

REPUBBLICA ITALIANA



REGIONE SICILIANA
Assessorato Regionale Territorio e Ambiente
Dipartimento Regionale Urbanistica

L'AUTORITÀ COMPETENTE

- VISTO** lo Statuto della Regione Siciliana;
- VISTA** la Direttiva Europea 2001/42/CE (*Direttiva VAS*), concernente la “Valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente”;
- VISTO** il Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i. (*Testo Unico Ambientale*), concernente “Norme in materia ambientale”;
- VISTO** il Decreto del Presidente della Regione n. 23 del 8 Luglio 2014, concernente il “Regolamento della valutazione ambientale strategica (*VAS*) di piani e programmi nel territorio della Regione siciliana”;
- VISTA** la delibera della Giunta regionale del 26 febbraio 2015, n. 48 “Competenze in materia di rilascio dei provvedimenti in materia di V.A.S, V.I.A e V.INC.A”;
- VISTO** l’Art. 91 della Legge Regionale 7 maggio 2015 n. 9 recante “Norme in materia di autorizzazioni ambientali di competenza regionale” come integrato dall’Art. 44 della Legge Regionale 17 marzo 2016 n. 3;
- VISTO** il D.A. n. 207/GAB del 17 maggio 2016, di istituzione della Commissione Tecnica Specialistica (C.T.S.) per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale;
- VISTO** il D.P.Reg. n. 645/Area1^/S.G. del 30 Novembre 2017, con il quale l’On.le Avv. Salvatore Cordaro è stato nominato Assessore regionale con preposizione all’Assessorato regionale del Territorio e dell’Ambiente;
- VISTA** la delibera di Giunta Regionale n. 307 del 20/07/2020 che ribadisce l’individuazione dell’Assessorato Regionale del Territorio e dell’Ambiente quale Autorità Unica Ambientale ad eccezione dell’emanazione dei procedimenti conclusivi relativi alle istruttorie di cui all’art. 1, comma 6, della l.r. 3/2013, ed individua il Dipartimento Regionale Urbanistica all’adozione degli ulteriori provvedimenti relativi a verifiche di assoggettabilità a VAS (art. 12 D.Lgs. n. 152/2006);
- VISTO** il D.P.R.S. n. 2800 del 19/06/2020, in esecuzione della Delibera di Giunta Reg.le n. 257 del 14/06/2020, con il quale è stato nominato Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica l’Arch. Calogero Beringheli;
- VISTO** il D.A. n. 142/GAB del 18/04/2018 che ha abrogato le precedenti disposizioni, con il quale sono state disciplinate le procedure di competenza dell’Amministrazione regionale ed individuate le modalità operative e di ottemperanza agli obblighi, anche comportamentali dei componenti della Commissione Tecnica Specialistica, in applicazione dei principi di trasparenza e buon andamento della P.A., in conformità all’art. 97 della costituzione ed alla normativa ambientale di cui al D.lgs 3 aprile 2006, n 152 e ss.mm.ii.;
- VISTA** la circolare n. 1/2019 del 26 febbraio 2019 del Dipartimento regionale dell’Urbanistica, riguardante le Direttive (Linee Guida) per le ipotesi di modifica di piani e programmi per le fattispecie previste dall’art. 6, comma 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
- VISTO** il funzionigramma del D.R.U. approvato con D.P.R.S 27 giugno 2019, n. 12 ” Regolamento di attuazione del Titolo II della legge regionale 16 dicembre 2008, n 19. Rimodulazione degli assetti organizzativi dei Dipartimenti regionali ai sensi dell’art. 13, comma 3 della legge regionale 17 marzo 2016, n. 3 . Modifica del DPRS 18 gennaio 2013, n. 6 e ss.mm.ii.”;

- VISTO** il D.D.G. n. 223 del 5 agosto 2019 con il quale è stato approvato il nuovo funzionigramma del Dipartimento Urbanistica;
- VISTO** il D.A. n. 311/GAB del 23 luglio 2019, con il quale si è preso atto delle dimissioni dei precedenti componenti della Commissione Tecnica Specialistica (C.T.S.) e contestualmente sono stati nominati il nuovo Presidente e gli altri componenti della C.T.S.;
- VISTO** il D.A. n. 318/GAB del 31 luglio 2019, di ricomposizione del Nucleo di coordinamento e di nomina del vicepresidente;
- VISTO** il D.A. n. 414/GAB del 19 dicembre 2019, di nomina di quattro componenti della Commissione Tecnica Specialistica in sostituzione dei membri scaduti;
- VISTO** il D.A. n. 53 del 27 febbraio 2020 con il quale è stata approvata la “Direttiva per la corretta applicazione delle procedure di Valutazione Ambientale dei Piani e dei Programmi che riguardano la pianificazione territoriale o le destinazioni dei suoli (urbanistica);
- VISTO** il D.A. n. 57/GAB del 28 febbraio 2020, di modifica del Funzionamento della Commissione Tecnica Specialistica per il rilascio delle Autorizzazioni ambientali di competenza regionale e conseguente revoca del D.A. n. 142/GAB del 18/04/2018;
- VISTO** l’art. 18 della L.r. n. 19 del 13 agosto 2020;
- VISTA** la propria direttiva prot. n. 14638 del 27/10/2020, con la quale si è data disposizione ai Servizi afferenti gli “Affari Urbanistici” di predisporre il provvedimento finale, sottoponendolo alla firma dello scrivente, per i procedimenti amministrativi in corso riguardanti la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all’art. 12 del D.Lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii., il cui iter amministrativo è stato avviato da questo DRU e trasmesso alla Commissione Tecnica Specialistica in data antecedente all’entrata in vigore della L.R. n. 19/2020;
- VISTA** l’istanza prot. n. 35825 del 19/04/2021, assunta all’ARTA, Dipartimento Urbanistica, con prot. n. 6829 del 26/04/2021 con la quale il **Comune di Trapani**, ha trasmesso la documentazione, comprendente il Rapporto Ambientale Preliminare, ai fini della verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, ex art. 12 del D.Lgs 152/06 e s.m.i., di cui al “*Progetto di modifica al Piano di lottizzazione convenzionato in corso di realizzazione in Contrada Fontanelle, Via Niccolò Rodolico – Trapani – Ditta Neom S.r.l.*”;
- VISTA** la documentazione trasmessa dall’Autorità Procedente contenente il rapporto ambientale e la certificazione dell’avvenuto versamento delle spese di istruttoria a norma dell’art. 91 della l.r. n. 9/2015;
- VISTA** la nota prot. n. 7234 del 04/05/2021, del Servizio 2 - DRU con la quale si è dato avvio alla fase di consultazione, ex art. 12 del D. Lgs. 152/2006, della documentazione relativa alla variante urbanistica di cui al “*Progetto di modifica al Piano di lottizzazione convenzionato in corso di realizzazione in Contrada Fontanelle, Via Niccolò Rodolico – Trapani – Ditta Neom S.r.l.*”; dei Soggetti Competenti in Materia Ambientale (S.C.M.A.), ivi indicati nella medesima nota, chiamandoli alla pronuncia entro 30 gg. dalla ricezione della stessa, ai sensi della medesima norma;
- PRESO ATTO** che sono pervenuti i seguenti pareri da parte dei S.C.M.A.
- Nota dell’ARPA Sicilia – Dipartimento Attività Produttive e Impatto sul Territorio, acquisito al D.R.U. con prot. n. 9627 del 09/06/2021;
 - Nota del Libero Consorzio Comunale di Trapani, acquisito al protocollo D.R.U. n. 10786 del 26/06/2021;
 - Nota del dell’Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, prot. n. 8900 del 26/06/2021;
- PRESO ATTO** che i restanti S.C.M.A., non hanno fatto pervenire, entro i termini, i loro pareri, osservazioni o contributi a questa Autorità Competente;
- CONSIDERATO** che in assenza di ulteriori pareri, osservazioni e/o contributi questa Autorità Competente deve necessariamente ritenere che non sussistono criticità del contesto ambientale interessato per quanto di rispettiva competenza dei S.C.M.A.;
- VISTA** la nota prot. n. 10516 del 22/06/2021 con la quale il Servizio 2/DRU - U.O. 2.3, avendo effettuato l’istruttoria amministrativa e verificata la procedibilità della pratica, considerato che sono decorsi i termini di legge stabiliti per la trasmissione di eventuali contributi da parte dei S.C.M.A. ed eventuali deduzioni dell’Autorità procedente, ha comunicato al Presidente della Commissione Tecnica Specialistica, per l’acquisizione del parere tecnico di competenza, di avere provveduto all’inserimento della documentazione tecnico progettuale, relativa al procedimento TP 1-9 Comune di Trapani, nell’apposito “Portale Regionale per le Valutazioni e Autorizzazioni ambientali” con il codice di procedura n. 1390;

VISTO il parere n. 355 del 24/11/2021, approvato in pari data dalla Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale, trasmesso dal Servizio1/U.O.1.1/DRU, nella qualità di Segreteria a supporto della medesima Commissione, con nota prot. n. 19370 del 25/11/2021, al Servizio 2 – DRU, con il quale “*ESPRIME parere di non assoggettabilità a VAS del Procedimento 1390 Classifica: TP 1-9 della proposta del “Progetto di modifica al piano di lottizzazione convenzionata in corso di realizzazione in contrada Fontanelle, via Nicolò Rodolico – Trapani – Ditta Neom S.r.l.”*”;

RITENUTO di poter condividere il sopra citato parere della C.T.S. n. 355 del 24/11/2021, che allegato al presente Decreto ne costituisce parte integrante.

DECRETA

Art. 1) Ai sensi e per gli effetti dell’art. 12, comma 4, del D.Lgs. n. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni, in conformità al parere n. 355 del 24/11/2021 reso dalla Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale, il procedimento **TP 1-9** “*Progetto di modifica al piano di lottizzazione convenzionata in corso di realizzazione in contrada Fontanelle, via Nicolò Rodolico – Trapani – Ditta Neom S.r.l.*”, **sia da NON assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.**

Art. 2) Il **Comune di Trapani**, Autorità Procedente, provvederà alla pubblicazione del presente decreto con l’allegato parere, che ne costituisce parte integrante, all’Albo Pretorio Comunale, e sul proprio sito istituzionale.

Art. 3) A norma dell’art. 12, comma 5, del D.Lgs. n. 152/2006, come modificato ed integrato dall’art. 15, comma 1, della Legge 116/2014, e dell’art. 68, comma 4, della L.R. n. 21/2014 e s.m.i., il presente Decreto verrà pubblicato integralmente nel sito web dell’Autorità Competente – Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente – Regione Siciliana, e contemporaneamente per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Art. 4) Avverso il presente provvedimento è esperibile, dalla data di pubblicazione o notificazione, ricorso giurisdizionale dinanzi al T.A.R. entro il termine di giorni 60 (sessanta) o in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Regione entro il termine di giorni 120 (centoventi).

Palermo, li 03/12/2021

L’Autorità Competente
IL DIRIGENTE GENERALE D.R.U.
arch. Calogero Beringheli
Firmato



Codice procedura: 1390

Sigla Procedimento: TP 1-9

Ditta Proponente: Ditta: Neom S.r.l

Autorità Procedente: Comune di Trapani

Procedimento: procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS (ex art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.)

Oggetto: *“Progetto di modifica al piano di lottizzazione convenzionata in corso di realizzazione in contrada Fontanelle, via Nicolò Rodolico – Trapani.”*

PARERE predisposto sulla base della documentazione e delle informazioni che sono state fornite dal servizio 2 del Dipartimento Regionale Ambiente Regione Siciliana e contenute sul nuovo portale regionale.

