



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

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

Codice Pratica: VER-2025_28

Denominazione Piano: "Piano di lottizzazione di iniziativa privata "Il Concio" sottozona D6 Artigianale"

Tipologia Piano: Variante al P.R.G.

Rif.Leg.Piano art. 1bis L.R. 36/1987

Autorità Procedente: Comune di Nepi

Autorità Proponente Mediterranea Srls

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con nota prot. n. 18586 del 12/08/2025, acquisita con PEC al prot. 826286 del 12/08/2025, il Comune di Nepi, in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di Autorità Competente (di seguito AC), la documentazione ai fini dell'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'oggetto.

DATO ATTO che con nota prot. n. 851163 del 27/08/2025, l'Autorità Competente ha comunicato e integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente il piano, in formato digitale:

Regione Lazio

Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica

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

Regione Lazio

Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale

- Area Protezione e Gestione della Biodiversità

Regione Lazio

Direzione Regionale Ambiente, Transizione energetica e Ciclo dei Rifiuti

- Area Qualità dell'Ambiente

Regione Lazio

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

- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali

Regione Lazio

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



- Area Governo del territorio e multifunzionalità, forestazione

Regione Lazio

Agenzia regionale per lo sviluppo e l'innovazione dell'agricoltura del Lazio

- Area Qualità e Pianificazione Territoriale

Regione Lazio

Direzione Regionale Salute e Integrazione Socio Sanitaria

- Area Promozione della Salute e Prevenzione

Regione Lazio

Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale

Ministero della Cultura

- Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Lazio
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale

Provincia di Viterbo - Unità di Progetto Tutela del Territorio

ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale

Autorità ATO N.1 Lazio Nord

TALETE S.P.A.

ASL Viterbo

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

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

1	ARPA Lazio nota prot. 68058 del 26/09/2025 acquisita con prot. 948280 del 26/09/2025
2	Regione Lazio Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali prot. n. 954294 del 29/09/2025
3	Regione Lazio Direzione Regionale Ambiente, Transizione energetica e Ciclo dei Rifiuti -Area Qualità dell'Ambiente prot. n. 956331 del 30/09/2025

PRESO ATTO altresì che con nota prot. n. 870406 del 04/09/2025, la Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo - l'Area regionale Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche, ha comunicato che *"non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo"*;

PRESO ATTO che l'AP con nota prot. 23244 del 14/10/2025, acquisita con prot. 1013614 del 14/10/2025, ha fornito ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria ai sensi dell'art. 12 c. 4 del Decreto;

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

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

La proposta in esame è relativa ad un piano attuativo di iniziativa privata ai sensi dell'art. 1bis della L.R. Lazio 2 luglio 1987, n. 36, *"in località Orsini – Il Concio, nel territorio comunale di Nepi (VT), con una superficie territoriale complessiva pari a 53.960 mq, classificata dallo strumento urbanistico vigente come zona D6 – produttiva artigianale e commerciale.*

(...) L'iniziativa si configura come attuazione degli indirizzi generali di pianificazione comunale, in conformità al vigente Piano Regolatore Generale (PRG) e al contenuto delle Norme Tecniche di Attuazione, con riferimento particolare alla zona D6.

(...) La proposta progettuale risponde ai seguenti obiettivi:

- dotare all'area di un impianto urbanistico razionale, articolato e compatibile con l'assetto morfologico;*
- favorire l'insediamento di attività produttive e commerciali di nuova generazione, compatibili con il contesto locale e con i vincoli esistenti;*
- garantire il rispetto degli standard urbanistici mediante monetizzazione, ai sensi della normativa vigente (D.M. 1444/1968), con impegno alla cessione gratuita delle aree viarie di uso pubblico esistenti;*
- favorire un modello insediativo sostenibile, coerente con le previsioni regionali e sovraordinate (PTPR, PTR, PTCP).*

l'intervento prevede la suddivisione del comparto in più lotti funzionali all'insediamento solo di attività commerciali, con possibilità di realizzare edifici mono o plurifunzionali, con spazi accessori connessi. Ogni lotto sarà servito da viabilità interna, parcheggi pertinenziali e rete tecnologica. È previsto il mantenimento della viabilità d'uso pubblico esistente, con possibilità di cessione gratuita al Comune.

(...) La proposta progettuale prevede inoltre:

- realizzazione o predisposizione di impianti di depurazione e potabilizzazione delle acque, con riserva di approvazione da parte della ASL competente;*
- rispetto di tutte le distanze, le altezze e rapporti di copertura previsti dalla normativa D6;*
- possibilità di frazionamento in sub-comparti autonomi, previo atto d'obbligo unitario tra i proprietari interessati.*

L'intervento è stato progettato in modo da garantire un equilibrio tra attività insediate, esigenze ambientali, accessibilità e razionalizzazione delle infrastrutture, favorendo un modello sostenibile di sviluppo economico locale".

