

**Direzione:** POLITICHE AMBIENTALI E CICLO DEI RIFIUTI

**Area:**

## DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G02382 del 05/03/2021

Proposta n. 5554 del 04/03/2021

**Oggetto:**

Procedura di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi dell'art. 27 bis, parte II del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. sul progetto di "ampliamento del Centro commerciale Castel Romano Designer Outlet" in via del Ponte di Piscina Cupa n.64, nel Comune di Roma, provincia di Roma, in località Castel Romano nell'Agglomerato industriale dell'ASI Roma-Latina. Registro elenco progetti n. 95/2019.

**Proponente:**

Estensore PELONE PAOLA \_\_\_\_\_ *firma elettronica* \_\_\_\_\_

Responsabile del procedimento PELONE PAOLA \_\_\_\_\_ *firma elettronica* \_\_\_\_\_

Responsabile dell' Area \_\_\_\_\_

Direttore Regionale F. TOSINI \_\_\_\_\_ *firma digitale* \_\_\_\_\_

Firma di Concerto

**Oggetto:** Procedura di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi dell'art. 27 bis, parte II del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. sul progetto di "ampliamento del Centro commerciale Castel Romano Designer Outlet" in via del Ponte di Piscina Cupa n.64, nel Comune di Roma, provincia di Roma, in località Castel Romano nell'Agglomerato industriale dell'ASI Roma-Latina.

Registro elenco progetti n. 95/2019.

## **II DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE POLITICHE AMBIENTALI E CICLO DEI RIFIUTI**

**Vista** la L.R. n.6 del 18/2002, concernente la disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio della Regione Lazio, nonché le disposizioni riguardanti la dirigenza ed il personale regionale;

**Visto** il Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n.1/2002 e s.m.i.;

**Vista** la Direttiva del Segretario Generale prot.n.370271 del 13/07/2016 concernente "Organizzazione delle strutture organizzative di base di talune Direzioni Regionali, in attuazione delle deliberazioni di Giunta regionale del 17/09/2015, n.489, dell'8/10/2015, n.530 e del 14/12/2015, n.721, concernenti Modifiche del regolamento regionale 6/09/2002, n.1, concernente Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale e successive modificazioni";

**Vista** la D.G.R. n.615 del 03/10/2017, che ha introdotto delle modifiche al Regolamento Regionale 06/09/2002 n1 "Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale e s.m.i.";

**Preso atto** della D.G.R. n.714 del 03/11/2017 con la quale è stato affidato l'incarico di Direttore della Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti alla Dott.ssa Flaminia Tosini;

**Vista** la Direttiva del Segretariato Generale prot.n.0561137 del 06/11/2017 "Rimodulazione delle Direzioni Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti e Capitale Naturale, Parchi e Aree protette";

**Visto** l'atto di organizzazione n.G15349 del 13/11/2017 con la quale viene confermata l'Area Valutazione di Impatto Ambientale all'interno della Direzione Regionale politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti;

**Dato atto** che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Paola Pelone;

**Visto** il Decreto Legislativo 03/04/2006, n.152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i.;

**Vista** la Legge Regionale 16/12/2011, n.16, "Norme in materia ambientale e di fonti rinnovabili";

**Vista** la Legge 07/08/1990, n.241 e s.m.i. "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";

**Vista** la D.G.R. n.132 del 27/02/2018 "Disposizioni operative per lo svolgimento delle procedure di valutazione di impatto ambientale a seguito delle modifiche al Decreto Legislativo n.152/06, introdotte dal Decreto Legislativo 16/06/2017, n.104"

**Vista** l'istanza, acquisita in data 14/11/2019, con la quale il sig.re Rosario Arvonio in qualità di procuratore speciale della società BMG Castel Romano S.r.l, ha depositato presso l'Area V.I.A. il progetto "*Ampliamento del Centro commerciale Castel Romano Designer Outlet*", per l'attuazione della compensazione edificatoria di Tor Marancia, Roma Capitale, IX Municipio, ai fini degli adempimenti previsti per l'espressione delle valutazioni sulla compatibilità ambientale in osservanza alle misure di pubblicità di cui al D.Lgs.n.152/2006 e s.m.i..

**Considerato** che la competente Area Valutazione Impatto Ambientale ha effettuato l'istruttoria tecnico-amministrativa, redigendo l'apposito documento che è da considerarsi parte integrante della presente determinazione.

**Ritenuto** di dover procedere all'espressione della pronuncia favorevole di Valutazione Impatto Ambientale, sulla base della istruttoria tecnico-amministrativa effettuata dall'Area Valutazione Impatto Ambientale;

## **D E T E R M I N A**

Per i motivi di cui in premessa, che formano parte integrante e sostanziale del presente atto,

di esprimere pronuncia favorevole di Valutazione Impatto Ambientale ai sensi del D.Lgs.n.152/06 e s.m.i., secondo le risultanze di cui alla istruttoria tecnico-amministrativa da considerarsi parte integrante della presente determinazione;

di stabilire che le prescrizioni e le condizioni elencate nella istruttoria tecnico-amministrativa siano espressamente recepite nei successivi provvedimenti di autorizzazione;

di precisare che l'Ente preposto al rilascio del provvedimento finale è tenuto a vigilare sul rispetto delle prescrizioni di cui sopra così come recepite nel provvedimento di

autorizzazione e a segnalare tempestivamente all'Area V.I.A. eventuali inadempimenti ai sensi e per gli effetti dell'art.29 del D.Lgs.n.152/06 e s.m.i.;

di stabilire che il progetto esaminato dovrà essere realizzato entro 5 anni dalla data di pubblicazione del PAUR emesso ai sensi dell'art.27 bis del citato decreto sul BURL.

Trascorso tale periodo, fatta salva la proroga concessa su istanza del proponente, la procedura di impatto ambientale dovrà essere reiterata.

Il Direttore  
Ing. Flamina Tosini

(Atto firmato digitalmente ai sensi  
dell'art.21 del D.Lgs. n. 82/2005)

Copia



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

<b>Progetto</b>	Procedura di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi dell'art. 27 bis, parte II del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. sul progetto di "ampliamento del Centro commerciale Castel Romano Designer Outlet"
<b>Proponente</b>	Società BMG Castel Romano S.R.L.
<b>Ubicazione</b>	Comune di Roma Provincia di Roma Località Castel Romano

**Registro elenco progetti n. 95/2019**

**Pronuncia di Valutazione di Impatto Ambientale  
ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.**

**ISTRUTTORIA TECNICO-AMMINISTRATIVA**

<p>IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</p> <p>Arch. Paola Pelone _____</p>	<p>IL DIRETTORE DELL'AREA</p> <p>Ing. Flaminia Tosini _____</p>



La Società BMG Castel Romano S.R.L. in data 14/11/2019, ha presentato istanza di Valutazione di Impatto Ambientale – Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale ai sensi dell'art. 27 bis del D.Lgs.152/2006 e s.m.i..

Come previsto dall'art.23, comma I, parte II del Decreto Legislativo n.152/2006, nella medesima data, la proponente ha effettuato il deposito degli elaborati di progetto e dello Studio di Impatto Ambientale presso l'Area VIA.

Il progetto e lo studio sono stati iscritti nel registro dei progetti al n.95/2019 dell'elenco.

#### Iter istruttorio:

- Presentazione istanza 13/11/2019 acquisita con prot.919158 del 14/11/2019;
- Comunicazione a norma dell'art.27 bis, commi 2 e 3 del D.Lg.s.152/06 e ss.mm.ii. del 21/11/2019 prot.940960;
- Richiesta integrazioni per completezza documentale a norma dell'art. 27 bis, comma 3 del D.Lg.s.152/06 e ss.mm.ii. del 20/12/2019 prot.1039919;
- Le integrazioni documentali sono pervenute in data 14/01/2020;
- Comunicazione a norma dell'art. 27-bis, comma 4 del D.Lg.s.152/06 e della D.G.R. n.132 del 17/01/2020 prot.0046476 Avviso Pubblico;
- Sospensione termini istruttori per effetto dell'art. 103 del D.L. n.18 del 17/3/2020 in data 24/03/2020 prot.240840 e comunicazione della ripresa dei termini istruttori in data 19/05/2020 prot.43584;
- Richiesta integrazioni a norma dell'art. 27 bis, comma 5 del D.Ls.152/06 e ss.mm.ii. del 07/07/2020 prot.599736;
- Richiesta sospensione di 180 giorni della Proponente in data 04/08/2020 per produrre la documentazione richiesta a norma dell'art. 27 bis, comma 5 del D.Lg.s.152/06 e s.m.i. e della D.G.R. n.132 del 27/02/2018;
- Accoglimento richiesta di proroga con nota prot.709050 del 07/08/2020;
- Le integrazioni sono pervenute in data 03/12/2020 prot.n.1056282;
- Convocazione della prima seduta di conferenza di servizi a norma dell'art. 27 bis, comma 7 del D.Lg.s.152/06 e ss.mm.ii. del 04/12/2020 prot.1058781 tenutasi in data 17/12/2020
- Convocazione della seconda seduta di conferenza di servizi a norma dell'art. 27 bis, comma 7 del D.Lg.s.152/06 e ss.mm.ii. del 18/12/2020 prot.1107160 tenutasi in data 03/02/2021.
- Convocazione della terza seduta di conferenza di servizi a norma dell'art. 27 bis, comma 7 del D.Lg.s.152/06 e ss.mm.ii. del 04/02/2021 prot.108947 tenutasi in data 03/03/2021.

Esaminati gli elaborati e le integrazioni trasmessi.