PARERE C.T.S. n. 355 del 24/11/2021

VISTA la Direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001 del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;

VISTO il Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 recante *“Norme in materia ambientale”* e ss.mm.ii.;

VISTA la Direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli *habitat* naturali e semi-naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche;

VISTA la Direttiva 2009/147/UE concernente la conservazione degli uccelli selvatici;

VISTO il D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357 di attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e semi-naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche e ss.mm.ii.;

VISTA la Legge 22 maggio 2015 n. 68 *“Disposizioni in materia di delitti contro l'ambiente”*;

VISTA la Legge Regionale 3 maggio 2001, n. 6, articolo 91 e ss.mm.ii. recante norme in materia di autorizzazioni ambientali di competenza regionale;

VISTA la Legge Regionale 7 maggio 2015, n. 9: *“Disposizioni programmatiche e correttive per l'anno 2015. Legge di stabilità regionale”*, ed in particolare l'articolo 91 recante *“Norme in materia di autorizzazioni ambientali di competenza regionale”*;

VISTO il Decreto del Presidente della Regione n. 23 del 8 luglio 2014, concernente il *“Regolamento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di piani e programmi nel territorio della Regione Siciliana”*;

VISTA la Delibera di Giunta 26/02/2015, n. 48 concernente *“Competenze in materia di rilascio dei provvedimenti di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e di Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA)”*, che individua l'Assessorato Regionale del territorio e dell'Ambiente Autorità Unica Ambientale, con l'eccezione dell'emanazione dei provvedimenti conclusivi relativi alle istruttorie di cui all'art. 1, comma 6, della L.R. 09/01/2013, n. 3;

VISTO l'atto di indirizzo assessoriale n. 1484/Gab dell'11 marzo 2015 e ss.mm.ii.;

VISTA la nota prot. n. 12333 del 16/03/2015 con la quale il Dirigente Generale del Dipartimento dell'Ambiente impartisce le disposizioni operative in attuazione della Delibera di Giunta n. 48 del 26/02/2015;



VISTA la Delibera di Giunta regionale 21/07/2015 n. 189 concernente: “*Commissione Regionale per le Autorizzazioni Ambientali di cui all’art. 91 della Legge Regionale 7 maggio 2015, n. 9 - Criteri per la costituzione-approvazione*”, con la quale la Giunta Regionale, in conformità alla proposta dell’Assessore Regionale per il Territorio e l’Ambiente, di cui alla nota n. 4648 del 13/07/2015 (Allegato “A” alla delibera), ha approvato i criteri per la costituzione della citata Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale;

VISTO il D.A. n. 207/GAB del 17/05/2016 di istituzione della Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale, applicativo dell’art. 91 della L.R. 7 maggio 2015 n. 9, così come integrato dall’art. 44 della L.R. 17 marzo n. 3 e dei criteri fissati dalla Giunta Regionale con Delibera n. 189 del 21 luglio 2015;

VISTO il D.P.R. 14 giugno 2016 n. 12 di rimodulazione degli assetti organizzativi dei Dipartimenti Regionali;

VISTA la nota assessoriale prot. n. 5056/GAB/1 del 25/07/2016 relativa a “Prima direttiva generale per l’azione amministrativa e per la gestione ex comma 1, lettera b) dell’art. 2 della L.R. 15/05/2000, n. 10;

VISTA la nota assessoriale prot. n. 7780/GAB12 del 16/11/2016 esplicativa sul coordinamento tra le attività dipartimentali e la Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale;

VISTO il D.A. n. 142/GAB del 18 aprile 2018, relativo al funzionamento della Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale, con il quale è revocato il D.A. n. 32/GAB del 28 gennaio 2018;

VISTO il D.A. n. 311/GAB del 23 luglio 2019, con il quale si è preso atto delle dimissioni dei precedenti componenti della Commissione Tecnica Specialistica (C.T.S.) e contestualmente sono stati nominati il nuovo Presidente e gli altri componenti della C.T.S.;

VISTO il D.A. n. 318/GAB del 31 luglio 2019 di ricomposizione del Nucleo di coordinamento e di nomina del vicepresidente;

VISTO il D.A. n. 414/GAB del 19 dicembre 2019 di nomina di n. 4 componenti della CTS, in sostituzione di membri scaduti;

RILEVATO che con DDG n. 195 del 26/3/2020 l’Assessorato Regionale del Territorio e dell’Ambiente della Regione Siciliana ha approvato il Protocollo d’intesa con ARPA Sicilia, che prevede l’affidamento all’istituto delle verifiche di ottemperanza dei provvedimenti di valutazione ambientale di competenza regionale relative alle componenti: atmosfera; ambiente idrico (limitatamente agli aspetti qualitativi); suolo e sottosuolo; radiazioni ionizzanti e non; rumore e vibrazione;

VISTO il D.A. n. 285/GAB del 3 novembre 2020 con il quale è stato inserito un nuovo componente con le funzioni di segretario del Nucleo di Coordinamento;

VISTO il D.A. n. 19/GAB del 29 gennaio 2021 di nomina di nn. 5 componenti della CTS, in sostituzione di membri scaduti o dimissionari, di integrazione del Nucleo di coordinamento e di nomina del nuovo vicepresidente;

LETTO il citato protocollo d’intesa e le allegate Linee-guida;

VISTA l’istanza, acquisita al prot. del DRU al n. 6829 del 26/04/2021, del Comune di Trapani inerente la proposta di Variante di cui in oggetto, ai fini della verifica di assoggettabilità a V.A.S., ex art. 12 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.



VISTA la nota prot. n. 7234 del 04/05/2021, con la quale il Servizio 2 Affari Urbanistici Sicilia Occidentale del Dipartimento Regionale Urbanistica ha avviato la fase di consultazione del Rapporto Ambientale Preliminare, chiamando i seguenti Soggetti Competenti in Materia Ambientale (S.C.M.A.) alla pronuncia del relativo parere di competenza (ex art.12 comma 2 del D.L.vo.152/06 e s.m.i.) entro 30 giorni a decorrere dalla ricezione della stessa:

- Dipartimento Regionale dell'0' Ambiente
- Comando del Corpo Forestale della Regione Siciliana
- Dipartimento Regionale dell'Acqua e dei Rifiuti
- Dipartimento Regionale dell'Energia
- Dipartimento Regionale Tecnico
- Dipartimento Regionale dell'Agricoltura
- Dipartimento Regionale dello Sviluppo Rurale e Territoriale
- Dipartimento Regionale delle Attività Produttive
- Libero Consorzio di Trapani già Provincia Regionale di Trapani
 - Territorio Ambiente - Parchi e Riserve
 - Protezione civile
 - Sviluppo economico
- Ufficio del Genio Civile di Trapani
- Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani
- Dipartimento della Protezione Civile
 - Servizio Regionale di Protezione Civile per la Provincia di Trapani
- Dipartimento per le Attività Sanitarie e Osservatorio Epidemiologico
- Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente -DAP di Trapani
- e p.c. - Comune di Trapani

VISTA la nota del DRU Prot. n. 10516 del 22/06/2021, con la quale il Dipartimento dell'Urbanistica - Servizio 2 - Unità Operativa 2.3, dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente, avendo effettuato l'istruttoria amministrativa e verificata la procedibilità della pratica, considerato che sono decorsi i termini di legge stabiliti per la trasmissione di eventuali contributi da parte dei S.C.M.A. ed eventuali deduzioni dell'Autorità procedente, ha comunicato al Presidente della Commissione Tecnica Specialistica per l'acquisizione del parere tecnico di competenza della Commissione di aver provveduto all'inserimento della documentazione tecnico progettuale, relativa al procedimento TP 1-9 Comune di Trapani, nell'apposito "Portale Regionale per le valutazioni e Autorizzazioni Ambientali" con il Codice di procedura n. 1390.

RILEVATO che al termine della fase di consultazione al Rapporto Ambientale Preliminare (ex art.12 D. Lgs.152/06) sono pervenute le seguenti osservazioni, contributi e/o pareri, da parte dei Soggetti Competenti in Materia Ambientale ciascuno per le proprie competenze, nell'arco temporale stabilito dalla vigente normativa (30 giorni dalla trasmissione del RAP ai SCMA ex art. 12 comma 2 Parte II del D.Lgs. 152/2006) e nessuna controdeduzione da parte dell'Autorità procedente:

- Dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Trapani - Servizio 16 - trasmessa a mezzo posta elettronica, con nota prot DRU n. 8900 del 26/06/2021, nella quale si afferma che: "*... si comunica che la zona d'intervento non è sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 - Capo I - titolo I del R.D.L. 30.12.1923 N°3267, per cui per la realizzazione di quanto sopra non necessita di Nulla Osta da parte di questo Ispettorato, fatte salve eventuali, ulteriori, pareri e/o autorizzazioni previsti dalla legge ed emessi da altri Enti*".
- Dell'ARPA Sicilia Dipartimento Attività Produttive e Impatto sul Territorio, trasmesso con nota DRU prot n. 9627 del 09/06/2021 nella quale si afferma che: "*... è parere di questo soggetto competente in*



materia ambientale che il piano proposto non debba essere sottoposto alla Valutazione Ambientale Strategica di cui al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., con prescrizioni seguenti:

- 1) che gli scarichi fognari domestici, del piano programma in oggetto, siano collettati alla rete fognaria comunale;*
- 2) che le acque di prima pioggia dei piazzali e dei parcheggi del P./P. dovranno essere captate e trattate prima del recapito finale, così come previsto dall'art. 113 del D.Lgs 152/06 e s.m.i.;*
- 3) che gli impianti, idrici potabili del P./P., siano collettati alla rete idrica comunale;*
- 4) che le piante di olivo oggetto d'estirpazione vengano reimpiantate nel numero, secondo quanto previsto Decreto Legislativo Luogotenenziale del 27 luglio 1945, n. 475.*

- del Libero Consorzio Comunale di Trapani, trasmesso con nota DRU prot n10786 del 25/06/2021 nella quale si afferma che: "... in riferimento alla nota prot. 35825 del 19/04/2021, acquisita al prot. DRU n. 6829 del 26/04/2021 del Comune di Trapani riguardante il procedimento di modifica del Piano di Lottizzazione di cui all'oggetto, ha provveduto ad inserire nel "Portale Valutazione Ambientali – Accesso SPID – Proponenti" dell'Assessorato il Rap e i relativi allegati per il progetto con codice istanza n. 703 e codice procedura n. 1390, per conto della proponente "Neom s.r.l.", ai fini dell'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S., ex art. 12 del D. Lgs. 152/06 e ss.mm.ii.;

o *Constatato che nel suddetto portale alla data del 01/06/2021 è riscontrabile soltanto la Tav. 2 – Stralcio catastale – del suddetto progetto di modifica in oggetto;*

o *Vista la documentazione tecnica della variante, assunta al prot. 18196 del 14/06/2021, prodotta dal tecnico incaricato dalla ditta proponente, ... unitamente al Verbale di Conferenza di Servizi decisoria del 04/02/2019 svoltasi ai sensi dell'art. 14 ter della L. 241/90, come recepita in Sicilia dalla L.R. 10/91 e L.R. 5/2011, ai fini dell'approvazione del progetto di variante al Piano di Lottizzazione convenzionato, ... dai quali, si evince che sono state apportate tutte le modifiche prescritte da questo Ente nella conferenza di servizi decisoria del 04/02/2019 qui di seguito descritte:*

a) l'accesso a parcheggio lungo la S.P. 83 previsto in progetto sarà realizzato ad una distanza minima di m. 30,00 dalla rotatoria presente in sito, come previsto dalle norme delle intersezioni stradali del D.M. 2006, la medesima distanza deve essere rispettata dall'intersezione con la via Nicolò Rodolico, lo stesso sarà ubicato al Km 0+400 circa, lato dx, avrà una larghezza di m. 8.92 e sarà a servizio di parcheggio pubblico;

b) al fine di consentire da e per l'accesso a parcheggio solo manovre destrorse, si collocherà opportuna segnaletica stradale orizzontale e verticale sul suddetto tratto e all'interno del parcheggio sarà collocato il segnale di obbligo di stop con direzione obbligatoria a destra;

c) sarà realizzato opportuno cordolo di delimitazione dell'area comunale dalla strada e lo stesso sarà saltuariamente interrotto da bocche di lupo non transitabili per permettere la fuoriuscita delle acque meteoriche realizzando opportuno sistema di raccolta delle acque che convogliano le stesse nelle aree circostanti, al fine di evitare il convogliamento delle stesse sulla strada provinciale; Si prevede inoltre la piantumazione di alberi di agrume, di cui, il più prossimo alla S.P. 83 sarà piantumato alla distanza di m. 7,30 dal marciapiede da realizzare;

o *Vista la Deliberazione del Commissario Straordinario n. 6 del 19/04/2021 con la quale è stato approvato il "Regolamento per l'Applicazione del Canone Unico Patrimoniale di Concessione, Autorizzazione, Nulla Osta o Esposizione Pubblicitaria" in applicazione della Legge 160/2019- articolo 1, commi 816-836 e 846-847 con validità delle tariffe dal 1 gennaio 2021, da cui si evince che la S.P. 83 appartiene alla Categoria I;*

o *Vista la Delibera del Commissario Straordinario n. 24 del 31/01/13 riguardante la classificazione funzionale provvisoria a norma del D.Lgs. 285/92 e ss.mm.ii. dalla quale si evince che il tratto interessato della S.P. 83 ricade in zona identificata come strada di tipo F in deroga;*

o *Visto il D. Lgs. n. 285/92, il D.P.R. 495/92 e successive modifiche ed integrazioni;*



- *Visto il D.Lgs. 152/2006, nel rispetto della disciplina ivi contenuta, si rappresenta che i compiti assegnati a questo Ente si limitano normativamente agli aspetti legati alla successiva fase dei controlli di cui all'art. 197 del medesimo Decreto ed ai soli fini dell'esercizio delle attività, tenuto conto delle prescrizioni e dei limiti imposti dal predetto D.Lgs. 152/2006; Non trovandosi in condizioni di conflitto di interesse, nemmeno potenziale, di cui all'art. 1 comma 41 della Legge 190/2012, né in situazioni che danno luogo ad obbligo di astensione ai sensi del D.P.R. n. 62/2013 e del Codice di comportamento interno;*

