



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,
PAESISTICA E URBANISTICA

AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

OGGETTO: **VVAS-2021_19. 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 in variante del comparto sottozona C15 - Concio Nuovo*”.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- il Comune di Nepi (VT), in qualità di *Autorità Procedente*, con nota prot. n. 16943 del 05/07/2021, acquisita in pari data al protocollo regionale con prot. n. 582543, ha trasmesso all’Area Valutazione Ambientale Strategica (di seguito *Autorità Competente*) la documentazione per l’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa al “*Piano di Lottizzazione in variante del comparto sottozona "C15" - Concio Nuovo*”;
- l’*Autorità Procedente*, con successiva nota prot. n. 28524 del 12/11/2021, acquisita in pari data con prot. n. 927717 del 12/11/2021, ha trasmesso in via volontaria ulteriore documentazione integrativa;
- La presente *Autorità Competente*, con nota prot. n. 968193 del 24/11/2021, preliminarmente all’avvio della procedura in oggetto, ha chiesto integrazioni documentali e chiarimenti in merito alla documentazione trasmessa;
- L’*Autorità Procedente*, con note di trasmissione inviate con i protocolli nn. 11730 e 11756 del 24/05/2022, acquisiti in pari data rispettivamente con i protocolli nn. 509703 e 512487, ha fornito le integrazioni e i chiarimenti necessari all’avvio della fase di consultazione della procedura in argomento;

RILEVATO che il Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS, trasmesso con prot. n. 11730 del 24/05/2022, contiene una proposta di individuazione dei Soggetti Competenti in materia ambientale (SCA) da coinvolgere nella fase di consultazione;

DATO ATTO che con nota prot. n. 961086 del 04/10/2022, l’*Autorità Competente* ha comunicato e integrato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito indicati, rendendo disponibile, tramite apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente al Piano, in formato digitale:

- **Regione Lazio, Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:**
 - *Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali (Area precedentemente denominata “Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo”);*
- **Regione Lazio, Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo**
 - *Area Tutela del Territorio;*
 - *Area Attuazione Servizio Idrico Integrato;*
- **Regione Lazio, Direzione Regionale Ambiente;**



- **Regione Lazio, Direzione Regionale “Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste”:**
 - ✓ *Area Affari Generali e Usi Civici (precedentemente denominata “Area Legislativa e Usi Civici);*
- **Direzione Regionale “Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo”:**
 - ✓ *Area Tutela del Territorio;*
 - ✓ *Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche;*
- **Ministero della Cultura:**
 - ✓ *Soprintendenza “Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Viterbo e l’Etruria Meridionale”;*
- **Autorità di Bacino distrettuale dell’Appennino Centrale;**
- **ARPA LAZIO, Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio;**
- **Provincia di Viterbo:**
 - ✓ *Unità di Progetto Tutela del Territorio;*
- **ASL Viterbo:**
 - *Servizio Prevenzione e Sicurezza Ambienti di Lavoro;*
- **Segreteria Tecnica Operativa A.T.O. n. 1:**
 - ✓ *Lazio Nord-Viterbo;*
- **TALETE Spa - Gestore Unico del S.I.I. A.T.O. 1:**
 - ✓ *Lazio Nord-Viterbo;*

PRESO ATTO che da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale sono pervenuti i seguenti pareri, note e/o contributi:

1. **ARPA LAZIO, Agenzia regionale Protezione Ambientale del Lazio:** nota prot. n. 74720 del 26/10/2022, acquisita in pari data al protocollo regionale con prot. n. 1058078;
2. **Regione Lazio, Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata, Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo:** nota prot. n. 1066825 del 27/10/2022.

DATO ATTO che l’Autorità Competente, con nota prot. n. 1222852 del 02/12/2022, ha comunicato all’Autorità Procedente l’elenco dei pareri pervenuti da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, richiedendo:

- riscontro in merito all’elenco dei pareri acquisiti da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell’art. 12, comma 2 del D.Lgs. n. 152/2006, e contestuale trasmissione di eventuali ulteriori pareri non ancora pervenuti alla scrivente Area;
- eventuali ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell’istruttoria, incluse le modalità di accoglimento 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;

ATTESO che l’Autorità Procedente, con nota prot. n. 13517 del 15/06/2023, acquisita in pari data con prot. n. 0657553, e successiva nota prot. 14821 del 03/07/2023, acquisita in pari data con prot.n. 0723057, ha fornito riscontro alla nota di cui sopra, in merito agli elementi di criticità rilevati dai soggetti competenti in materia ambientale, da parte dell’Area “Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata delle Province Laziali”;

VERIFICATO che il Rapporto Preliminare trasmesso ha evidenziato le informazioni di seguito riportate che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

- il Piano in analisi prevede la lottizzazione residenziale di un’area situata in località “*il Concio*”, posta ad ovest del centro storico di Nepi, in adiacenza alla strada S.S. 311 Nepesina, su terreni di proprietà privata della Società “*IMMOBILIARE PIM SRL*”, distinti in Catasto al Foglio 15, con particelle 679-715 e 1463, con una estensione di superficie complessiva pari a mq. 35.570.

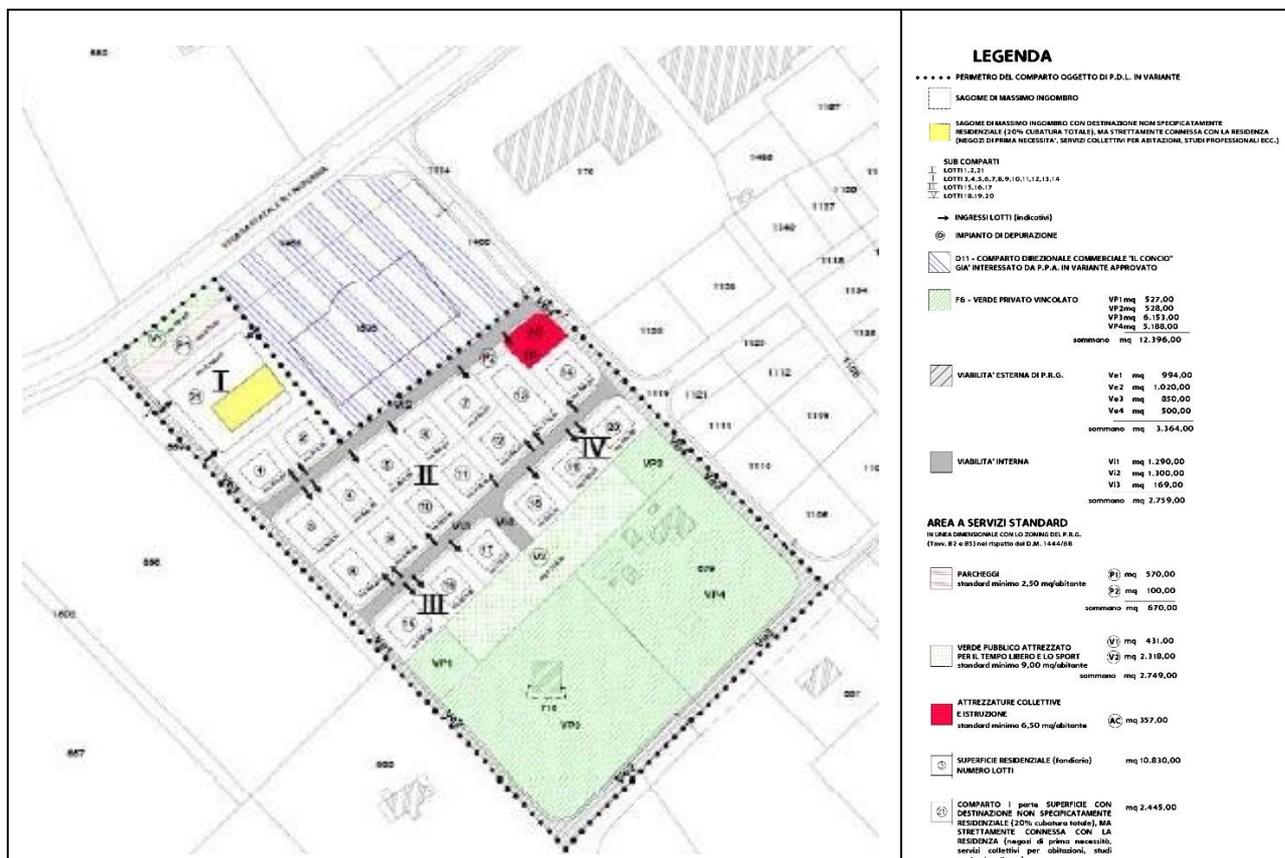


STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE
FOGLIO 15 Rapp. 1:2000



Foto Aerea

- L'ambito territoriale interessato dal Piano di Lottizzazione è delimitato, ad est da un quadrante di recente edificazione, a sud da un piccolo nucleo abitativo e a nord-est dall' Area di Lottizzazione del Consorzio Nepi 2 , attualmente in corso di attuazione.
- I lotti di terreno, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Nepi approvato con D.G.R. n. 748 del 02/10/2009, ricadono in <<Zona "C" di Espansione – sottozona C15 Espansione residenziale "Concio Nuovo">>.
- Il piano di Lottizzazione Attuativo in Variante, predisposto <<in conformità alle indicazioni del vigente strumento Urbanistico Generale>>, comporta un aumento di volumetria con la previsione di nuovi insediamenti residenziali a completamento del tessuto urbano esistente, individuando <<n. 21 nuovi lotti, inclusi in quattro comparti, ricavati considerando la superficie fondiaria>>, articolati come illustrato nella tavola di zonizzazione contenuta nel R.P. a pag. 18, nella Fig. 8, di seguito riportata:



ZONING DENOMINAZIONE		SUPERFICIE mq
Viabilità interna	Vi1	1.290,00
	Vi2	1.300,00
	Vi3	169,00
totale		2.759,00
Viabilità esterna	Ve1	994,00
	Ve2	1.020,00
	Ve3	850,00
	Ve4	500,00
totale		3.364,00
Attrezzature Collettive e Istruzione	AC	357,00
Verde privato Vincolato	VP1	527,00
	VP2	528,00
	VP3	6.153,00
	VP4	5.188,00
totale		12.396,00
Verde Pubblico Attrezzato per il Tempo Libero e lo Sport	V1	431,00
	V2	2.318,00
totale		2.749,00
Parcheggi	P1	570,00
	P2	100,00
totale		670,00
SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE		10.830,00
SUPERFICIE FONDIARIA non specificatamente RESIDENZIALE		2.445,00
SUPERFICIE TOTALE		35.570,00

- La posizione strategica del Comune di Nepi e la presenza di una viabilità ad alto scorrimento S.S. 2 -Cassia Veientana, sono fattori che contribuiscono a rendere attrattivo il territorio ai fini di uno sviluppo residenziale, comportando un aumento della domanda abitativa.
- L'ambito territoriale interessato dal Piano di Lottizzazione Attuativo in Variante ha una superficie di 16.896 mq, su una superficie complessiva di 35.570 mq.
I parametri urbanistici stabiliti per le zone "C" di espansione e i parametri richiesti nel rispetto degli Standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 sono di seguito schematizzati:

Parametri urbanistici desunti dal PRG vigente	
Densità territoriale	30 ab/ha
Indice di Fabbricabilità Territoriale	0,50 mc/mq
Indice territoriale (Commerciale/Direzionale)	2,00 mc/mq
Altezza massima	7,50 ml
Distacco minimo dai confini	5,00 ml
Distacco tra Fabbricati	10,00 ml
Aree per Servizi ed Attrezzature pubbliche	12 mq/ab
Rapporto massimo di copertura (K)	40%
Distacco dalla viabilità	5,00 ml
Pendenza tetto	Max 35%
Verde Pubblico vincolato	0,05 mc/mq
Lotto Minimo	500,00 mq

Parametri urbanistici riguardanti l'area oggetto di P.d.L. Attuativo in Variante	
Sup. catastale: Foglio 15, partt. 679 - 715 e 1463	mq (6.040+7175+22.355)= 35.570
Sup. reale del P.d.L.- Zona C15	16.896,00 mq



Indice di Fabbricabilità Territoriale	0,50 mc/mq
Tipologia prevista	Case uni e pluri familiari singole e/o aggregate
Volumetria max edificabile - Zona C15	mq 16.896,00 x 0,50 (I.T.)= mc 8.448,00
Sup. uso residenziale (80%) mq 6.758,40	mq 6.758,40
Superficie con destinazione non strettamente connesse con le residenze (Negozi di prima necessità, Servizi collettivi per le abitazioni, Studi professionali) (20%)	mq 1.689,60
ABITANTI INSEDIABILI (mc. 8.448,00/mc/ab100)	84,48 arrotondato a 85 ABITANTI
SERVIZI STANDARD DA PRG	Mq 2.524 (VERDE PUBBLICO)
SERVIZI STANDARD TOTALE	mq 2.524 + 765 = mq 3.289

Fabbisogno Standard di Legge DM 1444/1968		
	da Standard	P.d.L.
ATTREZZATURE COLLETTIVE	2,00 mq/ab.	170,00 mq
ISTRUZIONE	4,50 mq/ab	382,50 mq
PARCHEGGI	2,50 mq/ab	212,50 mq
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO/GIOCO/SPORT	9,00 mq/ab	765,00 mq

CONSIDERATO inoltre che:

- ✓ il “Piano di Lottizzazione/Attuativo in variante - Zona C, sottozona c15, Concio Nuovo nel Comune di Nepi, è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale D.C.C. n. 47 del 05/11/2021, ai sensi dell’art. 4 della L.R. 02/07/1987 n. 36 e ss.mm.ii.;
- ✓ con deliberazione D.C.C. n.18 del 17/05/ D.C.C. n. 47 del 05/11/20212022 è stato preso atto dell’assenza di osservazioni, a seguito della pubblicazione della suddetta deliberazione D.C.C. n. 47/2021 all’Albo Pretorio e sul sito istituzionale;

CONSIDERATO che nel Rapporto Preliminare sono richiamati i seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata, per i quali è stata esaminata e valutata la coerenza esterna del Piano:

• Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)

L’analisi di coerenza è stata effettuata in riferimento al PTPR adottato dalla Giunta Regionale con Delibere n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007.

L’area interessata dalla Variante, dalla consultazione delle tavole 14, fogli 355 (A, B, C) del vigente PTPR approvato con D.G.R. n. 5/2021 e pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021, risulta essere così classificata:

Tavola B:

L’area interessata dalla Variante proposta non risulta essere vincolata.

Tavola A:

L’area è totalmente inserita nel “Sistema del Paesaggio Agrario” in ambito di ‘Paesaggio Agrario di Continuità’, di cui all’art. art. 27 delle NTA del PTPR approvato, evidenziando a tale riguardo una variazione dalla classificazione dei Paesaggi in riferimento al PTPR adottato.

Tavola C:

L’area risulta essere interessata in minima parte in corrispondenza del confine perimetrale prospiciente la via Nepesina per la presenza di “Beni del patrimonio culturale” classificati come “viabilità e infrastrutture storiche” nel “Sistema dell’Insediamento Storico”, di cui all’art. 60, co. 2 della L.R.. 38/1999.

Occorre infine evidenziare che la Scheda di sintesi raffigurata nell’Allegato 2 del R.P a pag. 65, non contiene le informazioni riguardanti i vincoli di uso civico relative all’Analisi del sistema dei vincoli.

• Piano Territoriale Paesistico P.T.P. n. 4 (non più vigente) - Valle del Tevere

Nel R.P. è effettuata una analisi di coerenza in riferimento al Piano Territoriale Paesistico non più vigente, P.T.P. n. 4 “Ambito Territoriale Valle del Tevere”, approvato ai tempi con LL.RR. 24/98 e 25/99, evidenziando

a tale riguardo che, in riferimento alla tavola E1, l'area di interesse ricade parzialmente <<in un perimetro urbanizzato (viabilità- integrazioni alla cartografia come da serie D5 della 2a fase dei PTC) (Allegato N. 7)>>; così come in riferimento alla Tavola E3, l'area ricade in parte <<in un perimetro urbanizzato (viabilità) (Allegato N. 8)>>;

• **Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.)**

Nell'ambito della Pianificazione Sovraordinata si evidenzia che secondo il PTPG della Provincia di Viterbo, approvato con D.G.R. n. 4 del 11/04/2008, precedentemente approvato dal Consiglio Provinciale con Delibera n. 105 del 28/12/2007, <<emerge che Nepi ricade nell'Ambito territoriale 4 – Area Industriale Viterbese, con una dimensione territoriale di 44.045 ha che comprende 11 comuni [...] con una consistenza demografica di 54.539>>, che rientra tra i Comuni <<in crescita demografica costante [...], considerati tendenzialmente [...] poli insediativi trainanti>>.

