

Direzione: URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

Area: AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G16468 del 04/12/2024

Proposta n. 43140 del 21/11/2024

Oggetto:

VVAS-2023_34. Comune di Nepi (VT). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa al "Piano di Lottizzazione, Comprensorio C20/A (Parte Alta), località Settevene, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Nepi". Rinvio dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.

OGGETTO: VVAS-2023_34. Comune di Nepi (VT). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa al *“Piano di Lottizzazione, Comprensorio C20/A (Parte Alta), località Settevene, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Nepi”*. Proponente: Società Agricola Montenevoso Srl

Rinvio alla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.

Autorità Procedente: **Comune di Nepi (VT)**

IL DIRETTORE
DELLA DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE,
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

Su proposta del Dirigente dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica;

VISTA la Legge n.241/1990 e smi “Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”;

VISTO il D.Lgs. n.152/2006 “Norme in materia ambientale” e ss.mm.ii;

VISTO il R.R. n.1/2002 “Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale”;

VISTA la L.R. n.6/2002 “Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale”;

VISTA la L.R. n.12/2011 “Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011-2013”;

VISTA la L.R. n.16/2011 “Norme in materia ambientale e fonti rinnovabili”;

VISTA la D.G.R. n.148/2013, con la quale è stato adottato il R.R. n.11/2013 recante la modifica all'art.20 del R.R. n.1/2002, nonché all'Allegato B del medesimo Regolamento Regionale, che, a seguito di dette modifiche, trasferisce la competenza in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) alla “Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti”;

VISTA la D.G.R. n.203/2018, con la quale è stato modificato il R.R. n.1/2002 con cui si è provveduto, tra l'altro, a effettuare una riorganizzazione generale dell'assetto amministrativo con decorrenza dall'1/6/2018, modificando la denominazione della Direzione competente in materia di VAS in “Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica”;

VISTA la DGR n. 660/2023 concernente: “Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 “Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale” e successive modificazioni. Disposizioni transitorie”, con cui è stata modificata la denominazione della Direzione competente in materia di VAS in “Direzione regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare”;

VISTO il regolamento regionale 23/10/2023, n. 9, concernente: “Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n.1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della giunta regionale) e successive modifiche. Disposizioni transitorie”, il quale ha riorganizzato le strutture amministrative della Giunta regionale, in considerazione delle esigenze organizzative derivanti dall'insediamento della nuova Giunta regionale e in attuazione di quanto disposto dalla legge regionale 14 agosto 2023, n. 10;

VISTO il Regolamento Regionale 28/12/2023, n. 12, concernente: “Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n.1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della giunta

regionale) e successive modifiche. Disposizioni transitorie”, con il quale sono state modificate le disposizioni transitorie del r.r. 9/2023;

VISTA la IV Direttiva del Direttore Generale prot. 190513 del 9/02/2024, che dispone, in attuazione dell’art. 9, c. 2 del regolamento regionale 23 ottobre 2023, n. 9, come modificato dal regolamento regionale 28 dicembre 2023, n. 12, che la Direzione regionale “Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare” è resa operativa con decorrenza dalla data di conferimento dell’incarico di Direttore ad interim, e che con la medesima decorrenza cessa di operare la Direzione regionale per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica;

VISTO l’Atto di Organizzazione n. G01778 del 21/02/2024 rubricato: Organizzazione della Direzione regionale “Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare”;

VISTO l’Atto di Organizzazione n. G18804 del 28/12/2022 della Direzione Regionale Affari Istituzionali e Personale con il quale è stato conferito all’ing. Ilaria Scarso l’incarico di Dirigente dell’Area “Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica”;

VISTA la DGR n. 543 del 18/07/2024 con cui è stato conferito all’Ing. Emanuele Calcagni, l’incarico di Direttore della Direzione Regionale “Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare”;

VISTO che il Comune di Nepi, in qualità di Autorità Procedente, con nota prot. n. 24030 del 24/10/2023, acquisita in pari data al protocollo regionale con prot. n. 1199636 ha presentato richiesta di attivazione della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per il Piano in oggetto;

CONSIDERATO che la competente Area “*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*” ha redatto la Relazione Istruttoria relativa al Piano indicato in oggetto, da considerarsi parte integrante della presente determinazione;

RITENUTO di dover procedere all’emissione del provvedimento di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, assoggettando il Piano in oggetto alla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, sulla base dell’istruttoria tecnica sopraccitata;

DETERMINA

ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006,

di assoggettare il Piano denominato “Piano di Lottizzazione, Comprensorio C20/A (Parte Alta), località Settevene, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti” nel Comune di Nepi (VT), **alla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006**, secondo le risultanze di cui alla Relazione Istruttoria formulata dall’Area “*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*”, da considerarsi parte integrante della presente determinazione.

