



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 Valutazione Ambientale Strategica (VAS), art.12 del D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii..

Codice Pratica: VER-2026_08

Denominazione Piano: Piano di lottizzazione Espansione Residenziale C-9 "CHIATTI" Sub-comprensorio "Casale Sansone"

Tipologia Piano: Piano di lottizzazione

Rif.Leg.Piano L. 1150/1942

Autorità Procedente: Comune di Nepi

Proponente: ...omissis...

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con nota prot. n. 4012 del 24/02/2026, acquisita al protocollo regionale in pari data con il prot. n. 0201936, il Comune di Nepi, in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di Autorità Competente (di seguito AC), la documentazione ai fini dell'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'oggetto.
- Con nota prot.n. 0219463 del 27/02/2026 la scrivente AC ha richiesto il perfezionamento dell'istanza a cui l'AP ha dato riscontro con la nota prot. n. 0260933 del 10/03/2026.

DATO ATTO che con nota prot. n. 0282693 del 16/03/2026, l'AC 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	Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, caccia e pesca, foreste -Area Governo del territorio, multifunzionalità e formazione prot. n. 0315341 del 24/03/2026
---	---

2	Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali prot. n. 0392086 del 14/04/2026
3	ARPA Lazio nota prot. n. 0025473 del 16/04/2026 acquisita in pari data con prot. n. 0404929
4	AUBAC – Settore uso sostenibile del suolo e servizi ecosistemici nota prot. n. 5342/2026 del 21/04/2026 acquisito in pari data con prot.n. 0420710

PRESO ATTO altresì che con nota prot. n. 0284577 del 16/03/2026, la **Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Sue Infrastrutture - Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato**, ha comunicato che *“non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo”*;

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

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

La proposta in esame è relativa ad un Piano di lottizzazione denominato “Casale Sansone” in Località “IL CONCIO-CHIATTI” di proprietà di proprietà dei ...omissis..., ciascuno dei quali detiene un lotto distinto all’interno del comparto. Tale area si colloca nel quadrante sud-est del tessuto urbano attualmente interessato da interventi di nuova edificazione del Comune di Nepi.

LOTTE FONDARI

LOTTO 1 – ...omissis...

LOTTO 2 – ...omissis...

LOTTO 3 – ...omissis...

...La superficie territoriale esprime la volumetria del comparto del P.d.L. è individuata al Catasto al ...omissis...per una superficie complessiva CATASTALE di mq 10.010 rappresenta una quota limitata ma significativa rispetto all’estensione comunale complessiva, pari a circa 0,012% del territorio comunale.

...In conformità alle disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., sono stati calcolati e definiti i rispettati i parametri urbanistici applicabili al Piano di lottizzazione. Tutti gli indici prescritti risultano rispettati.

... Il piano prevede n.3 lotti edificabili con destinazione prettamente residenziale.

