



DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE  
AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**Oggetto:** Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006

**Codice Pratica:** **VVAS-2023\_38**

**Denominazione Piano:** "Variante relativa all'individuazione di porzione di area da destinare a 'Zona produttiva D – Sottozona D12 – Commerciale direzionale', ai sensi dell'art. 4, L.R. 36/87"

**Tipologia Piano:** Variante al P.R.G.

**Rif.Leg.Piano** L.R. 36/87

**Autorità Procedente:** Comune di Nepi

**Proponente** Fioretto Immobiliare Srl

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### PREMESSO che:

- Con nota prot. n. 25667 del 14/11/2023, acquisita in pari data al protocollo regionale con prot. n. 1299880, il Comune di Nepi, in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di Autorità Competente (di seguito AC), la documentazione ai fini dell'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'oggetto.
- Con nota prot. n. 142182 del 31/01/2024, l'AC ha richiesto integrazioni sulla documentazione presentata.
- Con nota prot. 6483 del 21/03/2024, acquisita in pari data al prot. 396415, e con successiva nota prot. 13084 del 11/06/2024, acquisita con prot. 764305 del 12/06/2024, l'AP ha provveduto a trasmettere la documentazione richiesta.

**DATO ATTO che** con nota prot. n. 859472 del 03/07/2024, l'Autorità Competente ha comunicato e integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente la variante, in formato digitale:

### Regione Lazio

Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica

- Area Pareri geologici e sismici, Suolo e Invasi
- Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato

### Regione Lazio

Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti climatici, Transizione energetica e Sostenibilità, Parchi

- Area Protezione e Gestione della Biodiversità
- Area Qualità dell'Ambiente

**Regione Lazio**

Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti

**Regione Lazio**

Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare

- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali

**Regione Lazio**

Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste

- Area Affari Generali e Usi Civici

**Regione Lazio**

Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale

**Ministero della Cultura**

- Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Lazio

- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale

**Provincia di Viterbo** - Unità di Progetto Tutela del Territorio**ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente****Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale****Autorità ATO N.1 Lazio Nord****TALETE S.P.A.****ASL Viterbo**

Con la sopra richiamata nota la AC ha contestualmente richiesto alla AP, a seguito della conclusione della fase di consultazione, di fornire riscontro dell'elenco dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale acquisiti ai sensi dell'art.12, comma 2 del D.Lgs. n.152/2006, la trasmissione di eventuali pareri in possesso della stessa, ed eventuali ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria, incluse le modalità di recepimento delle indicazioni fornite e/o condizioni impartite da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006;

**PRESO ATTO** che da parte dei SCA sono pervenuti i seguenti pareri:

1	<b>ARPA Lazio</b> nota prot. 54251 del 26/07/2024 acquisita con prot. 955370 del 26/07/2024
2	<b>Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali</b> prot. n. 1193437 del 30/09/2024

con nota prot. n. 891854 del 11/07/2024, la Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo - l'Area regionale Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche, ha comunicato che *"non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo"*;

**RILEVATO preliminarmente** che l'art.12, comma 1 del decreto prevede che il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS comprenda una descrizione del Piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del decreto.

**DATO ATTO** che dal Rapporto Preliminare trasmesso dall'AP sono stati estrapolati e riportati in corsivo i seguenti elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

La proposta in esame è relativa ad una Variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 4 comma 5 L.R. del 02/07/1987 n. 36 e ss.mm.ii. di un'area nel Comune di Nepi (Vt) per la quale è previsto contestualmente "Declassamento da Sottozona D12 Commerciale/Direzionale a Zona E (Porzione E1 + Porzione E2)" e "Trasformazione da Sottozona E1 (Area Agricola Normale ad alto frazionamento) in Sottozona D12 (Commerciale Direzionale)".