Il presente provvedimento sarà inoltrato all’*Autorità Procedente*.

Il presente provvedimento è emanato in conformità alla Parte II del D.Lgs.n.152/2006 e non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione richiesti dalle vigenti norme.

Il presente provvedimento sarà pubblicato integralmente, unitamente alla *Relazione istruttoria*, sul sito *web* istituzionale della Regione Lazio www.regione.lazio.it

Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di 60 giorni dal ricevimento secondo modalità di cui al D.Lgs. n.104 del 2/7/2010, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di 120 giorni.

il Direttore

Ing. Emanuele Calcagni

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_34**

Denominazione Piano: “Piano di Lottizzazione, Comprensorio C20/A (Parte Alta), località Settevene, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Nepi”

Tipologia Piano: Piano di Lottizzazione

Rif.Leg.Piano LR 36/87

Autorità Procedente: Comune di Nepi (VT)

Proponente: Società Agricola Montenevoso Srl

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con nota prot. n. 24030 del 24/10/2023, acquisita in pari data al protocollo regionale con prot. n. 1199636, 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. 425009 del 27/03/2024, l’AC ha richiesto integrazioni sulla documentazione presentata.
- Con nota prot. 11958 del 28/05/2024, acquisita con prot. 702061 del 29/05/2024, l’AP ha provveduto a trasmettere la documentazione richiesta.

DATO ATTO che con nota prot. n. 822805 del 25/06/2024, 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 il piano, 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	ARPA Lazio nota prot. 51891 del 18/07/2024 acquisita con prot. 920198 del 18/07/2024
2	Regione Lazio, Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali prot. n. 1193409 del 30/09/2024

Con nota prot. 845686 del 01/07/2024, l'Area regionale **Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato**, ha comunicato che *"non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo"*;

L'AP con nota prot. 22607 del 17/10/2024, acquisita in pari data con prot. 1280432 ha fornito riscontro al parere SCA dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali;