Di seguito uno stralcio cartografico dell'area in esame, così come riportato nel RP:



FOTO AEREA SCALA 1:2.000



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

1	ARPA Lazio nota prot. 68058 del 26/09/2025 acquisita con prot. 948280 del 26/09/2025 L'Agenzia regionale fornisce le seguenti considerazioni in relazione alle diverse componenti ambientali: <i>La scrivente Agenzia preliminarmente evidenzia che nel comune di Nepi è stata realizzata la seguente pianificazione:</i> <i>G12298 del 20/09/2023 _ VVAS-2021_19 PdL variante comparto sottozona C15 - Concio Nuovo; G16480 del 27/11/2022_ VVAS-2019_23_ Piano Part. Risanamento e Conservazione Centro Storico; VVAS-2023_34 – PdL Comprensorio C20/A (PARTE ALTA), località Settevene; VAS-2025_13 – PdL</i>
---	---



Comprensorio C20a parte alta – Località Settevene. Per quanto sopra rappresentato si rimanda all'Autorità Competente ogni valutazione in merito alla necessità di non frazionare la Valutazione Ambientale Strategica di una pianificazione parcellizzandola in singole pianificazioni, non in linea con il dettato normativo. Infatti la valutazione, come prescritta dall'art. 6 del D.lgs. 152/2006, dei piani che determinano l'uso di "piccole aree a livello locale" e della produzione o meno di "impatti significativi sull'ambiente" dovrebbe essere condotta prendendo in considerazione tutte le varianti/pianificazioni che l'amministrazione intende approvare sull'area e non solo quella singolarmente presa, al fine di valutarne gli impatti complessivi come ad esempio il consumo di suolo o il carico antropico connesso. Secondo la giurisprudenza infatti la valutazione delle conseguenze ambientali derivanti dalle pianificazioni che l'amministrazione ha intenzione di approvare necessita di un'unica procedura con cui vengano valutati i complessivi effetti sull'ambiente. Conseguentemente la valutazione della significatività degli impatti ambientali, sarebbe valutata in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso e non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto. E' infatti possibile che impatti ambientali valutati come poco significativi, contribuiscano, cumulandosi ad analoghi impatti generati dall'attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, a determinare rischi per l'ambiente. Questa possibilità necessita di attenzione in aree caratterizzate da bassi livelli di qualità ambientale ovvero in aree sulle quali insistono numerosi piani e/o programmi. La valutazione ambientale della significatività degli impatti sarebbe svolta, in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso. Si rimanda altresì alle Autorità Competenti per le relative valutazioni, per quanto riguarda gli aspetti vincolistici derivanti dall'attuazione del Piano in esame inerenti: • Il Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale (PTPR) e Provinciale (PTPG); • Il Piano Regolatore Generale (PRG) – Il Piano di Zonizzazione Acustica; • Il Piano Regionale per le Aree Naturali Protette e Rete Ecologica Regionale; • Il Piano Assetto Idrogeologico; - Piano Stralcio e Il Piano Distretto Idrografico; • Il Piano Tutela delle Acque; - Il Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria; • Il Rischio Sismico; - Il Piano Regionale per la Gestione dei Rifiuti.

ARIA: (...)Alla luce di quanto premesso e delle competenze dell'Agenzia e delle informazioni contenute nella documentazione in esame, tenuto conto dei limiti sopra esposti, si esprime il seguente contributo.

1. ARIA (ATMOSFERA) Con riferimento alla matrice aria, si evidenzia che la Regione Lazio con D.C.R. del 5 ottobre 2022, n. 8 ha approvato l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) ai sensi dell'articolo 9 e art. 10 del d.lgs. 155/2010; che con DGR 28 maggio 2021, n. 305 ha aggiornato l'Allegato 4 - classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana; che con DGR 15 marzo 2022, n. 119 ha aggiornato la denominazione dei codici delle zone. Per gli effetti del combinato disposto dalle norme sopra specificate, al Comune di Nepi è stato assegnato il codice IT1216 - Zona Appenninica 2021 - per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene, e gli è stata attribuita una qualità dell'aria in classe complessiva 4.