*...L'area di intervento è ubicata ai margini di una zona a sviluppo urbanistico del comune di Nepi, posta lungo un tratto urbano della strada statale SS311.*

*La superficie territoriale complessiva del comparto della Variante è individuata al Catasto Terreni al Foglio ...omississ..., con il dettaglio catastale riportato nelle Tabelle seguenti:*

*I terreni oggetto di Variante sono per la maggior parte (mq 3.070) di proprietà della Società Fioretto Immobiliare Srl, e in minor parte della sig.ra Giuseppina Amedeo (mq 511).*

*Nelle Tabelle seguenti sono state riportate le particelle con le rispettive superfici interessate al declassamento da Zona D12 a Zona E e le rimanenti particelle la cui zonizzazione rimane in Zona D12.*

Parametri Urbanistici dell'area oggetto Variante	
Superficie da declassare da D12 a Zona E - Agricola	
...omississ...	mq 1.482,00
Sup. reale dell'area oggetto di variante	3.581,00 mq
Indice di Fabbricabilità Territoriale	2 mc/mq
Volumetria	mq 1.482,00 x 2 mc/mq = mc 2.964,00
Indice di Fabbricabilità Territoriale	0,05 mc/mq
Volumetria max edificabile	mq 1.482,00 x 0,05 mc/mq = mc 74,00

Parametri Urbanistici dell'area oggetto Variante	
Superficie restante in Zona D12 – Commerciale Direzionale	
...omississ...	mq 2.099,00
Sup. reale dell'area oggetto di variante	3.581,00 mq
Indice di Fabbricabilità Territoriale	2 mc/mq
Indice di Fabbricabilità Territoriale della Variante	1,4027449 mc/mq
Volumetria max edificabile -	mq 2.099,00 x 2 mc/mq = mc 4.198,00
Volumetria max edificabile con indice ridotto	mq 2.099,00 x 1,4027449 mc/mq = 2.944,36

*Di seguito si procede con la correlazione delle azioni individuate dal piano al fine di perseguire gli obiettivi prefigurati.*

Obiettivi	Azioni
Consentire una riqualificazione dell'assetto insediativo-produttivo	Declassamento di area da Agricola a Commerciale-Direzionale
Sviluppo economico - sociale (Occupazione)	Sviluppo nuove attività produttive

*... quello che si prevede è un intervento produttivo-commerciale...*

*Per meglio comprendere il Piano l'area in esame è stata suddivisa in porzioni denominate:*

- PORZIONE A: mantenuta con la previsione di trasformarla in Zona "D" – Sottozona "D 12" Commerciale Direzionale
- PORZIONE B: proposta di variazione a Zona "D" – Sottozona "D 12" Commerciale Direzionale
- PORZIONE C: proposta di variazione a Zona "E" Agricola – Sottozona Agricola "E1" Agricola normale ad
- PORZIONE D: proposta di variazione a Zona "E" Agricola – Sottozona Agricola "E2" Agricola di pregio ambientale ad elevato frazionamento.



Figura 6 - Particolare della Variante progettata



Figura 7 - Area oggetto di declassamento a Zona E

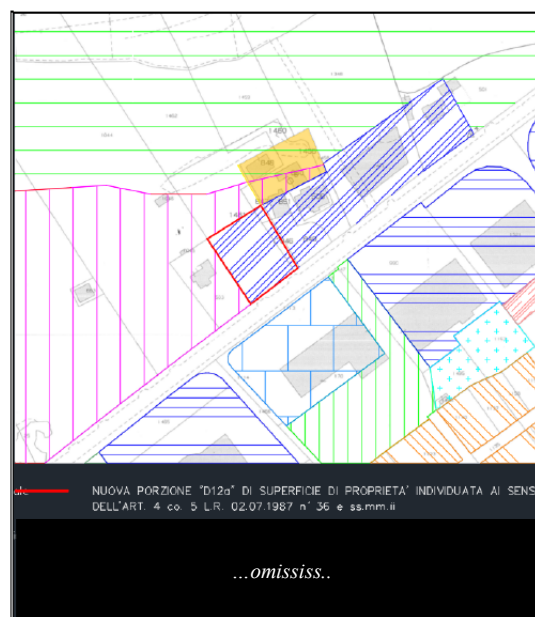


Figura 8 - Nuova porzione di variante

*...Il Piano non genera impatti sulla componente ambientale poiché non si prevedono fenomeni di carattere cumulativo, non genera rischi per la salute umana, né per il paesaggio e nemmeno per le caratteristiche del patrimonio storico-culturale.*