Per quanto di competenza, per la fase del procedimento in esame, si rilascia NULLA OSTA dal punto di vista della viabilità, al progetto di modifica al Piano di Lottizzazione convenzionato, per la realizzazione di un accesso carrabile a parcheggio, della larghezza di m. 8,92 da ubicare lungo la S.P. n. 83 "Circonvallazione di Trapani", al Km. 0+400 circa, lato dx, alla formazione di cordolo di delimitazione dell'area comunale con la strada e la piantumazione di alberi di agrume, nel territorio del comune di Trapani, in conformità agli elaborati tecnici prodotti dal tecnico incaricato dalla ditta, ... alle seguenti condizioni:

- l'accesso da realizzare previsto in progetto lungo le S.P. 83 al servizio del parcheggio deve soddisfare i parametri di riferimento di visuale libera della tabella 5.2.1.c del DM 6792/2001, deve essere realizzato ad una distanza minima di m. 30,00 dalla rotatoria presente in sito, come previsto dalle norme delle intersezioni stradali del D.M. del 2006; la medesima distanza deve essere rispettata dall'intersezione con la via Nicolò Rodolico;

- deve essere collocata opportuna segnaletica stradale orizzontale e verticale di obbligo di stop con direzione obbligatoria a destra nel tratto stradale interessato all'accesso e all'interno del parcheggio al fine di consentire all'utente in transito da e per l'accesso a parcheggio solo manovre destrorse;

- deve essere realizzato opportuno cordolo di delimitazione dell'area comunale dalla strada e lo stesso deve essere saltuariamente interrotto da bocche di lupo non transitabili per permettere la fuoriuscita delle acque meteoriche, realizzando opportuno sistema di raccolta delle stesse, al fine di evitare il convogliamento di acque sulla strada provinciale;

- la piantumazione di specie vegetali arboree e/o arbustive da impiantare nella fascia a verde a coronamento dell'area a parcheggio lungo la S. P. n. 83 a norma dell'art. 16 comma 1 lettera c) del D. Lgs 285/1992 e dell'art. 26 comma 6 del Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada Reg. 495/92 deve essere posta ad una distanza dal confine stradale non inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

- eventuale illuminazione della suddetta area non deve creare rifrangenze sulla sede stradale della S.P. 83 e i pali devono essere posti ad una distanza minima dal confine stradale pari alla loro altezza.

Per l'esecuzione dei lavori di realizzazione dell'accesso carrabile al parcheggio, con occupazione di suolo durante i lavori e in via permanente, è necessario richiedere ed ottenere preventivamente le concessioni e/o autorizzazioni e/o Nulla Osta per la strada interessata dalle opere sopracitate.

PRESO ATTO che sul Portale Gestionale delle Valutazioni Ambientali della Regione Sicilia (SI-VVI) è stata pubblicata la seguente documentazione:

N.	Nome	Titolo
1.	RS01ROI0001A0.PDF	BONIFICO ONERI
2.	RS01REL0001A0.PDF	RELAZIONE TECNICA
3.	RS01EPS0001A0.PDF	STRALCIO P.R.G.



4.	RS01ADD0001A0.PDF	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PRESCRITTIVE
5.	RS01EPS0002A0.PDF	PLANIMETRIA STATO DI FATTO
6.	RS01EPS0003A0.PDF	SCHEMA PLANIMETRICO MODIFICA LOTTI
7.	RS01EPS0004A0.PDF	PLANIMETRIA GENERALE
8.	RS01EPS0005A0.PDF	VIABILITA' INTERNA AL LOTTO -SEGNALETICA
9.	RS01EPS0006A0.PDF	SERVIZI A RETE
10.	RS01EPS0007A0.PDF	LAY OUT FUNZIONALE CORPO A
11.	RS01EPS0008A0.PDF	LAY OUT FUNZIONALE CORPO B
12.	RS01EPS0009A0.PDF	LAY OUT FUNZIONALE CORPO C
13.	RS01EPS0010A0.PDF	RELAZIONE FOTOGRAFICA
14.	RS01IST0001A0.PDF	ISTANZA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS
15.	RS01RAS0001A0.PDF	RAPPORTO PRELIMINARE VAS

VISTO che al termine della fase di consultazione al Rapporto Ambientale Preliminare (ex art.12 D.Lgs.152/06) non sono pervenute ulteriori osservazioni, contributi e/o pareri, da parte dei Soggetti Competenti in Materia Ambientale ciascuno per le proprie competenze, nell'arco temporale stabilito dalla vigente normativa (30 giorni dalla trasmissione del RAP ai SCMA ex art. 12 comma 2 Parte II del D.Lgs. 152/2006) e nessuna deduzione da parte dell'Autorità procedente;

CONSIDERATO che il Rapporto Ambientale Preliminare è volto verificare se la proposta di "Variante Urbanistica" di che trattasi possa avere impatti significativi sull'ambiente e, di conseguenza, decidere di assoggettare o escludere lo stesso dalla procedura di valutazione definendo, se del caso, le necessarie prescrizioni per le successive fasi del procedimento.

LETTA la documentazione e gli elaborati forniti dall'Autorità Procedente (Comune di Trapani) e, in particolare, letto quanto riportato nella Relazione Tecnica e nel Rapporto Preliminare Ambientale, di cui di seguito sono stati estrapolati e riportati in corsivo gli elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

1. CARATTERISTICHE DEL PROGRAMMA.

Illustrazione degli obiettivi e dei contenuti del programma;

L'intervento di che trattasi consiste nella modifica di un Piano di lottizzazione convenzionata, approvato dal Consiglio Comunale di Trapani con delibera n° 91 del 30/06/2014 e munito di regolare Concessione Edilizia n° 82 del 18/09/2014, attualmente in corso di esecuzione, sito in Trapani località Fontanelle, attraversato dalla via Niccolò Rodolico, ricadente nella Z.T.O. "C.2 - di espansione edilizia di margine urbano e delle frazioni di progetto" del vigente P.R.G., proposto dalla ditta Neom S.r.l., per la realizzazione di un insediamento di carattere misto, residenziale e commerciale.

La ditta Neom s.r.l. ha stipulato con il comune di Trapani una convenzione urbanistica ... in data 12/09/2014 ... e successiva Modifica di Convenzione urbanistica in data 15/01/2015 rep. n° 15.070 e raccolta n° 8.381, registrata a Trapani il 22/01/2015 al n° 329, che tra le altre cose, prevedeva che fossero realizzate ..., dalla ditta Neom S.r.l. le opere di urbanizzazione primaria previste dal PRG di Trapani tra le quali nello specifico si elencano Viabilità e Parcheggi pubblici, Rete Idrica, Rete Fognaria, Illuminazione Pubblica, Linea Dati e Telecomunicazione, Linea Elettrica. Tale adempimento risulta oggi pienamente rispettato ...

La lottizzazione in oggetto prevedeva inizialmente la realizzazione di N° 5 Lotti, identificati negli elaborati progettuali quali Lotto "A", Lotto "B" in cui sono state già insediate rispettivamente una attività



ristorativa a marchio Mc Donald's e una media struttura di vendita a marchio Lidl, e i - Lotto "R1", Lotto "R2" e Lotto "R3", - tutti e tre lotti residenziali, con tipologia villetta a schiera.

Localizzazione del Piano Di Lottizzazione

CONSIDERATO che per quanto riguarda l'Inquadramento Geografico e Territoriale nel RAP viene evidenziato: - *L'area d'intervento, è sita in Località "Fontanelle" del Comune di Trapani e confina ad Ovest con area di proprietà dei signori Adragna, a est con strada provinciale Erice-Trapani a nord parte con area di proprietà dello IACP ed in parte con via Rodolico a sud con bretella di adduzione all'area Industriale ex ASI.*

In particolare il sito in questione si localizza a sud-est dell'abitato di Trapani, in zona pianeggiante e le aree immediatamente limitrofe risultano interamente servite da opere di urbanizzazione primaria.

Il lotto di terreno risulta censito in catasto del Comune di Trapani nel Foglio di Mappa n. 12, p.lle nn. 781, 790, 1003, 1008, 1010, 1011, 1012, 1014, 1015, e nel Foglio di Mappa n.13, p.lle 161 e 165; si estende per complessivi mq.28.191,00.

Le Aree cedute al Comune di Trapani sono censite al N.C.E.U. del Comune di Trapani foglio 12, particelle 1003, 1008, 1011, 1012, 1014.

Le Aree oggetto della presente proposta di modifica: censite al N.C.E.U. del Comune di Trapani ai seguenti identificativi: - foglio 12, particelle 781, 790, 1010 di proprietà del lottizzante; - foglio 13, particelle 161 e 165, di proprietà comunale; - foglio 13 strada interpodereale corrente lungo le particelle 161 e 165.

CONSIDERATO che per quanto attiene le caratteristiche della Proposta di Piano di Lottizzazione in Variante, viene evidenziato che: - *La proposta di modifica avanzata al comune di Trapani in data 23/12/2015 con protocollo n° 115539 prevede la trasformazione dei n° 3 lotti residenziali, in due lotti da destinare a strutture commerciali di medie dimensioni di vendita e ad un lotto in cui insediare una struttura socio-sanitaria. Il progetto consiste nella diversa distribuzione planimetrica e cambio di destinazione d'uso dei lotti residenziali (R1, R2, R3), determinando comunque tre distinti lotti denominati negli elaborati progettuali "lotto C1", "lotto C2" e "lotto C3", in cui realizzare, nei primi due lotti, due nuove strutture commerciali di tipologia media struttura di vendita denominate rispettivamente "Corpo A" e "Corpo B" e nel terzo lotto, una struttura sanitaria assistenziale denominata "Corpo C".*

La modifica inoltre prevede di inglobare all'interno della lottizzazione anche un'area relitta, attualmente di proprietà comunale, ... il lottizzante propone una forma di perequazione urbanistica consistente nello sfruttamento della potenzialità edificatoria di detta area comunale, limitrofa al Piano di lottizzazione in questione, proponendosi di contro nella realizzazione a propria cura e spese, sempre su tali superfici, di servizi essenziali di urbanizzazione primaria non presenti nella zona. ... Inoltre con la presente variante si propone si addivenga ad una soluzione condivisa tra il lottizzante e la pubblica amministrazione, per il tratto di rete fognaria (per sole acque nere) di nuova realizzazione, in via Nicolò Rodolico.

L'intervento previsto dal Piano di Lottizzazione in oggetto ... si sviluppa su un'area d'intervento complessiva di mq 28.191,10 mq. ... Le sagome di progetto, i relativi profili altimetrici ed i tipi edilizi indicati negli elaborati del Piano di Lottizzazione si intendono indicativi e comunque da definire nella successiva progettazione esecutiva di dettaglio dei corpi di fabbrica, nel rispetto delle norme di attuazione e dei parametri definiti dal progetto di Piano di Lottizzazione.

CONSIDERATO che per quanto riguarda le superfici e l'identificazione catastale dell'area di proprietà comunale nella Relazione Tecnica viene specificato in particolare che: *L'area oggetto della presente proposta di perequazione fu originariamente oggetto di esproprio prefettizio al fine della realizzazione della strada di adduzione all'area industriale di Trapani, in favore proprio dell'ex. ASI, oggi IRSAP. In*



seguito fu redatto un verbale di trasferimento tra l'ex ASI ed il Comune di Trapani. L'area è identificata al N.C.E.U. al foglio n° 13 del comune di Trapani e particella 161 per una porzione pari a circa mq. 1.795 e particella 165 per una piccola parte pari a circa mq. 86, per un totale di mq. 1.881. A tale superficie si aggiunge una porzione di circa 730 mq. d'area identificata catastalmente come strada interpoderale (di norma di proprietà al 50% dei lotti frontestanti la stessa). Si precisa che il tracciato di tale strada interpoderale non è più riscontrabile allo stato di fatto dei luoghi, in quanto il nuovo assetto viario ha reso inutile la presenza di tale arteria. Le tre porzioni di terreno, appena descritte, hanno una superficie totale di circa 2.611,00 mq. tutta ricadente in z.t.o. "C2" con indice di edificabilità fondiario pari a 0,75 mc./mq.. Pertanto ne deriva una Volumetria potenziale dell'area nel suo complesso di 1.958,25 mc., che verrà riutilizzato all'interno della lottizzazione in corso di realizzazione.

