizzati. In particolare, gran parte del volume di scavo, circa il 77 % pari ad un volume di circa 96.076 mc, potrà essere conferito presso impianti di recupero R13, mentre il restante 23%, pari ad un volume di circa 29.114 mc, dovrà essere smaltito in discariche per rifiuti non pericolosi o in discariche per inerti D1 con opportune deroghe, in quanto alcuni parametri nel test di cessione non risultano conformi alla tabella del DM 05/02/98, ma conformi alla Tabella 5 del DM 27/09/2010. Per lo stesso motivo, anche le terre provenienti dalla

perforazione dei pali della paratia di contenimento, per un volume di circa 2.891 mc, dovrà essere smaltito in discarica per rifiuti non pericolosi o per inerti con deroga per i fluoruri.

### **Mobilità**

Lo [...] studio, secondo quanto richiesto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG di Roma Capitale e dalla L.R. n. 33/1999 (Disciplina relativa al settore commercio), ha l'obiettivo di valutare i potenziali impatti sul sistema della mobilità derivanti dalla realizzazione dei nuovi insediamenti previsti nell'ambito del Programma di Trasformazione Urbanistica "Vigna Murata" (Accordo di Programma Ex-art. 34 D.L.vo 267/2000).

Lo studio costituisce un aggiornamento degli studi precedenti a seguito delle richieste del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica comunicate nella riunione convocata con nota prot. QI 107577 del 1.10.2020 presso la sede del dipartimento in cui si richiede che sia verificata la sostenibilità del Programma di Trasformazione Urbanistica con le sole opere di urbanizzazione primaria considerando lo stralcio dell'Asse Viario.

Nel presente studio, quindi, si riportano le valutazioni del P.U. Vigna Murata solamente in relazione alle opere di urbanizzazione primaria rimandando, per ulteriori valutazioni agli studi precedenti ed in particolare:

- ❖ Studio trasportistico redatto nel 2019 allegato allo Studio di Fattibilità (Allegato 03) consegnato con protocollo QI 192078 del 16 dicembre 2019 che ha conseguito il parere favorevole del Dipartimento Mobilità e Trasporti con nota prot. n. QG/1554 del 16 Gennaio 2020;
- ❖ Studio trasportistico redatto nel 2020 allegato alla Domanda di rilascio Autorizzazione all'apertura di una Grande Struttura di Vendita/Integrazioni (prot. Sportello Attività Produttive n. QH/2020/0022178 del 4 giugno 2020 e prot. Dipartimento Mobilità e Trasporti n. QG/2020/0017179 del 4 giugno 2020) che ha conseguito il parere favorevole del Dipartimento Mobilità e Trasporti con nota prot. n. QG20200017856 del 09/06/2020.

[...] Come riportato negli studi precedenti (Studio trasportistico redatto nel 2019 - Allegato 03 allo Studio di Fattibilità, consegnato con protocollo QI 192078 del 16 dicembre 2019, e Studio trasportistico consegnato in data maggio 2020 per la Domanda di rilascio Autorizzazione all'apertura di una Grande Struttura di Vendita e contestuale Permesso a Costruire Conferenza di Servizi indetta con nota prot. QH 48865 del 31/10/2019) ed ai sensi dell'art.99 comma 4 delle NTA del nuovo PRG di Roma Capitale, anche nel presente studio l'intervento è preso in considerazione nella sua interezza (intero Programma di Trasformazione Urbanistica Vigna Murata) ovvero per una superficie utile lorda (SUL) di circa 15.700 mq.

Al fine di rispondere alle richieste effettuate nella riunione convocata con nota prot. QI 107577 del 1.10.2020 presso la sede del dipartimento, sono di seguito riportate le valutazioni del solo scenario infrastrutturale di assetto I, con le sole opere di urbanizzazione primaria.

Gli scenari, in definitiva, sono quattro come riportato nella Tabella 0.2, rimandando per ulteriori valutazioni agli studi precedenti.

Scenari oggetto di simulazione

<b>Denominazione scenario</b>	<b>Offerta</b>	<b>Domanda</b>	<b>Intervalli orari</b>
Scenario 0A-AM	Stato attuale (2018)	attuale	AM
Scenario 0A-PM	Stato attuale (2018)	attuale	PM
Scenario 1B-AM	Opere Urbanizzazione Primaria (lotto 01)	Con intervento	AM
Scenario 1B-PM	Opere Urbanizzazione Primaria (lotto 01)	Con intervento	PM

In particolare, [...], il presente documento, così come gli studi precedenti del 2019 e del 2020, costituisce un aggiornamento degli studi trasportistici redatti precedentemente (dal 2009 al 2018) che si è reso

necessario a seguito della modifica, sia dello scenario di riferimento ovvero lo stato di fatto (in termini infrastrutturali e di domanda, dal 2009 al 2018) che dello scenario di progetto.