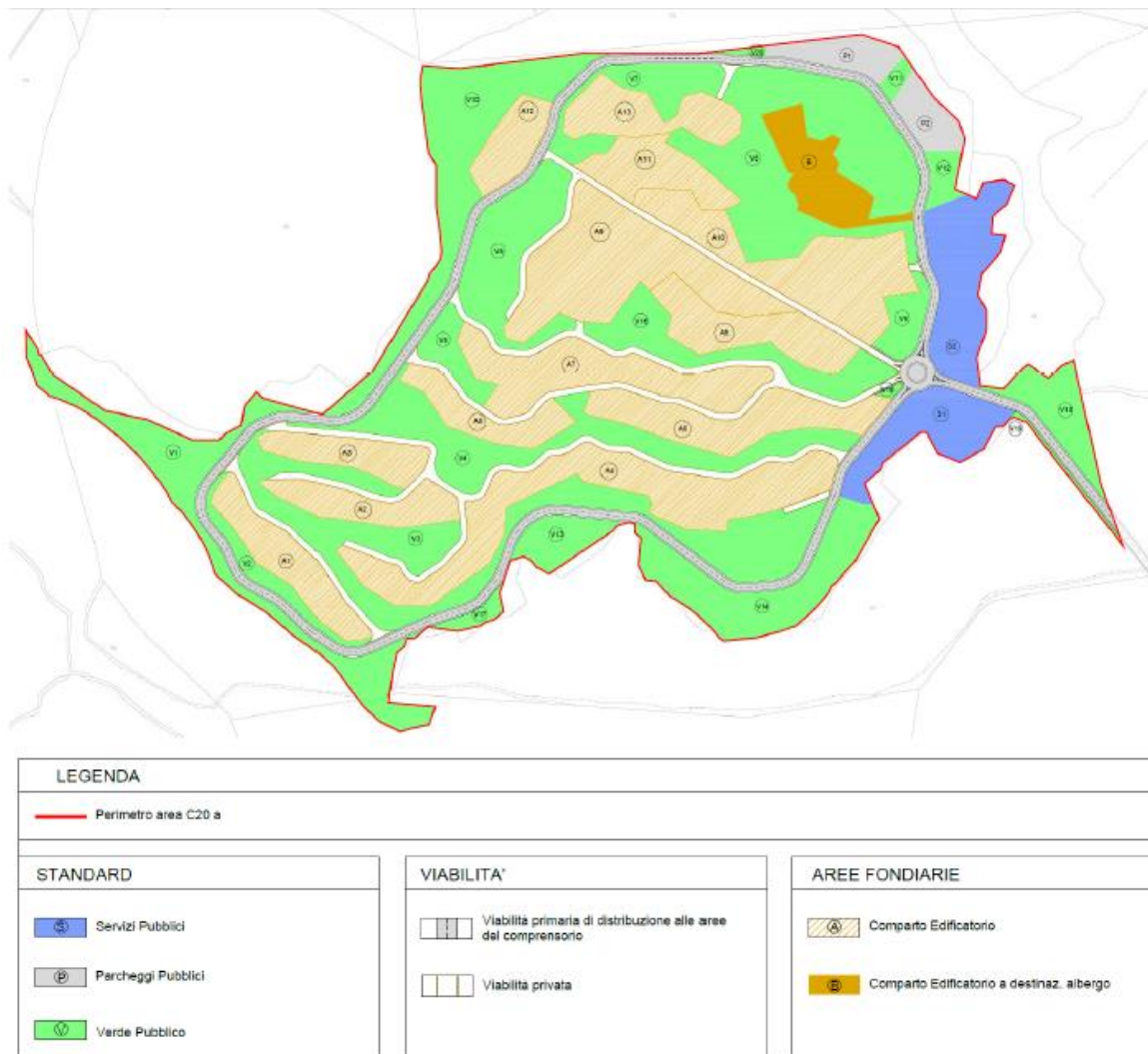
RILEVATO preliminarmente che l'art.12, comma 1 del decreto prevede che il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS comprenda una descrizione del Piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento 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 un Piano di lottizzazione denominato Piano Attuativo del Comprensorio C20 A, in località Settevene nel Comune di Nepi (VT), su un terreno di proprietà della Società Agricola Montenevoso S.r.l. a destinazione Turistico Residenziale. Il piano è conforme alle previsioni dello strumento urbanistico generale e l'iter di approvazione avverrà ai sensi della LR 36/87.

“L'area di intervento si estende per mq 336.620,40 e si trova a nord di Roma, in adiacenza della S.S. 2 Cassia Bis, all'altezza del km 34,00”

Si riporta di seguito uno stralcio cartografico contenuto nel RP relativo alla zonizzazione prevista:



Gli abitanti teorici relativi al nuovo insediamento sono calcolati in 842, come riportato nel RP.

“All'interno dell'area sono previste, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti, le seguenti destinazioni d'uso:

- residenze

- unità immobiliari a destinazione non residenziale, ma di supporto ad un equilibrio dello stesso per negozi, sevizi privati e studi professionali, fino ad un massimo del 20% della volumetria di ogni singolo comparto.

Il comprensorio C20a ha i seguenti parametri e indici, riportati nelle norme Tecniche allegate:

- *Indice Fondiario Territoriale (Ift): 0,25 mc/mq;*

- *Altezza massima: 8,50 ml;*

- *Distacco minimo dai confini: 7,00 ml;*

- *Distacco minimo dalla viabilità: 7,00 ml / distacco dalle strade: come previsto dall'art. 9 delle presenti norme e dal Nuovo Codice della strada.*

Il Comprensorio C20a ha, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, una superficie territoriale pari a 336.620,40 mq, un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,25 mc/mq.

La volumetria massima ammissibile, quindi, è pari a 84.155,10 mc”.

...Realizzazione di una viabilità interna lungo il perimetro a sud ed una viabilità di collegamento con le due rotatorie di innesto alla strada provinciale Settevene – Palo, previste dalla variante comunale (rif. Conferenza di Servizi con lettera d’invito prot. n. 17386 del 28 settembre 2011, nota prot. 19089 del 27/10/2011, nota prot. 19668 del 07/11/2011) approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.6 del 19/02/2013 e inserita nelle Varianti al PRG successive.