LOTTO 1 – 2.561 mq

LOTTO 2 – 3.629 mq

LOTTO 3 – 1.966 mq

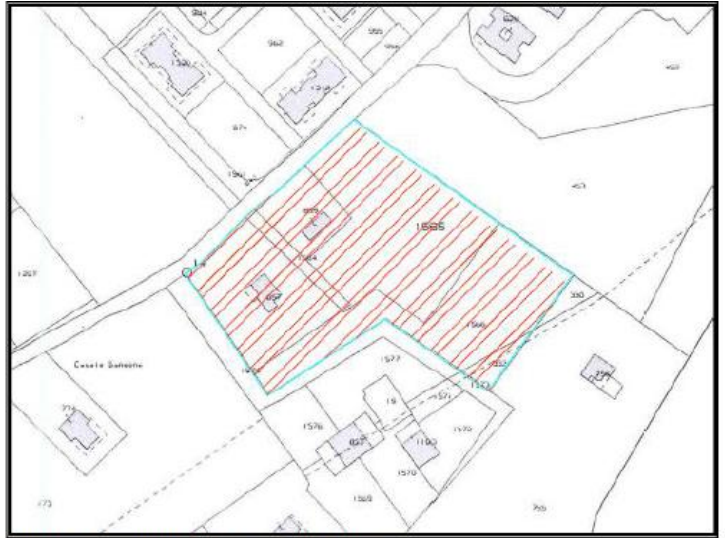


Figura 7 - Sito oggetto di P.d.L. – Stralcio PRG



Zona C9 - Espansione Residenziale Chiatti

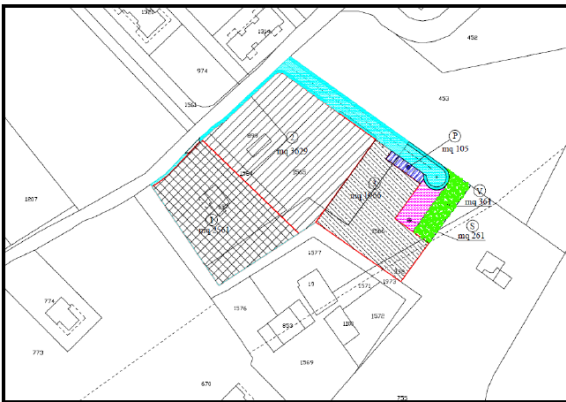


Figura 12 - Planimetria di lottizzazione

	Limite del sub comprensorio
	LOTTO 1 - mq 2.561 (p.la 657/p mq 1.592 - p.la 1.566/p mq 569)
	LOTTO 2 - mq 3.629 (p.la 899/p mq 754 - p.la 1.565/p mq 2.424 - p.la 1.566/p mq 204 - p.la 1.564/p mq 247)
	LOTTO 3 - mq 1.966 (p.la 1.565/p mq 583 - p.la 1.566/p mq 1.185 - p.la 332/p mq 198)
	TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA mq 8.156
	- Lotti fondiani 1-2-3 : (2.561 + 3.629 + 1.966) = mq 8.156
	VERDE - mq 381 (p.la 1.566/p mq 339 - p.la 332/p mq 22)
	SERVIZI = mq 281 (p.la 1.566/p)
	PARCHEGGI = mq 105 (p.la 1.568/p mq 84 - p.la 1.565/p mq 21)
	VIABILITA' E MARCIAPIEDI = mq 1.127 (p.la 657/p mq 33 - p.la 899/p mq 36 - p.la 1.564/p mq 8 - p.la 1.565/p mq 727 - p.la 1.566/p mq 323)

Figura 13 Legenda zonizzazione relativa al P.d.L.



Figura 9 - Planovolumetrico

Parametri Urbanistici dell'area oggetto di P.d.L.	
Sup. catastrale Foglio 15 part. 332-657-899- 1564-1565-1566	10.010 mq
Indice di Fabbricabilità Territoriale	0,40 mc/mq
Tipologia prevista	Case uni e pluri familiari singole e/o aggregate
Volumetria max edificabile - Zona "C9"	10.010,00 mq x 0,40 mc/mq (I.T.)= 4.004,00 mc
ABITANTI INSEDIABILI (4.004,00 mc /100 mc/ab)	40,04 abitanti, arrotondato a 40 ABITANTI
STANDARD MINIMI art. 3 del DM 1444/68	40 X 18 = 720 mq
AREA VERDE Verde pubblico 40 x 9 mq/ab.	360 mq
SERVIZI STANDARD 40 x 6,5 mq/ab.	260 mq
PARCHEGGI 40 x 2,5 mq/ab	100 mq

Tabella 3- Calcoli e verifiche

IN PROGETTO			
	Superficie Fondiaria (mq)	Indice fondiario (mc/mq)	Volumetria prevista (mc)
LOTTO 1	2.561	0,4909	1.257
LOTTO 2	3.629	0,4909	1.781
LOTTO 3	1.966	0,4909	965
Totali	8.156		4004

Tabella 6 – Dettaglio volumetria

...Il Piano di Lottizzazione ha pertanto utilizzato l'intera volumetria edificabile massima prevista, pari a 4.004 mc, in conformità ai parametri urbanistici stabiliti dagli strumenti di pianificazione vigenti. Tale cubatura comprende anche quella già esistente.

...Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno realizzate nel rispetto delle convenzioni da sottoscrivere con il Comune, garantendo la funzionalità del comparto e la fruibilità delle infrastrutture previste (viabilità, parcheggi, verde pubblico, ecc.).