#### ISTANZA DI VIA

- Elenco elaborati architettonici
- Relazione tecnica
  - Dichiarazione usi civici
  - Relazione conformità urbanistica
  - Dichiarazione conformità delle opere
  - Inquadramento urbanistico, standard urbanistici, calcoli volumetrici
  - Planimetria generale, fabbisogno standard e parcheggi
  - Planimetrie generali delle sistemazioni esterne ante e post operam
  - Piano terra pianta preesistenze e pianta con ampliamento
  - Piano primo pianta preesistenze e pianta con ampliamento
  - Piano copertura pianta preesistenze e pianta ampliamento
  - Prospetto esterni pianta preesistenze e pianta ampliamento
  - Pianta delle demolizioni e delle ricostruzioni



- Pianta
- Prospetti-sezioni 1:200
- Elenco elaborati impiantistici
- Sottoservizi edifici e parcheggi
- Relazione generale impianti
- Planimetria movimenti terra edificio
- Planimetria generale impianto idrico potabile
- Planimetria generale impianto idrico di servizio
- Planimetria generale illuminazione parcheggi
- Schema fognature meteoriche e pluviali di parcheggio ph4 e riqualificazione parcheggi esistenti
- Schema fognature meteoriche pluviali nere grigie edifici
- Schema planimetrico distribuzione idrica antincendio piano terra
- Schema planimetrico distribuzione idrica antincendio magazzini
- Schema planimetrico distribuzione idrica antincendio parcheggio
- Prevenzione incendi pianta piano primo magazzini DM 37/08 e rinnovabili
- Relazione tecnica impianti elettrici
- Cabine MT/BT e distribuzione Reti Media e Bassa Tensione piano terra sottoservizi
- Rete distribuzione impianti BT e speciali copertura
- Rete terra sottoservizi
- Impianti TVCC e controlli Accessi e sottoservizi
- Impianti EVAC e diffusione sonora
- Unità commerciale e tipico impianti elettrici
- Unità magazzini tipico impianti elettrici
- Unità servizi igienici pubblici tipico impianti elettrici
- Valutazione scariche atmosferiche
- Relazione tecnica impianto fotovoltaico
- Planimetria generale impianto fotovoltaico
- Relazione impianti meccanici
- Planimetria generale macchine climatizzazione
- Relazione geologica e di modellazione sismica
- Relazione di caratterizzazione ambientale
- Castel romano designer outlet ampliamento di quarta fase studio degli impatti dell'esercizio sulla viabilità ottobre 2019
- Studio d'impatto ambientale
- Sintesi non tecnica

### Integrazioni

Pervenute in data 14/01/2020

- Relazione integrativa documentale

Pervenute in data 03/12/2020:

- Relazione illustrativa delle integrazioni
- Progetto definitivo per ampliamento del centro commerciale intersettoriale "Castel Romano Designer Outlet" RM\_021\_Calcolo dei Costi Costruzione Variante Fase IVRM\_021\_Computo Metrico Estimativo
- RM\_021\_Relazione Tecnica
- RM\_021\_Definitivo SUAP\_A01a\_2019\_02
- RM\_021\_Definitivo SUAP\_A01b\_2019\_02
- RM\_021\_Definitivo SUAP\_A02a\_2019\_02
- RM\_021\_Definitivo SUAP\_A02b\_2019\_02
- RM\_021\_Definitivo SUAP\_A02b\_2019\_02
- RM\_021\_Definitivo SUAP\_A02d\_2019\_02



- RM\_02I\_Definitivo SUAP\_A02e\_2019\_02
- RM\_02I\_Definitivo SUAP\_A03a\_2019\_02
- RM\_02I\_Definitivo SUAP\_A03b\_2019\_02
- RM\_02I\_Definitivo SUAP\_A03c\_2019\_02
- Integrazione dello studio degli impatti dell'esercizio sulla viabilità
- Relazione Serie 2 Schemi di circolazione
- 2a Scenario attuale (scala 1:2.000);
- 2b Scenario di medio periodo (scala 1:2.000);
- Serie 3 Progetto stradale di medio periodo
- 3° Sezioni tipo (scala 1:100);
- 3b Quadro di insieme degli interventi (scala 1:500);
- 3c Via de La Comunella (scala 1:500); 3d Via del Fosso del Salceto (scala 1:500);
- 3e Via di Castel Romano sudovest (scala 1:500);
- 3f Via di Castel Romano nordest (scala 1:500);
- 3g Via del Ponte di Piscina Cupa sud (scala 1:500);
- 3h Via del Ponte di Piscina Cupa nordest (scala 1:500);
- 3i Via del Fosso del Tellinero (scala 1:500); 3j Particolari realizzativi (scala 1:200); 3k Verifica degli ingombri in manovra (scala 1:500);
- Serie 4 Piano della segnaletica di medio periodo
- 4a Rilievo della segnaletica stradale esistente (scala 1:1.000);
- 4b Quadro di insieme (scala 1:1.000);
- 4c Via de La Comunella (scala 1:500); 4d Via del Fosso del Salceto (scala 1:500);
- 4e Via di Castel Romano sudovest (scala 1:500);
- 4f Viadi Castel Romano nordest (scala 1:500);
- 4g Via del Ponte di Piscina Cupa sud (scala 1:500);
- 4h Via del Ponte di Piscina Cupa nordest (scala 1:500);
- 4i Via del Fosso del Tellinero (scala 1:500);
- 4j Abaco delle progettazioni (scala 1:200);
- Serie 5 Cronoprogramma e attribuzione delle opere
- 5a Cronoprogramma (scala 1:2.000);
- 5b Opere a carico del proponente nel breve periodo (scala 1:500);
- 5c Segnaletica a carico del proponente nel breve periodo (scala 1:500).
- Elaborati per la richiesta di Rinnovo dell'autorizzazione allo scarico delle acque piovane T00EG00GENRE00\_A.pdf
- Elenco elaborati
- T00EG00GENRE01\_A.pdf Relazione di compatibilità idraulica
- T00EG00IDRPL01\_A.pdf Planimetria bacini idraulici di intervento 1:5000
- T00EG00IDRPL02\_A.pdf Planimetria stato attuale -Rete acque piovane 1:2.000
- T00EG00IDRPL03\_A.pdf Planimetria stato futuro -Rete acque piovane 1:2.000
- T00EG00IDRPL04\_A.pdf Planimetria stato futuro -Rete acque piovane e opere di laminazione 1:500
- T00EG00IDRPL05\_A.pdf Opere di laminazione -interventi di invarianza idraulica Piazzole/trincee
- T00EG00IDRPL06\_A.pdf Fosso Figurone -Planimetria di progetto 1:2.000
- T00EG00IDRPL07\_A.pdf Fosso Figurone -Profilo asse 1 1:2.000/200
- T00EG00IDRPL08\_A.pdf Fosso Figurone -Profilo asse 2 1:2.000/200
- T00EG00IDRSZ01\_A.pdf Fosso Figurone -Quaderno delle sezioni asse 1 -Tav.1 1:200
- T00EG00IDRSZ02\_A.pdf Fosso Figurone -Quaderno delle sezioni asse 1 -Tav.2 1:200
- T00EG00IDRSZ03\_A.pdf Fosso Figurone -Quaderno delle sezioni asse 1 -Tav.3 1:200
- T00EG00IDRSZ04\_A.pdf Fosso Figurone -Quaderno delle sezioni asse 2 1:200
- T00EG00IDRSZ05\_A.pdf Fosso Figurone -Quaderno delle sezioni asse 2 1:200
- T00EG00IDRSZ06\_A.pdf Stato attuale -Stato futuro attraversamento S.P.104b 1:50
- Elaborato consegnato per PECad Autostrade del Lazio spa il 10 luglio 2020:



- Progetto definitivo per ampliamento del centro commerciale intersettoriale "Castel Romano Designer Outlet" :FASE IV -Planim. E triagenerale delle sistemazioni esterne -compatibilità nuova autostrada / parcheggio di progetto

Pervenute a seguito delle richieste in prima seduta CDS in data 18/01/2021 con prot.n.0042572

- Consegna di proposta progettuale migliorativa ai fini dell'inserimento ambientale che non costituisce modifica sostanziale
- SS00 Relazione generale impianti
- SS04 Planimetria generale illuminazione parcheggio – Rapp. 1:500

Pervenute in risposta a Citta Metropolitana di Roma a seguito della seconda seduta CDS in data 22/02/2021 prot.n.0164262

#### note e richieste documentali

- Roma Capitale, Dipartimento Tutela Ambientale, Direzione Rifiuti, Risanamenti e Inquinamenti, Servizio Valutazioni Ambientali, prot.98577 del 12/12/2019 con allegati:
- Dipartimento Mobilità e Trasporti, Direzione Programmazione e Attuazione dei Piani di Mobilità, Ufficio Interventi per lo sviluppo urbanistico, prot.47395 del 10/12/2010.
- Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Pianificazione Generale, prot.n.191162 del 12/12/2013;
- Regione Lazio, Direzione Regionale, Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Area Usi civici, Credito e Calamità Naturali, prot.n.940960 del 21/11/2019 acquisito ns.prot.1019068 del 12/12/2019;

#### note e richieste integrazioni

- Roma Capitale, Dipartimento Tutela Ambientale, Direzione Rifiuti, Risanamenti e Inquinamenti, Servizio Valutazioni Ambientali prot.21233 del 17/03/2020;
- Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali prot.RI20200002427 del 28/01/2020 conferma del parere positivo del 20/12/2019 prot.RI20190036234;
- Dipartimento Mobilità e Trasporti, Direzione Programmazione e Attuazione dei Piani di Mobilità, Ufficio Interventi per lo sviluppo Urbanistico prot.n.867 del 03/03/2020;
- Dipartimento Tutela Ambientale, Direzione Rifiuti, risanamenti e inquinamenti, servizio programmazione, pianificazione e gestione acustica, ufficio conformità acustica per le realizzazioni urbanistiche e edilizie per le infrastrutture di trasporto e i parcheggi pubblici e privati, per recettori sensibili e autorizzazioni ambientali prot.n.18567 del 06/03/2020;
- Roma Capitale, Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Pianificazione Generale prot.n.53877 del 15/05/2020;
- ARPALAZIO - Dipartimento Pressioni sull'Ambiente Servizio Supporto Tecnico ai Processi Autorizzatori – ns prot.0049511 del 20/01/2020;
- Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento IV "Tutela e Valorizzazione Ambientale" ns prot.0711487 del 10/08/2020;
- Autostrade del Lazio spa - prot. ADL-0000036 del 04/02/2020;
- Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento IV "Tutela e Valorizzazione Ambientale" prot.0139840 del 13-02-2021.