CONSIDERATO che per quanto riguarda l'area di proprietà comunale viene asserito nella Relazione Tecnica che la richiesta di cessione dei diritti edificatori avanzata dalla ditta Neom S.r.l., deriva da una Determina Dirigenziale n. 2060 del 17.10.2016, tramite la quale è stato approvato l'avviso pubblico che avrebbe dato la possibilità a chiunque di prestare domande concorrenti in senso migliorativo. Conclusa con la successiva: - *Delibera di Giunta n. 44/18 del 17/07/2018, sulla cessione dei diritti edificatori di un'area in possesso del Comune di Trapani sita in contrada Fontanelle Milo, ricadente in z.t.o. C2, zona di espansione edilizia di margine urbano.*

CONSIDERATO che per quanto riguarda l'Inquadramento Urbanistico nel RAP viene rappresentato: - ... *l'area oggetto del Piano di Lottizzazione ha destinazione "C2 - zona di espansione edilizia di margine urbano e delle frazioni di progetto", di cui all'art. 114 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Trapani. Relativamente alle destinazioni d'uso ammesse, l'art. 114 rimanda al precedente articolo 112 il quale recita: "Le destinazioni d'uso ammesse, oltre quelle residenziali, sono le seguenti: servizi sociali e assistenziali; socio-sanitari-assistenziali; servizi di ristoro e/o di svago; attività artigianali, commerciali e del terziario, limitatamente ai piani terra; attività professionali; alberghi e attività turistico-ricettive." Le previsioni del Piano di Lottizzazione sono, pertanto, perfettamente coerenti con la destinazione di piano. L'ambito territoriale nel quale ricade il Piano di Lottizzazione in oggetto risulta, inoltre, pienamente compatibile con l'attività prevista in seguito all'attuazione dello stesso. Poiché l'art.114 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. stabilisce che nelle zone C.2, l'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,75 mc/mq, il volume territoriale realizzabile nel comprensorio risulta pari a 19.085,25 mc. pari a circa 191 abitanti equivalenti da insediare.*

PRESCRIZIONE DI P.R.G. –

L'art. 114 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. precisa:

- a. che la Zona "C.2" comprende aree di espansione edilizia di tipo residenziale, di margine urbano e delle frazioni a bassa densità;*
- b. che in dette zone è ammessa anche la tipologia "a casa isolata", oltre che a blocco, a schiera e a cortina continua; c. che nella Zona "C.2" le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di Piani di Lottizzazione (P. di L.) convenzionata con una superficie minima di intervento pari a metri quadri 10.000 e comunque secondo le norme del Titolo VII – Capo I e Capo II del Regolamento Edilizio nonché dal precedente art.11 di queste N.T.A.;*
- d. che le destinazioni d'uso ammesse, oltre quelle residenziali, sono le seguenti: - servizi sociali e assistenziali; - socio sanitari assistenziali; - servizi di ristoro e/o di svago; - attività artigianali, commerciali e del terziario, limitatamente ai piani terra; - attività professionali; - alberghi e attività turistico-ricettive;*
- e. che il lotto minimo è di metri quadri 600, con il limite di accorpamento massimo di tre lotti;*



- f. che il rapporto di copertura massimo è un terzo del lotto di pertinenza;
g. che la distanza minima dai confini e dagli allineamenti stradali: metri 5,00;
h. che l'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,75 mc/mq., ma nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 1,5 mc/mq;
i. che sempre nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere è consentito l'accorpamento di più lotti, nonché la lottizzazione per complesso insediativo chiuso ai sensi dell'art. 15 della L.R. n°71/1978.

CONSIDERATO che nella Relazione Tecnica viene affermato che: - La presente variante prevede al suo completamento diversi lotti con immobili a destinazione d'uso differenti. Nello specifico si avrà:

	Destinazione d'uso	Volume Insediato (mc)	Sup. Lorda (mq) coperta	Sup. Lorda (mq) LOTTO
LOTTO A	Commerciale (Food)	6.919,68	1.621,30	5.806,00
LOTTO B	Ristorativo	1.695,32	411,64	3.427,00
LOTTO C1	Commerciale (no Food)	3.601,80	1.000,50	2.367,18
LOTTO C2	Commerciale (no Food)	4.608,63	1.181,70	5.377,42
LOTTO C3	Socio sanitaria assistenziale	2.255,58	703,86	3.131,36
	TOTALE	19.081,01	4.919,00	

CONSIDERATO che per quanto riguarda la Viabilità viene specificato in particolare che: La viabilità pubblica di progetto del presente piano di lottizzazione, ... NON subirà variazione alcuna. Sarà invece rimodulata la viabilità interna della porzione oggetto di modifica (ex lotti R1, R2, R3, oggi lotti C1, C2 e C3). Per quanto riguarda gli accessi ad ogni singolo lotto, sarà fatta una distinzione netta tra gli accessi carrabili e quelli pedonali. Ogni lotto avrà comunque un accesso indipendente rispetto agli altri lotti, in modo tale da definire nettamente la distinzione degli stessi lotti. La carreggiata prevista interna ai lotti privati, saranno di larghezza minima pari a 2,70 se a corsia singola ed unico senso di marcia oppure, se a doppio senso di marcia, si realizzeranno due corsie della larghezza minima di 2,50 ml. ciascuna, ed ai lati di dette corsie saranno, ove possibile, realizzati gli stalli per le autovetture in sosta. ... Saranno ... adottate adeguate caratteristiche di sicurezza per la viabilità interna del lotto a destinazione commerciale, mediante la separazione della viabilità pedonale da quella motorizzata di accesso agli stalli o a servizio alle singole attività commerciali. Saranno rispettate le distanze minime di 12 m dalle intersezioni stradali comunali esistenti ed i nuovi passi carrabili in progetto. Per quanto riguarda l'accesso al parcheggio pubblico previsto in progetto sull'area comunale prospiciente la strada provinciale "Torrebianca", si rispetteranno le distanze minime di 30 m. dalle intersezioni a raso su S.P. esistenti.

CONSIDERATO che per quanto riguarda i Parcheggi viene affermato che: - I parcheggi pubblici realizzati e già consegnati al comune NON saranno oggetto di rimodulazione. In aggiunta a questi ultimi (1.321,00 mq.) sarà realizzato un nuovo parcheggio, limitrofo all'area a verde già consegnata, con accesso da via Rodolico, denominato Parcheggio 3 (su area del lottizzante da cedere) ricavato nel rispetto dell'art. 5 del D.M. n. 1444/68 di superficie pari a 588,00 mq. ... Nella presente modifica al P.d.L. sono state identificate le superfici afferenti l'art. 5 e sono state destinate al 51% a parcheggio in accordo con quanto stabilito dal medesimo decreto infatti $1.321 + 588 = 1.909,00$ mq pari al 51% delle superfici previste da cedere/cedute



pari a 3.779,00 > 3.778,00 (minimo da cedere secondo l'approccio 1 a maggiore convenienza rispetto alla pubblica amministrazione)

CONSIDERATO che per quanto riguarda il Verde Pubblico viene affermato che: - *Le aree destinate a verde pubblico nella precedente stesura del P. di L. non saranno oggetto di rimodulazione. Come per l'individuazione dei parcheggi pubblici anche per le aree a verde si è fatto totale riferimento a quanto prescritto dall'art. 5 del D.M. n. 1444/68. Al fine di raggiungere le superfici richieste, è stato identificato all'interno della lottizzazione l'area definita "Verde Pubblico 2" con una superficie pari a 222,00 mq. che sommato al verde pubblico realizzato con la precedente stesura si ottiene una superficie pari a 1870,00 mq. (1.648,00 + 222,00). Tale superficie si inserisce tra la parte pubblica e la parte privata del nuovo insediamento a formare una sorta di filtro tra le due sezioni. Nella presente modifica al P.d.L. le superfici destinate agli standard urbanistici sono state destinate al 49% a verde pubblico, in accordo con quanto stabilito dal medesimo decreto.*

CONSIDERATO che per quanto riguarda le Urbanizzazioni Secondarie, viene affermato che: - *Con la nuova stesura del P. di L. ...le superfici da standard saranno tutte reperite, all'interno della lottizzazione, in modo da essere a disposizione dei cittadini e fruibili dagli stessi. Tale scelta peraltro è stata percorsa anche in accordo con quanto previsto dal Decreto Presidenziale 11 luglio 2000 intitolato "Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale" in cui all'art. 12 detta gli indirizzi per l'insediamento delle attività commerciali, riferiti ai diversi ambiti territoriali e nel caso specifico, trovandoci in area di consolidata presenza commerciale della periferia urbana, considerate come risorsa indispensabile per il miglioramento della vita sociale dei quartieri e per la prevenzione dei fenomeni di degrado, si prescrive di perseguire l'obiettivo della qualificazione e del potenziamento degli assi commerciali e dei nuclei di servizio esistenti. Per conseguire tale obiettivo il D.P.R.S. ritiene necessario migliorare l'assetto e l'arredo di piazze, strade commerciali, isole pedonali, ovvero creare nuove aree qualificate di aggregazione urbana e per il commercio su aree pubbliche.*

CONSIDERATO che per quanto riguarda le Parcheggi di Pertinenza, viene affermato che: - *I parcheggi pertinenziali afferenti le attività già in funzione NON saranno oggetto di rimodulazione in quanto abbondantemente verificati. I nuovi parcheggi pertinenziali, afferenti i nuovi corpi di fabbrica A, B e C, saranno dotati di almeno uno stallo per disabili ogni 50 stalli standard e di stalli divisi per cicli e motocicli, oltre alle aree specificatamente individuate per il carico e scarico delle merci. Inoltre le superfici saranno calcolate in base alla destinazione d'uso dei locali ai sensi della normativa vigente. Per cui si avrà:*

- Per le attività COMMERCIALI (art.18, L.765/67 – L.122/89- art.16 D.P.R.S. 11.07.2000) il Proponente rileva che: - *Ai fini del calcolo dei parcheggi pertinenziali dei locali commerciali, si è proceduto combinando i parcheggi pertinenziali dovuti ai sensi dell'art. 3 del D.P.R.S. 11.07.2000, a quelli previsti dall'art. 18 della Legge 06/08/1967, n° 765 e s.m.i, pertanto ..., per quanto riguarda i due locali commerciali, ... il calcolo del parcheggio, in regime di sicurezza, viene eseguito come se fossero medie strutture di vendita di tipo alimentare e cioè la dotazione di parcheggio è pari al doppio del necessario ossia pari ad 1 mq per mq. di superficie di vendita pertanto si avrà:*
 - *Corpo A (Commerciale) Sup. di Vendita = 902 mq. di sup. da vincolare a parcheggio di pertinenza. A Tale superficie si aggiunge quanto previsto dall'art. 18 della Legge 06/08/1967, n° 765 e s.m.i ossia 1 mq. di parcheggio ogni 10 mc. di volume (escluso volume area vendita)*
Il Proponente esegue pertanto i calcoli relativi la superficie del Parcheggio di Pertinenza, per cui in conclusione asserisce che la superficie prevista da vincolare risulta pari a 938,00 MQ.
- Per le attività SOCIO SANITARIO = DIREZIONALE (art. 18 L.765/67 – L.122/89) il Proponente rileva che: - *Ai fini del calcolo dei parcheggi pertinenziali dei locali Socio Sanitari si farà riferimento all'art. 18 della L. 765/67 parimenti al calcolo degli immobili a destinazione residenziale, pertanto si avrà:*



- *Corpo C (Socio Sanitaria) Volume = 2.255,58 mc / 10 = 225,56 mq di sup. da vincolare a parcheggio di pertinenza < 226,00 MQ. previsti da vincolare.*

CONSIDERATO che per quanto riguarda il Verde Privato su Area del Lottizzante viene affermato che: - *All'interno della distribuzione funzionale dei nuovi lotti C1, C2 e C3, sono state invece reperite diverse aree a verde privato in cui sono stati disposti i serbatoi per la riserva idrica ed un locale tecnico di pressurizzazione dell'impianto idrico per il lotto C2 e per il lotto C3, delle dimensioni in pianta di circa 5m x 7m ed una altezza utile interna di 3,00 m. dotata di apposita porta di ingresso e finestre di aerazione.*

CONSIDERATO che per quanto riguarda l'area a Servizi ed Area per Attrezzature Comunitarie viene affermato che: - *Nella presente modifica al P. di L. non essendovi prevista nessuna edificazione a carattere residenziale eccetto l'attività socio sanitaria del lotto C, non sarà necessario prevedere superfici da destinare a servizi o ad area per attrezzature comunitarie ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68. Le uniche aree previste per il lotto C, vista l'esiguità delle superfici in gioco, saranno individuate sull'area dei lottizzanti ed accorpate alle aree a parcheggio e verde individuate ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444/68 in modo tale da ottenere degli spazi pubblici funzionali.*

CONSIDERATO che per quanto riguarda le Superfici e i Volumi di Intervento delle Aree Previste con la variante al P. di L. convenzionata nel RAP è stato riportato che:

	F.12 part.	Superf. (mq.)	DA CEDERE	GIA' PROP. COMUNALE
Parcheggio 1 (Già realizzato)	1008	885,00	1.909,00	
Parcheggio 2 (Già Realizzato)	1012	436,00		
Parcheggio 3 (Nuova Realizzazione)	Da Frazionare	588,00		
Verde Pubblico (Già Realizzato)	1011	1.648,00	1.870,00	
Verde Pubblico 2 (Nuova Realizzazione)	Da Frazionare	222,00		
Area arredo stradale (Nuova Realizzazione)	F.13 Prop. comunale	1.506,00		1.506,00
Viabilità Pubblica	1003	1.970,00	3 460,00	
Viabilità Pubblica	361	478,00		
Viabilità Pubblica	1014	1 012,00		
Viabilità Pubblica Su area comunale 1	991	122,00	xxx	122,00
Viabilità Pubblica Su area comunale 2	780	127,00	xxx	127,00

Tutte le particelle ricadono nel F. di mappa 12 ad esclusione della part. di proprietà comunale.