**TENUTO CONTO** dei pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, che risultano pervenuti alla data di redazione del presente provvedimento, in particolare:

**1 ARPA Lazio**

L'Agenzia regionale fornisce le seguenti considerazioni in relazione alle diverse componenti ambientali:

*(...) la Variante in esame è limitrofa rispetto all'area soggetta al Piano di lottizzazione del comparto sottozona C15 – Concio Nuovo, di cui è stata già decretata la non assoggettabilità. Si rimanda all'Autorità Competente ogni valutazione in merito alla necessità di non frazionare la Valutazione Ambientale Strategica di una variante parcellizzandola in singole varianti, non in linea con il dettato normativo.*

*ARIA: (...) Le azioni previste prevedono elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria, anche con effetti cumulativi, nell'area oggetto degli interventi. Infatti, gli interventi previsti possono arrecare un incremento del traffico che, seppur modesto, può generare degli impatti sullo stato della qualità dell'aria. Per questo motivo sarebbe stato opportuno presentare uno studio dell'incremento del flusso veicolare per verificare la capacità del comune a sopportare l'incremento veicolare senza creare criticità per la matrice in esame. Tuttavia tenuto conto di quanto sopra riportato e preso atto di quanto scritto nel R.P., si ritiene che gli interventi non siano tali da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria se verranno effettuate azioni di mitigazione che garantiscano la massima riduzione del fabbisogno energetico, con i conseguenti benefici in termini di emissioni e di sostenibilità ambientale, ed una minore richiesta di energia e di potenza, riducendo l'impiego di fonti inquinanti e relativi sprechi a favore di un maggiore sfruttamento di quelle rinnovabili pulite, come l'apporto solare, e se verranno seguiti i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria indicati nel PRQA vigente. Si evidenzia infine che gli edifici dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 27 maggio 2008, n. 6.*

*RISORSE IDRICHE: (...) Nell'area in esame dovranno essere quindi attuate tutte le misure per il raggiungimento dello stato di qualità ecologico "buono" e per la tutela delle acque in coerenza con le NTA del Piano di Tutela delle Acque.*

*L'agglomerato di Nepi ha una capacità depurativa pari a 5.000 abitanti equivalenti che risulta insufficiente a gestire i 6994 AETU attuali. Per questo motivo bisognerebbe porre particolare attenzione al sistema di depurazione e, a fronte dell'ulteriore incremento di carico antropico, seppur minimo, previsto dalla Variante, sono necessari investimenti sulla capacità depurativa per compensare tale aumento, anche alla luce degli altri piani previsti nella zona.*

*SUOLO: (...) L'impermeabilizzazione di un'ulteriore porzione del territorio comunale rappresenta una criticità che necessita di un'attenta analisi. Si consiglia di limitare tale impatto prevedendo opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione, e di rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.*

*RIFIUTI: (...)anche se le azioni del Piano comporteranno un incremento minimo dei rifiuti urbani, la significatività dell'impatto derivante dall'attuazione della Variante dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti Regionale, approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 05/08/2020 e pubblicato sul Suppl. n. 1 al BURL 22/09/2020 n. 116, e dovrà essere valutata in relazione all'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore.*

*INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO: Da pag. 8 del R.P. (1.08 Ambito d'intervento) si evince che la Sottozona E2 (Agricola di pregio ambientale ad elevato frazionamento) è "attraversata dalla palificazione di una linea elettrica che dovrà essere spostata e/o interrata previa richiesta all'ENEL". Inoltre si segnala che nelle fasi di attuazione degli interventi sarà necessario tenere conto della presenza di elettrodotti e dei relativi vincoli determinati sull'uso del territorio dalla presenza degli stessi.*

