

OGGETTO: VAS-2018_56. Comune di Bassano Romano (VT). Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) - art.12 del D.Lgs. n.152/2006 – relativa al *“Piano Particolareggiato in variante al Piano Regolatore Generale per la zona D2, in località Valle La Piena, L.R. n. 36/1987 art. 4”*.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO CHE il Comune di Bassano Romano (VT), con istanza prot. n.11334 del 30/11/2018, acquisita al protocollo della Regione Lazio al n.778621 del 6/12/2018, in qualità di *Autorità Procedente*, ha trasmesso a questa Area competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica (di seguito, *“Autorità Competente”*) il *Rapporto Preliminare* e gli elaborati relativi al Piano in oggetto, ai fini dell’avvio della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS sul *“Piano Particolareggiato in variante al Piano Regolatore Generale per la zona D2, in località Valle La Piena, L.R. n. 36/1987 art. 4”* (di seguito, Piano), in quanto ricadente tra le tipologie previste dall’art.6 commi 3 e 3-bis del D.Lgs. n.152/2006;

DATO ATTO CHE:

1. Individuazione dei Soggetti competenti in materia ambientale

Con nota prot. n.7517 del 7/1/2019 l’Autorità Competente ha provveduto ad integrare l’elenco dei *Soggetti Competenti in materia Ambientale*, come appresso riportato:

- **Regione Lazio** – Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Appaltante, Risorse Idriche e Difesa del Suolo:
 - Area Tutela del Territorio;
 - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche;
- **Regione Lazio** – Direzione Regionale Capitale Naturale, Parchi e Aree Protette;
- **Regione Lazio** – Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive;
- **Regione Lazio** – Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti:
 - Area Qualità dell’Ambiente;
 - Area Valutazione Impatto Ambientale;
- **Regione Lazio** – Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del cibo, Caccia e Pesca:
 - Area Usi Civici, Credito e Calamità naturali;
- **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;

- **Ministero per i Beni, le Attività Culturali e il Turismo** – Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio;
- **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale;**
- **Provincia di Viterbo**
 - Settore Pianificazione Territoriale e Urbanistica;
 - Settore Ambiente: Tutela Suolo, Aria e Acqua - Energia;
- **Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Centrale;**
- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio – ARPA LAZIO;**
- **ASL Viterbo;**
- **Autorità ATO n. 1 Lazio Nord;**

2. Richiesta integrazione Rapporto Preliminare

Sempre con nota prot. n.7517 del 7/1/2019 l'Autorità Competente ha richiesto all'Autorità Procedente di integrare il Rapporto Preliminare inviato relativamente ai seguenti aspetti:

- 1) fare esplicito riferimento alla L.R. 18 novembre 1999, n. 33 e ss.mm.ii. "Disciplina relativa al settore commercio" in particolare relativamente alla classificazione degli esercizi di vendita (artt. 23 e 24) e ai criteri di Programmazione Urbanistico-Territoriale di cui al Capo II;
- 2) in relazione all'accessibilità, alla viabilità pubblica (strade comunali e SP 40) e ai parcheggi, occorre verificare, dare evidenza nel Rapporto Preliminare, se la proposta risponde alle prescrizioni indicate dalla citata L.R. n. 33/99, relativamente ai flussi veicolari sulla strada in progetto, ai rispettivi accessi/uscite ed al dimensionamento delle aree destinate a parcheggio (art. 1 9), comprese quelle riservate ai disabili;
- 3) chiarire lo stato dell'iter amministrativo del Piano Particolareggiato, ovvero specificare se il Piano attuativo in variante è stato già adottato;
- 4) dare evidenza delle analisi e delle valutazioni effettuate sulle azioni illustrate, con una ricognizione (anche su base cartografica) di eventuali analoghe strutture di vendita esistenti nell'ambito di influenza territoriale esaminato (compresi i Comuni limitrofi), al fine di valutare il fabbisogno di detta struttura commerciale;
- 5) la significatività degli impatti derivante dall'attuazione del Piano sia maggiormente valutata con particolare riferimento: i) alle ricadute sul sistema della mobilità ed accessibilità; ii) alla componente aria; iii) alla componente acqua, anche per gli aspetti qualitativi (per es. rispetto all'eventuale presenza di arsenico) e non solo per quelli quantitativi (basati su "verifiche preliminari effettuate direttamente dall'AC che è il gestore unico"), considerata la carenza di acqua potabile riscontrata nel passato.

3. Trasmissione del Rapporto Preliminare integrato

Con nota prot. n.3369 del 5/4/2019, acquisita con prot.n.268538 del 5/4/2019, l'Autorità Procedente ha trasmesso il Rapporto Preliminare ai Soggetti Competenti in materia Ambientale e all'autorità Competente.

Con nota prot. n.3382 del 5/4/2019, acquisita con prot.n.270212 del 5/4/2019 l'Autorità Procedente ha successivamente trasmesso le attestazioni di avvenuta ricezione da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale del Rapporto Preliminare all'Autorità Competente.