CONSIDERATO che per una più agevole lettura dei dati nel RAP è stata allegata una tabella riassuntiva, con i dati di progetto più importanti e rimanda agli elaborati tecnici per ulteriore approfondimento ed individuazione delle aree. Come di seguito esposta:

RIEPILOGO DATI DELLA NUOVA LOTTIZZAZIONE

DATI GENERALI LOTTIZZAZIONE IN VARIANTE	
SUPERFICIE TERRITORIALE INTERA AREA DEL LOTTIZZANTE (compresa interpod.)	24.137,00 mq



PORZIONE OVEST (LOTTO A - MC DONALD 3.427 mq. + LOTTO B LIDL 5.806 mq.)	9.233,00 mq.
PORZIONE OVEST (Parcheggio Pubblico)	885,00 mq.
PORZIONE EST AREA PUBBLICA (Verde attrezzato 1.648 mq. + parcheggio 436 mq.)	2.084,00 mq.
PORZIONE EST Lotto C1	3.427,00 mq.
PORZIONE EST Lotto C2	5.377,42 mq.
PORZIONE EST Lotto C3	3.131,36 mq.
SUPERFICIE TERRITORIALE AREA DI PROPRIETA' COMUNALE	1.881,00 mq.
SUPERFICIE TERRITORIALE AREA ex STRADA INTERPODERALE	730,00 mq.
INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE	0,75 mc./mq.
INCREMENTO VOLUMETRICO AREA PUBBLICA (mq. 1.881,00 x 0,75 mc./mq.)	1.410,75 mc.
INCREM. VOLUM. STRADA INTERPODERALE PRIVATA (mq. 730,00 x 0,75 mc./mq.)	547,50 mc.
VOLUME MASSIMO EDIFICABILE CON ORIGINARIA LOTTIZZAZIONE	17.367,75 mc.
VOLUME REALIZZATO (Edificio Lidl 6.919,68 mc. + Edificio Mc. Donald's 1.695,32 mc.)	8.615,00 mc.
VOLUME REALIZZABILE (Da area privata 17.367,75 - 8.615,00 + 547,50)	9.300,25 mc.
VOLUME TOTALE REALIZZABILE (9.300,25 + 1.410,75)	10.711,00 mc.
VOLUME IN PROGETTO (Corpo A 3.601,80 + Corpo B 4.608,63 + Corpo C 2.255,58)	10.466,01 mc.
SUPERFICIE COPERTA INTERA LOTTIZZAZIONE Lotti: A) 1.621,30 + B) 411,64 + C1) 1.000,50 + C2) 1.181,70 + C3) 703,86	4.949,00 mq.
VERIFICA LIMITE INDICE DI COPERTURA	20.50% < 33.33%
SUPERFICIE COPERTA MAX	<1/3 SUP. FONDIARIA
PARCHEGGIO DI PERTINENZA CORPO A (COMMERCIALE) Valore minimo 937,46 mq.	938,00 mq.
PARCHEGGIO DI PERTINENZA CORPO B (COMMERCIALE) Valore minimo 1.070,25 mq.	1.090,00 mq.
PARCHEGGIO DI PERTINENZA CORPO C (SOCIO SANITARIO) Valore min. 225,56 mq.	226,00 mq.

CONSIDERATO che nel RAP viene riportato che:

SUPERFICI E VOLUMI COMPLETI E FUNZIONANTI

Lotto A CORPO "Mc. Donald's" (già realizzato)

Sup. lorda 411,64 mq. - Altezza media = 4,12 m.

VOL. 411,64 x 4,11 = 1.695,32 mc.

Lotto B CORPO "Lidl" (già realizzato) - Sup. lorda 1621,30 mq. - Altezza media = 4,27 m.

VOL. 1621,30 x 4,27 = 6.919,68 mc.

SUPERFICI E VOLUMI DA REALIZZARE

Lotto C1 CORPO "A"

Dimensione 1 = 29,60 m - Dimensione 2 = 33,80 m

Sup. lorda 1000,50 mq. - Altezza interna = 3,60 m. (3,35 m. + 0,25 m. soletta e coibentazione)

VOL. 1000,50 x 3,60 = 3.601,80 mc.



Lotto C2 CORPO "B"

Dimensione 1 = 30,30 m Dimensione 2 = 39,00 m
Sup. lorda 1.181,70 mq Altezza interna = 3,90 m. (3,65 m. + 0,25 m. soletta e coibentazione)
VOL. 1181,70 x 3,90 = 4.608,63 mc.

Lotto C3 CORPO "C"

PIANO TERRA

Dimensione 1 = 30,00 m Dimensione 2 = 16,00 m
Sup. lorda 480,00 mq. Altezza interna = 3,30 m. (3,00 m. + 0,30 m. soletta e coibentazione)

PIANO PRIMO

Dimensione 1 = 16,40 m Dimensione 2 = 13,65 m
Sup. lorda 223,86 mq. Altezza interna = 3,00 m. (2,70 m. + 0,30 m. soletta e coibentazione)
VOL. (480,0 x 3,3) + (223,86 x 3,0) = 2.255,58 mc.

CONSIDERATO che complessivamente le superfici occupate dal presente PdL (in variante al precedente già approvato) risultano essere mq.2886,06 per un volume totale da realizzare pari a mc.10.466,01

CONSIDERATO che in relazione al fabbisogno di aree destinate a scopi commerciali del Comune di Trapani, nella Relazione Tecnica viene effettuata un'ampia dissertazione ed analisi in merito. Per cui il Proponente richiama l'art.64 delle N.T.A. intitolato "Programmazione urbanistico commerciale", che a sua volta fa riferimento alla L.R. 22/12/1999, n° 28 di riforma della disciplina del commercio e al D.P.R.S. 11/07/2000, la quale emana le direttive e gli indirizzi di programmazione commerciale e i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, per i quali l'Amministrazione Comunale è obbligata, anche in variante urbanistica, a redigere apposita disciplina urbanistica per l'individuazione di aree da adibire ad attività commerciali, soprattutto di medie e grandi dimensioni, al fine di rispettare le finalità della citata normativa. A tal proposito il Proponente specifica che il P.R.G. è dotato dei requisiti minimi rispondenti alla normativa sopra citata di programmazione urbanistica commerciale.

A chiarimento di tale asserzione il proponente rileva che tali parametri commerciali sono stati verificati considerando le aree a destinazione "C2", individuate dal P.R.G., in tutto il territorio comunale, le quali dette ZTO oltre alla destinazione di tipo commerciale prevedono la ZTO Residenziale. Per cui in definitiva afferma che: *... considerato il fatto che nel comune di Trapani ci sono aree ricadenti in z.t.o. "C.2" certamente molto più votate alla edificazione con destinazione civile abitazione, rispetto all'area in esame, e che pertanto saranno sviluppati (o sono già in essere) altri piani di lottizzazione caratterizzati dal 100% di edificazione a destinazione residenziale, al fine di rispettare le previsioni commerciali evidenziate dalla tabella di verifica di cui sopra, con la presente proposta di modifica al piano di lottizzazione si agisce certamente di concerto con quanto previsto dall'art. 64 delle N.T.A. e con la richiamata tabella di verifica.*

CONSIDERATO che per quanto attiene le reti tecnologiche e gli impianti il RAP rappresenta che: *- l'area è fornita delle seguenti reti tecnologiche: - acque bianche e nere; idrica; energia elettrica; illuminazione pubblica; predisposizione rete telefonica – dati.*

La rete delle acque nere garantisce l'allacciamento delle utenze interne all'area d'intervento per consentire il conferimento, dopo eventuale depurazione, secondo quanto prescritto dal PARF comunale, alla rete comunale, nel punto di recapito indicato. Realizzata con tubazioni in polietilene corrugato (PECRG) di opportuno diametro, convoglia acque reflue eventualmente depurate, dopo gli eventuali specifici pre-trattamenti, che saranno effettuati, anch'essi, a cura e spese di ogni singola utenza.

La rete delle acque bianche garantisce l'allacciamento dell'area d'intervento. Una volta raccolte, le acque bianche vengono convogliate, da tubazione in polietilene corrugato (PECRG) di opportuno diametro collocata sulle strade, per essere convogliate nel ricettore più vicino. La fornitura idrica agli insediamenti



è assicurata da apposito anello idrico di distribuzione collegato alla rete comunale o a idoneo pozzo che assicuri una portata adeguata, che si stima sufficiente agli usi produttivi ed igienici determinati dagli insediamenti previsti. Saranno previste delle riserve idriche interrato, ispezionabile sulle pareti, preservate da qualsiasi tipo di inquinamento, impermeabilizzate esternamente e verificata internamente, per far fronte a eventuali disservizi dell'acquedotto comunale.

La fornitura dell'energia elettrica è garantita dalla opportuna predisposizione della rete di distribuzione sotterranea. Le eventuali cabine di trasformazione, ove necessarie, saranno realizzate a cura dell'ente gestore della rete distributiva e a spese degli utilizzatori, secondo le regole e le competenze stabilito dal contratto di servizio dell'ente fornitore. Completa la dotazione di reti e servizi dell'area, la pubblica illuminazione.

CONSIDERATO che nel RAP vengono altresì indicati i metodi che saranno utilizzati per i calcoli preliminari della rete delle acque nere, della rete delle acque bianche e la sezione dei conduttori, e inoltre viene affermato che:

- Sono state previste opere per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche per garantire ai disabili gli accessi agli edifici nel rispetto della L. 13 del 09/01/89.

- per le aree attrezzate ed i percorsi pedonali saranno utilizzati rivestimenti in cemento liscio gettato direttamente in opera o lastricato di basole locali posata su opportuno cassonetto formato da inerte appositamente costipato, o su malta di calce.

- le aree carrabili dedicate ai parcheggi e viabilità saranno realizzate in conglomerato bituminoso.

- Eventuali recinzioni dovranno essere effettuate con ringhiere realizzate con paletti in ferro e rete metallica, poste sopra muretti in cemento intonacati cm 40 per altezza massima complessiva, di cm. 120. Sono sempre ammesse recinzioni, comunque di altezza massima di m. 2,20, ottenute con la piantumazione di alberi e siepi.

- Le alberature da collocare nelle aree a verde privato dovranno preferibilmente essere costituite da piante tradizionali del luogo; il paesaggio vegetale limitrofo è costituito da colture arboree, in particolar modo da alberi d'agrumi.

CONSIDERATO che in relazione ai **“Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'art. 12 del D.LGS. 152/2006 - Allegato I.”** secondo quanto riportato nel RPA viene rassegnato che:

1. CARATTERISTICHE DEL PIANO, TENENDO CONTO IN PARTICOLARE, DEI SEGUENTI ELEMENTI

In quale misura il piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;

- “Il piano di lottizzazione è uno strumento attuativo previsto dallo strumento urbanistico e definito dall'art. 4 delle N.T.A. dello stesso PRG. Le trasformazioni sono ricomprese all'interno del perimetro del P.d.L. stesso, l'estensione territoriale a confronto con l'intero territorio comunale è estremamente limitata e le modalità di intervento sono già disciplinate dal regolamento urbanistico. Nel Rapporto sono state analizzate le scelte urbanistiche e progettuali del Piano di Lottizzazione che interessano sia l'uso del suolo che aspetti ambientali ad esso connessi”.