(...) Il comune di Nepi, nel triennio preso in considerazione (2022-2024), non mostra criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla norma e mostrati nella tabella sovrastante. In considerazione di quanto sopra esposto e atteso che il PdL in esame, prevede elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria, anche con effetti cumulativi, per la matrice aria si ritiene che l'impatto possa essere considerato non rilevante se verranno realizzati i provvedimenti previsti dalla Sezione III delle Norme di Attuazione del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA). Si ricorda infine che nelle fasi di esecuzione della variante in esame si dovranno rispettare: • L'art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia; • L'art. 26 del D.lg. 199/2021, prevede dal 13/06/2022, ovvero l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includa l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi



di calore, di elettricità e per il raffrescamento (Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva).

RISORSE IDRICHE: (...)In base all'Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018 - n. 18, l'area oggetto della variante in esame ricade all'interno del Bacino idrico del "BACINO 12 – TREJA, specificamente nel sottobacino "Torrente Treja 1"...

(...) l'area in esame dal punto di vista dello Stato ecologico presenta una criticità in quanto non realizza l'obiettivo di qualità fissato dalla norma (D.Lgs. n. 152/2006) ovvero il raggiungimento dello stato ecologico di "Buono". A tal fine gli Enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per il raggiungimento di tale stato in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque. Si segnala, che i dati sui monitoraggi effettuati nel triennio 2021-2023, tratto Torrente Treja 1, dalla scrivente Agenzia, confermano lo stato di qualità ecologica ma indicano un peggioramento dello stato chimico (NON BUONO).

Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico, si segnala che la Regione Lazio per i centri urbani con popolazione superiore ai 2000 A.E. (abitanti equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 ha approvato le delimitazioni e le perimetrazioni degli agglomerati urbani regionali di cui alla Direttiva n. 91/271/CEE "Concernente il trattamento delle acque reflue urbane", e alla parte terza del D.Lgs. n. 152/2006. Il Comune di Nepi risulta inserito nell'agglomerato urbano "ARL01-0234 Nepi", gestito dal Servizio idrico integrato A.T.O. 1 Lazio Nord – Viterbo, la cui gestione è svolta dalla TALETE S.p.A., con una capacità depurativa complessiva di 5.000 AE, e 6.440 AETU serviti.

(...) l'area del PdL in esame, non risulta inserita nell'agglomerato urbanizzato, ma risulta adiacente al comprensorio produttivo il Concio. Si rammenta che le opere di urbanizzazione primaria sono propedeutiche alla realizzazione del Piano di Lottizzazione in esame, pertanto si rimanda alle Autorità Competenti (Comune, Provincia di Rieti, Servizio Idrico Integrato TALETE S.p.A.), la verifica dell'attuazione delle opere inerenti la fornitura idrica, la rete fognaria e l'impianto di depurazione, si evidenzia infine che le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06...

RIFIUTI: (...) Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si evidenzia che la Regione Lazio ha approvato il Piano di Gestione dei Rifiuti (D.C.R. n. 4 del 05/08/2020 e s.m.i.). Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione si evidenzia che il Comune di Nepi ha raggiunto nel 2023 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 84,69%. Tale percentuale raggiunge l'obiettivo normativo di cui all'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. che fissava già al 31/12/2012 il quantitativo di raccolta differenziata comunale almeno al 65%. Le informazioni sulla produzione e raccolta dei rifiuti sono consultabili sia nel Catasto Nazionale Rifiuti (<http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it>) e sia nel rapporto rifiuti di Arpa Lazio (<https://www.arpalazio.it/ambiente/rifiuti/pubblicazioni-rifiuti>), rapporto redatto per gli effetti della Determinazione Regionale n. G04229 del 07/04/2022, in cui la Regione Lazio ha disposto l'obbligo per tutti i Comuni di fornire i dati sulla raccolta differenziata attraverso l'applicativo web O.R.So.

La significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti a regime dal PdL in esame, si prevede che sia poco significativa, mantenendo una corretta gestione per i rifiuti e adottando delle modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo. La produzione dei rifiuti in fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente. Si rammenta