Lo studio si propone l'obiettivo di valutare la sostenibilità dell'intervento in un unico scenario infrastrutturale comprensivo delle opere di urbanizzazione primaria (lotto 01) che prevede le seguenti opere:

- realizzazione del nuovo tracciato della via di Vigna Murata prospiciente l'intervento e degli svincoli regolati a rotatorie;
- realizzazione del tratto inferiore di via di Grotte d'Arcaccio,
- realizzazione del tratto inferiore di via di Bonaiuto per adeguarla al nuovo tracciato di via di Vigna Murata;
- realizzazione di due nuovi parcheggi pubblici (P1 e P3);
- adeguamento della viabilità esistente sul tratto di via Grotte d'Arcaccio che si collega a via Gaulli, e regolamentazione degli accessi al comparto S1 ed al parcheggio P1.

A tal fine lo studio è consistito nella ricostruzione dell'equilibrio tra domanda di mobilità e offerta di trasporto su strada allo stato attuale e nella valutazione degli impatti prevedibili sul sistema in corrispondenza dell'orizzonte temporale di progetto nel settore urbano direttamente interessato dall'intervento.

Trattandosi di un complesso polifunzionale, gli impatti sulla rete viaria sono stati valutati sia nell'ora di punta della mattina (7:30-8:30) che nell'ora di punta del pomeriggio (17:30-18:30) di un giorno feriale tipo. In particolare, sono stati considerati due orizzonti temporali ed un assetto infrastrutturale di progetto per un totale di quattro scenari:

- stato attuale, scenari 0A-AM e 0A-PM, rispettivamente per l'ora di punta della mattina (7:30-8:30) e per l'ora di punta del pomeriggio (17:30-18:30) di un giorno feriale tipo;
- breve termine, ad intervento realizzato con assetto viario 1 (lotto 01), scenari 1B-AM e 1B-PM, rispettivamente per l'ora di punta della mattina (7:30-8:30) e per l'ora di punta del pomeriggio (17:30-18:30) di un giorno feriale tipo;

Occorre sottolineare che, la viabilità di progetto, secondo quanto contenuto nella Convenzione Urbanistica n. 46736 del 14.12.2017, prevedeva la realizzazione di due lotti:

- lotto n.01 (opere di urbanizzazione primaria, permesso di costruire art. 13 comma 3 convenzione urbanistica del 14.12.2017, Rep. n. 120635 Rac. n. 46736, autorizzazione paesaggistica Determinazione Dirigenziale protocollo QI/160093/2014 del 21/10/2014 – Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica);
- lotto n.02 (opere di connessione esterna, permesso di costruire art. 13 comma 3 del 14.12.2017, Rep. n. 120635 Rac. n. 46736, autorizzazione paesaggistica Determinazione Dirigenziale Regione Lazio, protocollo G08447 del 4.06.2018).

Per le valutazioni di sostenibilità degli scenari infrastrutturali comprendenti le opere viarie del lotto 02 si rimanda agli studi trasportistici redatti precedentemente.

L'intervento oggetto di studio prevede la realizzazione di un complesso polifunzionale per una superficie utile lorda (S.U.L.) di circa 15.700 mq. In particolare, sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- un edificio commerciale a carico urbanistico alto per 8.328,00 mq di SUL;
- edifici residenziali per 6.734,00 mq di SUL e 180 abitanti circa;
- strutture commerciali a carico urbanistico basso per 622,00 mq di SUL.

L'edificio commerciale a carico urbanistico alto è costituito da una grande struttura di vendita, di proprietà Esselunga SPA, ed occupa il comparto Z2, che costituisce il lotto di circa mq 21.000 che si affaccia su via di Vigna Murata angolo via Grotte d'Arcaccio.

Rispetto allo studio di traffico redatto nel 2009 non variano sostanzialmente né il numero di abitanti né la superficie di vendita della grande struttura commerciale, ovvero non variano i parametri significativi ai fini dello studio.

Lo studio trasportistico, in tale contesto, è consistito nell'analisi della domanda e dell'offerta di trasporto allo stato attuale ed all'orizzonte temporale di attuazione del progetto e all'interazione domanda/offerta.

Occorre sottolineare che lo stato di fatto è quello al 2018, anno al quale si riferiscono le indagini di traffico utilizzate per la calibrazione del modello. Dal 2018 al 2019, infatti, sulla base di dati in possesso del Consulente risulta che non sono intervenute modifiche significative riguardo la domanda di traffico interessando la viabilità della zona.

Occorre, inoltre, sottolineare che si fa riferimento al 2019 in quanto l'attuale situazione legata all'emergenza sanitaria che ha gravemente colpito il Paese ha comportato, a seguito della sospensione dell'attività didattica e lavorativa con DPCM 9 marzo 2020, una drastica riduzione degli spostamenti sul territorio e la conseguente mancanza di tipicità del fenomeno della mobilità di fondo sulla quale effettuare le valutazioni dell'intervento.