In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;



- *“Il piano di lottizzazione è previsto nel vigente Regolamento edilizio, l’obiettivo è quello di consentire la realizzazione di un quartiere munito dei servizi essenziali all’interno del territorio urbano e di dotare l’area di opportune opere di verde attrezzato trasformando una porzione di lotto da residuo stradale a giardino di quartiere. Inoltre il piano prevede di utilizzare una area relitta di proprietà comunale con un meccanismo perequativo orientato alla tutela degli spazi urbani con l’obiettivo di salvaguardare, implementare e qualificare il paesaggio urbano garantendo quella flessibilità dimensionale di volumetrie tali da permettere lo sviluppo equilibrato del tessuto urbanizzato e la dotazione degli spazi pubblici necessari al soddisfacimento degli standard abitativi e alla qualificazione dei servizi offerti. Secondo tale meccanismo si andrà ad intervenire in un’area di marginale importanza, che ad oggi si configura come relitta stradale e risulta essere esclusivamente un costo per l’amministrazione pubblica per via delle continue manutenzioni della vegetazione spontanea presente e la pulizia dai rifiuti che ciclicamente invadono l’area in questione. Inoltre, essendo l’area localizzata proprio all’uscita della principale arteria stradale che veicola centinaia di visitatori al giorno (A29), si presenta come un indegno “biglietto da visita” per tutta la città di Trapani. Il lottizzante propone di riqualificare a propria cura e spese l’area comunale, realizzando un’area a verde pubblico a disposizione della cittadinanza. Tale opera di urbanizzazione primaria otterrebbe un effetto immediato per l’intero quartiere e rientrerebbe immediatamente a far parte del patrimonio comunale, essendo realizzato su area già in possesso del comune di Trapani. Non sono presenti altri piani o programmi gerarchicamente subordinati, Dato che il P. di L. è coerente con la pianificazione comunale e sovracomunale, non si ravvisa alcun tipo di influenza con gli stessi”.*

La Pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;

- *“La giacitura dei fabbricati sarà tale da non influire con i sistemi viari esistenti rapportandosi coerentemente con la morfologia del territorio senza alterare l’immagine e le connotazioni ambientali, i percorsi carrabili saranno ridotti al minimo, cercando di mantenere ampi spazi a verde conformati in modo da non pregiudicare il contesto esistente. Le nuove piantumazioni di varie essenze, i materiali impiegati e l’intonaco tradizionale mitigano l’impatto dell’intervento, permettendo così l’obiettivo di promozione dello sviluppo sostenibile. Al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile si tende a ricercare un equilibrio dinamico, in quanto continuamente rimesso in discussione, tra l’intersezione di tre insiemi quali dello sviluppo economico, sociale e ambientale, in un’ottica che richiede un approccio globale alla pianificazione ed alla valutazione dei cambiamenti indotti.*

Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;

“Data la natura dell’intervento, non sono stati rilevati impatti significativi non mitigabili; il progetto, inoltre, è fuori da zone di interesse ambientale e dunque, non è stato necessario, secondo la vigente normativa, dotarsi di parere paesaggistico espresso dalla soprintendenza, pertanto si può decisamente affermare che non sussistono problemi ambientali pertinenti al piano di lottizzazione.

Rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)

“Esclusa già in fase preliminare, in quanto l’area di intervento non ricade all’interno dei siti Sito di Importanza Comunitaria e Regionale”.



2. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE, TENENDO CONTO IN PARTICOLARE, DEI SEGUENTI ELEMENTI

- **Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti - Carattere cumulativo degli impatti**

Sono stati individuati e caratterizzati qualitativamente pressioni e impatti attesi dalla realizzazione del Piano di lottizzazione. Relativamente alla salute umana, è stato considerato, oltre all'impatto atteso dalla realizzazione del Piano di Lottizzazione, l'impatto subito dalla futura popolazione residente nell'area del Piano in riferimento alla salubrità dell'intorno. Gli impatti sulle componenti ambientali sono stati descritti, senza che si sia ravvisato alcunché di significativo da evidenziare a questo proposito.

La realizzazione del Piano di Lottizzazione in oggetto non rileva la presenza di alcuna criticità. Il nuovo intervento edilizio rispetta, oltretutto, i criteri realizzativi tipologici e qualitativi tipici dell'ambiente circostante. Non rilevando impatti non si rileva il carattere cumulativo degli stessi.

- **Natura transfrontaliera degli impatti**

Il P.d.L. si riferisce ad una porzione del territorio comunale, pertanto non si hanno implicazioni di carattere transfrontaliero. Il piano di Lottizzazione non determina impatti di natura transfrontaliera.

- **Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es in caso di incidenti);**

Non si evidenziano rischi per la salute umana o innalzamento di rischio in seguito all'attuazione del Piano. Il piano di Lottizzazione non determina rischi per la salute umana.

- **Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)**

È stata individuata l'area di influenza del Piano di lottizzazione. L'area del comparto è individuata nella stesura di progetto, coincidente in tutto con la zona omogenea dello strumento urbanistico vigente. Il carico urbanistico è stato valutato e compensato con le nuove urbanizzazioni previste nel piano di lottizzazione medesimo. Gli impatti si riferiscono ad una scala del tutto locale, con estensione spaziale limitata al perimetro dell'intervento. Le opere previste dal Piano di Lottizzazione in oggetto non provocano impatti o rischi per la salute umana o per l'ambiente.

- **Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale; - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;**

La zona d'intervento non è inserita nel centro abitato del comune; nell'area non sono presenti coltivazioni di nessun tipo, né alberi, né macchie di tipo mediterraneo. Vi non vi sono segnalati biotipi e/o geotipi di rilievo. Il suolo Non sarà utilizzato in maniera intensiva per l'edificazione in quanto saranno rispettati i limiti di superficie coperta imposti dal PRG e nello stesso tempo in fase progettuale si è data molta importanza alla ricostituzione delle aree a verde di pertinenza di ogni singola abitazione in modo da mitigare gli effetti dell'utilizzo del suolo nella costruzione.

Il Piano di Lottizzazione non ha rilevanza di carattere ambientale e/o paesaggistico. L'area in oggetto è, infatti, inserita in un contesto a vocazione residenziale.

- **Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale**

L'area di intervento non ricade all'interno di siti di Importanza Comunitaria (SIC) e/o Zone di Protezione Speciale (ZPS). Quanto previsto dal piano di Lottizzazione è compatibile con l'uso del suolo; non si rilevano nell'area d'intervento particolari caratteristiche naturali o del patrimonio naturale che possono, in qualche misura, essere interessate, compromesse o danneggiate dall'attuazione del piano in oggetto. Nell'intorno dell'area non sono presenti aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

3. CARATTERISTICHE AMBIENTALI, CULTURALI E PAESAGGISTICHE DELLE AREE CHE POTREBBERO ESSERE SIGNIFICATIVAMENTE INTERESSATE

CONSIDERATO che il Proponente afferma che: - *La descrizione geomorfologica, litostratigrafica, Idrologica ed idrogeologica del sito è stata realizzata nell'ambito dello studio geologico-tecnico allegato al Progetto del Piano di Lottizzazione, che ha previsto un dettagliato rilevamento geologico e la caratterizzazione meccanica e sismica mediante una campagna di indagini (n° 2 sondaggi geognostici di riferimento, stendimento sismico PSI e indagine sismica passiva Tromografica) i cui risultati sono riportati in allegato allo studio.*

Caratteri Geomorfologici

L'intorno è caratterizzato da una coltre di copertura alluvionale associabile ad una sedimentazione di tipo secondaria che ricopre, i depositi sabbiosi-calcarenitici quaternari, sovrastanti le argille della formazione di base (bed rock). Il deposito alluvionale presenta spessori puntualmente variabili da sito in sito e risulta costituito dall'alternanza di termini litologici di passaggio quali limi con argilla sabbiosi, limi sabbiosi contenenti percentuali variabili di ghiaia fine ben elaborata meccanicamente e lenti amorfe di natura calcarea. Gli orizzonti calcarenitici quaternari sono riscontrabili in affioramento e costituiscono livelli di spessore esiguo, posti al tetto della formazione argillosa di base od inframmezzati ai limi superficiali. Nell'intorno geologico significativo il substrato basale (bed rock), sul quale sono andati successivamente a depositarsi i sedimenti quaternari e recenti sopra descritti, è costituito da argille di colore grigio a scaglie di età miocenica. Sulla base dei rilievi di superficie allargati ad un congruo intorno dell'area in esame e dal raffronto con la cartografia geologica ufficiale è stata redatta una carta geologica in scala 1:2.000 che evidenzia la distribuzione areale dei litotipi affioranti, ed è stata ricostruita la successione litostratigrafica locale che vede, dall'alto verso il basso, le seguenti formazioni: - Depositi alluvionali (Recente); - Formazione sabbioso-calcarenitica (Quaternario); - Formazione argillosa di base (Oligocene Sup. - Miocene Inf.).

La morfologia della zona non presenta particolarità di rilievo trattandosi di una distesa subpianeggiante alluvionale che si estende a Sud delle pendici calcaree di Pizzo Argenteria. L'intorno, a grande raggio declina molto debolmente verso Sud - Est con pendenze modestissime al più pari all'1%. L'assetto è da attribuire alla morfogenesi pleistocenaolocena, caratterizzata da condizioni morfoclimatiche variabili. Le alterne fasi di trasgressione e regressione marina hanno modellato buona parte dell'areale determinando un terrazzo marino nella classica facies calcarenitica a tratti sabbiosa. Gli innumerevoli eventi morfogenetici hanno contribuito, successivamente, alla sedimentazione della coltre alluvionale. Restando nel perimetro dell'area direttamente interessata dai nuovi insediamenti, essa può assimilarsi ad un piano suborizzontale, caratterizzata da quote comprese fra 20,40 m e 25,40 m sul livello del mare.

CONSIDERATO che nel RAP viene evidenziato che: - *La sistemazione idraulica dei Torrenti Lenzi e Xitta hanno eliminato definitivamente il rischio di fenomeni di esondazione. Nell'area non sono stati rilevati fenomeni di dissesto profondo o franosi in atto, né segni che ne lascino presagire l'occorrenza. Essa, inoltre, non è interessata da fenomeni di subsidenza, né sono stati rilevati altri fenomeni morfogenetici attivi in grado di influire, nel tempo, sull'attuale equilibrio geomorfologico e sulla stabilità dell'area. L'intorno non ricade nell'ambito di aree classificate a "rischio o pericolosità" né tantomeno in*



siti di attenzione indicati nel Piano Assetto Idrogeologico del Comune di Trapani, Decreto Presidenziale del 04.06.2007 pubblicato sulla G.U.R.S. n°37 del 17.08.2007. Per quanto riguarda il periodo dell'occorrenza di fenomeni di liquefazione dei terreni in seguito a input sismico, secondo una prima valutazione di massima compiuta utilizzando il metodo semplificato tratto da Scerif & Ishibashi, 1968, metodologia raccomandata dalla Regione Sicilia con Circolare 31.01.1995 prot. 2222, terreni in esame risultano non liquefacibili sulla base delle caratteristiche granulometriche e dello stato di addensamento, tali da non renderli suscettibili al fenomeno.

Caratteri Idrologici ed Idrogeologici

Le alluvioni costituiscono un orizzonte semipermeabile, in quanto dotato di una permeabilità variabile in funzione della granulometria dei materiali che la compongono. La maggiore frazione del sedimento, infatti, è costituita da limi ai quali si interpongono aritmicamente livelli e/o lenti di sabbia e ghiaia fine, permeabili per porosità. Le calcareniti e le sabbie sono caratterizzati da un coefficiente di permeabilità (K) compreso fra 10⁻² e 10⁻⁴ cm/s. Le argille della formazione di base rappresentano il substrato impermeabile, in quanto ad esse compete un coefficiente di permeabilità inferiore a 10⁻⁷ cm/sec.

RILEVATO che nel RAP viene evidenziato che: - ***I rilievi eseguiti hanno accertato che nell'areale è presente una falda acquifera superficiale con moto di filtrazione parallelo alla superficie topografica e superficie libera posta ad una quota variabile da 2.50 m a 5.00 m dal piano di campagna. Appare opportuno però mettere in evidenza che l'assetto idrogeologico è strettamente legato alle precipitazioni stagionali; si ritiene peraltro che nella stagione estiva la superficie libera della falda possa stabilizzarsi su livelli inferiori.***

Utilizzazione Attuale del Territorio

*L'area oggetto della Lottizzazione è ubicata nella periferia del Comune di Trapani, perimetrata da alcune delle principali arterie viarie della città, infatti a sud dell'area si trova la grande rotonda, che permette di sconnettere il flusso veicolare in arrivo dall'autostrada A29, e la strada di scorrimento, che collega l'autostrada all'area industriale di Trapani. Ad est si trova invece la strada provinciale Erice-Trapani, di primaria importanza per garantire il collegamento del comune capoluogo, con tutti i paesi dell'hinterland (Valderice, Buseto Palizzolo, Custonaci ecc.). A nord dell'area invece si trova Via Niccolò Rodolico, una strada comunale che permette l'accesso al quartiere "Fontanelle" già densamente abitato. In definitiva si può con fermezza affermare che l'area risulta completamente urbanizzata e pronta ad accogliere gli immobili in progetto aderendo perfettamente alla destinazione prevista dal P.R.G. ossia zona di espansione urbana. Allo stato attuale il piano di lottizzazione risulta in corso di attuazione essendo già stati realizzati n°2 attività produttive di cui uno a vocazione ristorativa (a marchio Mc.Donald) ed una media struttura di vendita (a marchio Lidl) mentre, **sulle restanti aree, sono presenti piante di agrumi e, sparse sul lotto, senza alcuna regolarità geometrica, (probabilmente nati per caso o residui di una antica opera di coltivazione) sono presenti alberi di ulivo, mandorlo e prugno.** Il piano di lottizzazione si inserisce ... nell'ambito di un territorio senza variarne l'utilizzo e la qualità ambientale in quanto inseriti in un complesso a spiccata vocazione commerciale vista la presenza di quartieri densamente abitati quali Villa Rosina e Fontanelle, e vista la programmazione del PRG che prevede di incrementare le aree destinate alla civile abitazione, in quanto sono attualmente in fase di approvazione una serie di progetti di ampliamento per appartamenti in cooperativa edilizia da realizzare a poche centinaia di metri dall'area in questione.*



RILEVATO che nel RAP l'analisi relativa la vegetazione presente nell'area risulta generica poco rappresentativa, in considerazione in particolare, come affermato dal Proponente della presenza degli alberi d'ulivo.