In dettaglio, <<dall'analisi delle Tavole del PTPG è emerso quanto segue:

-Tavola 1.1.4 "Vulnerabilità Idrogeologiche": l'area oggetto di P.d.L. non è interessata da dissesti gravitativi storici, frane attive in corrispondenza delle pendenze presenti lungo i fossi. (Allegato Tav. 10);

-Tavola 1.1.5 "Modello delle Aree geomorfologicamente fragili": il territorio comunale di Nepi presenta un "Basso grado di Vulnerabilità" o trascurabile>>, escludendo la presenza di alcuni siti con "Forre" in prossimità del "Fosso della Masse" che, pur mostrando <<un grado medio-alto di vulnerabilità>>, non interessano l'area in esame (Allegato Tav.11);

-Tavola 1.3.1 "Fitoclima": Il territorio [...] ricade all'interno della Regione "Termotipo Mesoditerraneo Medio, Individuazione Regioni Tolfetana e Sabatina" (Allegato Tav. 12);

-Tavola 1.4.1 "Quadro Conoscitivo Ambientale": l'area in esame non ricade nell'ambito delle "Aree protette" (Allegato Tav. 12);

-Tavola 2.3.1 "Vincoli Ambientali": l'area è esterna sia alle "Zone sottoposte a Vincolo Paesistico" ai sensi della L. 1497/39 e sia alle zone sottoposte al "Vincolo Idrogeologico" ai sensi del R.D.L. 3267/32 (Allegato Tav. 13);

• **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.):**

Dalla consultazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini Regionali (ABR Lazio) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 4/4/2012 (BUR n. 21 del 7/6/2012, S.O. n. 35), si evince che <<nel territorio in esame non sono evidenti aree o fasce a pericolo inondazione>> e che <<l'Autorità di Bacino competente per il Comune di Nepi è l'Autorità di Bacino del Fiume Tevere >>.

Nella valutazione condotta nel RP in riferimento alle perimetrazioni PAI della provincia di Viterbo riguardanti le aree soggette a diversi gradi di pericolosità idraulica e geomorfologica, <<l'analisi delle intersezioni delle classi di uso del suolo (classi d'uso del territorio) con le aree di pericolosità>> consente di individuare zone a rischio <<che sono riportate nella cartografia delle aree soggette a tutela>>, rilevando in particolare che <<Comune di Nepi non è compreso nelle Autorità dei Bacini Regionali e ricade nei livelli R1) definiti a "rischio moderato">>, nei cui ambiti intervengono i vincoli imposti dalle Norme di Salvaguardia in merito all'attività edificatoria e di trasformazione del territorio ai fini di <<non aumentare il carico esposto a rischio o, [...] ridurre il carico>> prevedendo la <<manutenzione delle opere esposte e interventi di sistemazione>>.

La valutazione condotta in merito ai rischi di frana evidenzia che <<l'indice n frane lineari per comune>> fornisce ulteriori indicazioni sulla presenza di <<numerosi dissesti lineari, spesso rappresentati da ripide incisioni di corsi d'acqua e scarpate subverticali>>, mostrando <<una particolare sensibilità anche nei territori dei distretti vulcanici>>. In dettaglio, a pag. 41 del R.P., sono riportati i dati elaborati riguardanti le frane e i fenomeni gravitativi della Provincia e [...] Nepi>>, evidenziando in particolare che l'orografia del territorio del territorio comunale comporti un basso rischio <<di fenomeni franosi nell'area in esame [...] riconducibile a zero>>.

Comune	Sup.Vinc. Idro. (ha)	% Sup. vincolata	Sup. frane areali (ha)	% Sup. in frana	N° frane areali	N° frane lineari	N° frane totali	N° frane/km ²
NEPI	4.428	53	3,6	0,04	1	37	38	0,45



È rilevata la presenza di <<un'area a pericolo di frana che ricade in fascia P3>>, nel cui ambito sono comprese <<aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico [...] localizzate vicino a orli di scarpate, in corrispondenza del fiume Rio Vicario>>, in corrispondenza di pareti verticali di siti di attività estrattive e di una rupe limitrofa al centro storico.

Premesso ciò, sono richiamati i contenuti delle tavole di riferimento dei Piani Stralcio per l'Assetto idrogeologico I PAI, evidenziando quanto segue:

- ✓ La Tav. 3, riguardante l'Inventario dei Fenomeni Franosi, inserisce l'ambito di interesse in "Area a basso rischio" (Allegato Tav. 16);
- ✓ La Tav 4, attinente all'Indice di Franosità totale, indica il sito di intervento con un indice di "Franosità Totale Bassa tra 0% e 1,5%";
- ✓ La Tav 6, relativa alla Carta della Zonazione del reticolo Idrografico, individua il sito nel "Reticolo Minore" (Allegato Tav. 17);

• Piano di Tutela delle Acque Regionali (P.T.A.R.) Bacini Idrografici:

Il Piano Regionale di Tutela delle Acque, approvato con D.C.R. n. 42/2007 e pubblicato sul BURL n. 34 del 10/12/2007, s.o., è stato recentemente aggiornato con D.C.R. n.18 del 23/11/2018 e pubblicato sul BURL n.103 del 20/12/2018, suppl. n. 3.

Nel R.P., l'analisi condotta sulla base dei contenuti graficizzati nelle tavole di Piano evidenzia che, in riferimento alle tavole, "Tav. 1 - Carta dei Bacini e dei Sottobacini" e "Tav.2 - Modello gerarchico dei sottobacini", l'area interessata dal P.d.L. ricade nel "Bacino Tevere 350-20", e più specificatamente nell'ambito di "Unità Alluvionali - A4 Fiume Tevere", con la presenza di sorgenti di tipo lineari (rif. numero 75), nel <<Bacino 12-13 Codice Tev-Med, con Denominazione TEVERE- MEDIO CORSO>>.

In riferimento alla Carta idrogeologica, <<l'area oggetto di P.d.L. Attuativo in Variante ricade negli acquiferi vulcanici e nella zona del complesso delle piroclastiti (Allegato Tav. 20)>>;

La Carta delle strutture Idrogeologiche colloca <<il sito ricade nel Sistema dei Monti Vulsini, Cimini e Sabatini (Allegato Tav. 21)>>;

la Carta della Vulnerabilità Integrata degli Acquiferi, include l'area <<in zona a vulnerabilità medio bassa>> con la presenza di <<pozzi, sorgenti con portata di acqua > 100 L/sec.>> e vede l'assenza di <<produttori reali e potenziali di inquinamento>>; ed è utile in particolare a rilevare che il territorio comunale seppur non sia incluso nelle "Aree di salvaguardia (D.Lvo 152/99), vede la presenza di <<riduttori di inquinamento (depuratori)>> (Allegato Tav. 22)>>;

la Carta della Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi, evidenzia che <<l'area ricade nella zona che presenta vulnerabilità media (Allegato Tav. 23)>>.

• Piano regionale di Risanamento della Qualità dell'Aria (P.R.Q.A.)

Secondo il vigente P.R.Q.A., approvato con D.C.R. n. 66 del 10/12/2009 e aggiornato con D.G.R. n. 539 del 04/08/2020, relativamente alla nuova classificazione complessiva del territorio regionale, il territorio comunale di Nepi rientra nella Zona C, corrispondente alle classi 3 e 4 (del precedente sistema di classificazione regionale), nel cui ambito sono compresi tutti i <<Comuni a basso rischio di superamento dei limiti di Legge>>.

• Piano Regolatore Generale (P.R.G.)

Secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale del Comune di Nepi, approvato con DGR n. 9188 del 29/10/1991, con successiva variante approvata con D.G.R. n. 748 del 02/10/2009, la zona "Concio Nuovo", è classificata come "Zona C di Espansione, Sottozona C15 Espansione Residenziale Concio Nuovo", dove sono incluse le sottozone denominate C3 e comprende 3 comprensori (I, II, III), di cui agli articoli 6 e 10 delle NTA del vigente PRG.

Nell'analisi di congruenza del R.P. è evidenziato che <<le aree previste a Servizi pubblici o privati, a verde Pubblico e a parcheggi, lungo l'asse centrale, [...] riportate nelle tavole di zonizzazione, distribuite nei tre comprensori, prima con il Piano Direttivo Quadro e poi con gli strumenti attuativi, potranno essere inglobate e considerate nel calcolo di verifica degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68. Nella stesura dei Piani



attuativi le aree da cedere al Comune da parte dei privati dovranno comprendere, oltre alla intera superficie a strade del comprensorio/comparto, la superficie a Servizi Pubblici, Verde Pubblico e Parcheggio nella quantità minima prevista per il soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 (18 mq/ab)>>, specificando che <<nell'ambito di ogni comprensorio, resta comunque obbligatorio, all'interno dell'area territoriale individuata come sottozona C15 e sottozona C3 per l'edilizia residenziale, garantire, oltre all'eventuale completamento del soddisfacimento degli standard minimi ai sensi del D.M. 1444/68 in aggiunta a quelli già previsti, anche la previsione della viabilità interna secondaria e la dotazione di Parcheggi ai sensi della L. 122/89. Qualsiasi intervento, ad esclusione di quelli ammessi dall'art. 31 della L. 457/78 commi a,b,c,d resta subordinato alla preventiva stesura del Piano Direttivo e dello strumento attuativo (P.d.L.). E' ammessa anche la attuazione tramite Programma Integrato d'Intervento. [...]>>.