Obiettivi e azioni del Piano

Obiettivi	Azioni
Favorire lo sviluppo urbano	Incremento insediamento residenziale
	Sistema viario
Migliorare la qualità della vita urbana	Migliorare la qualità della progettazione inserendo le aree da destinare a servizi, verde e ai parcheggi
Organizzazione razionale dello spazio urbano	Suddivisione dello spazio in tre lotti
Inserimento armonico nel contesto paesaggistico	Sviluppo graduale con il tessuto edilizio esistente

Tabella 3- Correlazione obiettivi e azioni di piano

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

1	<p>Regione Lazio Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, caccia e pesca, foreste -Area Governo del territorio, multifunzionalità e formazione prot. n. 0315341 del 24/03/2026</p> <p><i>(...)In esito alle verifiche condotte si prende atto che il lotto in esame non ospita formazioni riconducibili agli ambiti oggetto di tutela così come identificabili ai sensi del combinato disposto degli art. 4 della LR 39/02 e art. 3 del Dlgs 34/18.</i></p> <p><i>Pertanto, per quanto attiene alla materia di competenza, non si rilevano allo stato pericoli o rischi di potenziali interferenze a carico di ambiti soggetti a tutela agli effetti della disciplina della normativa forestale vigente.</i></p> <p><i>A titolo di raccomandazione si evidenzia la necessità di salvaguardare elementi arborei eventualmente presenti, allo stato isolato o di nuclei e filari, riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 57 RR 7/05 e smi.</i></p>
2	<p>Regione Lazio Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali prot. n. 0392086 del 14/04/2026</p> <p><i>(...) OSSERVAZIONI AL RAPPORTO PRELIMINARE connesse agli aspetti di competenza della scrivente Area.</i></p> <p><i>Preliminarmente si rilevano delle discordanze in merito all'esatto perimetro dell'area di intervento alla luce di quanta rappresentato nelle foto aeree riportate nel Rapporto Preliminare e delle altre planimetrie di progetto. Inoltre si evidenzia che, in base alla visione delle planimetrie su base catastale, appaiono essere parzialmente interessate anche le particelle ...omissis..., non menzionate nella documentazione progettuale resa disponibile al link sopra indicato.</i></p> <p><i>Sotto l'aspetto paesaggistico.</i></p> <p><i>Preliminarmente si evidenzia che il Rapporto Preliminare risulta carente nell'analisi dei vincoli riportati nella Tav. B del PTPR vigente e della verifica di conformità alle relative Norme Tecniche di Attuazione. L'analisi del PTPR vigente, approvato con Del. di C.R. n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2 e successive rettifiche (D.G.R 228 del 21/04/2022. D.G.R. 670 del 02/08/2022 e D.G.R. 259 del 22/04/2024), Tav B15 "Beni paesaggistici", evidenzia la presenza dei seguenti vincoli su parte dell'area di intervento: Individuazione del patrimonio identitario regionale, art. 134 co. 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004, beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto, cod. tl_0002, normati dall'art. 46 delle NTA del PTPR (interessa una porzione dell'area verso sud - est); Ricognizione delle aree tutelate per legge, art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. m) del D.Lgs. 42/2004, protezione delle aree di interesse archeologico, normate dall'art. 42 delle NTA del PTPR (interessa una piccola fascia a sud-est dell'area).</i></p> <p><i>Le norme di tutela sul paesaggio, individuate nella Tav. A del PTPR "Sistemi e Ambiti del Paesaggio" individuano l'area in esame nel contesto del "Paesaggio agrario di continuità", la cui tutela è normata dall'art. 27 delle NTA del PTPR, tuttavia l'assenza di vincoli dichiarativi che interessino l'area non rende prescrittiva la suddetta norma. Ciò, fermo restando, che venga accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo attraverso un'attestazione comunale redatta ai sensi dell'art. 3 della LR 1/86 per l'intera area interessata dall'intervento in oggetto. A tale riguardo si evidenzia infatti che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 cQ, 1 lett.h) del Codice che renderebbe cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti sopra richiamate.</i></p>

Per cui:

Art. 46 co. 3: Ai beni di cui al comma 2 si applica la disciplina prevista per le zone di interesse archeologico di cui all'articolo 42, comma 3, lettera a).