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

1	<p>ARPA Lazio: nota prot. 51891 del 18/07/2024 acquisita con prot. 920198 del 18/07/2024</p> <p>L’Agenzia regionale fornisce le seguenti considerazioni in relazione alle diverse componenti ambientali:</p> <p><i>ARIA: (...) per la matrice aria si ritiene che l’impatto possa essere considerato non rilevante se verranno realizzati i provvedimenti previsti dalla Sezione III delle Norme di Attuazione del Piano di Risanamento della Qualità dell’Aria (PRQA) -DGR 539/2020. Si ricorda infine che nelle fasi di esecuzione della variante in esame si dovranno rispettare: • L’art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6 “Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia; • L’art. 26 del D.lg. 199/2021, prevede dal 13/06/2022, ovvero l’obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includa l’utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento (Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva).</i></p> <p><i>RISORSE IDRICHE: (...) l’area in esame dal punto di vista dello Stato ecologico presenta una criticità in quanto non realizza l’obiettivo di qualità fissato dalla norma... l’area del PdL in esame non risulta servita dalla rete fognaria.</i></p> <p><i>Si rammenta che le opere di urbanizzazione primaria sono propedeutiche alla realizzazione del Piano di Lottizzazione Comprensorio C20/A (parte Alta), in esame, pertanto si rimanda alle Autorità Competenti (Città Metropolitana Roma Capitale, Comune e Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 2), la verifica dell’attuazione delle opere inerenti la fornitura idrica, la rete fognaria e l’impianto di depurazione, si evidenzia infine che le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06.</i></p> <p><i>RIFIUTI: (...) La significatività dell’impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti a regime dal PdL - Comprensorio C20/A (parte Alta), si prevede che sia poco significativa, effettuando una corretta gestione per i rifiuti e adottando delle modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti e</i></p>
---	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



azioni che favoriscano il recupero e il riciclo. La produzione dei rifiuti in fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente. Si rammenta che nel caso di riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, tale attività deve esplicitamente risultare dall'atto autorizzativo dell'opera di scavo. In caso di altre destinazioni, le terre e rocce da scavo sono classificati come rifiuti speciali e soggette alle procedure di qualificazione ed istradamento ai centri di recupero/smaltimento previsti dalle norme vigenti (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120).

RUMORE: (...) Considerato che il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di edifici residenziali, sarà indispensabile inserire nel RA lo studio della sostenibilità acustica del territorio mediante la valutazione di clima acustico ai sensi dell'art. 19 della L.R. 18/01. Fermo restando il rispetto di cui al DPCM 14 novembre 1997, il PdL dovrà essere realizzato nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997. Nella fase di esecuzione della variante in esame dovranno essere adottate adeguate misure di mitigazione, in particolare nella fase di cantiere.

SUOLO: (...) Per l'annualità 2022 il comune di Nepi ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 5,38 %, corrispondente a ettari 450,1 ha, e nel 2022 rispetto al 2021, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 0,8 ettari.

(...) Alla luce di quanto sopra detto, il RA dovrà prevedere misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione (ad esempio le aree destinate a parcheggio potrebbero essere realizzate utilizzando tecniche costruttive che permettano un'adeguata permeabilità del suolo contenendo il rischio idraulico) . In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO: Nel caso in cui il PdL in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore.

RADON: (...) è necessario che in fase di esecuzione dell'ampliamento in esame si introducano idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020.

2 **Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali prot. n. 1193409 del 30/09/2024**

La struttura regionale per quanto di competenza ha espresso quanto segue:

"Sotto l'aspetto paesaggistico

In merito agli aspetti paesaggistici, dalla visione della Tav. B n. 19 del PTPR approvato e vigente, si evince l'assenza di "Beni paesaggistici".

Le norme di tutela sul paesaggio, individuate nella Tav. A n. 19 del PTPR "Sistemi e Ambiti del Paesaggio" individuano l'area in esame nei contesti del "Paesaggio agrario di valore" e nel "Paesaggio naturale di continuità", la cui tutela è normata rispettivamente dall'art. 26 e 24 delle NTA del PTPR; tuttavia, l'assenza di vincoli dichiarativi che interessino l'area non rendono prescrittive tali norme. 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

Preliminarmente si evidenzia che nel Rapporto preliminare si afferma che: "Il Piano di lottizzazione in oggetto è come previsto per legge, lo strumento attuativo mediante il quale attuare le previsioni dello strumento generale vigente (P.R.G. e successiva Variante), in conformità con le stesse. ... L'iter per l'approvazione del Piano Attuativo sarà quello previsto dalla normativa vigente, ai sensi della LR 36/87, così come modificata dalla LR 21/09 ... Il Piano Attuativo in oggetto è in totale conformità con la Variante al P.R.G. del Comune di Nepi".