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.



## ESITO ISTRUTTORIO

L'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, dal tecnico Franca Fabrizi, iscritta all'Albo professionale degli Architetti di Roma al n.7959, che ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, resa ai sensi dell'art.76 del D.P.R. del 28/12/2000,n.445, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura.

## Descrizione sintetica del progetto

### Quadro di Riferimento Progettuale

Come evidenziato nel SIA il progetto di ampliamento del centro commerciale "Castel Romano Designer Outlet" prevede, sul fronte nord est dell'outlet in continuità fisica e architettonica con l'edificio esistente, la realizzazione, di edifici ad un piano con negozi in linea, e, per una piccola parte, un piano superiore dove verranno collocati uffici e depositi per lo stoccaggio del materiale. L'ampliamento edilizio comporta l'eliminazione di un'area di sosta dell'outlet stesso, sostituita ed integrata da un ampliamento dei parcheggi a nord est; per operare la continuità del fronte edificato e realizzare i nuovi accessi pedonali, è prevista la demolizione e la modifica di piccole zone del fronte nord est esistente. I nuovi parcheggi, con una superficie superiore a quanto determinato dagli standard urbanistici dell'ampliamento edilizio, saranno realizzati a raso, in continuità con le zone di sosta esistenti, a nord est dell'edificio nella fascia che dai parcheggi arriva alla Pontina, dove si è tenuto conto della possibile attuazione dell'autostrada RomaLatina. Le aree di sosta esistenti sono oggetto di alcune modifiche mirate ad ottimizzare la disposizione degli stalli e la percorrenza all'interno dell'area di pertinenza; ciò comporta la riorganizzazione di alcune aiuole e lo spostamento delle aiuole attestate a nord ovest sugli stalli. Inoltre, si prevede una rettifica del perimetro del parcheggio attualmente delimitato da curve, in modo da allineare anche questo bordo alle aree di sosta limitrofe.

L'ampliamento previsto dal progetto determina una modifica degli accessi carrabili che avverranno sempre da Via del Ponte di Piscina Cupa: l'accesso a nord est viene spostato verso nord est, in direzione di Via del Tellinero e della Pontina; a sud ovest viene previsto un altro accesso all'outlet che si innesta direttamente sulla rotatoria situata a sud dell'outlet, dove si immette Via della Comunella.

La rotatoria esistente viene modificata ed ampliata per rendere più fluido e sicuro il transito dei veicoli che si muovono all'interno dell'agglomerato e consentire ulteriori manovre in sicurezza per accedere all'outlet e al centro commerciale antistante : oggi per evitare attraversamenti o svolte a sinistra in uscita dagli insediamenti commerciali o per passare da un insediamento all'altro, sono state disposte sul sedime stradale numerose fioriere.

La superficie del progetto di ampliamento è di mq 12.195,94 per un volume edificato di mc 51.367,57; con questi spazi aggiuntivi si intende ampliare l'offerta ed incrementare la permanenza degli utenti all'interno dell'outlet, con un conseguente incremento di traffico contenuto; l'ampliamento consentirà di aumentare gli addetti all'interno dell'outlet con ricadute economiche e sociali positive sull'ambito territoriale di riferimento.

Nella progettazione dei nuovi parcheggi tra gli stalli sono stati realizzati percorsi pedonali che assicurano una continuità dei collegamenti pedonali con gli accessi principali; gli attraversamenti pedonali sono realizzati su quote leggermente rialzate rispetto alla quota stradale per imporre il rallentamento ai veicoli in transito. I parcheggi sono caratterizzati da sistemazioni a verde che superano il 30% della superficie degli stalli: in prossimità degli stalli sono previste alberature messe a dimora su una vasca continua in affiancamento al percorso pedonale che si sviluppa tra gli stalli e le zone destinate al parcheggio sono circondate da fasce inerbite con arbusti ed alberature in filari. Per contenere l'effetto "isola di calore" i percorsi pedonali saranno realizzati in masselli di cls con coloriture chiare e gli stalli con grigliato inerbito tipo "paver green"; inoltre sui principali percorsi pedonali verranno realizzati pergolati con glicine su pensiline in legno. Inoltre, a compensazione dell'intervento proposto si intende incentivare l'uso di macchine elettriche prevedendo l'installazione di colonnine per la ricarica di auto elettriche; sui parcheggi verrà installata una pensilina che accoglie i pannelli di fotovoltaico che alimenteranno le colonnine.

Per quanto riguarda i parcheggi vengono ampliati con l'area a nord est per soddisfare gli standard dell'ampliamento edilizio e sono, in parte, oggetto di risistemazioni per ottimizzare gli spazi, che prevedono anche di spostare sul limite esterno una fila di parcheggi anche per allontanare il transito delle auto dal margine a contatto con l'area naturale; per migliorare l'effetto di schermatura è stata prevista una siepe arboreo-arbustiva perimetrale. Complessivamente dall'attuale disponibilità di 1.944 posti auto, di cui 40 disabili, 4 dedicati alle auto elettriche con colonnine di ricarica e 1 per pullman, si prevede la realizzazione di 2.592 stalli, di cui 122 con dimensioni più ampia per soddisfare gli standard della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e per i cosiddetti



“parcheggi rosa” per famiglie con figli piccoli, con un incremento di circa il 33%. Rispetto alla situazione attuale, ai 4 posti per auto elettriche ne verranno aggiunti altri 40 di cui 4 dedicati alle auto per disabili; gli stalli per i pullman vengono incrementati da 1 a 6, mentre i parcheggi per le moto, 40 allo stato attuale, restano inalterati perché nella prassi corrente sono pochi gli utenti che raggiungono il centro su due ruote.

Nel nuovo parcheggio le strade saranno in asfalto con stalli in grigliato inerbato tipo “paver green”; in analogia con i parcheggi esistenti, si prevede la messa a dimora di un albero ogni 2 stalli di altezza non inferiore a 5.00 m con filari monospecifici. Tra gli stalli posti in prossimità della SS 148 Pontina, saranno disposti filari di Frassino ossifillo/meridionale, caratterizzato da chiome voluminose con fogliame denso e crescita di media velocità; nei parcheggi più interni, prospicienti la zona boscata, saranno disposti aceri campestri e lecci. Nelle aiuole, sulle estremità delle file di parcheggi, in prossimità delle corsie stradali e dei percorsi pedonali, saranno disposti arbusti della macchia mediterranea, quali mirto, rosmarino, corbezzolo, fillirea, etc. I margini esterni saranno schermati da fasce di verde, intervenendo anche nei nuovi ingressi attestati su Via di Ponte di Piscina Cupa: in particolare la realizzazione della nuova rotatoria con la deviazione delle corsie di innesto comporta l'ampliamento oltre che della rotatoria stessa, delle aiuole attestate sul fronte outlet e sul fronte dello Shopping Village;

Per quanto riguarda il fabbisogno energetico l'ampliamento del Castel Romano Designer Outlet mira alla riduzione del fabbisogno energetico da fonti fossili. L'involucro edilizio rispetta quanto richiesto dal DM 26.06.2015 (L.10/91 - Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia) con pareti, copertura e solai con pareti isolati e soluzioni dei ponti termici atti a migliorare le caratteristiche energetiche e limitare le dispersioni sia in inverno che in estate. Gli infissi del tipo ‘a taglio termico’ e con vetrocamera avranno vetri di tipo basso emissivo. Ogni unità che comporrà l'ampliamento dell'Outlet, sia commerciale o di carattere direzionale, sarà climatizzata con un impianto autonomo in pompa di calore aria-aria ad altissima efficienza, che provvederà alla climatizzazione estiva ed invernale con un significativo utilizzo di fonti rinnovabili (in questo caso l'aria). La dotazione tecnica delle pompe di calore prevede ventilatori e compressori dotati di inverter, che ne migliorano ulteriormente le caratteristiche di efficienza energetica con un controllo elettronico; l'impianto di climatizzazione provvederà anche ai ricambi di aria primaria secondo quanto richiesto dalla norma UNI 10339 per consentire un adeguato livello di qualità dell'aria all'interno degli ambienti interni. La produzione di acqua calda sanitaria delle unità non commerciali, ovvero quelle dotate di maggior consumo idrico, quali: uffici, servizi igienici pubblici; avverrà anch'essa con sistemi in pompa di calore, rispettando i requisiti di efficienza energetica richiesti dal DM 26.06.2015, con una produzione di acqua calda mediante fonti rinnovabili non inferiore al 50% del fabbisogno totale.

Sulla copertura dell'ampliamento, in ottemperanza alla normativa vigente, sarà realizzato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica utilizzata per fronteggiare i consumi condominiali; i pannelli saranno installati in modo tale da non essere visibili dalla viabilità limitrofa e dalle strade pedonali. Inoltre, per aumentare la produzione di energia da fonti rinnovabili ed incentivare l'uso di auto elettriche, nel nuovo parcheggio è prevista la realizzazione di una pensilina che accoglie pannelli fotovoltaici che alimenteranno le colonnine installate per la ricarica elettrica di 36 auto; è prevista la ricarica elettrica anche per 4 vetture disabili nella fila di stalli disposta ortogonalmente a queste pensiline verso nord ovest. La pensilina sarà disposta sulla fila di parcheggi vicina all'ampliamento in prossimità del nuovo ingresso a nord; nelle immagini che seguono si riporta un esempio di realizzazione delle pensiline in metallo. L'impianto di illuminazione, sia interno che esterno, sarà realizzato mediante l'utilizzo di lampade a led per conseguire un apprezzabile risparmio energetico connesso anche al minimo sviluppo di calore e alla maggiore durata di vita e ai minori costi di manutenzione. Nell'illuminazione delle zone esterne, in ottemperanza alla Legge Regionale n. 23 del 13 aprile 2000 è previsto l'utilizzo di apparecchi ad alta efficienza (>90 lm/W) cut-off (apparecchi schermati); ovvero apparecchi che non emettono luce sopra il piano orizzontale passante per il centro della lampada, la riduzione del flusso luminoso in orari notturni attraverso la gestione degli apparecchi; l'Area di intervento non ricade nelle zone di particolare protezione per la tutela degli osservatori astronomici.