	<i>che nel caso di riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, tale attività deve esplicitamente risultare dall'atto autorizzativo dell'opera di scavo. In caso di altre destinazioni, le terre e rocce da scavo sono classificati come rifiuti speciali e soggette alle procedure di qualificazione ed istradamento ai centri di recupero/smaltimento previsti dalle norme vigenti (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120).</i> <i>RUMORE Per quanto attiene gli aspetti relativi al Rumore sulla base della documentazione in possesso della scrivente Agenzia risulta che il Comune di Nepi non abbia ancora terminato l'iter di approvazione del Piano di classificazione acustica e pertanto lo stesso non è vigente visto che è stato solamente adottato preliminarmente. Pertanto si rammenta l'obbligo di procedere alla approvazione del Piano di Classificazione Acustica secondo quanto previsto dall'art. 12 della L.R. 18/01 e si ricorda che lo stesso dovrà essere coerente con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati vigenti (Legge 447/95 e L.R.18/2001). Inoltre considerato che il PdL in esame prevede tra l'altro la realizzazione edifici produttivi, si rammenta che alla richiesta delle relative concessioni edilizie, il proponente dovrà predisporre la documentazione di impatto acustico ai sensi dell'art. 18 della L.R. 18/01. Ad ogni buon fine le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite sopra riportati, in fase di realizzazione del Piano in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee). Infine si rammenta che gli edifici dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997.</i> <i>SUOLO: (...)Per l'annualità 2023 il comune di Nepi ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari 5,4 %, corrispondente a 451,2 ettari, e nel 2023 rispetto al 2022, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 1,4 ettari.</i> <i>Alla luce di quanto sopra detto, il RA dovrà prevedere misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione (ad esempio le aree destinate a parcheggio potrebbero essere realizzate utilizzando tecniche costruttive che permettano un'adeguata permeabilità del suolo contenendo il rischio idraulico) . In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.</i> <i>INQUINAMENTO ELETTRROMAGNETICO Nel caso in cui, il Piano di Recupero in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore.</i>
2	Regione Lazio Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali prot. n. 954294 del 29/09/2025 <i>(...) CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ED IN MERITO AGLI ASPETTI URBANISTICI</i> <i>Si evidenziano di seguito le seguenti osservazioni da valutare nell'eventuale prosieguo dell'iter approvativo.</i> <i>Preliminarmente si evidenzia che non appare chiaro se l'intervento è in conformità o in variante urbanistica rispetto allo strumento urbanistico comunale vigente. Si evidenziano infatti delle</i>



discordanze in merito quanto riportato a riguardo nel Rapporto Preliminare anche alla luce dei diversi riferimenti normativi citati. Ad es. nella copertina si fa riferimento all'art. 1 bis della LR 36/1987 ed infatti a pag. 2 si ritiene che "L'iniziativa si configura come attuazione degli indirizzi generali di pianificazione comunale, in conformità al vigente Piano Regolatore Generale (PRG) e al contenuto delle Norme Tecniche di Attuazione, con riferimento particolare alla zona D6". Viceversa nella stessa pag. 2 (come ribadito a pag. 4) si afferma che "Il Piano è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L.R. Lazio 2 luglio 1987, n. 36 ..." ed a pag. 36 che "... per meglio supportare il flusso di traffico esistente... e incrementabile anche dagli effetti che produrrà il nuovo esercizio di media struttura di vendita previsto dalla presente variante ..." nonchè "Il rapporto preliminare ... ha lo scopo di descrivere gli effetti prodotti dalle singole azioni della Variante ...".

Anche al fine di chiarire quanto sopra evidenziato, si ritiene necessario che vengano trasmessi gli stralci originali delle NTA di PRG (con relativa legenda della tavola di zonizzazione) riguardanti la zona in esame e copia della Del. di G.C. n. 97 del 15/07/2025 di adozione del PdL. A tal riguardo si evidenzia che relativamente alla suddetta delibera si fa riferimento ad un art. 16 bis della LR 36/1987, in realtà non presente e che dalla visione dello stralcio di zonizzazione di PRG riportato nel Rapporto Preliminare si evince che non tutta l'area avente destinazione sottozona D6 risulta essere interessata dal Piano in esame.

Riguardo il rispetto degli standard urbanistici si evidenzia un'apparente discordanza tra quanto riportato a pag. 2 del Rapporto Preliminare, laddove si fa riferimento al ricorso alla monetizzazione e quanto si evince dalla visione dello stesso documento nel quale si illustrano le verifiche del soddisfacimento degli stessi e si rappresentano in planimetria le relative aree. A tal riguardo si rammenta che tutte le aree da cedere al Comune ai sensi del DM 1444/1968 dovranno essere realmente fruibili ed accessibili da viabilità pubblica e che non appare chiara la verifica effettuata nella tabella riportata a pag. 15.

Relativamente ai parcheggi pertinenziali andrà esplicitata la verifica riportata nella tabella di pag. 14. La documentazione fotografica dello stato di fatto risulta priva di una planimetria riportante i punti di ripresa.

Il Comune di Nepi dovrà preliminarmente verificare ed attestare la conformità edilizia dello stato dei luoghi nell'area di intervento.

OSSERVAZIONI AL RAPPORTO PRELIMINARE CONNESSE AGLI ASPETTI PAESAGGISTICI

Dall'analisi del PTPR, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021 pubblicata sul BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n. 2, Tav. B n. 14 "Beni Paesaggistici", si conferma che l'area interessata dal Piano in oggetto non risulta interessata da vincoli paesaggistici.