Vincoli, Tutele e Indirizzi Specifici

Come si evince dall'inquadramento cartografico, dal P.R.G del Comune di Trapani (approvato con Decreto del Dirigente Generale Dipartimento Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n.42 del 12 febbraio 2010, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Regione Sicilia n.19 del 16 aprile 2010), dalla consultazione del SIT della Regione Sicilia in merito alla Rete Natura 2000, l'area oggetto del Piano di lottizzazione non interessa elementi specifici di vincolo di alcuna tipologia;

L'area d'intervento non ricade, all'interno di zone SIC o ZPS e non è in prossimità di suddette zone (la più vicina ricade a circa 1,6 Km).

L'area in progetto non rientra tra quelle di cui ai territori percorsi dal fuoco (ex. art. 10 della L. 353/2000).

Dalla consultazione della cartografia P.A.I. l'area in questione ricade a circa 1 km da una zona, posta più a nord, classificata con pericolosità 3 ma NON risulta interessata da nessun vincolo idrogeologico.

La cartografia e le relative Norme Tecniche di Attuazione individuano obiettivi ed indirizzi specifici per la zona di intervento rispetto ai quali le previsioni del Piano di Lottizzazione risultano perfettamente coerenti. Il progetto non prevede interventi assoggettabili alla procedura di VIA e non genera interferenze o interazioni con Siti della Rete Natura 2000.

L'area di intervento non ricade in nessuna delle aree vincolate dal Piano Paesaggistico di Trapani - Ambito 2 - né per la tavola di componenti del paesaggio, né per la tavola di beni paesaggistici, né per quella di regimi normativi. L'area pertanto Non è interessata da vincolo paesaggistico (L. 431/85), non sono presenti zone di interesse archeologico-areali di rischio, né si registra la presenza biotopi di rilevante interesse faunistico e vegetazionale.

L'area non risulta interessata né dal "Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico" (D.A.R. T.A. n° 298/41 del 04/07/2000 e succ.agg.) né dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (D.A.R.T.A. n°543 del 25/07/2002). L'intorno significativo non ricade, inoltre, nell'ambito di aree classificate a "rischio o pericolosità", emergenze naturali o opere di captazione per scopi idropotabili.

RILEVATO che nel RPA viene evidenziato che: - ***E' stata riscontrata la presenza di falda acquifera superficiale con moto di filtrazione parallelo alla superficie topografica e superficie libera posta ad una quota variabile da 2.50 m a 5.00 m dal piano di campagna. ...***

CONSIDERATO che nel RPA viene affermato che: *Nell'intorno non si riconoscono percorsi con funzione panoramica e ambientale; nessuna visuale sensibile è segnalata. Si segnala esclusivamente un vecchio tracciato riscontrabile ormai esclusivamente dalle vecchie cartografie come regia trazzera Trapani-Mazzara la quale non presenta ormai un tracciato visibile sui luoghi.*

RILEVATO che nel RPA viene evidenziato che: ***E' inoltre presente, in un lotto immediatamente limitrofo all'area di intervento un antico giardino con la presenza di piante ornamentali, tutelato da***



vincolo paesaggistico (ex. L. n. 490/1999), a servizio di una Villa, anch'essa di antica costruzione ed identificata come bene isolato dalla tavola di analisi del Piano Paesaggistico territoriale - Ambito 2-titolata Patrimonio storico Culturale - Beni Isolati. Tale lotto ricade in Z.t.o. A.3 - Zona di recupero dei beni isolati: bagli, casali, masserie e piccoli nuclei rurali. A tutela di entrambi gli elementi si è intervenuti, in via progettuale, distaccandosi dal muro perimetrale della proprietà, lasciando una fascia di rispetto dalle nuove costruzioni in progetto, in modo da valorizzare il giardino storico. Inoltre è stata prevista, subito in aderenza al muro perimetrale del giardino, una viabilità interna mediante la quale diventerà più semplice intervenire per la manutenzione degli alberi che ormai hanno raggiunto altezze tali da non consentire la manutenzione delle chiome dall'interno del giardino ma esclusivamente con l'ausilio di pedane elevatrici poste all'esterno.

CONSIDERATO che nel RPA per quanto riguarda i cosiddetti "vincoli naturali" definiti dalle caratteristiche geologiche, idrogeologiche ed ambientali viene affermato che: - *l'area presenta caratteristiche adeguate ad accogliere tale tipo di intervento. Si è constatato, infatti, che, data la configurazione morfologica e geomorfologica della zona, l'area di progetto non richiede scavi di notevole entità per la realizzazione delle opere previste in progetto; non si evidenziano forme di degrado dei versanti (frane, calanchi e orli di scarpata in erosione) e, come già evidenziato, non sono presenti allo stato attuale dissesti in atto o potenziali.*

CONSIDERATO che per quanto attiene il vincolo SIC – ZPS nel RAP viene allegato uno stralcio cartografico con indicata la Localizzazione del vincolo, per cui viene asserito che: - *Non si riscontrano aree SIC o ZPS nelle immediate vicinanze del P di L. - **Le aree più vicine sono a circa 4,5 km.** e sono: - area SIC con codice sito ITA010007 denominata "Saline di Trapani" - area ZPS con codice sito ITA010028 denominata "Stagnone di Marsala e Saline di Trapani: area marina e terrestre".*

Inoltre il Proponente allega uno stralcio cartografico di vincolo dei Piani di Gestione dei Siti Natura 2000 (pag.30 del RAP) ed in relazione alla Localizzazione viene rilevato che: - *Anche sulla cartografia dei Piani di Gestione dei Siti Natura 2000 non vige alcun vincolo per l'area oggetto del P. di L. in questione. Le aree risultano ancora molto distanti dall'area in esame e pertanto non si influenzano in alcun modo tali ambienti.*

CONSIDERATO che nel RAP viene allegato uno stralcio cartografico con indicata la Localizzazione su Piano Territoriale Paesistico Ambito 2 nel RAP Localizzazione, per cui viene asserito che: - *L'intera area ricade all'interno del paesaggio locale denominato nel P.T.P. – "PL1". In una porzione del lotto viene altresì individuata, come componente del territorio, una parte di "altopiano" mentre **su area esterna al lotto ma nelle immediate vicinanze una piccola porzione è individuata come area di rimboschimento attaccata ad una villa** Nessuna particella ricade all'interno delle zone di particolare interesse del Piano Territoriale paesistico. Nelle immediate vicinanze si evidenzia una antica Villa il cui giardino offre vasta gamma di piante autoctone e non, e rientra tra i beni paesaggistici individuata come "aree boscate - art.142, lett. g, D.lgs.42/04" e nella tavola dei regimi normativi tale giardino viene individuato come area con "livello di tutela 1". La suddetta villa inoltre viene individuata come bene isolato categoria C1 "Casine, casini, palazzetti, palazzine, palazzi, ville, villette, villini", seppur rimanendo sempre al di fuori del perimetro del piano di lottizzazione in questione.*

Capacità di Carico dell'Ambiente Naturale

CONSIDERATO che nel RAP viene asserito che: -



- *Zone costiere: l'area di intervento non è una zona costiera.*
- *Zone montuose o forestali: l'area di intervento non ricade in zone montuose o forestali.*
- *Riserve e parchi naturali: l'area di intervento non ricade all'interno di riserve o parchi naturali.*
- *Zone classificate o protette dalla legislazione degli Stati membri; zone protette speciali designate dagli Stati membri in base alle Direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE: l'area di intervento non è classificata né protetta dagli Stati membri.*
- *Zone nelle quali gli standard di qualità ambientale fissati dalla legislazione comunitaria sono già stati superati: nell'area in oggetto gli standard di qualità ambientale fissati dalla legislazione comunitaria non sono già stati superati.*
- *Zone a forte densità demografica: la zona non risulta essere a forte densità demografica.*
- *Zone di importanza storica, culturale o archeologica: la zona su cui si inserisce il progetto non è di particolare importanza storica, culturale o archeologica.*
- *Territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità di cui all'art.21 del D.Lgs. 18 Maggio 2001 n. 228: la zona su cui si inserisce il progetto non presenta produzioni agricole di particolare qualità e tipicità ma risulta censita come area agricola compromessa.*

4. CARATTERISTICHE DEGLI EFFETTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE

CONSIDERATO che il Proponente afferma che per definire un quadro interpretativo dello stato ambientale dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione ha proceduto con l'analisi al fine di verificare la presenza di eventuali elementi di sensibilità, vulnerabilità e criticità ambientale di diretto interesse per la scala di piano in esame. Per cui nel R.A.P. ha riportato che:

Fattori di attenzione ambientale

CONSIDERATO che nel RAP viene asserito che: - *L'area d'intervento del Piano di Lottizzazione in oggetto è ubicata in una zona pianeggiante inserita in un contesto a vocazione quasi esclusivamente residenziale, periferica rispetto al centro abitato. L'immediato dintorno è caratterizzato da palazzine adibite esclusivamente a civile abitazione.*

CONSIDERATO che il Proponente nel RAP, rileva di aver analizzato le caratteristiche degli impatti potenziali nei confronti delle varie matrici, per cui afferma:

Manufatti antropici di interesse e altri tipi di bersagli sensibili.

Si segnala nell'immediata vicinanza all'area in questione la presenza di un immobile denominato "Villa Panpalone", identificato come elemento paesaggistico di tutela in quanto "Bene Isolato."

All'interno dell'area in questione non sono presenti elementi qualificanti e neanche nell'immediato intorno. L'area in oggetto viene identificata interamente come "Area agricola compromessa dall'urbanizzazione" e nell'immediato intorno si evidenziano esclusivamente elementi di "urbanizzazione compatta" con epoca di costruzione risalente tra il 1970 ed il 2000, i quali elementi, determinano criticità per processi antropici indicati nelle tavole di analisi del Piano Paesaggistico quale pressione per l'espansione degli insediamenti costieri sulle aree agricole ed archeologiche, nonché la perdita dei caratteri tradizionali degli insediamenti rurali.

Elementi del paesaggio e vegetazione



*Il paesaggio dell'intorno dell'area non è in generale caratterizzato da elementi di pregio dal punto di vista ambientale e naturalistico; non sono, infatti, presenti componenti vegetazionali di rilievo. L'intorno ricade in un grado di naturalità Pienamente Artificiale, determinando pertanto una vegetazione sinantropica caratteristica delle Comunità delle aree costruite (ruderali, Casmonitrofile, Emerofile). Esso è connotato dalla presenza di mosaici colturali composti da uliveti, insieme ad agrumeti, alternati ad aree incolte caratterizzate da specie vegetali avventizie o talvolta riconquistate da talune fasce di vegetazione spontanea naturale sotto forma di aggruppamenti, discontinue dal punto di vista spaziale e disomogenee dal punto di vista flogistico, con entità e specie floristiche quali la canna comune (*Arundo donax*), che vegeta negli impluvi e nelle depressioni con residua umidità del suolo o il rovo (*Rubus ulmifolius*) che compone fitte e inestricabili siepi spinose che tendono a soffocare i terreni e non permettono la diffusione di altre più importanti specie arboree ed arbustive.*

Componente atmosfera: clima acustico e qualità dell'aria

Con riferimento a tali aspetti, nell'intorno dell'area non sono presenti fonti di alterazione rilevanti: le Strade (Provinciale Erice Trapani e Strada di adduzione all'area industriale) che lambiscono il lotto ed il traffico portato dalle stesse, può rappresentare la principale, se non unica, fonte di inquinamento nella zona, pur di modesta entità. Analogamente si può dire per quanto riguarda l'impatto acustico.