#### **Quadro di Riferimento Programmatico**

Come evidenziato nello Studio l'area interessata dall'intervento, interna all'agglomerato industriale di Castel Romano, si colloca amministrativamente nel IX Municipio di Roma, in prossimità della via Pontina SS 148, a nord di Pomezia. L'agglomerato di Castel Romano è uno degli agglomerati del Consorzio industriale per le attività produttive “A.S.I. Roma-Latina” regolamentato dal Piano Regolatore Territoriale – PRT - del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale Roma – Latina; l'intervento proposto, per quanto evidenziato nel seguito e nella documentazione progettuale, alla quale si rimanda per il maggior dettaglio, è conforme alla pianificazione vigente. Nell'ambito dell'approvazione della variante al PRT è stato accertato dal Comune di Roma che nell'area non risultano gravami di



“uso civico”. La localizzazione di attività produttive nella zona di Castel Romano risale al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma approvato con DPR 16/12/1965, dove l’area di Castel Romano, con un perimetro più ampio dell’attuale agglomerato, ricadeva nella Zona L2 “piccole industrie e artigianato”

Nel PRG vigente approvato con delibera n.18 del C.C. del 12 Febbraio 2008, nella Carta “Sistema e regole (3.25)” riporta il perimetro dell’area di sviluppo industriale (A.S.I.) di Castel Romano, classificando la zona come “ambito a pianificazione particolareggiata definita” nella categoria “Città della trasformazione”, ossia un’area caratterizzata da attuazioni in corso o programmate, comunque già approvate dall’Amministrazione, nella quale, ai sensi dell’art.57 delle NTA, si applica la disciplina definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi.

Per quanto riguarda la Riserva Naturale di Decima Malafede il parere della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica e Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta, prot.n. I 104349 del 17/12/2020 riporta sinteticamente quanto di seguito:

“sulla discrepanza di confine tra l’area protetta di Decima Malafede e il perimetro dell’agglomerato industriale di Castel Romano e la deroga alle norme di salvaguardia del 2009, si ricorda che il “Piano della Riserva Naturale di Decima Malafede” è stato approvato il 22 luglio 2020, con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 3, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio - N. 127 - Supplemento n. 3 del 20/10/2020 -; il perimetro dell’area protetta è stato rivisto recependo i limiti dell’agglomerato industriale. (...) pertanto le aree di intervento risultano ormai esterne alla Riserva Naturale di Decima Malafede (...)”.

Nel Piano Territoriale Provinciale Generale – PTPG – l’agglomerato industriale di Castel Romano è identificato come Parco di funzioni Strategiche Metropolitane PSM 8 Parco di servizi Metropolitani - Castel Romano, che ha i seguenti obiettivi: riorganizzazione e sviluppo in forma competitiva di un parco di servizi ed attività di ricerca di interesse metropolitano legato a produzioni specializzate con annesse attività commerciali e per il tempo libero, imperniato in parte sulle aree ASI e sul recupero dell’area dismessa degli ex stabilimenti De Laurentiis.

Per quanto riguarda le componenti Suolo e sottosuolo ed Ambiente idrico, si evidenzia che l’area di intervento non ricade in zone interessate da frane o da situazioni di rischio per frana e neanche in fasce fluviali o zone a rischio idraulico individuate dal P.A.I. e dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRAAC), e non è soggetta al vincolo idrogeologico.

### **Quadro di Riferimento Ambientale**

#### **Suolo e sottosuolo**

Come illustrato nello studio l’analisi dello stato “ante operam” ha evidenziato, innanzitutto, che nell’area di progetto non sono presenti ricettori sensibili che presentino particolari caratteristiche di naturalità e/o di pregio. L’intervento, infatti, si colloca in un contesto altamente antropizzato dove, attualmente, sono in gran parte presenti aree di parcheggio con relativa viabilità interna. Peraltro, la costruzione dei nuovi fabbricati e della rotatoria non comporterà di fatto modifiche della morfologia dell’area o sottrazione di suolo poiché si inseriscono in zone attualmente edificate. Riguardo al nuovo parcheggio a raso previsto ad ovest della S.S. n.148 “Via Pontina”, si osserva che la realizzazione di questa opera determinerà in parte una alterazione della permeabilità del suolo. Questo effetto, tuttavia, si genererà solo in corrispondenza della viabilità interna al parcheggio che sarà asfaltata, poiché per gli stalli dei veicoli è invece prevista una pavimentazione permeabile in grigliato inerbato, tipo “paver green”, in analogia con quella presente nelle adiacenti aree di sosta dell’outlet. In base ai dati di progetto questo tipo di pavimentazione costituirà circa il 60% dell’intera superficie destinata al nuovo parcheggio. Si evidenzia, inoltre, che il parcheggio e l’ampliamento edilizio si collocano in aree destinate dal Piano Regolatore Territoriale all’edificazione e, in particolare, gli edifici interessano una superficie già urbanizzata che, in parte, accoglie i parcheggi dell’outlet. In merito alle condizioni di stabilità si evidenzia che nel territorio di indagine non sono state riscontrate evidenze di fenomeni di dissesto, sia in atto che potenziali; di conseguenza, la fase di costruzione e di esercizio delle nuove opere non comporterà interferenze con l’assetto geomorfologico della zona in esame. Per quanto riguarda i materiali di risulta, si osserva che gli sbancamenti e lo scotico per la realizzazione del nuovo parcheggio e dei fabbricati di progetto produrranno un volume di terre da scavo stimato complessivamente in circa 23.500 mc. Sulla base dei sondaggi eseguiti nell’area d’intervento è emerso che tali terre saranno costituite essenzialmente da depositi piroclastici, spesso argillificati, e localmente anche da terreni di riporto di origine antropica. Questi ultimi, in base alla indagine di caratterizzazione ambientale eseguita, non hanno caratteristiche idonee per essere riutilizzati come sottoprodotti ai sensi del D.P.R. 120/2017. Le terre derivanti dagli scavi, poiché non si prevedono riporti di terreno, saranno gestite come rifiuto ed inviate ad impianti di recupero o in discarica ai sensi della normativa vigente. Per quanto riguarda invece gli inerti di sottofondo presenti nell’area di ampliamento, si osserva che questi materiali, il cui volume di scavo è stimato in circa 10.600 mc, potranno in parte essere



eventualmente riutilizzati come materiale di riempimento delle nuove aree pavimentate, previa verifica, in fase di costruzione, dell'idoneità delle loro caratteristiche granulometriche ed ambientali.

#### **Ambiente idrico**

Per quanto riguarda l'Ambiente idrico si evidenzia innanzitutto che gli interventi previsti interesseranno in gran parte aree edificate, nelle quali sono attualmente presenti i parcheggi dell'outlet; mentre, la zona posta più a nord-est, dove sarà realizzato il nuovo parcheggio, è invece stata oggetto di interventi antropici (attività di riporto e livellamento del terreno) che hanno comportato una modifica della morfologia originaria. Allo stato attuale nell'area di progetto non sono presenti fossi. Dalla disamina del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico del Bacino del Tevere (PAI) e dal suo primo aggiornamento emerge che l'area d'indagine non è interessata da fasce fluviali o da zone a rischio idraulico. Anche dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRAAC) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale non risultano situazioni di pericolo idraulico o di rischio.

#### **Rumore**

Lo studio degli impatti indotti dall'opera: L'ampliamento dell'outlet proposto dal progetto riguarda sia l'edificio sul fronte nord-est che il parcheggio che verrà esteso verso la Pontina; i ricettori considerati nelle simulazioni sono gli stessi dello scenario acustico ante operam. Per la simulazione post operam è stata utilizzata l'analisi trasportistica allegata al progetto, che prevede una capacità di riempimento media stimata al 85% delle aree parcheggio: partendo da questo dato e considerata la capacità massima dell'ampliamento delle aree parcheggio (circa 700 posti in più rispetto alla configurazione attuale) è possibile valutare nell'ora di punta l'aumento di traffico sulle infrastrutture stradali considerate. L'ampliamento di progetto dei nuovi edifici sarà provvisto dei seguenti impianti che costituiscono parte dell'emissione rumorosa: - impianti di condizionamento/riscaldamento ubicati in copertura ai nuovi edifici. I gruppi motore ubicati in copertura saranno inseriti nel modello di calcolo attraverso sorgenti puntuali di rumore, la cui emissione sonora è individuata attraverso schede tecniche di modelli simili inseriti attualmente nell'edificio esistente dell'Outlet.

Analisi dei risultati dell'indagine acustica sulla configurazione futura Per la fase di esercizio, dai risultati dello studio risulta che il clima acustico indotto dalle attività connesse all'ampliamento della struttura commerciale e dei suoi parcheggi non comporta superamenti dei limiti di legge.

#### **Componente Atmosfera**

Sono state esaminate prima le condizioni del cantiere - in operam - e successivamente la fase di esercizio post operam; lo studio sulla qualità dell'aria esamina le fonti emmissive previste, i cantieri per la realizzazione delle opere, il traffico veicolare dei flussi attratti e gli impianti fissi delle nuove strutture, per stimare in prima approssimazione l'incremento dei livelli di concentrazione degli inquinanti connessi all'attuazione del progetto di ampliamento della struttura commerciale. In fase di esercizio, i livelli delle emissioni connesse all'attuazione delle opere non mostrano nuovi livelli di criticità: laddove attualmente sono state riscontrate delle criticità, queste non vengono sensibilmente incrementate dai flussi attratti dall'ampliamento dell'Outlet; picchi per la concentrazione di inquinanti potrebbero presentarsi solo in particolari giornate ed in limitate fasce orarie, relative ad eventi di maggior richiamo (saldi di stagione). Tali criticità risultano, quindi, eventi sporadici che non modificano i livelli delle emissioni che sono valutate su medie annuali. L'ampliamento dell'Outlet di Castel Romano determina complessivamente un impatto contenuto sulla componente atmosferica: l'aumento, piuttosto contenuto, dei flussi di traffico stimato dallo studio della mobilità non è tale da produrre un cambiamento apprezzabile sui livelli di qualità dell'aria della zona, inoltre le opere a verde previste dal progetto sono tali da assorbire e, quindi, limitare eventuali picchi di concentrazione di inquinanti dovuti ad eventi a maggior richiamo.