Le norme di tutela sul paesaggio, indicate nella Tav. A n. 14 del PTPR "Sistemi e Ambiti del Paesaggio" individuano l'area in esame nel "Paesaggio agrario di continuità", la cui tutela è normata dall'art. 27 delle NTA del PTPR, tuttavia vista l'assenza di vincoli dichiarativi che interessino l'area e quanto attestato con la Determina del Responsabile del Settore I del Comune di Nepi del 15/07/2025, resa disponibile al link sopra indicato, per cui "le particelle ... non risultano gravate da diritti civici e non ricadono nel demanio civico", tale norma non risulta prescrittiva.

A tal riguardo si evidenzia tuttavia quanto dichiarato a pag. 28 e 33 del Rapporto Preliminare dove si afferma rispettivamente che "L'Area oggetto di studio ricade in parte in "Corsi delle acque pubbliche" e "Nel caso di espianto e' necessario un imboscamento compensativo secondo i dettami previsti dalla L. R. n. 39 del 20.11.2002 e dal Regolamento Regionale n. 7 del 18.04.2005" per cui nel prosieguo dell'iter approvativo andranno forniti i necessari chiarimenti ed approfondimenti progettuali.

CONCLUSIONI

Nel prosieguo dell'iter procedurale dovranno essere condotti adeguati approfondimenti e forniti gli opportuni chiarimenti in merito alle osservazioni sopra riportate e che qui si intendono integralmente richiamate.

3	Regione Lazio Direzione Regionale Ambiente, Transizione energetica e Ciclo dei Rifiuti -Area Qualità dell'Ambiente prot. n. 956331 del 30/09/2025 <i>(...) Il D.lgs. 152/2006, all'art. 94 "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano" prevede l'individuazione delle aree di salvaguardia distinte in zona di tutela assoluta, zona di rispetto e zona di protezione. Il co. 2 prevede che la zona di tutela assoluta sia costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni con un'estensione di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione. In assenza dell'individuazione da parte delle regioni delle aree di salvaguardia, come previsto al co. 6, la zona di rispetto ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o derivazione. Le zone di protezione sono delimitate dalle Regioni per assicurare la protezione del patrimonio idrico, esse sono interessate da limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agro-forestali e zootecnici.</i> <i>La Regione Lazio con la Deliberazione del Consiglio Regionale 23 novembre 2018, n. 18 ha aggiornato, in attuazione del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (norme in materia ambientale) e successive modifiche, il Piano di tutela delle acque regionale.</i> <i>L'art. 20 delle Norme tecniche di attuazione, allegate al Piano, prevede che la Regione, sulla base di proposte presentate dagli enti di governo, individui le aree di salvaguardia, ai sensi dell'art. 94 del D.lgs. 152/2006, al fine di tutelare le acque destinate al consumo umano distribuite alla popolazione mediante acquedotti che rivestono carattere di pubblico interesse. In particolare, al c. 10, per le zone di protezione sono riportate le possibili prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agro-forestali e zootecnici.</i> <i>L'individuazione delle aree di salvaguardia è disciplinata dalla Deliberazione della Giunta regionale del 14 dicembre 1999, n. 5817.</i> <i>In riferimento all'intervento di cui all'oggetto, esaminato il contesto conoscitivo per la matrice acqua con specifico riferimento alle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano di cui all'art. 94 del D.lgs. 152/2006, si rileva che nel Comune di Nepi sono ubicate diverse captazioni che alimentano impianti di acquedotti di pubblico interesse. Per alcune delle suddette opere di presa sono state proposte da parte dell'Ente di governo le delimitazioni delle aree di salvaguardia, non ancora approvate dalla Regione, pertanto, per le stesse vigono le disposizioni contenute nell'art. 94 del D.lgs.152/2006.</i> <i>Tenuto conto che per alcune captazioni è stata proposta una zona di protezione che comprende l'area ove è ubicato il piano attuativo, si ritiene necessario un approfondimento idrogeologico finalizzato ad evidenziare le potenziali interferenze sulla falda sia in fase di cantiere che di esercizio.</i> <i>Quanto sopra al fine di poter adottare le idonee misure volte a prevenirne eventuali compromissioni qualitative della risorsa idrica a seguito delle trasformazioni previste dal piano.</i>
---	--