4. Inquadramento del Piano nel sistema di pianificazione sovraordinata

Da quanto riportato nel Rapporto Preliminare, si evince che l'area interessata dal Piano, rispetto al sistema della pianificazione sovraordinata, è inquadrata nel modo seguente:

- Piano Territoriale Paesistico (PTP):
Il Piano ricade nel PTP n.3 "Laghi di Bracciano e di Vico" adottato con DGR n.2270/1987 ed approvato con L.R. n.24/1998. Nella tavola E3 - Classificazione delle aree ai fini della tutela, l'area di intervento ricade interamente in Zona bianca non soggetta a disciplina di tutela; dall'esame della Tav. E1 - Rilievo dei vincoli paesaggistici, l'area di intervento è priva di vincoli paesaggistici. Pertanto si considerano gli obiettivi generali del PTP n. 1 (Capo I, art.1 "Campo di applicazione e finalità" delle NTA): - Protezione e valorizzazione dell'insieme dei valori paesistici naturali e archeologici vincolati e dei valori diffusi
- Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR):
Relativamente alla Tav. A l'intera area di PP ricade all'interno del "Paesaggio Agrario di Continuità". Nel PTPR, all'interno Tav. B non risulta alcun vincolo. Nella Tav. C di PTPR che "ha natura descrittiva, propositiva e di indirizzo" nella quale i "beni del patrimonio naturale e culturale ed i relativi repertori contengono la descrizione del quadro conoscitivo dei beni che, pur non appartenendo a termine di legge ai beni paesaggistici, costituiscono la loro organica e sostanziale integrazione..." (art.3, co.2, lett.e) l'area risulta senza indicazioni e quindi come zona bianca.
- Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG):
Nello specifico, secondo le cartografie che forniscono informazioni utili ai fini della trasformabilità urbanistica, Tavv. 6.1.1 "Carta della Trasformabilità" e 6.1.2 "Carta dei Valori" dello stesso PTPG, l'area oggetto di PP risulta sempre come zona bianca e quindi priva di classificazione/indicazioni; la trasformazione urbanistica dell'area risulta pertanto compatibile con il PTPG.
- Piano di assetto idrogeologico (PAI)
L'area di intervento rientra nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico 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) che non segnala, per l'area oggetto di PIANO, problematiche legate al rischio idraulico, né al rischio esondazione, né tanto meno criticità relative all'assetto geomorfologico.
- Piano regionale di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA):
Per quanto riguarda il Comune di Bassano Romano, esso è compreso all'interno della fascia C, corrispondente alle classi 3 e 4 (del precedente sistema di classificazione regionale), che comprendono i Comuni a basso rischio di superamento dei limiti di Legge. Nella zona C, che copre il 75% del territorio regionale e dove risiede poco meno del 30% della popolazione, ricadono ben 345 comuni del Lazio. Tale territorio, presenta livelli differenziati di qualità dell'aria, ma nel complesso si ritiene poco probabile che si verifichino superamenti degli standard. Per la gran parte di questi Comuni si sono stimati infatti valori degli inquinanti tendenzialmente inferiori alla soglia di valutazione superiore. Tuttavia, esiste, in particolare per gli inquinanti secondari (ovvero derivati da trasformazioni chimiche in atmosfera di inquinanti primari) come il biossido d'azoto e in parte il PM10, una elevata concentrazione di fondo estesa sull'intero territorio. Pertanto si è ritenuto di dover prevedere misure preventive anche per questi Comuni al fine di mantenere un buon livello di qualità dell'aria, ed in ogni caso l'indirizzo normativo stabilisce di provvedere al fine di preservare la migliore qualità dell'aria ambiente compatibile con lo sviluppo sostenibile.
- Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR):

L'analisi dell'area di intervento è stata effettuata rispetto alle tavole di individuazione della Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi, della Tutela dei corpi idrici e degli Obiettivi di qualità. Con l'aggiornamento del 2016 i contenuti della Tavola n.3 sono stati trasposti nella Tavola 2.8, i contenuti della Tavola 5 sono stati trasposti nella Tavola 2.10 e i contenuti della Tavola 7 sono stati trasposti nella Tavola 6.1.

Nei tre inquadramenti è possibile riscontrare rispettivamente le seguenti caratteristiche relative ai corpi idrici presenti: un livello di Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi "medio", "aree sensibili" per quanto riguarda la Tutela, e un grado di obiettivo di qualità orientato al "miglioramento" entro l'anno 2021.

● **Piano Regolatore Generale:**

Il Comune di Bassano Romano è dotato di PRG approvato con D.G.R. n.438 del 30/9/2011.

Nella zona "Valle La Piena" dove ricade il Piano, il PRG prevede una Zona D3 con destinazione "Commerciale" ed una Zona B6 in cui sono inserite tutte le precedenti lottizzazioni convenzionate, ultimate od in corso di ultimazione (per le quali vengono confermati tutti gli articoli, parametri e normativa sottoscritta con la firma della convenzione).

Le aree interne al perimetro di PP hanno pertanto la seguente destinazione urbanistica:

- per 21.500 m² sono classificate come sottozona D3 "Commerciale";
- per 1.120 m² sono classificate come viabilità pubblica;
- per 1.363 m² sono classificate come sottozona G2 "Verde privato";
- per 4.570 m² sono classificate come sottozona B6.

5. Caratteristiche e obiettivi del Piano

Dal Rapporto Preliminare trasmesso dall'Autorità Procedente sono stati estrapolati e riportati in corsivo i seguenti elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

La Società CISI S.R.L. (Società Proponente) con sede in Roma, Via Panama n. 88, è proprietaria del terreno riguardante il Piano in oggetto sito in Bassano Romano (VT) e distinto al Catasto Terreni al Fg. n. 6 part.IIe 1295, 1381, 1379, 329, della superficie complessiva di mq 28.553.