La valutazione degli impatti sulla rete viaria è stata basata sui risultati delle assegnazioni della domanda di trasporto, in termini di livelli di servizio della rete stradale e di accessibilità ai nuovi insediamenti.

I veicoli indotti dall'intervento sono stati sommati alla matrice attuale utilizzata e sono stati distribuiti per tutte le coppie origine-destinazione del bacino di attrazione proporzionalmente ai flussi attuali.

Le matrici di progetto sono state incrementate con:

- circa 50 veicoli nell'ora di punta della mattina di un giorno feriale tipo, di cui circa 30 attratti e 20 generati;
- circa 650 veicoli nell'ora di punta del pomeriggio di un giorno feriale tipo, di cui circa 360 attratti e 290 generati.

Dall'analisi dei risultati della simulazione effettuata, all'orizzonte temporale di breve termine, sia nell'ora di punta della mattina che in quella del pomeriggio di un giorno feriale tipo, vista l'esiguità della domanda indotta dall'intervento, non si riscontrano variazioni di rilievo sulla viabilità circostante l'intervento.

Per effetto della realizzazione del nuovo tracciato e delle intersezioni regolate a rotatoria, che comportano un livello di servizio dell'infrastruttura maggiore rispetto allo stato attuale, i flussi di traffico che prima si dirigevano verso via Andrea di Bonaiuto ora rimangono su via di Vigna Murata fino a via Laurentina scaricando, quindi, le strade interne al quartiere, così come auspicabile in quanto viabilità a carattere locale e, quindi, destinata solamente alla parte terminale degli spostamenti. Si scarica, di conseguenza anche l'itinerario di via del Tintoretto.

Si tratta, in particolare, di circa 1.300 autovetture equivalenti che in parte si riversano su via di Vigna Murata e via Laurentina e, in parte (circa 200 unità veicolari) scelgono itinerari alternativi a monte dell'area di studio in conseguenza dell'incremento di traffico su via Laurentina.

Il tratto più carico su via di Vigna Murata si verifica nel punto di ricongiungimento delle due carreggiate con circa 2.720 autovetture equivalenti di cui circa 1.770 unità veicolari in direzione via Laurentina e circa 950 nella direzione opposta.

Su via Laurentina, a valle dell'intersezione con via di Vigna Murata si raggiungono le 4.640 autovetture equivalenti di cui circa 3.160 in direzione centro e circa 1.480 nella direzione opposta.

Analoga situazione si verifica nell'intervallo del pomeriggio in presenza di 650 autovetture in ingresso/uscita dall'intervento. L'effetto risulta meno marcato visto che i flussi di traffico sono più elevati in direzione via Ardeatina e che nel primo tratto, ovvero all'altezza di via Laurentina, via di Vigna Murata rimane comunque a senso unico in direzione via Laurentina. I flussi di traffico continuano a scegliere via del Serafico e via Andrea di Bonaiuto per poi raggiungere via di Vigna Murata all'altezza dell'intervento.

Via di Vigna Murata, nel tratto più carico, ovvero nel punto di ricongiungimento delle due carreggiate raggiunge le 3.700 autovetture equivalenti equamente distribuite sulle due carreggiate. Il deflusso rimane scorrevole.

I flussi di traffico diretti all'intervento si distribuiscono sui tre ingressi in funzione delle provenienze: i veicoli provenienti da via Laurentina e zone limitrofe (circa 300) scelgono l'ingresso dalla prima rotatoria mentre quelli provenienti da via Ardeatina (circa 60) scelgono l'ingresso di fronte al negozio. Analogamente per i veicoli in uscita.

Alla luce di quanto esposto, l'impatto dell'intervento risulta del tutto compatibile rispetto alle caratteristiche della rete stradale in considerazione degli interventi infrastrutturali proposti nell'assetto I comprensivo delle opere di urbanizzazione primaria (lotto 01).

## **QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE**

### **Atmosfera**

L'impatto sulla qualità dell'aria può essere valutato considerando:

- le ricadute in termini di bilancio emissivo degli inquinanti all'interno dell'area di studio;
- una stima delle ricadute in termini di variazione dei valori di concentrazione degli inquinanti in corrispondenza degli areali influenzati dall'introduzione della proposta di progetto.

Dal punto di vista del quadro emissivo l'analisi delle simulazioni trasportistiche porta alle seguenti considerazioni:

1. la domanda indotta dall'intervento è modesta e, pertanto, non si riscontrano variazioni di rilievo sulla viabilità circostante l'intervento.
2. Il quadro degli interventi infrastrutturali previsti comporta, in ogni caso, una redistribuzione migliorativa dei flussi di traffico e di conseguenza un bilancio emissivo che non comporta un peggioramento dello stato di fatto.