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

Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG)	RAPPORTO PRELIMINARE <i>(...) Dall'analisi delle Tavole del PTPG è emerso quanto segue:</i> <i>Tavola 1.1.4. - "Vulnerabilità Idrogeologiche" l'area oggetto Variante non è interessata ai dissesti idrogeologiche.</i> <i>Tavola 1.1.5. - "Modello delle Aree geomorfologicamente fragili" , il territorio comunale di Nepi presenta un "Basso grado di Vulnerabilità" o trascurabile ad eccezione di alcune aree in cui sono presenti le cosiddette</i>
---	--

	<i>"Forre" o in prossimità del "Fosso della Masse", le quali rappresentano un grado medio-alto di vulnerabilità; Comunque l'area in esame non è interessata a tali fenomeni;</i> <i>Tavola 1.3.1. – "Fitoclima" - Il territorio di che trattasi ricade all'interno della Regione "Termotipo Mesoditerraneo Medio – Individuazione Regioni Tolfetana e Sabatina" ;</i> <i>Tavola 1.4.1. – "Quadro Conoscitivo Ambientale" l'area in esame non ricade nell'ambito delle "Aree protette" ;</i> <i>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.</i>
Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)	RAPPORTO PRELIMINARE <i>(...) I rischi di fenomeni franosi nell'area in esame sono riconducibili a zero, dovuto all'orografia del territorio.</i>
Piano Regolatore Generale (P.R.G.)	RAPPORTO PRELIMINARE <i>Nel RP viene riportato che il presente piano è "in conformità al vigente Piano Regolatore Generale (PRG) e al contenuto delle Norme Tecniche di Attuazione, con riferimento particolare alla zona D6. Con Delibera di Giunta Comunale n 97 del 15/07/2025 è stato adottato il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata "il Concio" ai sensi dell'articolo 28 della L 1150/42 e dell'articolo 1 bis comma 1 della LR 36/87, conforme alle disposizioni del PRG".</i>

TENUTO CONTO che la AP con nota prot. 23244 del 14/10/2025, acquisita con prot. 1013614 del 14/10/2025, ai sensi dell'art. 12 c.4 ha fornito riscontro al parere dell'Area Urbanistica regionale per gli aspetti urbanistici e paesaggistici, trasmettendo le seguenti considerazioni:

"Per ciascuna delle questioni evidenziate, le integrazioni richieste sono state puntualmente recepite all'interno della documentazione aggiornata del documento di Assoggettabilità a Vas che si allega.

- le precisazioni relative alla conformità urbanistica dell'intervento rispetto al vigente P.R.G. comunale, con riferimento alla sottozona D6 e alla corretta applicazione della L.R. n. 36/1987, sono state dettagliatamente trattate, trattasi di intervento conforme all'articolo 1 bis e non di variante;

- sono stati inoltre riportati e allegati gli stralci originali delle N.T.A. del P.R.G. e la relativa legenda della tavola di zonizzazione, unitamente alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 97 del 15/07/2025 di adozione del Piano, come richiesto;

- le verifiche relative al rispetto degli standard urbanistici e ai parcheggi pertinenziali sono state rielaborate e chiarite con riferimento alle tabelle di progetto e alla relativa planimetria aggiornata;

- la documentazione fotografica è stata integrata con ulteriori fotografie e la planimetria di localizzazione dei punti di ripresa (denominata dei coni ottici);

- il Comune di Nepi è stato invitato, come previsto, a verificare e attestare la conformità edilizia dello stato dei luoghi.

Per quanto concerne le osservazioni connesse agli aspetti paesaggistici, si evidenzia che:

- *la documentazione conferma che l'area non è soggetta a vincoli paesaggistici ai sensi del P.T.P.R. approvato con D.C.R. n. 5/2021 verificando anche l'assenza di corsi d'acqua pubblici entro i 150 m;*
- *sono stati chiariti i riferimenti alle dichiarazioni riportate alle pagg. 28 e 33 del Rapporto Preliminare verificando, oltre l'assenza di corsi d'acqua pubblici, l'eventuale necessità di imboschimenti compensativi, ai sensi della L.R. 39/2002 e del relativo Regolamento Forestale vigente che al momento non appare necessario. Si rappresenta pertanto che tutte le integrazioni e i chiarimenti richiesti sono stati recepiti e trattati conformemente alle indicazioni fornite, nei paragrafi e nella documentazione sopra richiamati.*

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

CONSIDERATO che:

- L'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- l'area interessata dal piano non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria/Zone Speciali di Conservazione di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- I SCA non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- I SCA hanno evidenziato delle criticità ambientali che non comportano impatti significativi;
- Le criticità ambientali evidenziate dai SCA sono mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure dagli stessi indicate;
- La proposta prevede l'adozione di diverse misure mitigative finalizzate a ridurre la frammentazione ecologica con le aree verdi circostanti, anche mediante l'introduzione di specie vegetali arboreo-arbustive, come riportato nel Rapporto Preliminare;
- Nel RP viene riportato che *"l'area in esame si colloca in un sito lontano da aree ritenute pericolose dal punto di vista idrogeologico"* e che *"la realizzazione dell'Impianto di Depurazione all'interno della Variante rappresenta l'elemento positivo a tutela di qualsiasi forma di inquinamento"*;
- il piano in esame ricade in un'area caratterizzata dalla zona di protezione relativa a *"diverse captazioni che alimentano impianti di acquedotti di pubblico interesse"* e che la struttura regionale competente ha comunicato la necessità di *"un approfondimento idrogeologico finalizzato ad evidenziare le potenziali interferenze sulla falda sia in fase di cantiere che di esercizio"*;
- ARPA Lazio per la matrice "Acqua" pur evidenziando criticità relative allo stato chimico delle acque e alla depurazione, ritiene che sia possibile evitare impatti significativi, se prima della fase attuativa siano eseguite le opportune verifiche da parte delle Autorità Competenti per quanto concerne gli aspetti relativi a *"la fornitura idrica, la rete fognaria e l'impianto di depurazione"*;
- Il piano in esame determinerà un incremento dei flussi di traffico i cui effetti vengono ritenuti trascurabili nel RP e nel parere di ARPA Lazio, nel rispetto di specifiche condizioni necessarie per evitare ricadute significative sulla qualità dell'aria;
- Nel RP viene riportato che l'area in esame è servita dal trasporto pubblico locale su gomma e da linee ferroviarie, e che sono stati realizzati interventi sulla S.S. ex-311 consistenti in rotatorie e isole spartitraffico *"al fine di migliorare l'assetto infrastrutturale viario a servizio delle attività commerciali e produttive... e insediativo-residenziali sorte e previste più internamente nelle aree limitrofe, ovvero nella località Concio Nuovo"* richiamando specificatamente anche il P.d.L. Concio Nuovo (VER 2021_19), ubicato

a circa 600 metri dall'area in esame, sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS conclusa con provvedimento di esclusione dalla procedura di VAS (Det. G12298 del 20/09/2023);

- La struttura regionale competente in materia urbanistica e paesaggistica ha evidenziato che *“l'area interessata dal Piano in oggetto non risulta interessata da vincoli paesaggistici”*, che secondo quanto riportato nella Determina del Responsabile del Settore I del Comune di Nepi del 15/07/2025 *“le particelle ... non risultano gravate da diritti civili e non ricadono nel demanio civico”*, e che le stesse ricadono in base alla Tav. A del PTPR nel *“Paesaggio agrario di continuità”*, la cui tutela è normata dall' art. 27 delle NTA del PTPR;
- a fronte di incongruenze rilevate nel RP dall'Area regionale urbanistica, è stato evidenziato che *“nel prosieguo dell'iter approvativo andranno forniti i necessari chiarimenti ed approfondimenti progettuali”*;
- L'AP con nota prot. 23244 del 14/10/2025, acquisita con prot. 1013614 del 14/10/2025, ha fornito puntuale riscontro a quanto evidenziato dall'Area regionale urbanistica, comunicando che *“tutte le integrazioni e i chiarimenti richiesti sono stati recepiti e trattati conformemente alle indicazioni fornite”*;
- In riscontro alla necessità rilevata dall'Area regionale urbanistica di verificare ed attestare la conformità edilizia dello stato dei luoghi nell'area di intervento, l'AP con nota prot. 23244 del 14/10/2025 ha comunicato che *“(...) nell'area di intervento insiste un immobile che risulta realizzato in forza di concessione edilizia n. 63 rilasciata dal Comune di Nepi in data 24 giugno 2002 ed è stato oggetto di denuncia inizio attività presentata in data 21 giugno 2005 prot. n. 8056 e con prot. 622 del 10/01/2025 è stata richiesta la demolizione dello stesso”*;