L'area oggetto del Piano Particolareggiato (PP) è situata lungo la S.P. n. 40 "Bassanese", in località "Valle La Piena" in adiacenza ai tessuti consolidati immediatamente a nord del centro storico ricompresi tra la stessa S.P. n. 40 e la Via della Stazione.

Trattasi di area allo stato attuale libera, ricadente in un ambito ormai pressoché totalmente urbanizzato; l'area oggetto di P.P. si posiziona nella testata ad ovest dei tessuti consolidati. La posizione in adiacenza alla S.P. n. 40 garantisce visibilità e passaggio all'area oggetto di PP; la S.P. n. 40, che consente la ricucitura del Comune di Bassano Romano con i Comuni di Sutri, Capranica ed Oriolo Romano, rappresenta infatti, in termini di flussi veicolari ed importanza, la prima arteria viabilistica comunale.

Detto terreno in base al Piano Regolatore Generale (di seguito PRG) Comunale approvato con D.G.R. n. 438 del 30/09/2011 è classificato:

- per mq 21.500 sono classificate come sottozona D3 "Commerciale";
- per mq 1.120 sono classificate come viabilità pubblica;
- per mq 1.363 sono classificate come sottozona G2 "Verde privato";
- per mq 4.570 sono classificate come sottozona B6.

La porzione di area classificata a sottozona B6, è un area in cui secondo l'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, "sono inserite tutte le precedenti lottizzazioni convenzionate, ultimate od in corso di ultimazione, per le quali vengono confermati tutti gli articoli, parametri e normativa sottoscritta con la firma della convenzione".

Sulla base di tale enunciazione l'area in discussione pare non presentare le caratteristiche di sottozona B6 risultando completamente libera da costruzioni, non urbanizzata né tantomeno oggetto di convenzioni stipulate.

Il PP in oggetto costituisce dunque attuazione della Zona D3, includendovi - in forza dei dettami di cui all'art. 4 della L.R. n. 36/1987 e dunque in variante al P.R.G. - un'adiacente porzione di Zona B6 e di zona G2, libera da costruzioni non urbanizzata né tantomeno asservita a costruzioni esistenti.

Con Delibera di Consiglio Comunale (D.C.C.) n. 11 del 29.03.2019 è avvenuta l'adozione del PP da parte del Consiglio Comunale del Comune di Bassano del PP.

Il presente PP, prevede il seguente nuovo assetto zonizzativo:

- per mq 27.085 la classificazione come sottozona D3 - Commerciale;
- per mq 1.468 la classificazione come viabilità pubblica;

Il PP fa inoltre proprie le N.T.A. del PRG del Comune di Bassano Romano relativamente alla Zona D3, con superficie coperta massima pari al 30% della Superficie Territoriale.

La variante ai sensi dell'art. 4 si sostanzia pertanto nell'attribuzione all'area di mq 5.933 già impropriamente classificata come sottozona B6 e G2, della nuova e più confacente classificazione come sottozona D3. Lo zoning di PP prevede poi, come di seguito descritto, il reperimento degli standard urbanistici di Legge.

Dati dimensionali generali del P.P.		
Superficie territoriale	mq	28.553
di cui Zona D3	mq	27.085
di cui viabilità pubblica	mq	1.468
Superficie coperta max 30% S.T. zona D3	mq	8.125

Il presente PP ha programmato e pianificato un intervento che si pone quale obiettivo di realizzare un polo commerciale armonizzato con l'ambiente circostante, e efficiente ed in grado di esprimere attrattività non solo a livello comunale bensì sovra-comunale.

Relativamente alle aree pubbliche di PP è stata prevista un'area a standard urbanistici (verde e parcheggi) lungo la S.P. n. 40, dimensionati nel rispetto della normativa vigente; è previsto altresì un tratto viario di collegamento con la Via della Stazione.

Relativamente alle aree private, si prevede un ampio parcheggio pertinenziale su cui si articolano 3 lotti edilizi, di dimensioni e capacità edificatorie diverse per poter consentire una diversificazione merceologica e tipologica nell'offerta commerciale di nuova previsione.

All'interno dei lotti edilizi trovano sede 5 medie strutture di vendita ed un punto ristoro per complessivi 8.125 mq di S.U.L. da realizzare.

Verifica Standard Urbanistici del P.P.		
<small>Art. 5 D.M. 1444/68</small>		
Superficie coperta (max 30% S.T. zona D3=mq. 27.085)	mq	8.125
Superficie Lorda di Pavimento (SLP) 8.125*0,9	mq	7.312
Standard minimo di legge (80% della SLP)	mq	5.850
Standard Urbanistici di Progetto	mq	6.007
di cui :		
VPA - Verde Pubblico	mq	2.680
PP - Parcheggio Pubblico	mq	3.327
Standard di Progetto		
mq 6.007 > mq 5.850 standard minimi di legge		

Il Rapporto Preliminare riporta obiettivi e relative azioni di Piano, riassunti dalle seguenti tabelle:

RIFERIMENTO NORMATIVO	OBIETTIVO	OBIETTIVO SPECIFICO DI PIANO (STRATEGIA)		
Legge 17 agosto 1942, n. 1150 art. 10, comma 2	Razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse dello Stato	1	Previsione di infrastrutture finalizzate ad soddisfare le funzioni di PP nel rispetto delle previsioni di PRG	1
	Tutela del paesaggio e di complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici	2	Previsione di edifici integrati paesaggisticamente con il contesto	2
	Osservanza dei limiti di cui agli articoli 41-quinquies, sesto e ottavo comma e 41-sexies della L. n. 1150/1942	3	Osservanza delle distanze e delle fasce di rispetto prescritte	3
Legge 17 agosto 1942, n. 1150 art. 13, comma 1	Definizione dell'assetto tipo-morfologico di porzioni di territorio disciplinate da PRG (reti viarie, masse e altezze degli edifici, opere e spazi pubblici...)	4	Realizzazione di un ambiente urbano ed urbanizzato di qualità ambientale, architettonica e di arredo urbano superiore rispetto all'esistente	4
			Tipi edilizi tipici della zona	5
Legge 17 agosto 1942, n. 1150 art. 16, comma 6	Osservanza del Piano Particolareggiato al PRG	5	Attuazione delle previsioni di PRG	6
	Dotazione dei servizi e degli spazi pubblici adeguati alle necessità della zona	6	Dotazione degli standard urbanistici necessari	7

OBIETTIVO	OBIETTIVO SPECIFICO DI PIANO (STRATEGIA)	AZIONI DI PIANO	
Razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse dello Stato	Previsione di infrastrutture finalizzate ad soddisfare le funzioni di PP nel rispetto delle previsioni di PRG	Realizzazione viabilità prevista nel PRG di collegamento con Via dei Mille	1
		Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria	2
Tutela del paesaggio e di complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici	Previsione di edifici integrati paesaggisticamente con il contesto	Prescrizioni edilizie tali da prevedere edifici integrati con il contesto	3
Osservanza dei limiti di cui agli articoli 41-quinquies, sesto e ottavo comma e 41-sexies della L. n. 1150/1942	Osservanza delle distanze e delle fasce di rispetto prescritte	Distribuzione delle sagome dei fabbricati all'esterno dalle fasce di rispetto	4
Definizione dell'assetto tipo-morfologico di porzioni di territorio disciplinate da PRG (reti viarie, masse e altezze degli edifici, opere e spazi pubblici...)	Realizzazione di un ambiente urbano ed urbanizzato di qualità ambientale, architettonica e di arredo urbano superiore rispetto all'esistente	Prescrizioni edilizie tali da prevedere edifici integrati con il contesto	3
		Previsione di strutture e servizi di livello urbano	5
		Previsione di aree verdi pubbliche attrezzate in cessione gratuita all'A.C.	6
		Previsione di parcheggi privati pertinenti alle nuove strutture	7
	Tipi edilizi tipici della zona	Prescrizioni edilizie tali da prevedere edifici integrati con il contesto	2
Osservanza del Piano Particolareggiato al PRG	Attuazione delle previsioni di P.R.G.	Destinazione commerciale degli edifici	8
Dotazione dei servizi e degli spazi pubblici adeguati alle necessità della zona	Dotazione degli standard urbanistici necessari	Previsione di parcheggi pubblici	9
		Previsione di aree verdi pubbliche in cessione gratuita all'A.C.	6

Il Rapporto Preliminare riporta un'analisi di coerenza esterna con la pianificazione sovraordinata e un'analisi di coerenza interna tra gli obiettivi e le azioni di piano. Vengono inoltre riportate in appositi paragrafi, le integrazioni richieste con la nota prot. n.7517 del 7/1/2019.

6. Pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale

Da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale sono pervenuti all'Autorità Competente, ai sensi dell'art.12, comma 2, del D.Lgs. n.152/2006, i seguenti pareri:

- nota prot. n.312585 del 19/4/2019 della Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive;
- nota prot. n.9383 del 9/5/2019, acquisita con prot. 353380 del 9/5/2019, di ARPA Lazio;
- nota prot. n.416312 del 31/5/2019 della Direzione Regionale Capitale Naturale, Parchi e Aree Protette;

- nota prot. n.562089 del 16/7/2019 dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo.

Con nota prot. n.568436 del 17/7/2019, l'Autorità Competente ha trasmesso all'Autorità Procedente l'elenco dei pareri pervenuti fino a quella data e richiesto, come già indicato nella nota prot. n.7517 del 7/1/2019, riscontro dell'elenco pareri pervenuti eventuali ulteriori considerazioni, ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.Lgs. 152/2006 utili alla conclusione dell'istruttoria.

Con nota prot. n.818 del 22/1/2020, acquisita al port. n.62240 del 23/1/2020, l'Autorità Procedente ha trasmesso i pareri pervenuti contenenti oltre a quelli su citati quello dell'ASL Viterbo prot. n.34182 del 30/4/2019 e ha fornito ulteriori considerazioni in merito alla procedura relativamente a quanto emerso dai pareri dei SCA.

Di seguito si riporta quanto emerso dai contributi pervenuti dai SCA:

- **REGIONE LAZIO - Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive**

La Direzione Regionale nella nota prot. n. 312585 del 19/4/2019 rileva che trattandosi di medie strutture di vendita non rientrano nelle competenze della struttura che riguardano solo i progetti concernenti la realizzazione di edifici a destinazione commerciale relativi a grandi strutture di vendita.