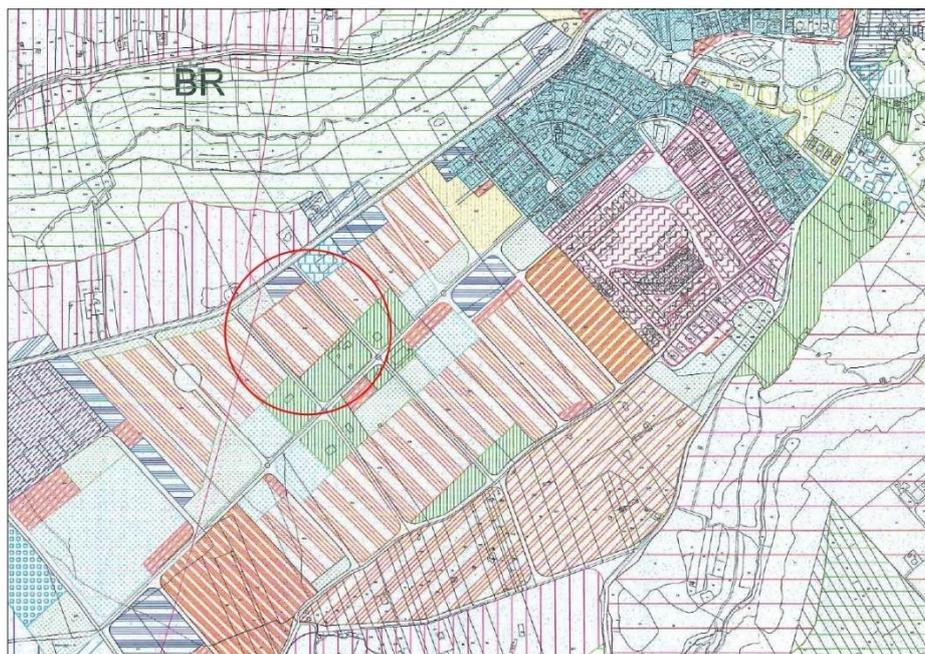
parte Zona "C" di espansione comprende le aree attualmente in corso di realizzazione e ancora inedificate destinate ad accogliere nuovi insediamenti residenziali. L'attuazione in tale zona, ovvero sottozone, è subordinata alla formazione di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o Piani di Lottizzazione di iniziativa privata da convenzionare con il Comune nel rispetto, dove previsto, del Piano Direttore Quadro, o altro strumento pianificatorio attuativo consentito ai sensi di legge.

Gli edifici ricadenti nella Zona C e relative sottozone, dovranno essere destinati alla residenza, ai relativi servizi di interesse giornaliero ed ad attività commerciali e direzionali. [...]

La Tipologia prevista case uni o plurifamiliari isolate o associate, a schiera o aggregate e aggregati nel rispetto del massimo ingombro ammissibile, anche con riferimento alla possibilità di accorpamento e di suddivisione dei lotti>>";

parte zona F – servizi e verde,

- Sottozona F2 "verde pubblico attrezzato per il tempo libero e lo sport" Detta zona è destinata alla creazione di giardini pubblici e delle relative attrezzature (panchine, fontane, aree di giochi, percorsi pedonali, piccole attrezzature sportive, ecc.), nonché delle necessarie costruzioni per ospitare particolari attività che rivestano contemporaneamente i caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse. In detta zona devono essere previste aree con attrezzature idonee per giochi e passatempi, progettate espressamente sia per i piccoli che per le persone anziane. Nella sottozona F2 in questione, che sono espropriate o cedute gratuitamente al Comune mediante convenzione, possono essere ammesse su aree date dal Comune in concessione temporanea, esclusivamente eventuali costruzioni rimovibili e semipermanenti prefabbricate parzialmente o totalmente, e con una superficie utile massima pari a mq 50. Tali costruzioni dovranno comunque avere funzioni complementari ed integrative della sottozona F2 (come ad esempio piccole attrezzature commerciali, di ristoro, ricreative, spogliatoi, ecc.). Le costruzioni di cui sopra possono essere anche eseguite e gestite da privati mediante concessione temporanee, concordate con il Comune, con l'obbligo di sistemare a parco, conservando le alberature esistenti, le aree oggetto della concessione e di pertinenza della costruzione stessa, aree che dovranno comunque rimanere di uso pubblico, senza recinzioni.
- Sottozona F6 "verde privato vincolato" [...] È imposto a tali zone il vincolo della conservazione dei caratteri ambientali e del verde esistente. È consentita la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti a parità di volumetria e superficie coperta senza superare l'altezza massima esistente, sull'area precedentemente impegnata [...] L'ampliamento dovrà essere oggetto di atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura del richiedente in cui sia specificato l'intervento. Gli spazi liberi devono essere sistemati a verde. È Obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti. È consentito il mantenimento degli usi agricoli esistenti. Per i lotti non edificati e parzialmente edificati che risultino, è ammessa la costruzione di ville unifamiliari sulla base di un indice fondiario pari a 0,05 mc/mq. Distacco dai confini interni, dagli edifici e dalle strade: ml 10,00. - H max: ml 7,50; K: 1/30. Lotto minimo: mq 6.000. È obbligatoria la copertura a tetto.



PRG del Comune di Nepi

Zona D - sottozona D11
Commerciale Direzionale

Sottozona F2 - Verde Pubblico Attrezzato
per il Tempo Libero e lo Sport

Sottozona C15 – Espansione Residenziale
Il Concio Nuovo

Sottozona F6 – Verde Privato Vincolato



TAVOLA STUDIO, elaborazione d'ufficio con rilievo
dati dal sito istituzionale comunale

• Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti (P.R.G.R.)

Nel R.P., è indicato che il Comune di Nepi <<in accordo con la Direttiva Quadro [...] ha attuato le disposizioni conformemente alle finalità specifiche in materia di rifiuti>>, prevedendo <<la raccolta differenziata delle diverse componenti: umida (RU), indifferenziata, verde, vetro, lattine e plastica, carta, ingombranti, finalizzata al recupero di materiale e alla produzione d'energia attraverso specifici impianti>>, con la raccolta di tipo domiciliare.

In ambito comunale è rilevata la presenza di un'area ecologica per il deposito di diverse tipologie di rifiuti, mentre in ambito provinciale è evidenziata la presenza di <<impianti di trattamento e smaltimento dei rifiuti non pericolosi>>, elencando gli impianti autorizzati dalla Regione nel 2017 :

- N. 1 impianto per il trattamento meccanico biologico dei rifiuti solidi urbani (RSU) collocato in località Casale Bussi a Viterbo con una capacità autorizzata di 215.000 t/anno (anno 2017 – Fonte Regione Lazio).



Il processo si basa su pretrattamenti dei rifiuti con triturazione e vagliatura, separazione magnetica e stabilizzazione aerobica e raffinazione;

- *N. 4 impianti di produzione di compost che trattano le frazioni organiche con complessiva capacità autorizzata di 10.000 t/anno (anno 2017 – Fonte Regione Lazio) di cui uno è sito nel Comune di NEPI, sulla S.S. 311 Nepesina (Fertilnepi Snc) la cui capacità di esercizio è di 6.000 t/a;*
- *N. 1 discarica per rifiuti non pericolosi sita a Viterbo in località Le Fornaci con capacità di volumetria di 868.500 mc. La sua attività permette il recupero energetico di biogas e di produzione di energia elettrica di 10.266.244 kWh di cui circa 9561000 kWh vengono immessi nella rete ENEL.*
- *N. 2 Impianti di stoccaggio e/o messa in riserva dei rifiuti e di Recupero ambientale entrambi nel Comune di Nepi (Max Tyre Srl e S.E.I. Srl)*

L'analisi effettuata in ambito provinciale rileva una sostanziale <<autosufficienza degli impianti, intesa come capacità di soddisfare lo smaltimento dei rifiuti urbani all'interno dell'ATO di Viterbo>>, schematizzata nelle relative Tabelle di riferimento riportate a pag. 48 del R.P.