Dal punto di vista della qualità dell'aria in senso stretto un potenziale incremento del traffico è ravvisabile esclusivamente per l'ora di punta pomeridiana e in corrispondenza dell'accesso ovest al nuovo centro commerciale su via di Vigna Murata. Valgono le seguenti considerazioni:

1. rispetto agli attuali flussi di traffico l'incremento previsto è modesto. A fronte di buoni livelli di servizio nel tratto in oggetto previsti per lo scenario di progetto l'aumento delle emissioni locali è linearmente proporzionale all'aumento del traffico; a mero titolo esemplificativo, sulla base di esperienze pregresse, un asse stradale con un traffico equivalente a quello di via di Vigna Murata può comportare complessivamente nelle immediate vicinanze (poche decine di metri) ricadute in termini di media annua del NO<sub>2</sub> di qualche µg/m<sup>3</sup> (con tutte le approssimazioni del caso in relazione al quadro anemologico);
2. a fronte di un incremento locale su via di Vigna Murata in direzione Laurentina si assiste allo scaricamento delle strade interne al quartiere, contraddistinte da velocità di percorrenza inferiori (intersezioni, sezione stradale, ecc.) e quindi anche da fattori di emissione degli inquinanti da traffico maggiori. Senza la necessità di approfondimenti numerici appare evidente un bilanciamento nella produzione degli inquinanti da traffico e, di conseguenza, sullo stato di qualità dell'aria dell'area;
3. la domanda incide prevalentemente sull'ora di punta del pomeriggio. Il problema nell'area, dal punto di vista dell'attuale stato di qualità dell'aria, riguarda fundamentalmente il potenziale superamento della media annua del NO<sub>2</sub> mentre per quanto riguarda la soglia oraria di legge il sistema di monitoraggio regionale non ha sostanzialmente rilevato superamenti negli ultimi anni. Ai fini della definizione dei valori medi annui dei parametri inquinanti l'effetto introdotto dal progetto è irrilevante.

Per quanto detto, sulla base dell'attuale step della progettazione e degli studi conoscitivi, non si attendono significative alterazioni dell'attuale stato di qualità dell'aria per effetto della realizzazione del progetto all'interno del quadro degli interventi infrastrutturali previsti dalla programmazione territoriale.

### **Rumore**

[...] documentazione previsionale di impatto acustico, ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 447/1995, del nuovo edificio commerciale ESSELUNGA, in progetto nel Comune di Roma, in Via di Vigna Murata.

L'edificio commerciale è previsto nella parte meridionale della Città, nell'area dismessa (ex magazzino di materiali edili) situata a Nord-Ovest dell'intersezione stradale tra Via di Vigna Murata e Via Grotte d'Arcaccio. Trattasi di area periferica con morfologia del territorio collinare.

L'area di intervento, come anche la Via di Vigna Murata, si trova sul fondovalle. I ricettori circostanti, attuali e futuri, si trovano invece in posizione sopraelevata.

La principale sorgente sonora dell'area è rappresentata dal traffico veicolare lungo Via di Vigna Murata, strada a due carreggiate attualmente percorsa da un traffico veicolare diurno medio di 3150 veic/h. Significativo, seppure secondario, è il contributo acustico del traffico su Via Grotte d'Arcaccio, a Est, soprattutto nel periodo diurno.

I principali ricettori dell'area sono rappresentati dagli edifici residenziali multipiano di Via Paolo di Dono, situati a circa 80 m a Nord-Ovest dal futuro negozio, l'Istituto Aeronautico Statale "De Pinedo Colonna", in Via Grotte d'Arcaccio, situato a circa 100 m a Nord-Est, la Scuola Materna "Ginkgo Dorado" e il Liceo Artistico "Caravaggio", a circa 200 m a Sud del negozio. Nella valutazione sono stati altresì considerati i due edifici residenziali multipiano in progetto, alti circa 40 m, previsti a Nord del futuro negozio, antistanti la futura area di scarico/carico merci (area ribalte) del negozio stesso.

Il vigente Piano di Zonizzazione Acustica Comunale classifica l'area nella Classe III.

L'esecuzione di un'apposita indagine fonometrica condotta nel Gennaio 2018 con l'impiego di n. 3 postazioni fonometriche fisse (rilievo fonometrico in continuo per 24h) e n. 2 postazioni mobili (campionamenti fonometrici diurni/notturni con tecnica CNR-MAOG) ha consentito di caratterizzare l'ambiente sonoro ante operam presso i ricettori verosimilmente più esposti.

Tramite il software previsionale Soundplan è stato realizzato un modello acustico 3D dell'area che, opportunamente tarato con i dati acustici di progetto, ha consentito di stimare i futuri livelli di emissione e immissione sonora indotti dal negozio, sia nei confronti degli edifici esistenti sia nei confronti di quelli in progetto.

Dalle verifiche di compatibilità rispetto al vigente Piano di Zonizzazione Acustica Comunale si prevede che i futuri livelli di emissione e immissione (assoluti e differenziali) saranno ovunque inferiori ai limiti di legge, in entrambi i periodi di riferimento.