Per le medie strutture di vendita *...precisa che la competenza del procedimento autorizzatorio è esclusivamente comunale. Con l'occasione, si ricorda di prestare la massima attenzione alla sussistenza di tutti i parametri previsti dalla L.R. 33/99 e, in particolare, a quanto disposto dagli articoli 18 e 19 della LR 33/99:*

- *il raccordo tra parcheggio di pertinenza destinato ai clienti e viabilità pubblica o comunque di accesso deve essere indipendente e separate da ogni altro accesso.*
- *il percorso di accesso al parcheggio deve essere evidenziato con chiarezza dalla viabilità principale.*
- *il raccordo fra parcheggio e viabilità deve essere costituito da varco carrabile a doppia corsia direzionale e l'entrata e l'uscita siano affiancate, divise e segnalate.*

- **ARPA Lazio**

L'Ente con nota prot. n.29383 del 9/5/2019, dopo aver riassunto le caratteristiche del Piano e premesso che la valutazione della significatività degli impatti ambientali su alcune componenti, quali ad esempio le risorse idriche e l'atmosfera, sarebbe valutata con maggiore efficacia non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto, ha comunicato alla luce delle competenze dell'Agenzia, quanto segue:

1. ARIA: con riferimento alla matrice Aria, l'ARPA conclude evidenziando che (...) *La situazione che ha caratterizzato il Comune in esame nel periodo preso a riferimento (2015-2017), non mostra particolari criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla norma e mostrati nella tabella sovrastante.*

Dal Rapporto Ambientale si prende atto che il Piano in esame produce interazioni con la componente ambientale "aria" in relazione a 2 elementi: gli eventuali fumi di scarico prodotti dalle strutture inserite all'interno del Piano ed il carico dei flussi veicolari che le funzioni del Piano (commerciali) attirano. Gli interventi previsti dal Piano, quindi, costituiscono un ulteriore carico emissivo che potrebbe incidere negativamente sulla qualità dell'aria anche con effetti cumulativi soprattutto per la quota di emissioni legate al traffico veicolare e agli impianti (caldaie); inoltre dal Rapporto Ambientale (pag 40) si evince che sono previsti interventi di mitigazione quali ad es. "l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e la previsione di ampie zone di verde". Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto dello stato di qualità del Comune, si ritiene che il Piano non è tale da

generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria nel Comune di interesse. Si ritiene comunque opportuno prevedere interventi che favoriscano l'utilizzo del trasporto pubblico.

2. **RISORSE IDRICHE:** *con riferimento alla matrice acqua, si evidenzia che l'area del Piano, secondo l'aggiornamento del PTAR (Piano di Tutela Regionale delle Acque), approvato con Delibera di Giunta Regionale n.819 del 28/12/2016, ricade in un'area del Bacino Fiume Mignone 1 con classe di qualità "Scarsa", riferita al triennio 2011-2014. I dati sul monitoraggio dei corpi idrici superficiali effettuati dalla scrivente Agenzia e riferiti al triennio 2015-2017 confermano per il corpo idrico Fiume Mignone 1 uno stato ecologico con classe di qualità "Scarsa"; nell'area in esame è quindi presente una criticità ambientale inerente alle risorse idriche che necessita di specifica attenzione in quanto l'obiettivo di qualità da perseguire è il raggiungimento del "Buono" stato di qualità delle acque entro il 2015 (2000/60/CE).*

Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi relativi alla sostenibilità legata alla provvigione della risorsa idrica, si evidenzia che nel Rapporto Ambientale viene fatta una stima dell'idroesigenza giornaliera di circa 12,5 mc di acqua, ed annua di circa 4.500 mc di acqua (considerando 360 giorni di esercizio delle strutture). Tale stima risulta garantita da verifiche preliminari effettuate direttamente dall'AC che è il gestore idrico (pag 47 del Rapporto Ambientale)

Per quanto concerne invece le acque di scarico e le acque piovane, è necessario verificare che la rete fognaria esistente (nel Rapporto Ambientale è citata la rete in Via dei Mille) sia dimensionata per l'incremento dei reflui da trattare, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani. In considerazione di quanto sopra esposto e visto che nel Rapporto Ambientale non si forniscono dati quantitativi e di dimensionamento della pubblica fognatura non è possibile esprimere un parere sull'impatto che il Piano ha sulla componente idrica legata allo smaltimento delle acque reflue.

3. **SUOLO:** *(...) Il Piano interessa un'area di dimensioni limitate, si ritiene che l'impatto inerente al consumo di suolo possa essere considerato non significativo prevedendo opportune 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) in coerenza con le previsioni della L.R. n.6/2008.*

Pur in assenza della completa attuazione della L.R. 31 Marzo 2005, n. 14 e di una normativa nazionale in materia di radon nelle abitazioni che stabilisca un livello di riferimento, tenuto conto della Direttiva 2013/59/Euratom del Consiglio, del 5 dicembre 2013, il cui termine di recepimento degli Stati Membri era fissato per il 6 febbraio 2018, che prevede che "Gli Stati membri stabiliscono livelli di riferimento nazionali per le concentrazioni di radon in ambienti chiusi. I livelli di riferimento per la media annua della concentrazione di attività in aria non devono essere superiori a un proprio livello di riferimento compreso a 300 Bq m^{-3} ", si ritiene opportuno che vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon.