Art. 42 co. 6: Per le aree, gli ambiti, i beni, puntuali e lineari, e le relative (asce di rispetto di cui al comma 3, lettera a), ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 146 del Codice nonche per la redazione degli strumenti urbanistici, costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche, che di salvaguardia e di tutela: ... b) interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti degli edifici esistenti nonche gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra. ivi compresi i reinterri. L'autorizzazione paesistica e intestata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d'opera, complete di documentazione, l'ubicazione o determino l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonche definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione dei beni medesimi; L'autorizzazione paesaggistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico ...

Sotto l'aspetto urbanistico.

Preliminarmente si evidenzia che il perimetro dell'area di intervento, e quindi del sub-comparto denominato "Casale Sansone", non appare coincidere con il perimetro del comparto in localita "Chiatti" sottozona-C9. la cui attuazione, secondo quanto previsto dall'articolo delle NTA della Variante generale al PRG vigente riportato nel Rapporto Preliminare, e subordinata alla predisposizione di Piani Partecipativi di iniziativa pubblica o di Piani di Lottizzazione di iniziativa privata. che in assenza di dovute verifiche e dimostrazioni dovranno intendersi estesi all'intera area. A tal riguardo si evidenzia anche che lo stralcio di zonizzazione del PRG riportate nel rapporto Preliminare risulta carente della lettura e quindi non consente l'individuazione della suddetta sottozona C9.

Nel Rapporto Preliminare non risulta chiara quanta riportata nella Tabella 13 di pagina 28, vista che l'I.F.T. e indicate pari a 0,5 mc/mq anziche 0,4 mc/mq.

Considerate anche che la Volumetria ammissibile comprende quella esistente, si rimanda alle competenze del Comune la verifica di legittimita di tutti gli edifici presenti nell'area di intervento.

CONCLUSIONI

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

3 **ARPA Lazio** nota prot. 0404929 del 16/04/2026 acquisita con prot. 0404929 del 16/04/2026

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

La scrivente Agenzia preliminarmente evidenzia che nel comune di Nepi è stata realizzata la seguente pianificazione:

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;

VER-2025-28 - Piano di lottizzazione di iniziativa privata "Il Concio" sottozona D6 Artigianale

VAS-2025_13 – PdL Comparto C20a parte alta – Località Settevene.

Per quanto sopra rappresentato si rimanda all'Autorità Competente ogni valutazione in merito alla necessita 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. È 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.

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 DGR 41 del 05/02/2026 ha riesaminato la zonizzazione del territorio regionale ed aggiornato la classificazione dei Comuni.

D.C.R. n. 8 del 05/10/2022, ha approvato l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA);

Per gli effetti del combinato disposto dalle norme sopra specificate, al Comune di Nepi è stato confermato 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 3.

La Classe 3 comprende i Comuni a basso rischio di superamento dei valori e per i quali sono previsti provvedimenti tesi al mantenimento della qualità dell'aria.

(...) 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).

2. **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"...

BACINO	Tratto Afferente	Stato Ecologico	Stato Chimico
12 – TREJA	Torrente Treja 1	SUFFICIENTE	BUONO

Di conseguenza 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 dalla scrivente Agenzia, nel triennio 2021-2023, nel tratto Torrente Treja 1, confermano lo stato di qualità ecologica, ma indicano un peggioramento dello stato chimico che passa a 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.

Dalla cartografia sopra rappresentata, l'area del PdL in esame è adiacente all'agglomerato urbanizzato servito dalla rete fognaria del servizio idrico integrato, la quale depurazione risulta attualmente in deficit depurativo per 1.440 AE.

Nel confermare che le opere di urbanizzazione primaria (opere inerenti la fornitura idrica, la rete fognaria e l'adeguamento dell'impianto di depurazione) sono propedeutiche alla realizzazione del Piano di Lottizzazione, come anche riportato nel RP cap. 1.15 Urbanizzazione, si rimanda alle Autorità Competenti (Comune, Provincia di Viterbo, Servizio Idrico Integrato TALETE S.p.A.), la verifica della loro realizzazione.

Infine, si evidenzia 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.

3. **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 85,36%. 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 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).

4.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 di edifici residenziali, si rammenta che alla richiesta delle relative concessioni edilizie, il proponente dovrà predisporre la documentazione la documentazione del clima acustico ai sensi dell'art. 19 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.

5.SUOLO: (...) Per l'annualità 2024 il comune di Nepi ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari 5,44 %, corrispondente a 453,7 ettari, e nel 2024 rispetto al 2023, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 2,44 ettari.