A tal riguardo si evidenzia tuttavia che il perimetro dell'intervento non coincide esattamente né con il perimetro della zona C20 riportato nella Variante Generale al P.R.G. vigente approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n. 748 del 02/10/2009, né peraltro con quello riportato nella Variante Puntuale al vigente P.R.G. adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 21/06/2021, tavola B2- a ma non ancora vigente. Inoltre, pur prendendo atto che il perimetro del piano di lottizzazione proposto scaturisce dalla sovrapposizione con il perimetro dei vincoli: aree boschive e dei Fiumi, Torrenti e corsi d'acqua così come dal Nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), esportate da QGIS messo a disposizione dal Comune di Nepi, si osserva che il PdL non può che essere proposto in conformità con il PRG vigente e con le eventuali norme di salvaguardia e che in ogni caso andrà esplicitato il riferimento normativo in base al quale si intende chiedere l'approvazione del Piano. In relazione poi a quanto disposto dalla norma che prevede "Nella considerazione unitaria dei Piani attuativi, è auspicabile anche l'inglobamento delle eventuali superfici boscate ad integrazione, valorizzazione e sviluppo delle aree a Verde", si osserva che tale inglobamento costituisce una possibilità di garantire una maggiore dotazione di aree verdi, purché esse siano classificate in zona C20 di PRG.

Inoltre, considerato quanto affermato, per cui "L'ambito dello strumento attuativo, oggetto della presente, è riferito alla distinta porzione della sottozona C20a parte superiore ... Con Deliberazione di Giunta n. 86 del 10/11/2020 è stato approvato il piano di lottizzazione del comprensorio turistico residenziale C20 a parte bassa, attuando quanto previsto dallo strumento urbanistico generale", si evidenzia che dalla visione della documentazione trasmessa non appare l'individuazione della sottozona C20a e delle due suddette porzioni sugli strumenti urbanistici vigenti, nonché i riferimenti normativi che ne consentono la distinta attuazione per cui si riterrebbe opportuna la trasmissione della succitata Deliberazione.

Per quanto sopra evidenziato si presume la necessità di un aggiornamento dei dati riassuntivi di progetto e delle conseguenti verifiche del rispetto delle NTA del PRG (che tra l'altro non risultano essere state integralmente trasmesse e non risulta chiaro a quale dei due suddetti strumenti urbanistici si riferiscono) e dell'art. 8 lett. e) della L.R. 72/1975. A tal proposito si evidenzia che nel Rapporto Preliminare non sono state esplicitate tutte le suddette verifiche, in particolare quelle relative a: "Le costruzioni unifamiliari e bifamiliari isolate non possono superare il 30% della cubatura totale edificabile. La restante cubatura dovrà essere utilizzata per la realizzazione di complessi unitari per i quali deve essere redatto apposito progetto planivolumetrico" e "Indice di Copertura: 30% massimo".

In merito alla destinazione di zona si evidenzia che dagli stralci riportati della Variante Generale al P.R.G. vigente approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n. 748 del 02/10/2009, e della Variante Puntuale al vigente P.R.G. adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 21/06/2021, la zona ha destinazione: "Insediamento turistico" mentre nel PdL in oggetto la zona è



definita: "espansione turistico-residenziale". In ogni caso si ritiene che in fase di esecuzione del Piano dovrà essere garantito il mantenimento della destinazione turistica degli immobili realizzati.

Non appare inoltre chiaro se l'intervento prevederà solo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione delle aree da destinare a verde, servizi e parcheggi pubblici od anche la sistemazione superficiale di queste ultime.

Sarà infine necessario produrre una documentazione fotografica più esaustiva dello stato di fatto con una planimetria riportante i punti di ripresa, una descrizione più dettagliata con relativi elaborati grafici e fotosimulazioni contestualizzate di tutte le opere previste in progetto dal Piano, con la relativa tipologia e destinazione d'uso

La realizzazione della viabilità di accesso esterna al Piano dovrà essere realizzata e resa fruibile prima dell'attuazione del Piano in oggetto.

CONCLUSIONI

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.