4. **RIFIUTI:** *(...) La significatività dell'impatto della produzione dei rifiuti derivante dall'attuazione del Piano deve tener conto degli obiettivi stabiliti dal Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio (approvato dalla Giunta regionale il 18/01/2012 e pubblicato sul supplemento ordinario n.15 del BURL n.10 del 14 marzo 2012) e deve essere valutata in relazione all'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore. Prendendo atto dal R.P. (pag 37) che il quantitativo dei rifiuti prodotti dal Piano sarà integralmente oggetto di raccolta differenziata si ritiene che l'impatto generato non sia significativo per la matrice di interesse.*

5. **RUMORE:** *dal Rapporto Ambientale (pagg. 37 e 38) si prende atto che, in base al Piano di Zonizzazione Acustica del Comune, l'area di intervento ricade nella classe IV "Aree di intensa attività umana". Fatto salvo il rispetto dei limiti della Classe IV, visto che la componente acustica relativa al Piano sarà sicuramente maggiore nel periodo di adeguamento urbanistico, si evidenzia che bisognerà porre particolare attenzione a tale fase e mettere in campo le adeguate misure di*

mitigazione; tuttavia si ritiene che l'impatto acustico generato dall'attuazione del Piano nel suo complesso sia non significativo.

6. INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO: nelle fasi di attuazione del Piano sarà necessario tenere conto della presenza di elettrodotti e dei relativi vincoli determinati sull'uso del territorio dalla presenza degli stessi. Si ricorda infatti che la presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto previste dalla legge n.36/2001 e dal DPCM 8 luglio 2003, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere. Pertanto lì dove il Piano in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti occorre considerare che i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico potrebbero essere tali da influenzare i confini e le dimensioni degli ambiti stessi.

- **REGIONE LAZIO - Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive**

La Direzione Regionale nella nota prot. n. 416312 del 31/5/2019 rileva che ... l'area interessata da detta attività di pianificazione non risulta compresa entro il perimetro di aree naturali protette statali o regionali (L. 394/1991 - L.R. 29/97) e/o di Zona di Protezione Speciale (ZPS) e/o di Zona di Conservazione Speciale (ZSC/SIC) di cui alle Dir. 2009/147/CE "Habitat", Dir. 92/43/CEE "Uccelli", L. n. 157/1992 e DPR n. 357/1997 ss.mm.ii.

Si fa presente inoltre che l'area di cui sopra non è interessata da previsioni nell'ambito della pianificazione del sistema regionale delle aree naturali protette il cui indirizzo è dato dalla DGR n. 11746/1993, né è compresa nella Rete Ecologica Regionale del Lazio (REcoRd) il cui documento tecnico è stato approvato con Determinazione del Direttore del Dipartimento Istituzionale e Territorio n. A04041 del 3 maggio 2012 ai sensi dell'art. 7, comma 4, lett. Cbis della LR 29/97.

- **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**

L'Area Regionale nella nota prot. n. 562089 del 16/7/2019 dopo aver indicato le caratteristiche del Piano rileva secondo le proprie competenze quanto segue:

(...)

Dal punto di vista paesaggistico

L'area oggetto dell'intervento in argomento, come emerge nella tavola B del PTPR adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, pubblicate in data 14.02.2008, non risulta assoggettata al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004.

Pertanto, al momento, non si evidenziano elementi di criticità.

Tenuto conto di quante sopra rappresentato si rileva che:

- sia verificata ed attestata la inesistenza di usi civici gravanti sulle aree interessate, ai sensi della L.R. n. 1/1986 6 ss.mm.ii.;
- sia verificata la conformità alla normativa paesaggistica succitata degli interventi previsti dal Piano, nel caso non risulti verificata l'inesistenza di usi civici di cui al precedente punto.

Dal punto di vista urbanistico

(...)

Alla luce di quanto sopra riportato si sono rilevati elementi criticità di seguito enucleati che dovranno essere opportunamente approfonditi ai fini del corretto sviluppo della procedura urbanistica:

- Preso atto che a pag. 23 del R.P. si afferma che la zona B6, interessata dal Piano in esame, non è asservita a costruzioni esistenti, è comunque opportuno dare evidenza dell'attuale stato di pianificazione della stessa zona, e, in particolare, se la più volte richiamata zona B6 è oggetto di lottizzazioni convenzionate ultimate, che quindi hanno già espresso la loro potenzialità edificatoria, o in corso di ultimazione, per le quali residuano ancora eventuali volumetrie ammissibili;

- *Dovrà essere verificata la pedissequa e completa osservanza alle disposizioni dell'art. 19 della L.R. 33/99 in relazione ai parcheggi privati pertinenziali, con particolare riferimento al reperimento degli stessi all'interno di ogni area di pertinenza della singola struttura di vendita;*
- *Per quante attiene la viabilità, si ritiene che le trasformazioni previste comportino la necessità di verificare ed adeguare il raccordo tra la viabilità principale adiacente e gli accessi alle aree d'intervento, garantendo l'ottimizzazione dei flussi veicolari per evitare intasamenti e rallentamenti tali da causare di per sé un aggravio ambientale se non correttamente previsti.*

CONSIDERATO che l'Autorità Procedente nella nota prot. n.818 del 22/1/2020, acquisita al prot. n.62240 del 23/1/2020, ha fornito ulteriori considerazioni in merito alla procedura relativamente a quanto emerso dai pareri dei SCmA e in particolare ha risposto alle puntuali richieste dell'Area Urbanistica Regionale, allegando ulteriore documentazione. Le valutazioni relative agli aspetti urbanistici, relativi, in particolare, alla richiamata zona B6 e alla sua trasformazione in zona D3 operata dal Piano in esame, dovranno trovare puntuale valutazione dell'Autorità Regionale competente nel successivo procedimento di approvazione urbanistica ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987.