Nei casi in cui i livelli di immissione allo stato attuale sono superiori ai limiti di legge (a causa dell'elevato rumore residuo notturno del traffico su Via di Vigna Murata), l'incremento di rumorosità previsto dovuto all'insediamento commerciale sarà trascurabile.

Alla luce di quanto sopra si può pertanto concludere che l'impatto acustico previsto per il negozio ESSELUNGA sarà CONFORME AI LIMITI definiti dalla legislazione vigente.

### **Suolo e sottosuolo**

L'area si estende nel settore meridionale della città di Roma, dove affiorano diffusamente i prodotti piroclastici albanici riferibili alla Formazione di Villa Senni ed alle Pozzolane Rosse e Nere, mentre i depositi alluvionali recenti affiorano lungo la valle del Fosso di Vigna Murata, ad oggi intubato in corrispondenza della strada omonima.

Nell'area le formazioni piroclastiche sono state intensamente cavate in passato, sia in sotterraneo, che a cielo aperto e ad oggi sono evidenti in sito alcune scarpate antropiche rappresentative presumibilmente di fronti di cava. L'area risulta inoltre perimetrata come Zone nelle quali è probabile l'esistenza di cavità sotterranee nelle rocce vulcaniche nella cartografia.

L'area si può definire idonea alla realizzazione degli interventi previsti, ad eccezione di alcuni tratti di scarpata, rappresentative presumibilmente di fronti di cava, che ricadono in corrispondenza ed in prossimità dell'edificio in progetto e vengono perimetrati come aree idonee con prescrizioni. [...]

### **Vegetazione**

Il sito d'intervento è descrivibile come un'area distinta in parte a verde pubblico, in parte occupata da edifici industriali e in parte incolta.

Le essenze arboree presenti (in prevalenza di origine alloctona come Ailantus e Robinia pseudoacacia) si distribuiscono, insieme a delle formazioni cespugliate (prevalenza di Rubus ulmifolius, circa l'80 %; scarsa

presenza di *Spartium junceum*, circa 5% e per la restante parte *Crataegus monogyna* e *Rhamnus alaternus*), nelle aree marginali del sito.

La scheda di rilevamento redatta ai sensi della D.G.R. n.2649/1999 considera l'intera area (escludendo le porzioni edificate e destinate a verde pubblico) come incolto. [...]

[...] Una volta completato l'intervento edilizio, è previsto un impianto arboreo e arbustivo molto importante: a fronte dell'abbattimento di n. 25 individui arborei in totale (n. 3 eucalipti, n. 17 robinie e n. 5 cipressi dell'Arizona), tutte specie di scarso valore sia paesaggistico che ornamentale, tutte alloctone pur se acclimatate, è previsto il reimpianto di n. 81 individui arborei oltre a un gran numero di arbusti e alla realizzazione dei tappeti erbosi.

In dettaglio i nuovi impianti previsti sono: n. 8 lecci (*Quercus ilex*), n. 17 alberi di Giuda (*Cercis siliquastrum*), n. 18 aceri campestri (*Acer campestre*), n. 7 meli selvatici (*Malus sylvestris*), n. 2 ornielli (*Fraxinus ornus*), n. 13 biancospini ad albero (*Crataegus monogyna* "Stricta"), n. 7 cipressi (*Cupressus sempervirens* "Pyramidalis") e n. 9 carpini piramidali (*Carpinus betulus* "pyramidalis").

Le specie di arbusti che verranno utilizzate sono: pittosporo (*Pittosporum tobira*) oleandro (*Nerium oleander*) in varie colorazioni di fioritura, ginepro (*Juniperus sabina*), lavanda (*Lavandula angustifolia* var. *Hidcote*, *Edelweiss* e *Rosea*), lauroceraso (*Prunus laurocerasus* "Otto Luyken), rose, pachisandra (*Pachysandra terminalis*); quest'ultima verrà utilizzata come coprisuolo. Si tiene a precisare che l'oleandro viene confinato nelle aree non fruibili dai visitatori, data la leggera causticità all'ingestione delle foglie. [...]

Verranno utilizzati alberi giovani e sani, di prima scelta vivaistica e delle specie di maggior pregio, in grado di assicurare un ottimale impatto sia dal punto di vista paesaggistico che funzionale: piante giovani hanno una maggiore efficienza fotosintetica e una maggiore vigoria, pertanto sono in grado di assorbire maggiori quantità di anidride carbonica, di bloccare le micropolveri e garantire un migliore effetto contro le "isole di calore", in sintesi di rendere l'ambiente più sano. La collocazione degli arbusti ad accompagnare le curve di livello simulerà un andamento più naturale di tutto l'insieme.

Un intervento di abbattimento e sostituzione permette di utilizzare specie di pregio anche dal punto di vista paesaggistico e naturalistico, con effetti importanti sulla presenza di avifauna e microfauna terricola: una scelta oculata che permetta di ampliare la biodiversità, da un punto di vista tecnico ha certamente un migliore impatto generale.