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:

<p>Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.)</p>	<p>RAPPORTO PRELIMINARE</p> <p>Tav. A: <i>"paesaggio agrario di valore" e "paesaggio naturale di continuità".</i></p> <p>Tav. B: <i>"La zona di intervento non è interessata da vincoli ricognitivi di piano."</i></p> <p>Tav. C: <i>"ambiti di protezione delle attività venatorie - apv_001 disciplinati da LR 17/95 e dal DCR 29/07/98 n. 450"</i></p>
<p>Piano di Tutela delle Acque Regionale (P.T.A.R.)</p>	<p>ARPA Lazio</p> <p><i>"l'area oggetto della variante in esame ricade all'interno del "BACINO 12 – TREJA, specificamente nel sottobacino "Torrente Treja 1".</i></p>
<p>Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)</p>	<p>RAPPORTO PRELIMINARE</p> <p><i>"all'interno dell'area del PP in oggetto non si individuano particolari pericolosità da frana e di rischio idraulico"</i></p>
<p>Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (P.R.Q.A.)</p>	<p>RAPPORTO PRELIMINARE</p> <p><i>"L'area C20 a d'intervento, sita nel Comune di Nepi, e classificata all'interno del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria come zona C"</i></p>



	<p>ARPA Lazio</p> <p>al "Comune di Nepi è stato assegnato il codice IT1216 - Zona Appenninica 2021 - per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene, e gli è stata attribuita una qualità dell'aria in classe complessiva 4".</p>
Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti	<p>ARPA Lazio</p> <p>"Il Comune di Nepi ha raggiunto nel 2022 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 84,24 %, tale percentuale è in linea con gli obiettivi normativi di raccolta differenziata".</p>
Piano Regolatore Generale (P.R.G.)	<p>RAPPORTO PRELIMINARE</p> <p>il Comune di Nepi è dotato di un P.R.G. "adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 71 del 27/06/1979 ed approvato definitivamente dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 2808 del 27/05/1986. La Variante Generale al P.R.G. vigente è stata adottata dal Comune di Nepi (Vt) con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 28/07/2005 e viene approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n. 748 del 02/10/2009. La Variante urbanistica puntuale al P.R.G. vigente è stata adottata dal Comune di Nepi (Vt) con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 21/06/2021.</p> <p>(...) In particolare, la località Settevene è stata oggetto di una specifica Variante al P.R.G. – zona industriale, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 23 giugno 2003 e approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 65 del 2009, che ha tenuto conto delle indicazioni regionali dettate in sede di reiezione della precedente proposta di variante.</p> <p>A seguito della delibera di approvazione da parte della Regione Lazio della Variante al P.R.G., l'Amministrazione comunale provvede alla stesura del Piano Direttore Quadro, che ridimensiona le trasformazioni previste nell'area in ottemperanza alle prescrizioni previste dal Comitato Tecnico Regionale nella delibera di approvazione della Variante di P.R.G.</p> <p>(...) Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 21/06/2021, tavola B2-a, il Comune di Nepi adotta una Variante Puntuale al vigente P.R.G. che aggiorna la zonizzazione dell'intero territorio comunale anche per recepire quanto rappresentato del nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.).</p>
Piano di Zonizzazione Acustica (P.Z.A.)	<p>RAPPORTO PRELIMINARE</p> <p>"Nel Piano di Zonizzazione acustica del Comune di Nepi... l'area C20a, oggetto del presente Rapporto Preliminare, è classificata, in base al D.P.C.M. 14/11/1997, come CLASSE V (aree prevalentemente industriali),</p>

	<p><i>IV (aree di intensa attività umana) e III (aree di tipo misto), in previsione degli interventi dettati dalle indicazioni di PRG”.</i></p> <p>ARPA Lazio</p> <p><i>“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>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

TENUTO CONTO che l’AP con nota prot. 22607 del 17/10/2024, acquisita in pari data con prot. 1280432 ha trasmesso quanto segue:

- 1- Attestazione Usi Civici, in cui viene riportato che le superfici interessate dal piano in esame *“non risultano gravate da diritti civici e non ricadono nel demanio civico”*;
- 2- Dichiarazione di correzione di un errore cartografico nella Tav. B2 della Variante al PRG adottata con D.C.C. n. 22 del 21/06/2021, per quanto concerne la Sottozona C20a;
- 3- Documentazione integrativa per gli aspetti urbanistici, inoltrando osservazioni al parere SCA della struttura regionale competente in materia urbanistica, da parte del tecnico incaricato dal Soggetto proponente;