A seguito della realizzazione del P.D.L. Attuativo in Variante, è previsto <<un aumento di abitanti insediabili (abitanti 85), con [...] conseguente, seppur minimo aumento del carico di rifiuti>>; in ambito di fase di cantiere e relativa dismissione, si prevede che <<la produzione di rifiuti urbani assimilabili (imballaggi ecc), di cui una parte recuperabili facilmente (es. carta, cartone, plastica, ecc). ed una parte rappresentati dai "rifiuti di costruzione", definiti rifiuti speciali - inerti (cemento, metalli, vari materiali da costruzione, legno, vetro, plastica) [...] seguiranno una linea di filiera di smaltimento>>.

Nel R.P. nella relativa valutazione di congruità tra il Piano previsto e gli obiettivi del PRGR, è indicato che l'Amministrazione Comunale intende valorizzare e incrementare la Raccolta differenziata dei rifiuti e recupero, senza però fornire specifiche al riguardo sulle modalità previste.

● **Piano di Zonizzazione Acustica (PZA)**

Il Comune di Nepi ha adottato la proposta preliminare di classificazione in zone acustiche ai sensi della Legge Quadro 447/95 art. 7 della L.R. n. 18 del 3 agosto 2001.

Secondo quanto riportato nel RP, la carta tematica n. 3 del PZA, relativa alle Fasce di Pertinenza Acustica Infrastrutture Stradali individua l'area del Piano Attuativo Previsto, parzialmente in "Classe C3 – Aree di tipo misto", nel cui ambito <<rientrano le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media intensità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici con LEQ dBA tra 60 e 50>>, e in parte in "Classe C4 – Aree di intensa attività", nel cui ambito rientrano <<aree urbane interessate da traffico con elevata presenza di attività commerciali, artigianali e uffici con dBA compreso tra 65-55 dBA>>.

● **Classificazione sismica:**

<<Gli ultimi studi effettuati sui fenomeni di micronizzazione sismica hanno permesso di riformulare la classificazione sismica ripresa nella recente DELIBERA di giunta Regionale n. 387 del 22.05.2009 (BUR lazio n. 24 del 27.06.2009 S.O. n. 106)

Il Comune di Nepi ricade nella Zona "3" Sottozona Sismica "A". La progettazione con criteri antisismici è diventata obbligatoria nei comuni delle zone sismiche 1, 2 e 3, pertanto è obbligatoria anche per il Comune in esame.

CONSIDERATO che

- Nel Rapporto Preliminare sono stati individuati gli obiettivi derivanti dalle norme di riferimento (Tabella 6 - Obiettivi derivanti dalla normativa istitutiva) e ad essi sono state correlate le azioni previste per l'attuazione del Piano (Tabella 7 - Correlazione obiettivi e azioni del Piano);
- è stata valutata la coerenza interna del Piano attuativo attraverso la matrice di pagina 44 del RP;

CONSIDERATO che il Rapporto Preliminare contiene una verifica di compatibilità in merito alle azioni della variante e gli obiettivi di sostenibilità ambientale assunti dalla normativa di riferimento, e a pag. 24, presenta una Analisi di influenza in riferimento alle seguenti componenti ambientali:



- *Aria [...] Per quanto concerne fonti di inquinamento a livello comunale si può dire che attualmente non vi sono grossi allarmi per le emissioni di fumi poiché nel territorio comunale non sono presenti industrie insalubri di prima classe (Art.216 del T.U.LL.SS. R.D. 1265/34) e l'agricoltura non provoca produzioni di inquinanti in quanto sono ormai pochi gli allevamenti zootecnici, colpevolizzati del rilascio in atmosfera di inquinanti quali ammoniaca e composti organici volatili. Quindi l'unico inquinamento imputabile al P.d.L. è quello prodotto dai flussi di traffico locali.
Nello specifico, con il P.d.L. si prevede un leggero incremento del traffico veicolare che causerà un leggero incremento di gas di scarico e nello stesso tempo si prevede, in quanto correlate all'entità di traffico, un aumento delle emissioni sonore. E' naturale che con i nuovi insediamenti si possono prevedere emissioni gassose legate al condizionamento delle temperature ambientali, anche se c'è da aggiungere che, le caldaie, i gruppi elettrogeni, ed altri tipi di condizionatori sono da considerarsi ad inquinamento atmosferico poco significativo (Allegato I, DPR 25/07/1991).
L'analisi non ha evidenziato impatti negativi significativi rispetto alla tutela della qualità dell'aria, le emissioni verificabili sono da ritenersi pertanto trascurabili.*
- *Acqua: [...] Dall'analisi si rileva una bassa criticità degli impatti potenziali legati al Programma e non si intravedono interventi che possono generare impatti significativi sulla qualità delle acque.
I nuovi insediamenti previsti dal P.d.L. si collocano in siti lontani da aree ritenute pericolose dal punto di vista idrogeologico.
Il Comune assicura la massima facilità di allacciamento dei nuovi insediamenti alle reti infrastrutturali esistenti, salvo altre prescrizioni definiti da accordi tra l'amministrazione Comunale e privati.
Sicuramente ci sono impatti connessi dall'attività antropica sulla qualità ambientale delle acque superficiali come possono essere i prelievi dai fiumi o attraverso la perforazione di pozzi, o aumento di carichi inquinanti di origine puntuale (scarichi domestici o di industrie) o diffuse come quelle esercitate in agricoltura, ecc.
In questo contesto, l'unico elemento di criticità è connesso alla produzione di scarichi reflui civili che comunque non assumono rischio poiché gli stessi verranno convogliati nella rete fognaria.*
- *Clima: [...] L'area oggetto di P.d.L. ricade nella fascia definita Fitoclima n. 9 (carta del Fitoclima del Lazio) [...] Gli effetti provocati dal P.d.L. sul clima possono ritenersi trascurabili.*
- *Suolo: [...] Nel sito in esame non si evidenziano fenomeni erosivi ma, essendo totalmente pianeggiante il suolo è interessato dal fenomeno di impermeabilizzazione dovuto alla nuova cementificazione.
Il sito in esame ricade nella Regione pedologica C - (Soil Region 56.1). Aree collinari vulcaniche dell'Italia centrale e meridionale.
[...] Precisamente, la nuova edificazione, la viabilità in piano, sono elementi che minacciano il "suolo" dal punto di vista di perdita di funzionalità "originale" per tutto ciò che è correlato alla impermeabilizzazione e di conseguenza all'assetto idrogeologico delle aree limitrofe al sito.
L'unico rischio riferito alla qualità del suolo legato ad una potenziale immissione di inquinanti è legato essenzialmente a tutte le fasi di realizzazione del progetto durante le quali è prevista l'utilizzazione di automezzi industriali, macchine ed attrezzi; comunque, con l'adozione delle normali misure precauzionali, tale incidenza è ritenuto trascurabile.
[...] In riferimento a quanto sopra riportato si può dire che l'impatto derivante dal P.d.L. può essere considerato di tipo diretto, di bassa intensità, di tipo permanente e di tipo puntuale pertanto non si evidenziano elementi ad elevata criticità.*
- *Fauna: (...) L'area oggetto di P.d.L. si trova a confine con aree agricole investite a colture definibili "estensive", pertanto, presentano un numero esiguo di specie e non sussistono rischi.*
- *Flora: (...) Dal punto di vista fitologico si può dire che non si evidenzia un particolare valore di biodiversità poichè trattasi di aree abbastanza edificate, fortemente antropizzate.*
- *Biodiversità: (...) Quindi per quanto riguarda la conservazione della Biodiversità il P.d.L. non mostra effetti rimarchevoli né sulla fauna e nemmeno sulla flora. C'è da aggiungere che, la perdita di biodiversità legata alla presenza dell'uomo deve essere considerata come evento negativo soltanto da un punto di vista*



storico-culturale e non deve essere scambiato come processo di deterioramento di biodiversità locale. Criticità definibile di tipo "basso".