Un utilizzo ben integrato di alberi e arbusti consentirà inoltre la realizzazione di aree verdi di semplice manutenzione; la realizzazione di consociazioni vegetali tra alberi e arbusti, infine, è in grado di assicurare un migliore attecchimento anche nel periodo più difficile rappresentato dai primi due anni dall'impianto, in particolare ovviamente durante il periodo estivo: oltre a questo, ne beneficia anche l'aspetto estetico perché aumenta la varietà dei colori e delle masse vegetali.

Una serie di aree verdi, alcune fruibili, altre di contorno, quindi, che risponderanno a quei criteri di sostenibilità ambientale ed economica secondo i più moderni canoni di progettazione paesaggistica e saranno connotate da una buona biodiversità, in armonia con la natura circostante. [...]

### **Il paesaggio e il patrimonio storico-culturale- paesaggio urbano**

Avendo come obiettivo la caratterizzazione della qualità del paesaggio con riferimento sia agli aspetti storico-testimoniali e culturali, sia a quelli legati alla percezione visiva, per poter definire le azioni esercitate dall'inserimento del Progetto e le modifiche apportate alla qualità dell'ambiente, nella fase di studio, è stata analizzata un'area più ampia rispetto a quella di progetto, intesa come porzione del territorio che si suppone suscettibile d'impatto. Pertanto per quanto riguarda le possibili interazioni del progetto con il paesaggio è stata presa in considerazione in particolare l'area che ha rapporti di intervisibilità con il sito di progetto ricompresa tra Via Laurentina e via Ardeatina.

L'area di studio si confronta, con zone residenziali di diversa densità insediativa, le citate infrastrutture viarie, nonché aree interessate da servizi e simili; l'intervento si inserisce in dette aree andando a creare un completamento come chiaro segno di riqualificazione per le zone limitrofe e non di territorio in stato di abbandono e degrado, pur con l'obiettivo di preservare le valenze naturalistiche e paesaggistiche presenti,

*ma che nell'area in oggetto risultano totalmente inesistenti, infatti l'area risulta occupata da essenze arboree di origine alloctona e da formazioni di cespuglieti, [...].*

*Dal punto di vista morfologico, l'area è rappresentata da un territorio collinare subpianeggiante, con un lieve scoscendimento nella parte meridionale, posto a quote topografiche medie di circa 28-47 metri s.l.m..*

*L'orografia dell'area è profondamente solcata dal fosso di vigna murata, per un tratto anche intubato, inserito ormai in un contesto insediativo altamente urbanizzato. Il progetto in esame si attesta a tale caratteristica insediativa.*

*L'area di intervento non presenta elementi di rilevanza nel contesto paesaggistico, come si rileva anche dalle tavole [...] (Carta dell'Agro e Carta della Qualità di PRG), in cui non risulta alcun bene.*

\* \* \*

## ESITO ISTRUTTORIO

L'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti di cui i tecnici Arch. Katia Palisi, iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Latina al n. 703 e Ing. Gabriele Braguglia, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 16539, hanno asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura.

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

Considerato che:

- il progetto riguarda la costruzione di un edificio commerciale Esselunga, ubicato nel Municipio VIII, all'interno dell'area collocata a Nord di via Vigna Murata e via Grotte d'Arcaccio nel Comune di Roma Capitale;
- l'intervento prevede la realizzazione di una grande struttura di vendita, con SUL massima assentibile di mq 8.328,00, di cui mq 4.633,00 destinati a superficie di vendita (mq 3.100 per tipologia merceologica alimentare e mq 1.533,00 per tipologia merceologica non alimentare), nel comparto Z2 del Programma Urbanistico "Vigna Murata", attraverso interventi di demolizione e ricostruzione in conformità a quanto disciplinato dall'Accordo di Programma pubblicato su Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 15 luglio 2014 e dalla conseguente Convenzione Urbanistica stipulata il 14.12.2017, Rep. n. 120635 Rac. n. 46736.
- lo Studio Preliminare Ambientale riporta che l'area di intervento è interessata dal bene paesaggistico individuabile nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici (Tavola B di P.T.P.R.), la Proponente ha provveduto ad inoltrare, unitamente alla documentazione progettuale, l'Autorizzazione paesaggistica rimessa ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs n. 42/2004 (Determinazione Dirigenziale n. G02321 del 04/03/2019). Non vengono segnalati altri vincoli territoriali interferenti con l'area di progetto;
- per quanto attiene gli aspetti geomorfologici dell'area in relazione all'intervento in oggetto, si evidenzia che è presente una scarpata di altezza variabile 10-12 m in corrispondenza del limite nord. Il progetto prevede la realizzazione di una palificata di sostegno della scarpata stessa di cui non è stata data evidenza nella documentazione presentata, degli studi riguardanti il dimensionamento e il posizionamento (intestazione, stabilità, ecc.). Nel merito si impartiscono pertanto specifiche prescrizioni;

- dalle verifiche di compatibilità rispetto al vigente Piano di Zonizzazione Acustica Comunale si prevede che i futuri livelli di emissione e immissione (assoluti e differenziali) saranno ovunque inferiori ai limiti di legge;
- in merito agli aspetti trasportistici dell'opera in esame si prende atto degli studi di impatto sulla mobilità elaborati dalla Proponente e dei pareri favorevoli rimessi dal competente Dipartimento Mobilità e Trasporti di Roma Capitale.