Come illustrato nelle integrazioni in merito a questa componente in base a quanto stimato il progetto non comporta particolari criticità, per cui non sono previste opere di mitigazione ulteriori e specifiche oltre a quanto previsto dal progetto in termini di sistemazioni a verde e di incentivo all'uso di auto elettriche e contenimento dell'uso di auto private.

#### **Paesaggio**

L'area interessata dall'intervento è situata all'interno del perimetro dell'Area di Sviluppo Industriale – ASI – Roma - Latina dell'agglomerato di Castel Romano compreso tra la via Pontina e la via Pratica di Mare; la zona, destinata alle attività produttive, appare come un'isola urbanizzata nel sistema delle aree naturali protette costituito dalla Riserva Naturale di Decima Malafede e la Tenuta di Castelporziano. Il principale elemento di connessione tra questo ambito e la vegetazione circostante è costituito dai filari arborei, a testimonianza del residuo sistema delle tenute che, prima della trasformazione di tale area, costituiva il sistema di relazioni predominante e caratterizzava il paesaggio agricolo, e dalla vegetazione spontanea che si è sviluppata nelle zone più umide come gli impluvi naturali.



L'ambito territoriale di riferimento ha "assorbito" la presenza dell'outlet: la zona industriale risulta migliorata dalla presenza di un complesso edilizio di qualità, in linea con la tendenza generale che, accanto al produttivo, vede la presenza di laboratori, centri di ricerca, strutture commerciali e ricreative; in questi nuovi insediamenti si riscontra una particolare cura negli interventi di sistemazione a verde e una costante attività di manutenzione che ne assicura la qualità. La dotazione di infrastrutture dell'agglomerato industriale è idonea ad ospitare tali presenze con un sistema di strade e cavidotti rispondenti alle necessità; l'agglomerato è dotato di un impianto di depurazione recentemente potenziato, idoneo a trattare i reflui delle espansioni previste dal PRT.

### **Analisi trasportistiche**

Nello scenario di breve periodo è stata stimata una crescita della domanda che interessa Castel Romano sino a quasi 11mila spostamenti veicolari nel giorno feriale, con punta serale che sale a 1.700 autovetture equivalenti/h, e quasi 16mila nei giorni del fine settimana, con punta serale di quasi 3.900 autovetture equivalenti/h. Dal punto di vista infrastrutturale si prevede la sola modifica al sistema rotatorio di intersezione tra Via del Ponte di Piscina Cupa e Via del Fosso del Salceto, cui viene data una forma ovalizzante per consentire l'innesto a doppio senso di marcia della via in ingresso/uscita del parcheggio ovest di BMG e favorire l'accesso al parcheggio di flussi in arrivo anche da Via di Castel Romano. Si consiglia, ove possibile, la realizzazione a doppio senso di marcia del collegamento tra i parcheggi dell'Outlet per garantire la massima flessibilità nell'uso delle aree. Non si evidenziano variazioni significative dello stato della circolazione rispetto allo stato di fatto, tanto che gli incrementi dei tempi di percorrenza sono contenuti al punto da produrre variazioni quasi impercettibili degli altri indicatori (nell'ordine dell'1%). Nel medio periodo la domanda che interessa Castel Romano cresce ulteriormente sino a quasi 13mila spostamenti veicolari nel giorno feriale, con una punta serale di oltre 1.800 autovetture equivalenti/h, e quasi 18mila nei giorni del fine settimana, con una punta serale di quasi 4.300 autovetture equivalenti/h. Quanto a infrastrutture si è ipotizzato di modificare la sezione di Via del Ponte di Piscina Cupa, aggiungendo una corsia di marcia alla direzione da Via del Fosso del Tellinaro verso Via del Fosso del Salceto a scapito della sosta a lato strada, e di adeguare le rotatorie lungo Via di Castel Romano, rispettivamente all'intersezione con Via del Ponte di Piscina Cupa e con Via del Fosso del Tellinaro; per un funzionamento ottimale della rete consortile sarà necessario dotare il comprensorio di un sistema di informazione dinamica ed indirizzamento dei conducenti dei veicoli. Pur essendo ancora una volta molto lievi le variazioni osservabili, gli interventi proposti, e in particolare l'adozione di un sistema di indirizzamento dei veicoli che si relazionano con l'Outlet capace di distribuirli su diverse alternative di percorso, fanno sì che si abbiano effetti positivi anche in presenza di un ulteriore incremento di domanda. Sul tema dei livelli di utilizzazione delle aree di parcheggio dell'Outlet, valutati per mezzo di specifica modellazione, si stima che: x in tutti gli scenari l'offerta di spazi di sosta è ampiamente sufficiente nei giorni feriali, mentre si è in condizioni di deficit durante il weekend; x procedendo nel tempo attraverso i diversi scenari si riduce il divario tra offerta e domanda nel corso del weekend (dal 35% attuale al 10% di medio periodo) e si amplia la capacità residua nei giorni lavorativi (dal 25% attuale al 40% di medio periodo). Benchè ciò possa apparire strano, il fatto ha una sua logica legata da un lato alla capacità delle grandi strutture commerciali di generare mercato, dall'altro alla necessità di realizzare standard di parcheggio in proporzione alla dimensione delle strutture stesse. Il numero di visitatori attraibili da una struttura commerciale non cresce proporzionalmente con la superficie di vendita. Ciò equivale a dire che l'ampliamento dell'Outlet potrà produrre un incremento percentuale della clientela inferiore all'incremento percentuale della superficie di vendita poiché si ragiona in termini di attrattività marginale gradualmente decrescente. Il deficit di spazi di sosta nei giorni festivi potrà essere affrontato agendo anche con strumenti di mobility management. In aggiunta alle misure già oggi praticate da BMG, quali il trasporto di visitatori con linee navetta (eventualmente da potenziare) o l'affitto oneroso di aree di parcheggio di altri operatori (operata in occasione di eventi particolari), si potrà procedere con misure di mobility management, tramite l'istituzione di un servizio di carpooling ed il potenziamento del carsharing. Il tutto senza considerare il contributo della sosta su strada, già oggi 150 posti disponibili solo su Via del Ponte di Piscina Cupa, trascurato in fase di valutazione modellistica.

La proponente per ottemperare alle richieste di Roma Capitale - Dipartimento di Tutela Ambientale – Direzione Rifiuti, Risanamenti ed Inquinamenti – Servizio Valutazioni Ambientali (VAS - VIA – VAP – AIA) - protocollo n. QL 21233 del 17 marzo 2020, ha ritenuto necessario modificare le sistemazioni su Via Ponte di Piscina Cupa: La riorganizzazione di Via Ponte di Piscina Cupa ha determinato le modifiche di parcheggi presenti su strada: nella relazione allegata al progetto sono stati aggiornati i calcoli dei parcheggi per la verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici, che viene assicurato.

### **Misure di mitigazione e compensazione Componenti Biologiche e Paesaggio**



Come descritto nello SIA le mitigazioni descritte hanno funzioni ecologiche e concorrono al miglioramento della qualità paesaggistica complessiva dell'ambito di intervento; esse mirano a: 1. recuperare le alberature e le aiuole arbustive interferite; 2. migliorare l'inserimento ambientale, ecologico e paesaggistico dell'opera; 3. inserire fasce vegetali con funzioni di filtro sui margini delle aree di progetto e sui margini di una parte dei parcheggi esistenti; 4. evitare il rischio di effetti indiretti a distanza, che possano influenzare ambiti esterni alle aree di progetto. Individua Nelle sistemazioni a verde, come evidenziato, oltre ad attuare la messa a dimora di nuove piante arbustive ed arboree provenienti da vivaio, si prevede il trapianto di gran parte degli individui arborei ed arbustivi interferiti; per questo durante le sistemazioni dell'area sarà nominato un professionista che verificherà la stabilità di tutte le piante interessate direttamente o indirettamente dal progetto, e che provvederà ad attuare gli interventi atti ad evitare la presenza di piante non stabili e/o a rischio per la incolumità delle persone, con particolare attenzione alle zone di possibile passaggio di persone o mezzi.

Le sistemazioni a verde proposte si prefiggono anche l'obiettivo di ombreggiare le aree così da contenere il formarsi delle cosiddette "isole di calore" e rendere più confortevole la fruizione delle aree esterne nei periodi caldi; i principali percorsi pedonali che dal nuovo parcheggio conducono agli accessi del nuovo edificio saranno caratterizzati dalla presenza di pergolati che si svilupperanno su supporti lignei impostati nell'aiuola più interna, che con uno sbalzo copriranno anche la parte esterna dell'aiuola realizzando coperture di ampiezza variabile tra m 3.75 e 4.40. Le alberature presenti in prossimità della viabilità di accesso alla zona di intervento, saranno salvaguardate con appositi accorgimenti che consentiranno il mantenimento delle piante. Per le piante a rischio di danneggiamento durante il cantiere saranno previsti dei rivestimenti con teli di juta o di fibra di cocco posti a fasciare i tronchi ed i rami principali, mentre idonee staccionate in legno eviteranno il rischio di collisione con automezzi.

Gli individui arborei utilizzati saranno quindi provenienti sia dagli espianti eseguiti in loco, sia da vivaio. La selezione delle nuove piante arboree/arbustive da vivaio avverrà, in analogia con quanto già attuato nei precedenti, ovvero saranno riferite a specie selezionate sulla base dei seguenti criteri: specie autoctone o comunque familiari al tessuto vegetazionale circostante; specie che, tipicamente, a maturità non sviluppano apparato radicale eccessivamente superficiale; specie idonee al suolo locale e non richiedenti consistenti apporti idrici durante la manutenzione ordinaria.