Per quanto riguarda quanto emerso dagli altri contributi, viene rilevato per quanto riguarda la ASL Viterbo che verrà richiesto per il Piano in argomento preliminarmente all'approvazione il parere igienico sanitario, non considerando il precedente parere già rilasciato su un precedente Piano di Lottizzazione Convenzionata relativa alla medesima area ormai abbandonato.

Per quanto riguarda quanto emerso nel parere ARPA Lazio, *...in riferimento alle considerazioni sulla componente "risorse idriche", in merito alle smaltimento delle acque di scarico, si rappresenta che nel Piano si prevede la realizzazione di un impianto di depurazione al fine di trattare le acque nere prima dell'immissione alla rete fognaria esistente. In sede di progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiate dovranno essere adottate nel dettaglio tutte le misure tecniche in grado di assicurare l'idoneo funzionamento della rete di raccolta delle acque Chiare, anche se necessario, con interventi di adeguamento della rete esistente. Quale ultima considerazione in merito alla nota dell'Arpa Lazio, relativamente alla componente "inquinamento elettromagnetico" si rappresenta che nell'area di piano particolareggiato e nell'immediato intorno, non sono presenti elettrodotti...*

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.

VALUTATO CHE:

- la procedura in oggetto è relativa ad un Piano Particolareggiato in attuazione di una Zona D3 del vigente PRG (approvato con D.G.R. n.556 del 25/7/2007 e n.1025 del 21/12/2007) di circa 2,15 ettari, includendovi - in forza dei dettami di cui all'art. 4 della L.R. n.36/1987 e dunque in variante al P.R.G. - un'adiacente porzione di Zona B6 e di zona G2 (per complessivi altri 7,5 ha circa), libera da costruzioni non urbanizzata né asservita a costruzioni esistenti, per un intervento complessivo di circa 2,9 ha riguardante la realizzazione di 5 medie strutture di vendita ed un punto ristoro per complessivi 8.125 mq di S.U.L. da realizzare;
- la modifica della attuale zona da PRG identificata con la sigla B6 in zona D3 proposta con il Piano in argomento, che l'Autorità Procedente dichiara essere un *...impropria classificazione ...attribuita dal P.R.G. ad alcune porzioni di aree che in realtà non sono mai state edificate e incluse nel Piano di Zona "Valle La Piena", né in altre iniziative urbanistiche di tipo attuativo...* dovrà essere verificata con la competente Area Urbanistica Regionale nel proseguo della procedura urbanistica di cui all'art.4 della L.R. n.36/1987;

- in merito agli usi civici l’Autorità Procedente ha attestato l’inesistenza degli stessi sul territorio in esame con attestazione dell’Ufficio Urbanistica comunale del 20/1/2020;
- relativamente agli aspetti paesaggistici, le aree del Piano non risultano essere caratterizzate da vincoli vista l’assenza di beni paesaggistici nell’area secondo quanto riportato nella Tavola B del PTPR;
- il Piano non confligge con specifiche direttive del PTPG e, sotto il profilo prettamente ambientale l’area non è interessata dalle componenti della Rete Ecologica Provinciale (REP), né nella Rete Ecologica Regionale del Lazio (REcoRd);
- l’Area non risulta compresa entro il perimetro di aree naturali protette statali o regionali (L. n.394/ 1991 - L.R. n.29/1997) e/o di Zona di Protezione Speciale (ZPS) e/o di Zona di Conservazione Speciale (ZSC/SIC) di cui alle Dir. 2009/147/CE “Habitat”, Dir. 92/43/CEE “Uccelli”, Legge n.157/1992 e DPR n.357/1997;
- ARPA Lazio non ha evidenziato impatti significativi sulle componenti Ambientali derivanti dall’attuazione del Piano con particolare riferimento alle matrici Aria, Suolo, Rifiuti, Rumore e Inquinamento Elettromagnetico, ferme restando le misure di mitigazione previste dal Piano;
- in merito alle risorse idriche, per quanto concerne le acque di scarico e le acque piovane, preliminarmente alla realizzazione del Piano è necessario verificare che la rete fognaria esistente (nel R.P. è citata la rete in Via dei Mille) sia dimensionata per l’incremento dei reflui da trattare, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani. Come dichiarato dalla stessa Autorità Procedente il Piano prevede la realizzazione di un impianto di depurazione delle acque nere prima dell’immissione nella rete fognaria esistente e prevede *...di adottare nel dettaglio tutte le misure tecniche in grado di assicurare l’idoneo funzionamento della rete di raccolta di acque chiare, anche, se necessario, con interventi di adeguamento della rete esistente...*;
- i Soggetti Competenti in materia Ambientale invitati e il Rapporto Preliminare integrato consegnato non hanno rilevato particolari impatti significativi derivanti dall’attuazione del Piano sulle componenti ambientali prioritarie.