Preso atto che con Determinazione n. A12377 del 30/11/2012, della Direzione Regionale Ambiente - Area VIA e VAS della Regione Lazio, è stata definita l'esclusione del Piano Urbanistico dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi degli artt. 13 e 18 del D.Lgs. n. 152/06.

Preso atto dei seguenti pareri espressi sull'opera in argomento, trasmessi dalla proponente unitamente alla documentazione di progetto:

- Regione Lazio – Direzione Politiche Abitative e Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, Determinazione Dirigenziale n. G02321 del 04/03/2019 (Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs n. 42/2004);
- Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma, nota prot. n. 650 del 05/01/2019 (Parere endoprocedimentale finalizzato al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs n. 42/2004);
- Comando Provinciale Vigili del Fuoco Roma, Ufficio Prevenzione "Polo Centrale", nota prot. n. 5782 del 06/08/2018.

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

- ✓ ASTRAL S.p.A., nota prot. n. 26754 del 06/12/2021, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1007784 del 06/12/2021, con la quale si comunica che *"...le opere [...] sono localizzate su strade non [...] di competenza"*;
- ✓ Roma Capitale, Dipartimento Tutela Ambientale, Direzione Rifiuti, Risanamenti e Inquinamenti, Servizio Valutazioni Ambientali (V.A.S. – V.I.A. – V.A.P. – A.I.A.), nota prot. n. QL 99690 del 24/12/2021, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1074483 in pari data, con la quale vengono formulate osservazioni sul progetto in esame e comunicato che *"... non riscontrando motivi ostativi alla realizzazione dell'intervento in oggetto, si esprime parere favorevole alla realizzazione dell'intervento proposto..."*. In allegato alla suddetta nota è stato trasmesso:
  - Roma Capitale, Dipartimento Tutela Ambientale, Direzione Rifiuti, Risanamenti e Inquinamenti, Ufficio conformità acustica ambientale per la pianificazione e realizzazione di interventi urbanistici edilizi e a supporto di procedure autorizzative ambientali e per impianti e infrastrutture urbane, nota prot. n. QL 96244 del 13/12/2021;
  - Roma Capitale, Dipartimento Mobilità e Trasporti, Direzione Infrastrutture e Trasporti, nota prot. n. QG 2021 0048003 del 14/12/2021, nota prot. n. QG 1554 del 16/01/2020 e nota prot. n. QG 9298 del 09/03/2021;
  - Roma Capitale, Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali, Direzione Interventi su Edilizia Monumentale, Servizio Gestione del Territorio, Carta dell'Agro, Forma Urbis e Carta per la Qualità, nota prot. n. RI 39579 del 20/12/2021.
- ✓ ASL Roma 2, Dipartimento di Prevenzione, U.O.C. progetti Abitabilità e Acque Potabili, nota prot. n. 982 del 04/01/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 3724 in pari data, con la quale *"...si fa presente che l'espressione del parere all'interno della procedura di valutazione di impatto ambientale non rientra tra le competenze dello scrivente Servizio"*;
- ✓ Roma Capitale, Dipartimento Ciclo dei Rifiuti, Direzione Rifiuti, Risanamenti e Inquinamenti,

Servizio Valutazioni Ambientali (V.A.S. – V.I.A. – V.A.P. – A.I.A.), nota prot. n. QL 19463 del 16/03/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 265663 in pari data ed in allegato:

- Roma Capitale, Dipartimento Ciclo dei Rifiuti, Direzione Risanamenti e Inquinamenti, Ufficio conformità acustica ambientale per la pianificazione e realizzazione di interventi urbanistici edilizi e a supporto di procedure autorizzative ambientali e per impianti e infrastrutture urbane, nota prot. n. QL 16511 del 07/03/2022 e nota n. QL 96244 del 13/12/2021;
- Roma Capitale, Dipartimento Mobilità e Trasporti, Direzione Programmazione e Attuazione Piani di Mobilità, Servizio Progetti Stradali e Discipline di Traffico, nota prot. n. QG 9298 del 09/03/2022, nota prot. n. QG 17856 del 09/06/2020;
- Roma Capitale, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Pianificazione Generale, nota prot. n. QI 41488 del 14/03/2022;
- Roma Capitale, Dipartimento Mobilità e Trasporti, Direzione Programmazione e Attuazione Piani di Mobilità, Ufficio Interventi per lo Sviluppo Urbanistico, nota prot. n. QG 1554 del 16/01/2020;
- Roma Capitale, Dipartimento Mobilità e Trasporti, Direzione Programmazione e Attuazione dei Piani di Mobilità, nota prot. n. QG 7326 del 03/03/2022 e nota prot. n. QG 2021 0048003 del 14/12/2021.