*RADON: (...) si ritiene opportuno che nei futuri interventi esecutivi della variante urbanistica in esame siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento sopra specificati.*

*INQUINAMENTO ACUSTICO: (...) La variante con le modifiche progettuali dovrà garantire presso tutti i recettori e con particolare riguardo a quelli residenziali presenti nell'area di influenza acustica, il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite di cui al DPCM 14/11/97, in fase di realizzazione della Variante occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 (autorizzazione per attività temporanee).*

**Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali**

*Preso atto che, come evidenziato dallo stesso Rapporto Preliminare, i due procedimenti richiamati nella documentazione progettuale (di parziale declassamento e di nuova parziale individuazione commerciale) sono correlati, si deve prioritariamente evidenziare che l'area di parziale declassamento risulta già in gran parte edificata e che il Comune dovrà accertare la consistenza, la destinazione d'uso e la legittimità di tutti gli edifici esistenti nell'area di proprietà. Inoltre, l'eventuale mancata approvazione di un procedimento non dovrebbe avere alcuna influenza sull'altro. Per quanto sopra esposto la scrivente Area, pur esprimendosi in questa sede esclusivamente sulla proposta relativa alla porzione di territorio individuata catastalmente al Comune di Nepi al ...omississ., interessata dalla richiesta di variante ai sensi dell'art. 4 co. 5 della L.R. 36/1987 da zona "E1agricola normale ad alto frazionamento" a zona "D12 commerciale direzionale" e comunque non su un Piano attuativo/Programma urbanistico relativamente al quale la documentazione progettuale prodotta non potrebbe essere considerata esauriente, ritiene auspicabile unificare i due procedimenti.*

**Sotto l'aspetto paesaggistico**

*In merito agli aspetti paesaggistici, dalla visione della Tav. B n. 14 del PTPR approvato e vigente, si evince l'assenza di "Beni paesaggistici".*

*... Ciò, fermo restando che venga accertata, per tutte le aree interessate dagli interventi in esame, l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, per i quali il Comune dovrà produrre idonea attestazione ai sensi dell'art. 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia infatti che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 co.1 lett. h) del Codice che renderebbe cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti soprarichiamate.*

**Sotto l'aspetto urbanistico**

*- Per una completa comprensione dei procedimenti avviati nell'ambito interessato dalla proposta in esame andranno acquisiti gli atti citati nel Rapporto Preliminare (Del. di C.C. n. 22/2021, Del. di C.C. n. 46/2021, Del. di C.C. n. 59/2022).*

*- Si ritiene necessario che venga esplicitato se gli stralci delle NTA riportati sono relativi al PRG vigente e/o alla Variante al PRG adottata e relativamente a quale strumento urbanistico la proposta si ritiene in variante, considerato che dovrebbero essere in vigore le misure di salvaguardia e che in ogni caso per la zona "D12" si propone una modifica delle norme.*

*- Dovranno essere elaborate puntuali sovrapposizioni del perimetro dell'area in oggetto sulle tavole di zonizzazione dei suddetti strumenti urbanistici comunali (relativamente ai quali andranno acquisite anche le relative legende e NTA, se non già trasmesse) e sulle Tavole A e B del PTPR approvate e vigenti.*

*- Dai dati planivolumetrici complessivi dovranno essere estrapolati quelli riferiti esclusivamente alla proposta in esame (relativi all'area specificata nelle premesse) e verificarne la rispondenza con le NTA proposte.*