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;
- Seppur il Piano Attuativo in esame risulti conforme alle previsioni della Variante al P.R.G. del Comune di Nepi” approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n. 748 del 02/10/2009, la proposta interessa una superficie complessiva di circa 33,6 ettari, ed in termini di carico insediativo prevede 842 nuovi abitanti, come riportato nel RP;
- Il carico insediativo previsto, rispetto all’intera popolazione del Comune di Nepi, pari a 9471 abitanti¹ in base alle ultime stime ISTAT (1 gennaio 2024), rappresenta quasi il 10% dell’intera popolazione comunale;
- Nella “Relazione tecnica” della Variante al PRG adottata con D.C.C. n. 22 del 21/06/2021, pubblicata sul sito web istituzionale del Comune di Nepi, viene evidenziata una marcata decrescita demografica rispetto a quanto stimato dalla variante approvata nel 2009;
- Per la Variante adottata nel 2021 non risulta ancora attivata una procedura di VAS, secondo quanto riportato nella Delibera di adozione medesima (*“si provvederà all’acquisizione dei necessari pareri/N.O. connessi con la specifica procedura urbanistico - edilizia e ambientale e igienico-sanitaria, con particolare riferimento: ...al Parere inerente alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del D.lgs 152/2006 e ss.mm.ii”*), nell’ambito della quale analizzare e valutare la sostenibilità della proposta pianificatoria e le ricadute ambientali, sociali ed economiche sul contesto territoriale di riferimento, anche in relazione alla variazione dell’andamento demografico registrata (*rallentamento della crescita demografica/fase di decrescita*);
- Il RP riporta che *“il carico insediativo previsto dall’attuazione del piano è di modesta entità”*, senza fornire elementi di valutazione in relazione al *“conseguente incremento demografico”*;

¹ Popolazione residente al 1° gennaio 2024 – Fonte ISTAT <http://dati.istat.it/index.aspx?queryid=18544>

- Nel RP sono richiamati interventi pianificatori i cui effetti possono essere cumulativi nel contesto ambientale di influenza del piano in esame, tra cui:
 - ✓ ad Est *“la trasformazione dell’area a destinazione commerciale direzionale, oltre ad un’area con parco fotovoltaico”*,
 - ✓ a Nord *“un’area a destinazione produttiva”*
 - ✓ a Sud *“un piano attuativo approvato a destinazione turistico residenziale, di cui quello in esame è completamente”*;
- Per quanto riguarda la viabilità, il RP non contiene analisi in merito alle ricadute del piano sul traffico veicolare in relazione al carico insediativo previsto, al cumulo con gli altri piani nel contesto ambientale di riferimento, ed alla sostenibilità e coordinamento tra gli interventi di viabilità previsti dal Piano attuativo e quanto di seguito indicato:
 - ✓ nel RP viene riportato che per la viabilità pubblica di raccordo tra la Strada Provinciale *“Settevene-Palo”* e la viabilità di servizio interna all’area in esame, è stato approvato un progetto con D.G.C. n. 6 del 19/02/2013;
 - ✓ nella Relazione Tecnica viene riportato che *“verrà garantito l’accesso al piano attuativo in esame”*, mediante la viabilità prevista dal vicino piano *“a destinazione Commerciale Direzionale”* approvato con Delibera di Giunta n. 87 del 10/11/2020;
- Nel RP si fa riferimento alla realizzazione di pozzi per l’approvvigionamento idrico e di un *“...nuovo depuratore che dovrà essere dimensionato e posizionato anche in previsione degli sviluppi successivi dell’area...”* senza fornire un sufficiente quadro analitico di riscontro sulle idroesigenze e sulle conseguenti ricadute per la componente *“Risorse idriche”*. Con specifico riferimento al depuratore, il RP riporta uno stralcio cartografico relativo alla previsione di un impianto in un’area esterna a quella interessata dal presente piano, senza fornire riscontro dell’analisi in termini di capacità depurativa in relazione ai carichi insediativi previsti nel contesto ambientale di riferimento;
- I SCA hanno evidenziato delle criticità ambientali, ed in particolare Arpa Lazio ha rilevato:
 - ✓ riguardo la componente risorsa idrica, rileva che l’area in esame *“non risulta servita dalla rete fognaria”* ed evidenzia che *“le opere di urbanizzazione primaria sono propedeutiche alla realizzazione del Piano di Lottizzazione Comprensorio C20/A (parte Alta)”*;
 - ✓ In merito alla componente ambientale *“Suolo”*, in assenza di *“misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti”*, non esclude *“processi di degradazione del suolo quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità”*;
- Rispetto alla componente *“Rumore”* evidenzia la necessità di approfondimenti in relazione alla sostenibilità in termini di inquinamento acustico;
- Inoltre, dal punto di vista urbanistico, lo SCA competente ha rilevato che l’area interessata dalla proposta in esame è classificata dal vigente PRG e dalla Variante adottata nel 2021 come *“Sottozona C-20 - insediamento Turistico”*, mentre il PdL in esame la destina ad *“espansione turistico-residenziale”* come indicato dal RP e pertanto *“... ritiene che in fase di esecuzione del Piano dovrà essere garantito il mantenimento della destinazione turistica degli immobili realizzati”*;
- L’area ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30 dicembre 1923;