- *Salute umana: (...) Nel caso in esame si può dire che non si prevedono rischi per la salute umana. Si può soltanto aggiungere che comunque ciò che viene modificato all'interno del territorio (a livello locale) è il traffico veicolare, seppur contenuto in quanto NEPI non è fortemente urbanizzata. L'emissione gassosa prodotta a seguito del realizzando P.d.L. è legata agli impianti di condizionamento/riscaldamento degli ambienti e dell'acqua sanitaria, comunque ritenuta di impatto trascurabile poiché saranno installati elementi a norma di legge e quindi a bassa emissione di inquinanti.*
- *Rumore: (...) 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 "Disposizioni in materia di Inquinamento Acustico per la Pianificazione ed il Risanamento del Territorio - modifiche alla legge Regionale 6 agosto 1999, n.14. (...) Dal punto di vista della componente rumore l'attuazione del Piano in esame potrebbe determinare effetti in fase di cantiere, mentre successivamente si potrebbe prevedere un lieve aumento delle emissioni sonore rispetto alla situazione odierna.
L'effetto nella fase di cantiere è per sua natura a breve termine e completamente reversibile. Ad opere concluse, data la dimensione e l'ubicazione dei lotti distribuiti quasi a ridosso dell'urbanizzato, si ritiene che tale aumento possa essere trascurabile.*
- *Paesaggio: (...) L'area del P.d.L., riconducibile al paesaggio di una periferia urbana a confine con quello agricolo, agisce negativamente sulla componente "Paesaggio" poiché sottrae parte di territorio al paesaggio agronaturale che viene inglobato nel costruito (...)
(...) In riferimento a ciò si può dire che le aree in esame sono prive di elementi definibili "caratteristici e tradizionali" del paesaggio e dell'architettura dell'area, pertanto, nell'ambito della valutazione si può affermare che il Piano non interferisce sui fattori di qualità del patrimonio culturale, poichè privo di testimonianze archeologiche.*
- *Rifiuti: (...) Con il P.d.L. si prevede un aumento di abitanti insediabili (abitanti 85), con un conseguente, seppur minimo aumento del carico di rifiuti.*

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

- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio - ARPA LAZIO**

L'Agenzia ritiene opportuno premettere che la valutazione della significatività degli impatti ambientali su alcune componenti, quali ad esempio atmosfera, risorse idriche, suolo, rifiuti, rumore (inquinamento acustico), non possa essere esaustivamente valutata quando l'analisi sia limitata alla sola area interessata dall'intervento proposto, senza fornire informazioni relative a possibili impatti determinati da ulteriori piani e/o programmi su aree limitrofe, nell'ambito del territorio comunale e/o di altri comuni; pur tuttavia, in riferimento ad alcune specifiche componenti ambientali, nel parere rilasciato, evidenzia quanto segue:

1. **ARIA (ATMOSFERA).** Secondo l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, in riferimento all'Allegato 4 "Classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana", il Comune di Nepi (Vt), ricade nella zona IT1216 (zona appenninica 2021), e gli è stata attribuita la classe complessiva 4, nel cui ambito sono compresi i Comuni che presentano <<un basso rischio di superamento dei limiti di legge>> per i quali è prevista l'adozione di <<provvedimenti tesi al mantenimento della qualità dell'aria>> come disposto dalla sez. III della D.G.R. 4 agosto 2020, n. 539.

Nel parere, <<al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'aria nel comune di Nepi>>, l'Agenzia riporta <<i dati del periodo 2019-2021, mediati sull'intero territorio comunale, del: particolato (PM10) - media annua; particolato (PM2.5) - media annua; biossido di azoto (NO2) - media annua e numero di superamenti orari di 200 µg/mc; benzene (C6H6) - media annua; monossido di carbonio (CO) - numero di superamenti di 10 mg/mc (max della media mobile su 8 ore); biossido di zolfo (SO2) - numero di superamenti giornalieri di 125 µg/mc (max della media mobile su 8 ore). Il calcolo è stato effettuato a partire dai campi di concentrazione orari forniti dal sistema modellistico di qualità



dell'aria dell'Agenzia (<http://www.arpalazio.net/main/aria/>). Al fine di ottenere una stima il più realistica possibile, come previsto dalla normativa vigente i campi di concentrazione sono stati combinati con le misure dalla rete di monitoraggio della qualità dell'aria mediante assimilazione dati (SCM, Successive Corrections Method). La risoluzione orizzontale delle simulazioni modellistiche varia da 1kmx1km a 4kmx4km>>.

Inquinante	Indicatore normativo	Valore 2019	Valore 2020	Valore 2021	Valore limite previsto dalla normativa*
NO ₂	Numero di superamenti orari di 200 µg/m ³ (max della media mobile su 8 ore)	0	0	0	18
	Media annua (µg/m ³) MAX	13	6	8	40
PM10	Media annua (µg/m ³) MAX	13	15	19	40
PM2.5	Media annua (µg/m ³) MAX	11	12	15	25
C ₆ H ₆	Media annua (µg/m ³) MAX	0,4	0	0	5
CO	Numero di superamenti di 10 mg/m ³ (max della media mobile su 8 ore)	0	0	0	0
SO ₂	Numero di superamenti giornalieri di 125 µg/m ³ (max della media mobile su 8 ore)	0	0	0	3

Come si evince dalla tabella sopra illustrata, l'Agenzia rileva che la situazione del Comune di Nepi, nel periodo [...] di riferimento (2019-2021), non mostra criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla norma.

L'Agenzia, in considerazione delle <<criticità connesse all'inquinamento atmosferico da traffico ad alta densità veicolare>>, rileva l'importanza di <<effettuare una valutazione quantitativa dell'impatto del Piano sul sistema della mobilità>>, evidenziando quanto riportato nel R.P. pag. 24 in merito al leggero incremento del traffico veicolare previsto <<che causerà un leggero incremento di gas di scarico>>.

ARPA, <<vista la classificazione complessiva del comune, l'estensione dell'area, [...] ritiene che il P.d.L. non sia tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria adottando i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria indicati nel PRQA vigente, adottando le migliori tecnologie di efficienza e risparmio per il contenimento dell'inquinamento atmosferico, quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento>>.

L'Agenzia evidenzia inoltre che nella fase di esecuzione del P.d.L. <<dovranno essere adottate misure per la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione>>, e che vengano rispettate le Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia, di cui all'art. 5 della L.R. 6/2008.

2. RISORSE IDRICHE. L'Agenzia segnala che, in base all'Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018, n. 18, e relative NTA <<il territorio del comune in esame ricade nel bacino idrografico Treja (vedi tavola 2.1 del PTAR – Bacini idrografici superficiali) e nel sottobacino afferente al Torrente Treja 1>>, con classificazione riferita al triennio 2011-2014 nel bacino di riferimento di <<stato ecologico ecologico "sufficiente" e stato chimico "buono">>.

L'ARPA indica che <<i dati del monitoraggio dei corpi idrici superficiali effettuato dalla scrivente Agenzia, nel triennio 2015-2020 confermano il corpo idrico Torrente Treja 1 in stato ecologico "sufficiente" ed in stato chimico buono">>.

L'Agenzia, in considerazione della criticità riguardante lo Stato ecologico attuale "sufficiente" che non rispetta l'obiettivo di qualità fissato dalla norma ovvero il raggiungimento dello stato ecologico di "Buono", evidenzia che gli enti coinvolti, per parte di competenza, attuino <<tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le NTA del Piano di Tutela delle Acque>>.

Essa evidenzia inoltre che <<in riferimento alla gestione delle acque reflue risulta, dalle mappe fognarie in dotazione dell'Agenzia, [...] l'agglomerato di Nepi (Fig.2) ha un numero di residenti pari a 6.186 abitanti mentre la capacità del depuratore risulta essere di 5000 AE [...] perciò insufficiente a garantire la



depurazione dei reflui attuali>>, rilevando una valutazione carente nel RP che non ha indicato tra le criticità tale aspetto, limitando l'analisi ad un unico <<elemento di criticità [...] connesso alla produzione di scarichi reflui civili che comunque non assumono rischio poiché gli stessi verranno convogliati nella rete fognaria.>> (rif pag.24)>>, evidenziando a tale riguardo la necessità di fornire informazioni <<dettagliate sul sistema di depurazione nella zona interessata dall'intervento>>, prevedendo un adeguamento del depuratore << al carico esistente e quindi a quello previsto dal PdL>>.

È evidenziato pure che <<le acque di prima pioggia delle aree dei parcheggi dovranno essere convogliate e opportunamente trattate ai sensi del D.Lgs. n. 152/06>> e che relativamente agli <<aspetti quantitativi relativi all'approvvigionamento idrico, andrà verificata preventivamente la possibilità dell'acquedotto di servire le nuove utenze previste dal Piano>>.

Infine, con riferimento alla sostenibilità idrica, <<gli interventi edilizi previsti dal P.d.L. in esame dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6, [...] e gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.)>>, ai fini del risparmio energetico.