<p>- Il Rapporto Preliminare risulta carente della documentazione fotografica dello stato di fatto dell'area di interesse con relativa planimetria nella quale siano individuati i punti di vista.</p> <p>- Dovrà essere esplicitato il riferimento normativo in base al quale la superficie di vendita è quantificata pari all'80% della superficie lorda.</p> <p><b>CONCLUSIONI</b></p> <p>Nel prosieguo dell'iter procedurale e/o qualora venga disposto il rinvio a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui all'art. 13 del D Lgs 152/2006, dovranno essere condotti adeguati approfondimenti e forniti opportuni chiarimenti in merito alle osservazioni sopra riportate e che qui si intendono integralmente richiamate.</p>
---

**VERIFICATO** che sulla base delle informazioni fornite dal Rapporto Preliminare e dei pareri forniti dai Soggetti competenti in materia ambientale, il Piano oggetto di procedura secondo la pianificazione sovraordinata risulta inquadrato come segue:

<b>Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.)</b>	<b>RAPPORTO PRELIMINARE</b> ...l'area ricade in: Tav. A: "Paesaggio Agrario di Continuità". Tav. B: "in parte in "Corsi delle acque pubbliche" Tav. C: "L'Area oggetto di studio ricade in parte in "Corsi delle acque pubbliche". L'area è adiacente alla viabilità storica, Via Nepesina, classificata come Bene del Patrimonio culturale storico art. 601 L.R. 38/99"
<b>Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG)</b>	<b>RAPPORTO PRELIMINARE</b> ...Nepi ricade nell'Ambito territoriale 4 – Area Industriale Viterbese.
<b>Piano di Tutela delle Acque Regionale (P.T.A.R.)</b>	<b>RAPPORTO PRELIMINARE</b> ...Analizzando le Tavole del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico l'area viene individuata – Tav. 1 – Carta dei Bacini e dei Sottobacini e Tav.2Modello gerarchico dei sottobacini individuano il sito nel Bacino Tevere 350-20  <b>ARPA Lazio</b> ...l'area del Piano, secondo l'aggiornamento del PTAR (Piano di Tutela Regionale delle Acque) approvato con 6 D.C.R. del 23 novembre 2018 n°18 e relative norme tecniche di attuazione, ricade nel Bacino Idrografico Treja (vedi tavola 2.1 del PTAR – Bacini idrografici superficiali) e nel sottobacino afferente al corpo idrico Torrente Treja 1.
<b>Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)</b>	<b>RAPPORTO PRELIMINARE</b> ...I rischi di fenomeni franosi nell'area in esame sono riconducibili a zero, dovuto all'orografia del territorio.
<b>Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (P.R.Q.A.)</b>	<b>RAPPORTO PRELIMINARE</b> ...il Comune di NEPI rientra nella Classe 3... La 'Classificazione del Territorio – Zone di Piano' vede ricadere il Comune di Nepi nella Zona C. In tale zona

	<p><i>ricadono i comuni a basso rischio di superamento dei limiti di legge ed equivale alla unione delle classi 3 e 4.</i></p> <p><b>ARPA Lazio</b></p> <p><i>...Secondo l'aggiornamento della D.G.R. 15 marzo 2022, n. 119, che sostanzialmente modifica la denominazione ed i codici delle zone, il comune di Nepi ricade nella Zona Appenninica 2021 - IT1216 e gli viene attribuita la classe complessiva 4</i></p>
<b>Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti</b>	<p><b>ARPA Lazio</b></p> <p><i>...I dati riferiti alla raccolta differenziata relativa al comune di Nepi mostrano un trend in aumento che si attesta con una percentuale di raccolta differenziata dell'84,24% (dato fonte Catasto Ispra e O.R.So Lazio - Osservatorio Rifiuti Sovraregionale Lazio) corrispondente all'anno 2022, nettamente superiore all'obiettivo del 65% stabilito dall'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i.</i></p>
<b>Piano Regolatore Generale (P.R.G.)</b>	<p><b>RAPPORTO PRELIMINARE</b></p> <p><i>... il Comune di Nepi è dotato di un P.R.G. con ultima variante approvata con DGRL n. 748 del 02/10/2009. E' inoltre stata adottata dal Comune di Nepi una variante con la D.C.C. n.22 del 21/06/2021.</i></p>
<b>Zonizzazione Acustica (P.Z.A.)</b>	<p><b>RAPPORTO PRELIMINARE</b></p> <p><i>... L'Amministrazione Comunale di Nepi nel 2010 ha adottato la proposta di classificazione delle zone acustiche del proprio territorio redatto ai sensi della Legge Quadro 447/95 art. 7 e della Legge Regionale n. 18 del 3 agosto 2001.</i></p> <p><b>ARPA Lazio</b></p> <p><i>...Sulla base della documentazione in possesso della scrivente Agenzia risulta che il Comune di Nepi non abbia ancora terminato l'iter di approvazione del Piano di classificazione acustica e pertanto lo stesso non è vigente visto che è stato solamente adottato preliminarmente.</i></p>