Alla luce di quanto sopra detto, nella fase di attuazione del PdL in esame si dovranno 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.

6.INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO: Nel caso in cui, il Pdl in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire

	<p><i>le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore.</i></p>
4	<p>AUBAC – Settore uso sostenibile del suolo e servizi ecosistemici prot. n. 5342/2026 del 21/04/2026 acquisito in pari data con prot.n. 0420710</p> <p><i>(...) La proposta pervenuta è relativa ad un Piano di Lottizzazione denominato “Casale Sansone” riguarda un’area composta da terreni di proprietà dei Sig.ri Giovanale Geremia, Valentina e Massimo, ciascuno dei quali detiene un lotto distinto all’interno del comparto, redatto per la realizzazione di tre lotti all’interno dei quali verranno realizzate unità edilizie mono e plurifamiliari a destinazione prevalente residenziale. Per tale area di 109.418 mq, inserita in un contesto agricolo e parzialmente urbanizzato del Comune di Nepi, si prevede una urbanizzazione e 282 abitanti insediabili. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno garantite con convenzioni da sottoscrivere con il Comune, per la funzionalità del comparto e la fruibilità delle infrastrutture previste, viabilità, parcheggi, verde pubblico, ecc. Per ogni buon fine si rendono le seguenti indicazioni/osservazioni: Per tale strumento urbanistico e per l’intento dell’aggiornamento proposto, si segnala l’attuale percorso di approvazione delle norme europee che obbligano a monitorare la salute del suolo (cosiddetta Direttiva suolo). Sulla Gazzetta ufficiale dell’Unione europea del 26 novembre 2025 è stata pubblicata la Direttiva (UE) 2025/2360 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 novembre 2025. La direttiva stabilisce norme fondamentali in materia di: monitoraggio e valutazione della salute del suolo, resilienza del suolo, gestione dei siti contaminati. La finalità a lungo termine dell’Ue è quella di non avere più consumo di suolo entro il 2050 ed è incentrata sulla lotta all’impermeabilizzazione e alla distruzione del suolo in linea con l’obiettivo dell’Ue “inquinamento zero”. Siamo ormai verso il riconoscimento giuridico della tutela del suolo come fondamentale bene ambientale, e gli Stati Membri hanno la responsabilità di tutelare il suolo e di arrestarne il consumo. Altresì da segnalare sono gli obiettivi del Regolamento UE 2024/1991, noto anche come “Regolamento sul Ripristino della Natura” o Legge per il Ripristino della Natura, entrata in vigore il 18 agosto 2024, che rappresenta un atto normativo dell’Unione Europea mirato a salvaguardare e ripristinare la biodiversità e la salute degli ecosistemi, che all’art.8 “Ripristino degli ecosistemi urbani” prescrive nessuna perdita di superfici naturali e di copertura arborea entro il 2030, e incremento entro il 2050. I dati sul consumo di suolo sono consultabili sul portale del consumo di suolo del SNPA Sistema Nazionale per la Protezione dell’Ambiente, al seguente indirizzo: https://www.consumosuolo.it/indicatori, dove si legge, per ogni comune l’incremento di consumo di suolo. In relazione all’impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà tener conto delle Linee Guida relative all’invarianza idraulica approvate con D.G.R. Lazio n.117/2020;</i></p> <p>1 Si dovrà verificare la coerenza esterna con la pianificazione di distretto; la normativa sovraordinata dovrà essere integrata includendo tra gli obiettivi di protezione ambientale, quelli indicati dalla direttiva 2000/60/CE in materia di tutela della risorsa idrica, dalla direttiva 2007/60/CE in materia di riduzione del rischio da alluvioni. Si rammenta, che le Misure dei Piani di Gestione Distrettuali rappresentano lo strumento operativo con cui l’Autorità di Bacino Distrettuale persegue gli obiettivi di tutela ambientale e della pubblica incolumità previsti dalla normativa vigente. Tali Misure, elencate in appositi allegati dei due Piani di Gestione già richiamati, sono proposte sia sotto forma di indirizzi e buone pratiche sia come azioni specifiche. L’adozione di “buone pratiche” raggiunge l’obiettivo di ridurre le superfici impermeabili e/o di aumentare le superfici di scambio tra suolo e sottosuolo (es. pavimentazioni drenanti anche per le superfici a parcheggio e le parti pedonali, trincee drenanti, implemento aree verdi, ecc.), nonché limitare le pressioni antropiche sull’ambiente.</p> <p>2 Sarà necessario verificare la sostenibilità del piano in oggetto con il carico insediativo, relativamente alla richiesta di acqua ad uso potabile/civile e la capacità di gestione dei reflui urbani, illustrando il</p>