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

- Le modificazioni apportate dal piano sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta del piano non presenta particolari elementi di valore e/o vulnerabilità;
- Le modificazioni apportate dal piano non determinano significativi incrementi dei carichi sulle componenti ambientali interessate;
- Quanto detto al punto precedente anche tenuto conto delle sensibilità/criticità rilevate nel contesto ambientale di riferimento;
- I limitati impatti derivanti dal piano risultano mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure;
- Le limitate ricadute del piano, in ordine all'interessamento delle componenti ambientali interessate, non risulta essere significativo anche tenuto conto dei possibili cumuli con i carichi incidenti presenti e previsti dal quadro pianificatorio vigente;
- L'entità delle ricadute sulla componente *“Risorse idriche”*, sia in termini di idroesigenze che di quantitativi di acque reflue prodotte, possa essere mitigata significativamente dall'adozione di misure in fase progettuale che siano ritenute idonee dal soggetto gestore del servizio idrico integrato e dagli altri enti competenti, come indicato da ARPA Lazio;
- Preliminarmente all'attuazione si debba tener conto della zona di protezione dalle captazioni acquedottistiche di pubblico interesse, adottando tutte le misure per escludere qualsiasi rischio di inquinamento sia in fase di cantiere che di esercizio, sentite le autorità competenti in materia;
- Gli adeguamenti della viabilità della zona già realizzati e finalizzati a migliorare il traffico veicolare, in abbinamento al potenziamento della mobilità sostenibile, possano contribuire a rendere non significative le ricadute dei flussi di traffico generati in fase di esercizio dal piano in esame;
- l'introduzione di vegetazione arboreo-arbustiva e la creazione di corridoi verdi previsti dalla variante in esame, può contribuire a mitigare le ricadute ambientali ed a favorire le connessioni ecologiche;
- il presente provvedimento non costituisce sanatoria per eventuali opere realizzate in difformità e/o senza titolo abilitativo e non sostituisce eventuali ulteriori pareri e/o nulla osta previsti dalla normativa vigente;

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

1. In merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, sia acquisito, preliminarmente all'approvazione, il parere sugli strumenti urbanistici previsto dall'art.89 del D.P.R. n.380/2001 da parte della struttura regionale competente;
2. Preventivamente all'attuazione dovranno essere eseguite opportune indagini idrogeologiche, sentita la struttura regionale competente ed in ottemperanza alle norme di settore, al fine di escludere qualsiasi rischio di inquinamento, sia in fase di cantiere che di esercizio, per la falda idrica sotterranea e le captazioni acquedottistiche presenti nel contesto ambientale di riferimento;
3. Preventivamente all'attuazione, venga verificato con gli enti competenti se la rete idrica, la rete fognaria e di depurazione siano opportunamente dimensionate per le previsioni insediative generate dalla variante, e sia garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale nel rispetto degli obiettivi del PTAR, richiamando inoltre l'art.4, co.2 lett. a, b, c e l'art.5 della L.R. n.6/2008;
4. La AP dovrà attuare tutte le misure per il raggiungimento degli obiettivi di stato dei corpi idrici superficiali in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque;
5. L'impermeabilizzazione dei terreni non dovrà interferire con la portata dei corpi idrici superficiali;
6. Dovranno essere realizzati i provvedimenti previsti dalle Norme di Attuazione del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA); in particolare in fase esecutiva si dovranno rispettare:
 - L'art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia;
 - L'art. 26 del D.lg. 199/2021, prevede dal 13/06/2022, ovvero l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includa l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento (Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva);
 - Nella fase di cantiere vengano rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente alla riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;
7. In fase attuativa venga rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico vengano adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);
8. In fase di esercizio siano attuate soluzioni mirate a ridurre il traffico veicolare privato, favorendo la mobilità sostenibile, i collegamenti pedonali e l'utilizzo del trasporto pubblico;
9. I rifiuti che saranno prodotti in fase di realizzazione e di esercizio dovranno essere gestiti in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente e rispettando gli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti della 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.
10. In sede di concessioni edilizie, dovrà essere predisposta la documentazione di impatto acustico ai sensi dell'art. 18 della L.R. 18/01; le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno;
11. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite sopra riportati, in fase di realizzazione del Piano in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia

nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee);

12. Dovranno essere rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici", ponendo particolare attenzione durante la fase di costruzione alle misure di mitigazione in fase di cantiere;
13. 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;
14. Per le aree verdi interne al lotto in esame dovranno essere preservate quanto più possibile le alberature esistenti e l'introduzione di ulteriori esemplari arborei e arbustivi dovrà prevedere l'impiego di specie autoctone, mentre la distribuzione delle superfici vegetate dovrà avvenire favorendo le connessioni ecologiche con le aree circostanti;
15. Nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
16. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 adottando idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree di manovra e parcheggio;
17. Siano adottate tutte le misure di mitigazione in fase esecutiva e di esercizio contenute nel Rapporto Preliminare, relative ai possibili impatti, seppure limitati, sulle componenti ambientali ed indicati nei contributi SCA acquisiti, così come nel riscontro prot. 23244 del 14/10/2025 fornito dall'AP ai sensi dell'art. 12 c.4 del d.lgs. 152/2006;

TUTTO CIO' PREMESSO

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

L'Istruttore
Marco Stradella
(firmato digitalmente)

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

il Dirigente
Ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)