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;
- L’incremento insediativo previsto dal piano, pari a circa 842 abitanti secondo quanto contenuto nel RP, può risultare significativo in termini di ricadute ambientali, determinando l’insediamento di circa il 10% degli abitanti dell’intero Comune di Nepi;
- Le analisi contenute nel RP non forniscono un esaustivo riscontro per quanto riguarda l’analisi dell’incremento insediativo previsto dal piano in esame in relazione al cumulo degli impatti con gli altri piani che hanno afferenza nel contesto ambientale di riferimento con il piano medesimo;
- L’effetto cumulativo sulle componenti ambientali, relativo alle previsioni del presente Piano, avente un’estensione di circa 33,6 ettari, appare significativo anche tenuto conto dell’estensione territoriale;

- Per la componente “Risorse idriche”, tenuto conto della significatività del carico insediativo previsto in un territorio caratterizzato da criticità per quanto riguarda lo stato dei corpi idrici presenti, non è possibile escludere ricadute significative in ordine alla carenza di informazioni ed analisi nel RP;
- Non si possono escludere ricadute ambientali significative generate dall’incremento dei flussi di traffico veicolare in fase di esercizio, tenuto conto della carenza di analisi nel RP sia in relazione alle previsioni del presente piano che agli effetti cumulativi nel contesto ambientale di riferimento;
- Per diverse componenti ambientali (Acqua, Suolo, Rumore) non è possibile escludere ricadute significative del Piano, come anche evidenziato da ARPA Lazio, per le quali risultano opportuni maggiori approfondimenti rispetto a quanto contenuto nel RP in relazione alla sostenibilità delle scelte di Piano;
- Inoltre, dal punto di vista urbanistico, nel RP non risulta chiara la coerenza tra la destinazione mista *turistico-residenziale* proposta dal PdL per la zona C20a, e le disposizioni delle NTA del PRG, ovvero della Variante adottata, che indica una destinazione *turistica* per la medesima zona, secondo quanto evidenziato dallo SCA regionale competente. Al riguardo, tenuto conto che lo stesso SCA ha ritenuto necessario mantenere la destinazione *turistica* per gli *immobili realizzati*, e che la destinazione residenziale prevede un carico ed una fruizione antropica superiore rispetto a quella turistica, nel RP mancano elementi che consentano di comprendere l’effettiva destinazione consentita dalle norme di settore (L.R. 72/75 e i R.R.16 e R.R. 17 del 24/10/2008) e di valutarne le relative ricadute ambientali;
- Dalle risultanze della istruttoria effettuata non è possibile escludere possibili impatti significativi derivanti dall’attuazione del piano;
- Le ripercussioni ambientali derivanti dall’attuazione del piano si inseriscono in un quadro pianificatorio tale da richiedere una valutazione complessiva degli stessi;
- Le esigenze conoscitive evidenziate dai SCA possono comportare una modificazione sostanziale del quadro pianificatorio prefigurato tale da ripercuotersi significativamente sulle componenti ambientali interessate.

RICHIAMATO l’art. 3-ter del D.Lgs. n.152/2006 e valutato che, sulla base dei criteri di cui all’Allegato I del decreto, nonché della descrizione del Piano e delle informazioni e dati forniti dal Rapporto Preliminare, tenuto conto dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, non risulta possibile escludere possibili impatti significativi e cumulativi derivanti dalle previsioni del Piano in oggetto;

TUTTO CIÒ PREMESSO

si ritiene che il Piano in oggetto sia da assoggettare alla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006.

L’Istruttore
Arch. Barbara Conti
(firmato digitalmente)

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

il Dirigente
Ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)