In considerazione dell'introduzione di una nuova edificazione e di una nuova area di parcheggio, si prevedono le seguenti tipologie di azioni, descritte nella tabella di riepilogo:

1. Modifica di spazi verdi esistenti;
2. Realizzazione di nuovi spazi verdi;
3. Ingegneria naturalistica;
4. Realizzazione di infoltimenti in aree di prossimità tramite trapianto di alberi e arbusti autoctoni.

In generale, le attività di progetto determinano l'esigenza di procedere al trapianto di diversi individui arborei ed arbustivi. I trapianti saranno eseguiti tramite la zollatura delle piante e il trasporto direttamente nelle aree di trapianto (Z1, Z2, Z3, N4a, N4b, N4c e N5a). Le aree di trapianto saranno infatti preparate prima di iniziare gli espianti: in tal modo sarà possibile ridurre al minimo, o evitare del tutto, l'esigenza di aree di stoccaggio temporaneo delle piante rimosse, con la conseguente riduzione dello stress da trapianto. La rimozione degli alberi dagli stalli dei parcheggi sarà preceduta dalla rimozione di coperte superficiali, quali asfalto, autobloccanti o altri materiali che potrebbero interferire con la zollatura delle piante. Alcune aiuole di testata vengono spostate di pochi metri. Le piante localizzate nelle aiuole esistenti sono rimosse e preparate per il trapianto, mentre nelle nuove aiuole di provvederà alla realizzazione di nuovi impianti con specie arbustive della macchia mediterranea (*Lavandula* sp., *Rosmarinus* sp., *Myrtus* sp., *Lentiscus* sp.) e specie arboree mediterranee sempreverdi (*Quercus suber* e/o *Quercus ilex*). Gli stalli dei nuovi parcheggi saranno alberati con nuovi individui arborei provenienti da vivaio ed appartenenti a specie autoctone del comprensorio. Si prevede la realizzazione di filari monospecifici costituiti, a seconda delle aree, dalle seguenti tre specie: Frassino meridionale (*Fraxinus oxycarpa*); Acero campestre (*Acer campestre*); Leccio (*Quercus ilex*). Per la protezione dei percorsi pedonali dall'irraggiamento solare diretto, si prevede la realizzazione di pergolati con specie lianose (rampicanti). Si prevede l'impiego prevalente di specie spoglianti, quali *Wisteria* sp. Sui margini esterni delle aree di parcheggio (interventi N4abc ed N5a) saranno realizzate delle schermature verdi costituite da più fasce di vegetazione arborea ed arbustiva (fino a 5 fasce parallele di vegetazione, con una larghezza complessiva superiore ai 6 metri). Queste schermature assicureranno diversi servizi ecosistemici, tra i quali: abbattimento delle polveri, riduzione della diffusione dei rumori e miglioramento del microclima. Le piante utilizzate saranno in parte costituite da alberi e arbusti provenienti dalle aiuole interessate dalle attività di progetto, per la restante parte saranno costituite da individui arborei ed arbustivi provenienti da vivaio. Le specie saranno autoctone e tipiche dell'area mediterranea, con presenza di specie della macchia mediterranea e delle formazioni



boschive planiziarie tipiche del comprensorio. Nella prima fascia verso le aree di parcheggio saranno messe a dimora le seguenti specie: *Mespilus germanica*, *Phillyrea latifolia*, *Pistacia lentiscus*, *Arbutus unedo*, *Ligustrum vulgare*, *Euonymus europaeus* e *Myrtus communis*. Nella fascia arbustiva "naturaliforme" posta sul lato opposto, in direzione del F. della Santola si utilizzeranno gli arbusti autoctoni recuperati dalle aiuole dei parcheggi dismessi (eventuali integrazioni di piante saranno eseguite utilizzando le specie sopra elencate). Nelle fasce arboree intermedie si utilizzeranno gli alberi autoctoni recuperati dalle aiuole e negli stalli dei parcheggi dismessi (eventuali integrazioni di piante saranno eseguite utilizzando *Quercus cerris*, *Quercus suber*, *Quercus ilex*, *Quercus pubescens*, *Acer campestre*, *Fraxinus oxycarpa*). E' bene evidenziare che si tratta di "strutture" verdi finalizzate alla costituzione di barriere verdi ad elevata densità, la cui funzione ecologica di filtro e schermatura, si realizzerà attraverso la costituzione di una densa quinta di fogliame. Queste strutture verdi definiranno pertanto una nuova schermatura di margine in direzione del Fosso della Santola, il quale - oltre ad essere oggetto di interventi di rimboschimento ed ampliamento della superficie boscata in ragione dei rimboschimenti Z1, 2 e 3 - sarà quindi separato dall'area di parcheggio da una nuova quinta verde che si svilupperà in modo quasi continuo dal tracciato della Pontina fino al termine del margine NO della proprietà. Gli impianti di fascia perimetrale N5b saranno realizzati con il solo impiego di arbusti, in ragione della prossimità delle pensiline con pannelli fotovoltaici, per evitare il rischio di ombreggiamento delle superfici degli impianti solari. Gli interventi nelle aiuole NH, NI e NL determineranno un ampliamento delle superfici a verde rispetto allo stato attuale, con una ridotta esigenza di rimozione di individui vegetali e l'opportunità di procedere ad ulteriori impianti, relativi sia a specie arboree (*Quercus cerris* e *Quercus suber*), sia ad arbusti autoctoni mediterranei (*Myrtus communis*, *Pistacia lentiscus* e *Arbutus unedo*). Nella aiuola ovale Nd, presso l'ingresso N al parcheggio, è previsto un impianto con latifoglie planiziarie autoctone, costituito da farnie, *Quercus robur* e/o farnetti, *Quercus frainetto* (la piantagione ideale prevede 6 esemplari per ogni specie). L'impianto sarà a sesto irregolare, con le piante concentrate verso la parte centrale della aiuola, ove si localizzeranno anche 30 arbusti (*Mespilus germanica*, *Phillyrea latifolia*, *Crataegus monogyna*, *Ligustrum vulgare*, *Euonymus europaeus* e/o *Myrtus communis*). Nella aiuola e ridosso della Pontina (NI2a) è previsto l'impianto di singoli esemplari di *Quercus suber*, senza la messa a dimora di arbusti (una densa copertura arbustiva è già presente sulle scarpate della Pontina). Sul margine della scarpata del Fosso della Santola, a ridosso dell'area del nuovo parcheggio, si realizzeranno alcuni interventi ingegneria naturalistica finalizzati al consolidamento del margine del pendio. Gli interventi saranno consistenti in gradoni di gabbioni ricoperti di terra fertile, fino a ricreare un profilo naturale del pendio. Per tenere la terra in sito si utilizzerà una georete tridimensionale permanente che verrà ancorata agli "spigoli" dei gabbioni sottostanti. Sopra la georete, ovvero a definire il profilo finale del terreno, sarà disposta una rete a maglia di fitta in juta o cocco (con funzione anterosiva superficiale e biodegradabile). Le superfici saranno quindi interessate da una semina di erbacee autoctone, abbinata alla piantagione ad elevata densità (minimo 2 al mq) di arbusti autoctoni mediterranei (*Mespilus germanica*, *Phillyrea latifolia*, *Crataegus monogyna*, *Ligustrum vulgare*, *Euonymus europaeus* e/o *Myrtus communis*). Potranno anche essere usate stuoie preseminate. E' prevista anche la messa a dimora di specie arboree ovvero esemplari di *Quercus cerris*, *Quercus pubescens*, *Acer campestre*, *Fraxinus oxycarpa* (1 pianta ogni 15 mq ca.).

Come si rileva nello SIA le attività previste per il monitoraggio in considerazione della disamina delle diverse componenti dei precedenti capitoli che prevede il manifestarsi di effetti contenuti, si ritiene opportuno operare solo alcune attività di monitoraggio che, come per il traffico, sono state già avviate, o come per la vegetazione costituiscono una prassi corrente per la verifica dell'attecchimento. Per quanto concerne il sistema della mobilità, infatti, il Consorzio Castel Romano nel 2007-2008 si è dotato di un sistema fisso di rilevamento dei flussi su strada, che registra i passaggi veicolari nelle due direzioni in corrispondenza di cinque sezioni della viabilità consortile. Il sistema, andato a regime dal 2009, è gestito dalla società Nabla Quadro che redige report con cadenza mensile e continuerà a svolgere la sua attività utilissima per verificare la rispondenza delle ipotesi fatte nei vari studi trasportistici. Come evidenziato, infatti, anche per l'analisi degli impatti prodotti sul sistema stradale dall'ampliamento dell'Outlet BMG si è fatto riferimento ai dati degli anni che vanno dal 2016 al 2018, durante i quali, considerando le manutenzioni ordinarie e straordinarie, sono state rilevate dall'80% al 90% di intere giornate per ciascuna sezione. L'Outlet BMG, con gli interventi previsti in fase di ampliamento, potrà contribuire ad un più efficace monitoraggio dello stato della circolazione su strada, e quindi ad una sua più approfondita conoscenza, attraverso sistemi di controllo dei varchi dei suoi parcheggi finalizzato all'implementazione di un sistema di indirizzamento e di informazione dinamica per i conducenti che sia in grado meglio configurare la distribuzione dei flussi sulla rete, come, peraltro, viene fatto anche ora nei giorni di maggior affluenza con la presenza di personale. Per le componenti Suolo e sottosuolo e Ambiente idrico non si prevedono attività di monitoraggio poiché la realizzazione delle nuove opere e la successiva fase di esercizio non produrranno effetti significativi tali da richiedere



specifiche attività di controllo ambientale. Per la componente Vegetazione si verificherà l'adeguatezza e l'efficacia degli interventi di rinaturalizzazione, con particolare attenzione a quegli ambiti ritenuti più importanti ai fini della tutela delle formazioni vegetali interessate dalle opere, al fine di acquisire elementi sull'evoluzione delle componenti ecosistemiche interferite. L'attività di monitoraggio relativa alla componente vegetazione dovrà prendere in esame esaustivamente le seguenti aree: - aree di trapianto della vegetazione; - aree di nuova piantagione. L'attività di monitoraggio in fase post-operam sarà volta a verificare la realizzazione, l'adeguatezza e l'efficacia degli interventi di recupero ambientale effettuati, in modo da monitorare il livello di ricucitura della componente interferita dalle opere o comunque oggetto di ripristino. Nel caso si manifestino situazioni di scarso successo per alcune opere di recupero e mitigazione, saranno predisposti approfondimenti specifici e specifiche indicazioni per l'attuazione di misure correttive. Il monitoraggio del Rumore riguarderà solo la fase di cantiere, poiché durante l'esecuzione dei lavori le imprese dovranno controllare con opportune misure acustiche il rispetto degli studi previsionali. Nella fase di esercizio i risultati delle valutazioni svolte non richiedono attività di monitoraggio.