**VERIFICATO** ulteriormente che l'area interessata dalla variante non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;

**RICHIAMATO** l'allegato I del D.Lgs. 152/06 il quale, nello stabilire i criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS, fornisce, al comma 2, gli elementi di cui il Rapporto Preliminare deve fornire riscontro ai fini della valutazione degli impatti;

**CONSIDERATO** che:

- L'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;



- l'area interessata dal piano non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- I SCA non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- I SCA hanno evidenziato delle criticità ambientali che non comportano impatti significativi;
- Le criticità ambientali evidenziate dai SCA sono mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure dagli stessi indicate:
- In particolare, Arpa Lazio:
  - ✓ riguardo la matrice aria ritiene che gli interventi non siano tali da generare impatti significativi se verranno effettuate azioni di mitigazione che garantiscano la massima riduzione del fabbisogno energetico, con i conseguenti benefici in termini di emissioni e di sostenibilità ambientale, ed una minore richiesta di energia e di potenza, riducendo l'impiego di fonti inquinanti e relativi sprechi a favore di un maggiore sfruttamento di quelle rinnovabili pulite, come l'apporto solare;
  - ✓ ritiene necessario, riguardo la componente risorsa idrica, di porre attenzione al sistema di depurazione e, a fronte dell'ulteriore incremento di carico antropico, seppur minimo, previsto dalla Variante sono necessari investimenti sulla capacità depurativa per compensare tale aumento, anche alla luce degli altri piani previsti nella zona.
  - ✓ in merito alla componente ambientale "Suolo", Arpa Lazio indica che: *l'impermeabilizzazione di un'ulteriore porzione del territorio comunale rappresenta una criticità che necessita di un'attenta analisi...dovranno essere previste misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione, e il rispetto dell'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.;*
  - ✓ rispetto all'inquinamento elettromagnetico e il gas radon richiama le normative di settore in relazione agli effetti sull'uomo;
- L'intervento prevede l'adozione di diverse misure mitigative finalizzate a ridurre la frammentazione ecologica con le aree verdi circostanti, anche mediante l'introduzione di specie vegetali autoctone arboreo-arbustive;
- La proposta in esame è relativa ad una redistribuzione di aree agricole e produttive all'interno di un lotto limitrofo ad un'area produttiva esistente, e che nel RP viene specificato che le *"modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento non incidono sul dimensionamento del carico insediativo produttivo... pari a complessivi mc 6.140"*;
- Nel RP viene riportato che la proposta in esame è finalizzata *"ad una migliore e più corretta conformazione dell'assetto generale piano zonizzativo previsionale del terreno e tipologico- attuativo, in continuità della esistente zona omogenea commerciale-direzionale D12 di appartenenza lungo il lato dx della SS ex-311 direzione Roma, in gran parte, peraltro già attuata"*;
- Nel RP per quanto concerne il dimensionamento delle attività commerciali previste dalla proposta in esame viene riportato che sarà realizzato un *"nuovo esercizio di media struttura di vendita"* ed in particolare *"un edificio su pilotis, che presenta una superficie coperta lorda pari a mq 922 circa"*;
- relativamente agli aspetti paesaggistici, a seguito dell'analisi di coerenza con il PTPR approvato riportata nel RP, risulta presente una piccola porzione interessata dalla fascia di rispetto di un corso d'acqua denominato *"fosso Procciaga o di San Salvatore"*, e che la stessa ricade nell'area che sarà declassata da area produttiva ad area agricola;
- Per gli aspetti inerenti gli Usi Civici nel RP viene riportato che *"l'Ente demandato a tale certificazione è il Comune di Nepi"* e che *"Per le attestazioni riguardanti gli Usi Civici sarà cura del Comune di Nepi predisporre e allegarli alla relativa nota di riscontro..."*; l'eventuale esistenza di gravami di uso civico renderebbe cogenti le norme di tutela paesaggistica, in considerazione della classificazione di 'Paesaggio Agrario di Continuità', come prevista dalla tavola A del vigente PTPR, di cui all'art. 27 delle relative NTA;
- Con Determinazione G12298 del 20/09/2023 è stata conclusa la procedura di verifica di assoggettabilità di VAS con provvedimento di esclusione per il *"Piano di Lottizzazione in variante del comparto sottozona"*