TUTTO CIÒ PREMESSO

SI RITIENE CHE

il Piano in oggetto sia da **escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006**, a condizione che siano che siano rispettate le prescrizioni di seguito indicate.

A tal riguardo, l’Autorità Procedente in fase di approvazione del Piano ovvero della sua trasmissione agli Enti sovraordinati cui compete il controllo e/o l’approvazione, **dovrà dare conto, mediante un apposito documento, della puntuale rispondenza della proposta definitiva del Piano/Programma alle prescrizioni di seguito elencate:**

- 1) nel Prosieguo dell’iter urbanistico di approvazione dovrà essere verificata la richiesta trasformazione dell’attuale zona B6 con la zona D3 prevista, dando evidenza dell’attuale stato di pianificazione della stessa zona, e, in particolare, se la più volte richiamata zona B6 è oggetto di lottizzazioni convenzionate ultimate, che quindi hanno già espresso la loro potenzialità edificatoria, o in corso di ultimazione, per le quali residuano ancora eventuali volumetrie ammissibili;
- 2) dovrà essere verificata la pedissequa e completa osservanza alle disposizioni dell’art.19 della L.R. n.33/1999 in relazione ai parcheggi privati pertinenziali, con particolare riferimento al reperimento degli stessi all’interno di ogni area di pertinenza della singola struttura di vendita;

- 3) per quanto attiene la viabilità, dovrà essere verificato ed adeguato il raccordo tra la viabilità principale adiacente e gli accessi alle aree d'intervento, garantendo l'ottimizzazione dei flussi veicolari per evitare intasamenti e rallentamenti tali da causare di per sé un aggravio ambientale se non correttamente previsti;
- 4) in merito alla accessibilità degli standard e di tutti gli spazi pubblici, dovrà essere garantito quanto previsto dal D.P.R. n.503/1996 (Titolo II, artt. 3-11), in merito all'esistenza di spazi fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
- 5) in merito alle risorse idriche, preliminarmente all'attuazione del Piano, l'Autorità Procedente dovrà verificare che la rete fognaria esistente (nel Rapporto Preliminare è citata la rete in Via dei Mille) sia dimensionata per l'incremento dei reflui da trattare, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani. In ogni caso bisognerà adottare nel dettaglio tutte le misure tecniche in grado di assicurare l'idoneo funzionamento della rete di raccolta di acque chiare, anche, se necessario, con interventi di adeguamento della rete esistente;
- 6) al fine di limitare gli impatti relativi alla componente aria e fattori climatici legati agli impianti di riscaldamento/raffrescamento, la manutenzione e/o realizzazione di edifici dovrà avvenire nel rispetto delle prestazioni energetiche globali richieste in base alla normativa vigente, incentivando l'uso di energie rinnovabili e prestando particolare attenzione alla scelta dei materiali di costruzione ed arredi (cfr. D.M. 26/6/2015; D.Lgs. n.192/2005; D.Lgs. n.102/2014; L.R. n.6/2008; ecc.);
- 7) in generale dovrà essere garantito il rispetto delle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria Regionale (D.C.R. n.66 del 10/12/2009), e del Piano di Tutela delle Acque Regionali (D.C.R. n.42 del 27/9/2007), nonché il rispetto di tutte le Pianificazioni di Bacino e/o Distretto sovraordinate, nonché delle norme regionali relative all'inquinamento luminoso (L.R. n.23/2000 e Reg. Reg. n.8/2005), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti;
- 8) dovranno essere adottati opportuni accorgimenti costruttivi degli edifici finalizzati a ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dall'Unione Europea;
- 9) in relazione alla necessità di contenere l'inquinamento da "rumore", all'interno degli ambienti abitativi si richiama il rispetto del D.P.C.M. 5/12/1997 per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e la previsione di adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie;
- 10) si dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio (approvato dalla G.R. il 18/1/2012, pubblicato sul S.O. n.15 al BUR Lazio n.10 del 14/3/2012). L'incremento di rifiuti urbani prodotti dovrà essere gestito nel rispetto degli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore, garantendo attraverso gli atti di convenzione la realizzazione di tutte le misure di tipo edilizio e di urbanizzazione concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi;
- 11) in merito agli aspetti geologico-vegetazionali dovrà essere acquisito preliminarmente all'approvazione il parere ex art.89 del D.P.R. n.380/2001 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, Capo IV "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" – Sezione I "Norme per le costruzioni in zone sismiche" – Art.89 "Parere sugli strumenti urbanistici"*) di competenza dell'Area Regionale Tutela del Territorio;
- 12) sia assicurata la messa in opere di tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, perdita di stabilità, contaminazione, impermeabilizzazione, compattazione, perdita di fertilità e diminuzione della biodiversità;
- 13) siano rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale pervenuti che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Relazione;

- 14) le realizzazioni/trasformazioni edilizie dovranno ottenere le necessarie autorizzazioni e nulla/osta, laddove previsti, da parte degli Enti preposti e previsti dalla normativa di settore, anche nel rispetto delle normative vigenti a tutela della salute e dell'igiene.

Il Responsabile del Procedimento

ing. Ferdinando Maria Leone

Il Dirigente

ing. Gaetano Colletta