3. SUOLO. L'Agenzia ritiene necessario indicare in premessa che <<il consumo di suolo sia un fenomeno associato alla perdita di una risorsa ambientale fondamentale, dovuta all'occupazione di superficie originariamente agricola, naturale o semi-naturale>>, collegando il fenomeno <<a un incremento della copertura artificiale di terreno, e quindi del grado di impermeabilizzazione [...] strettamente legato alle dinamiche insediative e infrastrutturali>>. L'Agenzia evidenzia dunque la necessità che nel R.P. siano condotte <<le verifiche ambientali degli strumenti urbanistici che possono incidere sulla matrice suolo (consumo e impermeabilizzazione)>>.

A tale proposito, ARPA Segna che il portale sul consumo di suolo del SNPA riporta che nel 2021, nel territorio del Comune di Nepi, la percentuale di suolo consumato sulla superficie di competenza amministrata sia stata pari a 5.4% che corrisponde a circa 449 ettari di superficie di suolo consumato con un incremento di consumo di suolo netto rispetto al 2019 e al 2020.

L'Agenzia pertanto nel parere evidenzia che l'impatto sul consumo di suolo determinato dal previsto PdL possa essere poco significativo se, in relazione alle aree di nuova impermeabilizzazione, saranno rispettate le misure di compensazione e mitigazione, secondo quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6, prevedendo a tale riguardo soluzioni tecniche costruttive adeguate a consentire una adeguata permeabilità del suolo, contenere il rischio idraulico, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione dei suoli, quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità.

4. RIFIUTI. L'Agenzia rileva che, come desunto dalla Fonte Catasto rifiuti urbani ISPRA, <<la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani (fonte Catasto rifiuti urbani ISPRA (<http://www.catasto.rifiuti.isprambiente.it> e applicativo web ORSo Lazio) del Comune di Nepi nel 2020, [...] pari al 73.60%>>, sia <<aumentata nel corso degli anni raggiungendo un livello di raccolta differenziata superiore all'obiettivo del 65% stabilito dall'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. >>.

In riferimento alla gestione dei rifiuti prodotti, l'Agenzia evidenzia che <<la significatività dell'impatto della produzione dei rifiuti derivante dall'attuazione del P.d.L deve tener 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 05/08/2020 e pubblicato sul Suppl. n. 1 al BURL 22/09/2020, n. 116 e deve essere valutata in relazione all'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore>>.

L'Agenzia nella valutazione relativa alla produzione di rifiuti prevista a seguito dell'attuazione del P.d.L., ritiene poco significativo l'impatto generato sulla matrice in esame, e conclude evidenziando la necessità di considerare <<una gestione corretta dei rifiuti, anche prodotti in fase di cantiere>>.

5. RUMORE (INQUINAMENTO ACUSTICO). L'Agenzia, in relazione alla matrice rumore, rileva che <<l'area di interesse è compresa sia nella classe III, aree di tipo misto, che nelle aree di classe IV, area ad intensa attività umana>>, evidenziando a tale riguardo che <<il valore limite di emissione, ossia il valore massimo di rumore che può essere emesso da una sorgente sonora, è pari a 55 dB diurno e 45 dB notturno per le aree in classe III ed è invece pari a 60 dB diurno e 50 dB notturno per le aree ricadenti nella classe IV>>.



Arpa Lazio, fatto salvo il rispetto dei limiti di cui al DPCM 14 novembre 1997 e dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997, evidenzia la necessità di porre particolare attenzione durante la fase di costruzione e di cantiere, adottando le adeguate misure di mitigazione.

• **Regione Lazio, Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area "Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata" delle Province Laziali:**

L'Area regionale, in riferimento agli aspetti paesaggistici, secondo le previsioni del PTPR vigente, approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/2021, Tavola A, n. 14_355, <<evidenzia come l'area di riferimento del "PdL Concio Nuovo" non sia interessata da vincoli paesaggistici di cui al D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio">>.

Nel parere, sono segnalate diverse criticità in relazione ad alcuni aspetti di carattere urbanistico, non esaustivamente valutati nella proposta di PdL che ai fini dell'ulteriore iter approvativo del PdL proposto necessitano di verifiche e chiarimenti da parte del Comune di Nepi, e più specificatamente:

L'Area Urbanistica, in riferimento al PRG del Comune di Nepi, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 748 del 2 ottobre 2009, nel relativo parere segnala all'Autorità Procedente la necessità di verificare e dichiarare <<se il Piano sia conforme agli strumenti urbanistici vigenti, ovvero si ponga in variante>>, dettagliando a tale riguardo dati mancanti, quali <<[...] caratteristiche, parametri e esigenze della variante, non [...] sufficientemente chiariti nel Rapporto preliminare>>.

Nel parere, è altresì rilevata la necessità di <<approfondire e chiarire, per quanto attiene allo standard urbanistico Verde pubblico attrezzato per lo sport e il tempo libero, ed indicato nella planimetria di progetto (figura 2) con V1, la rispondenza di tali aree ai requisiti e caratteristiche previsti dal DM 1444/68 in relazione alla sovrapposizione con la fascia di rispetto stradale connessa alla strada statale "Nepisina">>, richiedendo di <<produrre idonei elementi sul dimensionamento del piano con riferimento ai corretti parametri e indici applicati alla superficie territoriale di progetto>>.

Nella valutazione conclusiva, l'Area Urbanistica, non evidenzia criticità di natura paesaggistica, <<mentre per quanto attiene i temi urbanistici appare necessario chiarire se il piano si ponga in conformità agli strumenti urbanistici vigenti ovvero [...] in variante ad essi, approfondire il tema relativo ai corretti parametri ed indici da applicare per il dimensionamento in relazione alla superficie territoriale di progetto, nonché accertare la rispondenza ai requisiti di legge delle aree reperite a standard con destinazione verde pubblico, indicate in planimetria di progetto con V1, in sovrapposizione alla fascia di rispetto stradale della SS "Nepisina">>.

TENUTO CONTO, inoltre che, l'Autorità Procedente, con le citate note prot. n. 13517 del 15/06/2023 e prot. 14821 del 03/07/2023, ha confermato i pareri pervenuti da parte dei Soggetti Competenti in materia ambientale, e ha contestualmente fornito riscontro in merito agli elementi di criticità e/o approfondimento rilevati dall'Area "Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata delle Province Laziali", precisando che le motivazioni che determinano la necessità di procedere alla variante proposta sono contenute nell'Elaborato 19- Relazione Tecnica descrittiva, di seguito richiamate, e specificando che:

- *parte del terreno in questione, non è più interessato dall'attraversamento del metanodotto, come risultante invece nella Tavola di PRG, a seguito dello spostamento del tracciato eseguito di recente dalla SNAM;*
- *il Piano Attuativo previsto, appare modificare le caratteristiche della viabilità fissate dalle previsioni dello strumento urbanistico generale, con una riduzione della larghezza della strada di penetrazione che si diramano dalla ex SS:311, da ml 12,00 a ml 9,00, peraltro in linea con il piano attuativo già approvato e convenzionato per il Consorzio Nepi 2;*
- *va a prevedere, una diversa dislocazione, comunque superiore al 20% della Sottozona F2- Verde pubblico attrezzato per il tempo libero e lo sport, già prevista e individuato dal P.R.G. e poi variata nella superficie (sempre entro il rispetto degli standard generali) dal P.P.A. in Variante approvato per il sub Comparto Sottozona D.11- Commerciale Direzionale " il Concio" giusta convenzione in data 12.01.2016 Rep. N.33344 Raccolta n.19228;*
- *riguarda una Sottozona C15 di Espansione Residenziale, anche questa ridotta, nella superficie e nel peso insediativo, rispetto alla Previsione Urbanistica Generale, a seguito sempre del sopraccitato P.P.A. in*



Variante, approvato dalla Amministrazione comunale per il sub Comparto — Sottozona D11-Commerciale Direzionale " il Concio";

- *lo strumento attuativo, fermo restando il rispetto degli standard urbanistici, è riferito, ad una unità/comparto edificatorio che, seppur ammesso da un livello di definizione unitaria urbanistica, fa parte del più ampio comprensorio individuato dal P.R.G. nella località " il Concio";*
- *L'attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti principi fondamentali e nel contempo dovrà garantire:*
 1. *Un corretto e unitario processo edificatorio del Comparto C15 quale ambito fondamentale per consentire il generale assetto urbanistico della zona, al fine di costituire in maniera unitaria adeguati valori tipologici, estetici e di salvaguardia ambientali per una migliore qualificazione architettonica del tessuto urbano espansivo in ordine, a criteri di uniformità architettonica e al contesto dei luoghi;*
 2. *Assunzione da parte dei proprietari stessi degli oneri relativi alla realizzazione, integrazione e completamento della urbanizzazione connessa con gli interventi anche esterni al Comparto per quanto attiene la partecipazione di spesa per il collegamento della rete acque chiare fino al più vicino corpo ricettore, con assunzione degli impegni conseguenti, tramite stipula di convenzione;*
 3. *La cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e della restante superficie a servizi prevista dal PRG;*