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

Considerato infine che:

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

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

### TUTTO CIÒ PREMESSO

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

1. Il progetto dovrà essere attuato secondo quanto previsto negli elaborati presentati, elencati nelle premesse e nel rispetto di tutte le prescrizioni impartite dalle Autorità citate nella presente istruttoria tecnico - amministrativa.
2. In relazione al parere formulato da Roma Capitale, Dipartimento Ciclo dei Rifiuti, Direzione Rifiuti, Risanamenti e Inquinamenti, Servizio Valutazioni Ambientali (V.A.S. – V.I.A. – V.A.P. – A.I.A.), con nota prot. n. QL 19463 del 16/03/2022, la Società proponente dovrà produrre la specifica documentazione richiesta e acquisire i pareri del Servizio Valutazioni Ambientali, per gli aspetti vegetazionali e del Servizio per le Autorizzazioni degli Impianti di Gestione Rifiuti

del suddetto Dipartimento per il piano di gestione dei rifiuti e per il piano di utilizzo delle terre e rocce da scavo. Copia dei suddetti pareri dovrà altresì essere trasmessa alla scrivente Area V.I.A.

### Misure progettuali e gestionali

3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dall'intervento in argomento, dovrà avvenire prima o almeno contestualmente all'esecuzione degli interventi privati, con particolare riguardo alle infrastrutture stradali di connessione con il sistema della viabilità esistente e comunque le stesse opere dovranno essere completate prima dell'entrata in attività della struttura commerciale. Relativamente alle 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.

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

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

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

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

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

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

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

Il progetto dovrà utilizzare tecnologie edilizie sostenibili e preferibilmente materiali di qualità certificata eco-compatibile e materiali naturali, ai sensi dell'art. 8 della legge regionale n. 6/2008, con un'attenzione particolare all'utilizzo di materiali riciclati e riciclabili, e dovrà essere redatto

con riferimento alla metodologia del Life Cycle Assessment (LCA) con l'obiettivo di valutare gli impatti ambientali associati alle varie fasi del ciclo di vita di un prodotto.

5. Per quanto attiene la realizzazione dei parcheggi, dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:
  - al fine di contenere il rischio di contaminazione delle acque da metalli pesanti, gomme, particolato, le acque meteoriche provenienti dalle superfici adibite a parcheggi, dovranno essere trattate con idonei presidi idraulici (vasche di decantazione, disoleatori, ecc...) prima di essere definitivamente smaltite; l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere dimensionato in ottemperanza alla normativa vigente e dovranno essere effettuati periodici interventi di manutenzione, considerando anche i casi di sversamenti accidentali ed effettuati lavaggi con frequenza funzionale agli eventi meteorici di rilievo;
  - le aree a parcheggio dovranno essere asservite da idonei impianti di illuminazione notturna;
  - la transitabilità all'interno delle aree di sosta dovrà essere a senso unico per limitare il più possibile incroci e attraversamenti;
  - dovrà essere assicurata una differenziazione dei percorsi carrabili e pedonali attraverso soprattutto una segnaletica verticale e/o orizzontale interna ed esterna alle aree di sosta affinché i percorsi pedonali siano protetti e ben identificabili per differenti profili di utenti.
  
6. 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.

7. Per quanto attiene gli aspetti geomorfologici dell'area in relazione a quanto in premessa evidenziato, in sede di progettazione esecutiva si dovrà:
  - verificare la stabilità della scarpata a monte basandosi su parametri geotecnici derivanti da indagini reali condotte *in situ*;
  - elaborare un progetto specifico relativo al posizionamento (intestazione e profondità) della palificata e all'opportuno dimensionamento della stessa in relazione alle caratteristiche geotecniche della scarpata a monte delle spinte in condizioni statiche e dinamiche che può subire una volta posta in esercizio.
8. 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).
9. L'eventuale approvvigionamento delle risorse naturali dovrà avvenire nell'ambito dei limiti delle concessioni legittimamente vigenti nei diversi siti di cava.

#### Misure di monitoraggio e controllo

10. Il progetto esecutivo dovrà recepire le indicazioni contenute nello studio preliminare ambientale relativamente all'attuazione degli interventi di mitigazione. Dovranno essere effettuati dei monitoraggi ambientali per i fattori atmosfera e rumore e gli stessi dovranno essere finalizzati anche ad individuare eventuali ulteriori interventi di mitigazione.

#### Modifiche o estensioni

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

Il presente documento è costituito da n. 23 pagine inclusa la copertina.

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

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