rapporto con le capacità d'impianto del depuratore di destinazione, individuando le necessità di intervento in termini di adeguamento o nuova costruzione di impianti di trattamento acque reflue; l'analisi dovrà tenere conto anche dello stato di qualità dei corpi idrici nei quali avviene l'immissione delle acque dopo il processo di depurazione;

3 Nello specifico della gestione della risorsa idrica e della tutela delle acque gli aspetti che debbono essere presi in considerazione riguardano, in aggiunta ed anche ai fini di quanto sopra rappresentato:

- il trattamento delle acque di prima pioggia e le modalità di smaltimento delle stesse (escludendo soluzioni "di natura temporanea"), dovrà far riferimento ad un possibile appropriato riutilizzo (ai sensi del comma 2 dell'art. 146 del D. Lgs. n. 152/06);

- il convogliamento dei reflui agli impianti di trattamento del Servizio Idrico Integrato in relazione agli effetti sulla capacità di quest'ultimi proiettata nell'orizzonte programmatico del relativo piano d'ambito, dovendosi escludere in ogni caso ipotesi di soluzioni "di natura temporanea";

- l'approvvigionamento di acqua dovrà essere coerente sia con le previsioni del relativo piano d'ambito sia, in uno con questo, con le previsioni del Piano Regolatore Regionale degli Acquedotti, dovendosi escludere in ogni caso ipotesi di soluzioni "di natura temporanea" anche al fine di prevenire situazioni di emergenza idrica e di determinare le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano (previste dall'art. 94 del D. Lgs. n. 152/06).

DATO ATTO che sulla base delle informazioni fornite dal Rapporto Preliminare, il Piano oggetto di procedura secondo la pianificazione sovraordinata, non riscontrata dai SCA, risulta inquadrato come segue:

Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)	RAPPORTO PRELIMINARE <i>(...) Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) Tav 4 Indice di Franosità totale indica il sito di intervento con un indice di "Franosità Totale Bassa tra 0% e 1,5%"; Tav 6 – Piano tralcio di Assetto Idrogeologico – Carta della Zonazione del reticolo Idrografico individua il sito nel "Reticolo Minore"</i>
Piano Regolatore Generale (P.R.G.)	RAPPORTO PRELIMINARE <i>Nel RP viene riportato che il presente piano è "... predisposto in conformità alle indicazioni del vigente strumento Urbanistico Generale individua n. 3 nuovi lotti, inclusi in un comparto, ricavati considerando la superficie fondiaria e i propositi dei proprietari".</i> <i>... Il Piano di Lottizzazione .. si colloca in un'area classificata dal PRG (Variante generale approvata con DGR n. 748 del 02.10.2009, pubblicata nel S.O. n.188 del B.U.R. Lazio N. 42 del 14.11.2009) come zona "C" di espansione residenziale - Sottozona "C9" - ESPANSIONE RESIDENZIALE IL "CHIATTI.</i>