Per ottemperare alle richieste della scrivente Area la proponente ha evidenziato alcuni aspetti. Le richieste di Roma Capitale mirate ad adeguare alla normativa attuale la sede viaria di Via Ponte di Piscina Cupa comportano una riduzione dei posti auto su strada: nell'assetto attuale ci sono 150 posti auto (70 a pettine sul fronte nord ovest fronte outlet e 80 a spina sul fronte sud-est antistante) ma la realizzazione di marciapiedi continui richiesta da Roma Capitale ne impone la riduzione a 105 posti auto (50 a spina sul fronte dell'outlet e 55 in linea sul fronte contrapposto). Aumentano di alcune unità gli stalli di sosta per taxi attraverso il riutilizzo di uno spazio antistante allo Shopping Village delimitato, ma mai utilizzato, come fermata bus.

Per quanto concerne l'outlet, quindi, è stato necessario recuperare all'interno delle aree di propria pertinenza i posti auto eliminati su Via Ponte di Piscina Cupa e nella zona posta in prossimità del distributore di carburanti e del MC Drive, ricavando posti auto dedicati agli addetti all'interno della service road, lo spazio che circonda l'edificio dell'outlet delimitato dal muro perimetrale. Pertanto, considerando gli stalli inseriti all'interno della service road risultano complessivamente n. 2.612 posti auto che comportano rispetto al progetto depositato un minimo incremento di posti auto, n. 18, irrilevante anche per le verifiche sulle emissioni acustiche ed atmosferiche che si intendono confermate. Per questo motivo risulta difficile ampliare gli spazi verdi presenti nelle aree di sosta che avverrebbe a discapito di posti auto; è opportuno evidenziare, però, che la nuova sistemazione di Via Ponte di Piscina Cupa comporta la realizzazione di estese aiuole spartitraffico e l'ampliamento delle aiuole vicina all'ingresso sud-ovest dove vengono eliminati alcuni parcheggi: con riferimento alla tavola 03b-k Progetto stradale di medio periodo R2 della documentazione relativa alla viabilità, dove si confronta il progetto di viabilità con il rilievo dello stato attuale, le aree verdi e conseguentemente permeabili, previste comportano una ulteriore presenza di zone inerbite, quindi permeabili, di circa mq 1.500. In questi spazi, oltre a prevedere, come descritto nel seguito, la messa a dimora di cespugli, saranno messi a dimora ulteriori alberi: 3 cerri nei parcheggi vicino a McDonald, 4 sughere nelle aiuole antistanti il nuovo ingresso a nord est e 52 aceri campestri nei tratti delle aiuole spartitraffico che lo consentono, ad adeguata distanza dagli incroci e lo dagli attraversamenti. Le piantagioni nelle aiuole saranno eseguite con l'esclusivo impiego di specie autoctone mediterranee. Nella realizzazione degli impianti su Via di Piscina Cupa dovranno essere curati con particolare attenzione gli aspetti relativi al contrasto delle fasi di deficit idrico stagionale, con particolare riferimento ai primi tre anni di messa a dimora e/o trapianto. Per le aiuole è prevista, per la messa a dimora di arbusti, una pacciamatura diffusa con teli o feltri di materiale naturale o realizzata con uno strato di corteccia di pino o di lapillo vulcanico, ad eccezione delle aiuole di mezzeria che prevedono entrambi. Nelle buche di piantagione degli alberi e degli arbusti saranno mescolati polimeri idroretentori biodegradabili, per favorire la ritenzione dell'acqua nei suoli di impianto. Gli impianti arborei saranno garantiti nelle quantità indicate: ovvero il mancato attecchimento di individui determinerà la sostituzione con nuovi esemplari di cui alle specie indicate per ciascun intervento. Anche per gli individui trapiantati dalle alberature provenienti dalle aiuole e dai parcheggi dismessi, laddove non si ottenga l'attecchimento, si provvederà alla sostituzione con esemplari provenienti da vivaio.

Non riuscendo a realizzare ulteriori spazi verdi all'interno dei nuovi parcheggi, la BMG intende incrementare gli stalli attrezzati con colonnine per la ricarica di auto elettriche per favorire l'uso di veicoli elettrici e contribuire alla riduzione delle emissioni inquinanti: nelle nuove aree di parcheggio del progetto depositato è prevista l'installazione di 20 colonnine per la ricarica di auto elettriche a servizio di 40 stalli di cui 4 sono posti per disabili; sui parcheggi verrà installata una pensilina che accoglie i pannelli di fotovoltaico che alimenteranno le colonnine. In adiacenza, sul confine con l'area della struttura Orizzonte, saranno, quindi, installate altre 22 colonnine per la ricarica di auto elettriche a servizio di 44 stalli, anche essi coperti da una pensilina che accoglie i pannelli di fotovoltaico che alimenteranno le colonnine.



**Preso atto** dei pareri e delle note acquisite nel corso dell'istruttoria:

- **ARPALAZIO** - Dipartimento Pressioni sull'Ambiente Servizio Supporto Tecnico ai Processi Autorizzatori – ns prot.0049511 del 20/01/2020 supporto tecnico-inquadramento ambientale dall'inquadramento ambientale non si rilevano criticità;
- **Roma Capitale**
- **Dipartimento Tutela Ambientale, Servizio Valutazioni Ambientali, parere favorevole con condizioni** prot.n.21233 del 17/03/2021
- **Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali** del 20/12/2019 prot.RI20190036234 parere favorevole e conferma del 28/01/2020 prot.RI20200002427;
- **Roma Capitale, Dipartimento Infrastrutture e manutenzioni Urbane, Disesto Idrogeologico ed opere idrauliche** prot.242247 del 16/12/2019 acquisito in data 31/12/2019 1055156.31-12-2019, ravvisa la non competenza;
- **Roma Capitale, Ufficio Conformità Acustica** prot.18567 del 06/03/2020, parere favorevole
- **Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica** 53877 del 15/05/2020 ns prot.n. 0428150 del 15/05/2020 parere favorevole con condizioni, prot.n.11685 25/01/2020 acquisito in par data con prot.n.0068712 prende atto e comunica che coinvolta indirettamente nell'espressione del parere di competenza e comunque dovrà essere acquisito il parere definitivo del Consorzio ASI;
- **Regione Lazio, Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Piani Territoriali dei Consorzi Industriali, Subregionali e di Settore, prot.n.1025509 del 17/12/2019 rimanda la verifica dei dati al Consorzio ASI;**
- **Regione Lazio, Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica e Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta, prot.n.1104349 del 17/12/2020 rileva l'approvazione del Piano della Riserva Naturale di Decima Malafede che ha effettivamente stralciato dal Perimetro della Riserva Naturale le aree di intervento e rimanda al Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina la verifica della rispondenza dei dati progettuali al Piano Regolatore Territoriale vigente, ai parametri delle Norme Tecniche di Attuazione e agli strumenti attuativi vigenti;**
- **Regione Lazio, Direzione Regionale, Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Area Usi Civici, Credito e Calamità Naturali** prot.0167241 del 25/02/2020 nulla osta.
- **Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma Latina** prot.1004 del 25/02/2020 con il quale trasmette nota prot.936 del 20/02/2020 parere preventivo, preventivo nulla osta con condizioni, prot.n.4053 del 16/09/2020 preliminare parere favorevole.
- Nota della Città Metropolitana di Roma Segretariato Generale nsprot.1074937 del 10/12/2020 ha comunicato che sarà coinvolto unicamente il Servizio 2 Tutela delle Acque e Risorse Idriche del Dipartimento IV Tutela delle Acque e Risorse Idriche e secondo quanto previsto dall'art.14 ter, comma 3 della L.n.241/1990 e ss.mm.ii. non sarà nominato il RUR.
- **ASL Roma2, Dipartimento di Prevenzione, U.O.C. Servizio Interzonale Esame progetti, Abitabilità e Acque potabili nsprot.1104874 del 17/12/2020, ritiene di non avere competenze sia nella fase istruttoria/valutativa sia nelle eventuali successive.**
- **Roma Capitale parere unico favorevole con condizioni, Determinazione Dirigenziale n.p.QL/204/2021 del 11/02/2021 n.p. QL/10727/2021 del 11/02/2021 acquisito in data 15/02/2021 nsprot.n.0140840 e in data 22/02/2021 prot.n.0166728 Sostituzione Dott. Guido Calzia quale rappresentante unico del Rappresentante Unico dell'Amministrazione Capitolina**



in data 20/01/2021 prot.n. 4265 e nomina del Rappresentante Unico: Arch. Nicola De Bernardini prot.7223 del 29/01/2020.