C15 - *Concio Nuovo*” ubicato nelle vicinanze dell’area in esame e che prevede l’insediamento di 85 abitanti;

- Nel RP in riferimento agli effetti cumulativi con il suddetto piano di lottizzazione viene riportato che *“non si configurano interferenze di alcun genere con la lottizzazione in variante denominata “Concio Nuovo” sottozona C15 di cui alla Determinazione G12298 del 20/09/2023”*;
- Nel RP viene riportato che la realizzazione di 5 rotatorie ha contribuito a snellire il traffico veicolare nella zona in cui è inserita la proposta in esame, e che tali interventi sulla viabilità sono stati realizzati per *“migliorare l’assetto infrastrutturale viario a servizio delle attività commerciali e produttive distribuite, appunto, lungo al S.S. ex-311 e insediativo- residenziali sorte e previste più internamente nelle aree limitrofe, ovvero nella località “Concio Nuovo” dove è in corso l’attuazione del P.d.L. del Comprensorio C15 a cura del Consorzio “Nepi 2” e dove, di recente, è stato approvato, anche il P.d.L. in Variante del Comparto –Sottozona C15 (di cui alla Determinazione n.G12298 del 20.09.2023 e ancora da convenzionare)”*;
- Per la componente “Acqua” nel RP non si fa riferimento alle idroesigenze del piano né viene indicata la modalità di approvvigionamento idrico, mentre per lo smaltimento delle acque reflue viene genericamente riportato che *“la realizzazione dell’Impianto di Depurazione all’interno della rappresenta l’elemento positivo a tutela di qualsiasi forma di inquinamento”*;
- Nel RP viene riportato che il lotto interessato è *“attraversato dalla palificazione di una linea elettrica che dovrà essere spostata e/o interrata previa richiesta all’ENEL”*;

**VALUTATO che, in relazione ai criteri elencati nell’allegato I Parte II del D Lgs 152/2006:**

- Il piano comporta delle modificazioni permanenti alle destinazioni d’uso dei suoli ed alle correlate specifiche di utilizzo;
- Le modificazioni apportate dal piano non comportano rischi per la salute umana e per l’ambiente;
- Le modificazioni apportate dal piano sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta del piano non presenta particolari elementi di valore e/o vulnerabilità;
- Le modificazioni apportate dal piano non determinano significativi incrementi dei carichi sulle componenti ambientali interessate;
- Quanto detto al punto precedente anche tenuto conto delle sensibilità/criticità rilevate nel contesto ambientale di riferimento;
- Le limitate ricadute del piano, in ordine alle componenti ambientali interessate, non risulta essere significativo anche tenuto conto dei possibili cumuli con i carichi incidenti presenti e previsti dal quadro pianificatorio vigente;
- I limitati impatti derivanti dal piano risultano mitigabili mediante l’attuazione di specifiche misure;
- la zona entro cui si inserisce l’area in esame risulta già in parte caratterizzata dalla presenza di insediamenti produttivi, in un contesto diffusamente urbanizzato, con infrastrutture esistenti;
- Gli adeguamenti della viabilità della zona già realizzati e finalizzati a migliorare il traffico veicolare, in abbinamento al potenziamento della mobilità sostenibile, determinino ricadute non significative dei flussi di traffico generati in fase di esercizio della proposta in esame;
- l’introduzione di vegetazione arboreo-arbustiva ed il mantenimento di aree verdi, può contribuire a mitigare le ricadute ambientali della proposta in esame;