Il progetto di lottizzazione in variante individua, fatto salvo lo specifico frazionamento, la superficie edificatoria in n. 21 lotti e le restanti zonizzazioni urbanistiche

Nella tavola principale di lottizzazione (TAV. 05) sono rilevabili:

- *il perimetro,*
- *le sagome di massimo ingombro,*
- *gli ingressi ai lotti (indicativi),*
- *la localizzazione dell'impianto di depurazione (indicativa),*
- *il perimetro del vicino Consorzio Nepi 2 in corso di attuazione, con particolare riferimento alla strada in comune di penetrazione,*
- *il Verde Privato vincolato F6 distinto progressivamente da Vp1, VP2, Vp3, Vp4;*
- *la Viabilità interna del P.d.L., distinta in Vi 1, Vi 2, Vi 3, Vi4*
- *L'area a Servizi Standard in linea dimensionale conforme allo zoning di PRG e suddivisa:*
 - *In Parcheggi distinti da P1,P2;*
 - *In Verde Pubblico Attrezzato distinto in V1, V2*
 - *In Attrezzature Collettive (depuratore) con vede schemante AC*
 - *In superficie residenziale da Lotto 1 a Lotto 20*
 - *In superficie non specificatamente residenziale Lotto 21*

TENUTO altresì CONTO del parere favorevole con condizioni ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999, reso con Determinazione n. G06059 del 08/05/2023 dall'Area "Tutela del Territorio" della Direzione regionale "Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo", seppur al di fuori della presente procedura di verifica;

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;*
- *nel Rapporto Preliminare trasmesso, il piano proposto e gli effetti determinati sull'ambiente non sono esaustivamente analizzati, secondo quanto previsto nell'Allegato I, Parte Seconda, del D.Lgs. n.152/2006 "Criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS, di Piani o Programmi";*
- *relativamente agli aspetti paesaggistici, l'analisi di coerenza esterna, seppur svolta limitatamente alle previsioni del PTPR adottato, evidenzia una assenza di vincoli sull'area interessata dal PdL, per altro confermata anche a seguito dell'approvazione definitiva del Piano Paesistico con D.C.R. n. 5 del*



21/04/2021; risulta invece essere mancante la verifica relativa all'eventuale esistenza di gravami di uso civico;

- l'area in esame soggetta al PdL è classificata dal vigente P.R.G. come: parte "sottozona F2 – verde pubblico attrezzato per il tempo libero e lo sport", parte "sottozona C15- espansione residenziale il "Concio Nuovo"", e parte "sottozona F6 – verde provato vincolato";
- l'area relativa alla sottozona C15, come indicato a pagina 9 della Relazione Tecnica, ha subito una riduzione in termini di superficie a seguito dell'approvazione del PPA in variante per il sub Comparto – sottozona D11 – Commerciale Direzionale "Il Concio";
- la superficie attuale di 2524 mq della sottozona F2- verde pubblico attrezzato per il tempo libero e lo sport così definita dal PRG, come indicato a pagina 12 della Relazione Tecnica, secondo le previsioni della variante in analisi, viene suddivisa in due porzioni denominate V1 e V2 per una superficie totale di 2749 mq.; e come rilevato dall'Area Urbanistica, la V1 è posta all'interno della fascia di rispetto stradale della SS Nepesina;
- come inoltre evidenziato nel parere dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo, relativamente agli aspetti urbanistici, nel Rapporto Preliminare, non è chiaramente indicato se il piano si ponga in conformità, ovvero in variante agli strumenti urbanistici vigenti; non vengono tuttavia segnalate particolari criticità di natura paesaggistica;
- come rilevato da Arpa Lazio, per quanto concerne la componente "Aria", il Comune di Nepi si trova in zona IT1216 (zona appenninica 2021) e in classe complessiva 4, ovvero Comuni a basso rischio di superamento dei limiti di legge;
- relativamente all'inquinamento atmosferico da traffico ad alta densità veicolare, seppur Arpa Lazio abbia segnalato una carenza valutativa in merito ai possibili impatti determinati dal Piano sul sistema della mobilità, considerando inoltre l'attuale classificazione del Comune e l'estensione dell'area d'intervento, l'Agenzia Regionale ritiene che il PdL proposto non generi impatti significativi sullo stato di qualità dell'aria;
- per quanto riguarda la componente "Risorse idriche", l'Agenzia Regionale del Lazio rileva che il depuratore comunale non abbia la capacità sufficiente per la depurazione dei reflui prodotti dagli attuali residenti sul territorio comunale, e che nel RP non siano contenute le informazioni necessarie sul sistema di depurazione previsto nella zona interessata dall'intervento, né le verifiche tecniche relative alle previsioni di adeguamento del depuratore sia, per quel che concerne il carico esistente, sia per quanto riguarda quello previsto dal PdL. Arpa Lazio, inoltre, relativamente all'approvvigionamento idrico, raccomanda di effettuare preventivamente le necessarie verifiche al fine di confermare se l'acquedotto abbia la capacità di servire le nuove utenze previste dal PdL;
- come descritto nel Rapporto Preliminare, a pagina 24, la produzione di scarichi reflui civili è considerata quale eventuale elemento di criticità", risolto con la proposta di convogliare i reflui nella rete fognaria; mentre come indicato nella relazione tecnica al paragrafo 4.2.2, è previsto un piccolo impianto di depurazione (ID) all'interno del lotto AC senza aggiungere specifiche informazioni sull'utilizzo;

VALUTATO che:

- l'area interessata dal Piano non risulta compresa entro il perimetro di siti della Rete Natura 2000: Zone di Protezione Speciale (ZPS) o Siti di Importanza Comunitaria (SIC/ZSC) di cui alle Direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE, recepite con Legge n.157/1992, e D.P.R. n.357/1997 o di aree naturali protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997);
- seppur l'area di intervento non risulti essere interessata da vincoli paesaggistici, secondo la tav. B del PTPR, nel R.P. non è stata effettuata la verifica sull'eventuale esistenza di gravami di uso civico che renderebbero 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;
- gli effetti prodotti dall'attuazione del piano in esame, viste le sue limitate dimensioni (superficie interessata 0,00042% rispetto il territorio comunale) e l'incremento di carico insediativo proposto pari a 85 abitanti (0,0088 % rispetto la popolazione comunale), possono essere ritenuti poco significativi;



- gli SCA non hanno rilevato particolari criticità che non possano essere superate attraverso l'adozione di opportune misure di mitigazione;

RITENUTO di dovere raccomandare alla Autorità Procedente, ai sensi dell'art. 12 co. 3 bis, del D.Lgs. n. 152 del 2006, quanto segue:

1. Prima dell'approvazione del piano sia verificata la capacità del depuratore e reticolo fognario comunali e di conseguenza valutata l'efficacia delle soluzioni progettuali riguardo lo smaltimento dei reflui; dovrà inoltre essere verificato se l'acquedotto abbia la capacità di servire le nuove utenze previste;
2. 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. A tale riguardo si evidenzia che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice; pertanto, in tal caso si raccomanda di verificare la conformità e compatibilità dell'intervento alle norme di tutela paesaggistica relative agli usi civici (art.40 delle NTA di PTPR) e alle disposizioni del Paesaggio agrario di continuità (art.27 delle NTA del PTPR);
3. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, laddove prevista, la variante rispetti quanto previsto dall'art. 4 co. 2 lett. d) della L.R. 6/2008 ed adotti 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 parcheggio. La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti (art. 146 comma 1 lett. g del D. Lgs. 152/2006 e art. 25 co. 3 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque Regionali);
4. 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;
5. La produzione dei rifiuti urbani venga gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente, 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;
6. Siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon;
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. Nella fase di cantiere vengano rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;
9. Vengano attuate tutte le misure e tutti gli accorgimenti previsti nel Rapporto Preliminare ed indicati nei contributi SCA acquisiti;
10. Nelle successive fasi dell'iter di approvazione urbanistica dovranno essere affrontate e risolte le incongruenze urbanistiche riscontrate dallo SCA competente;
11. Dovranno essere previste opportune misure mirate a ridurre il traffico veicolare, favorendo la mobilità sostenibile.



**REGIONE
LAZIO**

TUTTO CIÒ PREMESSO

si ritiene che il Piano di Lottizzazione 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
Arch. Rossella ONGARETTO
Firmato digitalmente

Il Dirigente
Ing. Ilaria SCARSO
Firmato digitalmente