## CONCLUSIONI

### **Visto che**

- l'area d'intervento è soggetto al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio industriale per le attività produttive "A.S.I. Roma-Latina" – Variante Generale di adeguamento ed aggiornamento, approvata con deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 8 del 20/01/2010; il Piano Attuativo dell'Agglomerato industriale di Castel Romano è stato approvato dal Consorzio per lo sviluppo industriale Roma – Latina con deliberazione del CDA n.03/2012 del 25 gennaio 2012 Approvazione Definitiva – e ha conseguito il Parere di conformità ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e L.R. 24/1998 da parte della Regione Lazio – Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia il 12/04/2011 prot. 157386, ed il provvedimento di esclusione da VAS del 24/6/2011 prot. 281419;
- il progetto di ampliamento del centro commerciale "Castel romano Designer Outlet" è conforme alla vigente destinazione urbanistica dei suoli su cui si sviluppa l'intervento ed il regolare assetto urbanistico ed edilizio dei terreni di proprietà della BMG Castel Romano S.r.l. è confermato dalla Delibera del Consorzio d'Amministrazione del Consorzio ASI n.43 del 10/06/2019;
- l'area dell'outlet, destinata dal PRT a servizi, completamente industriale e zona di rispetto per parcheggi, pur completamente inclusa nell'agglomerato industriale, ricadeva in parte all'interno del perimetro della Riserva Naturale di Decima Malafede definito dalla Legge istitutiva della Regione Lazio n. 29/97, per una difformità della perimetrazione e che con l'approvazione del Piano della Riserva Naturale di Decima Malafede pubblicato sul BURL del 20/10/2020, l'intervento è stato comunque stralciato dal Perimetro della Riserva Naturale;

**Visto che** dall'inquadramento ambientale fornito da ARPA Lazio nel proprio documento si rileva che l'intervento si colloca in un contesto territoriale caratterizzato da uno stato delle componenti ambientali che non presenta particolari criticità;

**Considerato** che sotto il profilo energetico/ambientale dallo dallo studio emerge che:

- nel progetto presentato è prevista la messa a dimora di circa 390 alberi e il doppio di arbusti; la nuova sistemazione di Via Ponte di Piscina Cupa comporta la realizzazione di estese aiuole spartitraffico con una ulteriore presenza di zone inerbite, quindi permeabili, di circa mq 1.500.
- in questi spazi, oltre a prevedere la messa a dimora di cespugli, saranno messi a dimora ulteriori alberi: 3 cerri nei parcheggi vicino a McDonald's, 4 sughere nelle aiuole antistanti il nuovo ingresso a nord est e 52 aceri campestri nei tratti delle aiuole spartitraffico che lo consentono, ad adeguata distanza dagli incroci e /o dagli attraversamenti, con un ulteriore assorbimento di inquinanti previsto portando l'assorbimento totale dovuto alla vegetazione a più di 4 volte superiore al quantitativo di inquinanti emessi dal progetto;
- la Società ha proposto di prevedere, preliminarmente all'attuazione delle nuove opere, l'installazione di una centralina di rilevamento della qualità dell'aria all'interno dell'attuale parcheggio e/o nei pressi della viabilità locale, in modo da acquisire ulteriori dati sia sulla qualità dell'aria ante operam (prima di iniziare le attività di costruzione delle nuove opere) che sulle successive evoluzioni.
- non riuscendo a realizzare ulteriori spazi verdi all'interno dei nuovi parcheggi, la BMG si è già impegnata ad incrementare gli stalli attrezzati con colonnine per la ricarica di auto



elettriche per favorire l'uso di veicoli elettrici e contribuire alla riduzione delle emissioni inquinanti: nelle nuove aree di parcheggio del progetto depositato è prevista l'installazione di 20 colonnine per la ricarica di auto elettriche a servizio di 40 stalli di cui 4 sono posti per disabili;

- sui parcheggi verrà installata una pensilina che accoglie i pannelli di fotovoltaico che alimenteranno le colonnine.
- in adiacenza, sul confine con l'area della struttura Orizzonte, saranno installate altre 22 colonnine per la ricarica di auto elettriche a servizio di 44 stalli, anche essi coperti da una pensilina che accoglie i pannelli di fotovoltaico che alimenteranno le colonnine.

**Preso atto** della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art.14 ter della L.241/90 e dell'art.27-bis del D.Lgs. 152/06;

**Preso atto** del parere unico favorevole con condizioni con di Roma Capitale, Determinazione Dirigenziale n.p.QL/204/2021 del 11/02/2021 n.p. QL/10727/2021 del 11/02/2021 acquisito in data 15/02/2021 nsprot.n.0140840 e in data 22/02/2021 prot.n.0166728;

**Considerato** che gli elaborati progettuali, lo Studio di Impatto Ambientale, i pareri, i verbali e le note soprarichiamati, disponibili in formato digitale al seguente link: <https://regionelazio.box.com/v/VIA-095-2019> e depositati presso questa Autorità competente, comprensivi delle integrazioni prodotte, sono da considerarsi parte integrante del presente atto;

**Ritenuto**, pertanto, di dover procedere all'espressione del provvedimento Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi del D.Lgs. 152/06, avendo valutato i prevedibili impatti sulle componenti ambientali interessate dalla realizzazione e all'esercizio dell'impianto in argomento.

### Per quanto sopra rappresentato

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

1. Il progetto esecutivo dovrà recepire integralmente le indicazioni contenute nello Studio d'Impatto Ambientale e successive integrazioni relativamente alla realizzazione degli interventi di mitigazione e compensazione ambientale.
2. Durante tutta la fase di cantiere, dovranno essere attuati tutti i criteri ai fini di una corretta applicazione dei provvedimenti di prevenzione, contenimento e riduzione dell'inquinamento e al fine di consentire il rispetto dei limiti di emissione previsti dalle normative vigenti.
3. Durante tutta la fase di cantiere, dovranno essere attuate misure di prevenzione dell'inquinamento volte a tutelare le acque superficiali e sotterranee, il suolo ed il sottosuolo, nello specifico dovranno essere:
  - adeguatamente predisposte le aree impiegate per il parcheggio dei mezzi di cantiere, nonché per la manutenzione di attrezzature e il rifornimento dei mezzi di cantiere. Tali operazioni dovranno essere svolte in apposita area impermeabilizzata, dotata di sistemi di contenimento e di tettoia di copertura o, in alternativa, di sistemi per il primo trattamento delle acque di dilavamento (disoleatura);
  - stabilite le modalità di movimentazione e stoccaggio delle sostanze pericolose e le modalità di gestione e stoccaggio dei rifiuti; i depositi di carburanti, lubrificanti sia nuovi che usati o di altre sostanze potenzialmente inquinanti dovranno essere localizzati in aree

appositamente predisposte e attrezzate con platee impermeabili, sistemi di contenimento, pozzetti di raccolta, tettoie;

- gestite le acque meteoriche di dilavamento eventualmente prodotte nel rispetto della vigente normativa di settore nazionale e regionale;
- adottate modalità di stoccaggio del materiale sciolto volte a minimizzare il rischio di rilasci di solidi trasportabili in sospensione in acque superficiali;
- adottate tutte le misure necessarie per abbattere il rischio di potenziali incidenti che possano coinvolgere sia i mezzi ed i macchinari di cantiere, sia gli automezzi e i veicoli esterni, con conseguente sversamento accidentale di liquidi pericolosi, quali idonea segnaletica, procedure operative di conduzione automezzi, procedure operative di movimentazione carichi e attrezzature, procedure di intervento in emergenza.

4. 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, detta indicazione è ovviamente riferibile alle sole aree di parcheggio a raso;
- dovranno essere adottate pavimentazioni impermeabili oppure in alternativa la parte sottostante la pavimentazione superficiale di progetto, se prevista di tipo permeabile, dovrà essere impermeabilizzata;
- al fine di contenere il rischio di contaminazione delle acque da metalli pesanti, gomme, particolato, le acque meteoriche provenienti dalle superfici adibite a parcheggi, dovranno essere trattate con idonei presidi idraulici (vasche di decantazione, disoleatori, ecc...) prima di essere definitivamente smaltite; l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche
- dovrà essere dimensionato in ottemperanza alla normativa vigente e dovranno essere effettuati periodici interventi di manutenzione, considerando anche i casi di sversamenti accidentali ed effettuati lavaggi con frequenza funzionale agli eventi meteorici di rilievo;
- le aree a parcheggio dovranno essere asservite da idonei impianti di illuminazione notturna;
- la transitabilità all'interno delle aree di sosta dovrà essere a senso unico per limitare il più possibile incroci e attraversamenti;
- dovrà essere assicurata una differenziazione dei percorsi carrabili e pedonali attraverso soprattutto una segnaletica verticale e/o orizzontale interna ed esterna alle aree di sosta affinché i percorsi pedonali siano protetti e ben identificabili per differenti profili di utenti;
- dovranno essere previsti tutti gli accorgimenti tecnologici opportuni per garantire la migliore gestione dell'impianto e soprattutto la sicurezza personale degli utenti (segnaletica a messaggio variabile, telecamere antistupro etc.).

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;
- 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.



5. La realizzazione delle opere previste nel Piano in oggetto dovrà essere effettuata nel rispetto delle Norme di attuazione per il Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, del Piano della Tutela delle Acque regionale e del Piano comunale della zonizzazione acustica, nonché delle norme regionali relative all'inquinamento luminoso, individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti.
6. Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici e di contenere i consumi energetici dell'intervento in oggetto, nonché per promuovere l'utilizzo delle fonti rinnovabili, il progetto dovrà essere redatto e realizzato nel rispetto degli obiettivi di qualità individuati dalla Direttiva 2002/91/CE, dal D.Lgs n.192/2005, come modificato dal D.Lgs n.311/2006, e dalla Legge Regionale n. 6/2008 relativa all'architettura sostenibile e alla bioedilizia.
7. Dovranno essere rispettate tutte le indicazioni inerenti la sicurezza dei lavoratori e delle infrastrutture presenti, contenute nel D.Lgs.n.624/96 e nel D.Lgs.n.81/2008 e nel D.P.R.n.128/59.
8. L'eventuale approvvigionamento delle risorse naturali dovrà avvenire nell'ambito dei limiti delle concessioni legittimamente vigenti nei diversi siti di cava.
9. Il progetto esecutivo dovrà recepire integralmente le condizioni e prescrizioni riportate nei pareri citati in premessa.
10. Dovranno essere acquisite tutte le autorizzazioni, concessioni, intese, licenze, pareri, nullaosta e assensi comunque denominati preordinati alla realizzazione del progetto, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 152/2006.
11. Eventuali modifiche o estensioni riguardanti l'impianto in argomento e non specificatamente previste nel presente progetto, dovranno seguire l'iter procedimentale di cui al Dlgs n. 152/2006, conformemente a quanto disposto dall'allegato IV, punto 8, lettera t) del citato decreto.

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

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

Il presente documento è costituito da n.18 pagine inclusa la copertina.