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;
- Il piano proposto prevede la realizzazione di residenze con tipologia *"Case uni e pluri familiari singole e/o aggregate"* con l'insediamento complessivo di 40 nuovi abitanti come indicato nella *"Tabella 3-calcoli e verifiche"* contenuta a pagina 24 del RP;
- ARPA Lazio per la matrice "Acqua", pur evidenziando criticità relative allo stato ecologico e chimico delle acque e della depurazione, non ravvisa impatti significativi per la componente ambientale esaminata e demanda la verifica della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all'Autorità competente;
- Il RP riporta che l'incremento dei flussi di traffico risulta modesto e gli effetti sulla qualità dell'aria trascurabili;
- ARPA Lazio, ritiene che l'impatto del piano possa essere considerato non rilevante sulla qualità dell'aria se verranno adottati gli specifici provvedimenti previsti nelle NTA del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA);
- La struttura regionale competente in materia urbanistica e paesaggistica ha evidenziato che nel RP risulta carente l'analisi e verifica dei vincoli di cui alla Tav. B del PTPR, e che in particolare la porzione verso Sud-Est dell'area considerata interferisce con il vincolo di cui all' *"art. 134 co. I lett. c) del D.Lgs. 42/2004, beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto, cod. tl_0002"*, normati dall'art. 46 delle NTA del PTPR e con il *"Paesaggio agrario di continuità"* di cui all'art.27 delle NTA di PTPR";
- Riguardo gli Usi civici nel RP viene indicata l'assenza di tali vincoli sull'area considerata, senza tuttavia fornire alcuna attestazione da parte dell'Autorità Procedente, e come anche indicato dalla struttura regionale competente in materia urbanistica e paesaggistica, l'eventuale esistenza di gravami di uso civico renderebbe cogenti le norme di tutela paesaggistica, in considerazione della classificazione di 'Paesaggio Agrario di continuità', come prevista dalla tavola A del vigente PTPR, di cui all'art. 27 delle relative NTA
- Sotto l'aspetto urbanistico, l'Area regionale urbanistica ha evidenziato che *"nel prosieguo dell'iter approvativo andranno forniti i necessari chiarimenti ed approfondimenti progettuali"*, ma anche *"la verifica di legittimità di tutti gli edifici presenti nell'area di intervento"*;
- L'AUBAC – Settore uso sostenibile del suolo e servizi ecosistemici ha fornito specifiche indicazioni relative alla corretta gestione del suolo e della risorsa idrica;

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 dai SCA competenti;
- L'area in esame in base alla tavola B del PTPR vigente risulta interessata dal vincolo tipizzato Rispetto punti archeologici (tI_0002, PTPR art. 46);
- La conformazione del piano alla pianificazione sovraordinata comporta una ulteriore riduzione delle previsioni e correlatamente degli impatti derivanti dallo stesso;
- Gli elementi di valenza presenti nell'ambito di ricaduta del piano sono sottoposti alla acquisizione di pareri di competenza finalizzati alla tutela dei suddetti;
- L'adeguamento del piano alla pianificazione e norme sovraordinate, mediante acquisizione dei rispettivi pareri di competenza, nel rispetto delle indicazioni fornite dai SCA competenti, consente di escludere possibili impatti sulle componenti stesse;
- 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. Considerata la ricchezza di testimonianze storiche e archeologiche, sottoposte a tutela ai sensi del Codice dei Beni Culturali (D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.), la salvaguardia dei beni tutelati dovrà essere garantita dalle valutazioni di compatibilità in sede di acquisizione degli atti di assenso previste dalle norme (parere archeologico ex art. 13 LR 24/1998 e 146 d.lgs. 42/2004) sul PDL che successivamente sui singoli interventi;
3. Preventivamente all'attuazione degli interventi sia puntualmente valutata l'interferenza con i vincoli paesaggistici presenti e garantita la conformità al PTPR e l'applicazione delle corrette procedure dal punto di vista urbanistico come indicato dallo SCA regionale competente;
4. Al fine di garantire la coerenza con gli obiettivi del PTPR e la conformità alle norme di tutela paesaggistica, dovrà essere preventivamente verificata l'applicabilità di eventuali deroghe previste nelle NTA del PTPR;
5. Dovrà essere accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, attraverso idonea attestazione comunale ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86;
6. Preventivamente all'attuazione, si dovrà rispettare quanto indicato da ARPA Lazio e AUBAC, verificando 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;
7. 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;

8. L'impermeabilizzazione dei terreni non dovrà interferire con la portata dei corpi idrici superficiali;
9. Dovranno essere realizzati i provvedimenti previsti dalle Norme di Attuazione del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA);
10. 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.);
11. 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;
12. 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.
13. 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;
14. 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);
15. 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;
16. 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;
17. Nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
18. 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;
19. 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;

TUTTO CIO' 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, con le raccomandazioni ai sensi dell'art. 12 c.3-bis, del D.Lgs. n. 152/2006, indicate in premessa.

L'Istruttore
Arch. Barbara Conti
(firmato digitalmente)

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

Per il Dirigente
il Direttore
Ing. Emanuele Calcagni
(firmato digitalmente)