**RITENUTO** tuttavia di dovere raccomandare alla Autorità procedente, ai sensi del art.12 c.3 bis, del D Lgs n.152 del 2006, quanto segue:

1. venga accertata l’assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, attraverso idonea attestazione comunale ai sensi dell’art. 3 comma 3 della LR 1/86;

2. In merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, sia acquisito, preliminarmente all'approvazione, il parere sugli strumenti urbanistici previsto dall'art.89 del D.P.R. n.380/2001 da parte della struttura regionale competente;
3. Preventivamente all'attuazione, venga verificato con gli enti competenti se la rete idrica, la rete fognaria e di depurazione siano opportunamente dimensionate per le previsioni insediative generate dal programma, e sia garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale nel rispetto degli obiettivi del PTAR, richiamando inoltre l'art.4, co.2 lett. a, b, c e l'art.5 della L.R. n.6/2008;
4. La AP dovrà attuare tutte le misure per il raggiungimento degli obiettivi di stato dei corpi idrici superficiali in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque;
5. L'impermeabilizzazione dei terreni non dovrà interferire con la portata dei corpi idrici superficiali; dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 adottando idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree di manovra e parcheggio;
6. Nella fase di cantiere vengano rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente alla riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;
7. In fase attuativa venga rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico vengano adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);
8. In fase di esercizio siano attuate soluzioni mirate a ridurre il traffico veicolare privato, favorendo la mobilità sostenibile, i collegamenti pedonali e l'utilizzo del trasporto pubblico;
9. In fase di esercizio, dovrà essere garantita una corretta gestione dei rifiuti anche mediante l'adozione di misure volte alla riduzione della produzione, nonché al recupero e riciclo degli stessi, tenendo conto degli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n.4 del 5/8/2020 e pubblicato sul Suppl. n.1 al BURL 22/9/2020, n.116.
10. In fase di cantiere, la produzione dei rifiuti (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente.
11. Dovranno essere rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici", ponendo particolare attenzione durante la fase di costruzione alle misure di mitigazione in fase di cantiere;
12. Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da eventuali elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;
13. Dovranno essere attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon;
14. Per le aree verdi interne al lotto in esame dovranno essere preservate quanto più possibile le alberature esistenti e l'introduzione di ulteriori esemplari arborei e arbustivi dovrà prevedere

l'impiego di specie autoctone, mentre la distribuzione delle superfici vegetate dovrà avvenire favorendo le connessioni ecologiche con le aree circostanti;

15. Nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
16. Siano adottate tutte le misure di mitigazione in fase esecutiva e di esercizio contenute nel Rapporto Preliminare, relative ai possibili impatti, seppure limitati, sulle componenti ambientali ed indicati nei contributi SCA acquisiti;
17. Nelle successive fasi approvative dovranno essere forniti i chiarimenti di carattere urbanistico richiesti dall'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali;

**TUTTO CIO' PREMESSO**

si ritiene che la variante in oggetto sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, con le raccomandazioni ai sensi dell'art. 12 c.3-bis, del D.Lgs. n. 152/2006, indicate in premessa.

L'Istruttore  
*Arch. Barbara Conti*  
(firmato digitalmente)

il Responsabile del Procedimento  
*Dott. Simone Proietti*  
(firmato digitalmente)

il Dirigente  
*Ing. Ilaria Scarso*  
(firmato digitalmente)