Inquinamento luminoso

L'inquinamento luminoso rappresenta un impatto di una certa intensità, quindi, sarà prevista la riduzione al minimo della luce inutilmente dispersa nelle aree circostanti, evitando le immissioni di luce sopra l'orizzonte mediante l'utilizzo di apparecchi totalmente schermati il cui unico flusso, proiettato verso l'alto rimane quello riflesso dalle superfici. Saranno utilizzate lampade proiettanti il fascio luminoso esclusivamente verso il basso, per la viabilità interna di accesso ai lotti saranno installate lampade ad una altezza da terra limitata. Per le aree pubbliche e solo per esse saranno installati pali di illuminazione del tipo stradale di caratteristiche similari a quelli attualmente esistenti sulla pubblica via, ed in virtù di quanto dettato dal codice stradale. Per mitigare l'effetto tali pali di illuminazione pubblica saranno dotate di armature LED con fascio luminoso contenuto e rivolto verso il basso, orientato in modo tale da ottimizzare l'illuminazione stradale.

Ambiente Idrico

Il potenziale impatto previsto dalla realizzazione del Piano di Lottizzazione sul comparto idrico è relativo alle due categorie:

- *l'impatto derivante dal fabbisogno idrico, connesso con il rischio di impoverimento della risorsa idrica disponibile in termini quantitativi;*
- *l'impatto derivante dagli scarichi idrici, connesso con il rischio di impoverimento della risorsa idrica disponibile in termini qualitativi.*

I fabbisogni idrici

Nel caso specifico l'impatto generato esclusivamente dall'attingimento per uso commerciale e socio-sanitario è nettamente inferiore all'attingimento in caso d'uso domestico, e pertanto è da considerarsi non significativo. Infatti l'attività prevista, è tale per cui non vi è previsto nessun utilizzo di acqua di processo. L'area otterrà la quantità d'acqua necessaria alla soddisfazione di suddetto fabbisogno attraverso l'acquedotto pubblico. In ragione di ciò non si ritiene che il livello del comparto idrico possa subire peggioramenti in conseguenza all'intervento previsto.

Ambiente Suolo-Sottosuolo

Data la tipologia d'intervento prevista dal Piano di Lottizzazione, l'impatto delle residenze su tale comparto è scarsamente significativo.

Fattori Climatici

Data la tipologia d'intervento prevista dal Piano di Lottizzazione, l'impatto previsto su tale comparto è assente.



Recettori antropici sensibili

Nell'immediato intorno non ne sono segnalati.

POTENZIALI EFFETTI ATTESI E SPECIFICHE RISPOSTE ASSOCIATE PRESSIONI ATTESE DALL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE E INDICAZIONI DI MITIGAZIONE

CONSIDERATO che il Proponente in relazione ai potenziali effetti attesi afferma che: - *Considerata la tipologia dell'intervento ... la realizzazione del Piano di Lottizzazione non aumenterà le pressioni ambientali sull'area d'intervento rispetto allo stato attuale. La realizzazione del Piano di lottizzazione non prevede, infatti, aumenti di carico antropico rilevanti, né trasformazioni fisiche incidenti o alteranti l'assetto ambientale del territorio, dal momento che rispetta i criteri realizzativi tipologici, qualitativi e materici tipici dell'ambiente circostante (completamente urbanizzato). Le aree interessate non saranno soggette, pertanto, ad alcun impatto ambientale. Non risultando riscontrabili criticità di alcun tipo sulle componenti ambientali non è necessario contemplare misure di mitigazione, al di fuori di una attenzione particolare che si dovrà avere nel definire i rapporti con il bene isolato presente nell'immediata vicinanza. Nelle previsioni progettuali del Piano di Lottizzazione è stata fortemente valutata l'interazione del nuovo con il bene isolato esistente ottenendo degli ottimi elementi di mitigazione quali il ricreare una fascia di rispetto non edificata e una viabilità confinante con il bene (che potrà essere utilizzata all'occorrenza per la manutenzione del bene), ottenendo un effetto scenico di protagonismo dell'elemento rispetto all'ambiente circostante; Inoltre è stata attenzione la composizione urbanistica dell'area ponendo il più lontano possibile dal bene isolato i nuovi manufatti immobiliari e attenuando le altezze che si manterranno per la maggioranza degli edifici, ben più basse rispetto al limite previsto dal P.R.G. E' stata comunque, prevista la realizzazione di superfici destinate a verde attrezzato e parcheggio nonché una fascia di verde pubblico aggiuntiva ai minimi imposti dagli standard per i piani di lottizzazione. Gli immobili di nuova costruzione saranno progettati, ponendo particolare attenzione alle modalità attuative volte al risparmio energetico e all'edilizia sostenibile.*

Riqualificazione ambientale, sostenibilità, efficienza energetica - *L'intervento sarà realizzato in un'area sita all'interno di un'area completamente urbanizzata e ricca di tutti i servizi necessari all'abitabilità degli immobili previsti dal P di L; il terreno è completamente libero da costruzioni ed allo stato attuale non è utilizzato. Il P. di L. si propone di riqualificare l'area mettendo in atto una serie di azioni volte alla salvaguardia ambientale tramite l'inserimento di un ecosistema composto da piante autoctone da porre all'interno dei singoli lotti nonché realizzando una specifica area a verde attrezzato che configuri un vero e proprio "giardino di quartiere". Gli obiettivi generali prioritari che si propongono con il presente P di L sono i seguenti:*

- *Riequilibrio territoriale. - Perseguire un assetto territoriale ed urbanistico equilibrato su base nazionale, tenendo conto delle specificità geografiche, che promuova la gestione ottimale delle risorse fisiche e la qualità degli insediamenti urbani secondo i principi del policentrismo, dell'integrazione funzionale, della cooperazione e della sostenibilità ambientale.*
- *Migliore qualità dell'ambiente urbano.*
- *Tutelare e migliorare la qualità dell'ambiente di vita (aria, rumore, acqua, verde, paesaggio e qualità estetica), intervenendo sui principali fattori causali.*
- *Uso sostenibile delle risorse ambientali. - Promuovere un uso sostenibile delle risorse naturali (energia, acque, materiali, K) riducendo la pressione su di esse esercitata, anche con riferimento alle ricadute globali del loro utilizzo.*



Inoltre gli immobili previsti saranno dotati di un impianto fotovoltaico, atto a garantire una buona produzione rispetto ai consumi attesi, nonché saranno predisposti una serie di collettori solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

Energia inglobata nei materiali da costruzione - Lo scopo di questo parametro è di valutare e ridurre l'energia primaria contenuta nei materiali da costruzione. ... Gli edifici in progetto saranno compatibilmente con il mercato caratterizzati da materiali a basso contenuto di energia impiegata per la loro produzione, quali mattoni (circa 300 kWh/mc) in cemento in argilla ad alta efficienza energetica cellulare autoclavato che permettono un elevato isolamento termico senza l'impiego di materiali derivanti dal petrolio quali polistiroli e poliuretani (1100 kWh/mc). I serramenti finestrati saranno a telaio in legno (470 kWh/mc) piuttosto che a telaio in PVC o Alluminio (980 kWh/mc). L'isolamento termico della copertura sarà realizzato in materiali naturali quali fibra di legno (280 kWh/mc) o lana di roccia (480 kWh/mc) piuttosto che in polistirene o poliuretano (1100 kWh/mc). Tutto ciò comporterà un risparmio del 35-40% dell'energia necessaria a produrre i materiali da costruzione. Questo risparmio non è trascurabile dal momento che consumi legati alla costruzione degli edifici possono essere stimati in 231000 MJ per una unità abitativa (un appartamento) di 70-80 m², dunque dai 2800 ai 3830 MJ/m². Questo in considerazione del fatto che ciò richiede l'impiego di circa 100 t di materiali, in gran maggioranza prodotti con processi di cottura o metallurgici, ed in considerazione dei (modesti) costi energetici di cantiere.

Trasmittanza termica dell'involucro edilizio - Gli edifici a progetto saranno caratterizzati da elevati standard di isolamento termico delle pareti esterne, dei serramenti, della copertura e del pavimento disperdente verso terreno, attraverso l'impiego massiccio di materiali a bassa conducibilità termica specifica. Per le pareti esterne opache si prevede una trasmittanza termica ... con un miglioramento di circa 20% rispetto ai minimi di normativa. Per le coperture si prevede una trasmittanza termica ... con un miglioramento di circa 16% rispetto ai minimi di normativa. Per le chiusure trasparenti si prevede una trasmittanza termica ... con un miglioramento di circa 20% rispetto ai minimi di normativa. In associazione all'impiego di impianti ad alto rendimento energetico ed all'uso di fonti di energia rinnovabile, l'elevato isolamento termico strutturale porterà a classificare gli edifici in classe energetica A-B, secondo le norme UNI TS 11300 parte 1-2-4 e DPR 59/08.

Energia primaria per il riscaldamento - Gli edifici a progetto saranno dotati di sistemi di generazione ad alta efficienza quali pompe di calore ad aria. Il fabbisogno energetico per il riscaldamento invernale e produzione di acqua calda sanitaria sarà integrato da fonti di energia rinnovabile (pannelli solari termici e impianti a pompa di calore o alimentati da combustibili biomasse) per una percentuale non inferiore al 35%, mentre l'integrazione per la sola produzione di acqua sanitaria da parte di sistemi ad energia rinnovabile non sarà inferiore del 50%, come per altro previsto dal D.Lgs. 28/2011. Si prevede fabbisogno energetico di ogni singola unità immobiliare sia tra i 25-30 kWh/m² anno, tanto da poterlo classificare in classe energetica A-B, e migliorando di circa il 50% i minimi previsti dalla normativa.

Inerzia termica dell'edificio - Gli edifici a progetto saranno dotati di elevata inerzia termica che farà in modo di creare un volano energetico durante il periodo di riscaldamento invernale, riducendo le accensioni/spegnimenti del generatore di calore e relativo risparmio energetico e ridurre contestualmente l'accensione dell'impianto di climatizzazione estiva.

Impiego di fonti di energia rinnovabile - ... Le costruzioni a progetto saranno caratterizzate da massiccio impiego di fonti di energia rinnovabile quali impianto solare termico in grado di soddisfare buona parte della



produzione di acqua calda sanitaria, nonché della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento. In più è prevista l'installazione di impianti solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile sulle coperture con potenza di picco adeguate ai consumi, in modo tale da minimizzare il consumo complessivo di energia elettrica delle unità immobiliari. ... per un risparmio di energia annua pari a circa 18.333 Kwh annui. Tali scelte progettuali concorreranno inoltre a ridurre le emissioni di CO2 in fase operativa, allo scopo di ridurre l'emissione di gas serra ed inquinanti in atmosfera.

Permeabilità del suolo - Le aree esterne di pertinenza degli edifici a progetto saranno il più possibile caratterizzate da pavimentazioni permeabili, del tipo in autobloccanti e/o pietre informi naturali posati su sabbia e griglia drenante. Tale scelta progettuale permetterà al terreno circostante di drenare il più possibile l'acqua meteorica e minimizzare in caso di forti temporali, il carico dello smaltimento delle fognature pubbliche. Sarà inoltre posta attenzione alla piantumazione di essenze arboree di mitigazione ambientale e microclima, in gradi di generare il corretto ombreggiamento durante i periodi estivi.

RILEVATO che nel RAP nel capitolo dedicato alle PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI (a pag. 21) difformemente da quanto asserito nel capitolo inerente la Permeabilità del suolo (pagg.42 e 43) sopra descritto, il Proponente dichiara di aver previsto per le aree attrezzate ed i percorsi pedonali, *l'uso di Cemento liscio su getto di uno strato di calcestruzzo di spessore variabile o di lastricato con basole locali posata su opportuno cassonetto formato da inerte appositamente costipato, o su malta di calce*, le quali dette tipologie d'intervento non garantiscono l'idoneo drenaggio del suolo interessato.

Isolamento acustico dell'involucro edilizio - Gli edifici a progetto saranno caratterizzati da elevati standard di isolamento acustico; nello specifico saranno valutati e ridotti gli indici di isolamento acustico di facciata e delle pareti di partizione tra alloggi adiacenti a diversa proprietà, che risulteranno notevolmente inferiori ai limiti di Legge. (D.P.C.M. 05/12/1997) Sarà ridotto sotto i limiti di Legge l'isolamento acustico al calpestio tra solai orizzontali a diverse proprietà. Sarà valutato e ridotto il tempo di riverbero negli ambienti, ovvero il tempo che necessità alle onde per smorzarsi e ridurre la propria potenza sonora. Saranno inoltre valutati e ridotti gli indici di isolamento acustico degli impianti a funzionamento discontinuo (cassette cacciata w.c., unità esterne condizionatori, ecc); saranno impiegati scarichi di tipo silenziato, aumentati i diametri e realizzate curve dolci per non interrompere il flusso durante la discesa alla pubblica fognatura.

Risparmio Idrico - Gli edifici saranno allacciati all'acquedotto, con riserva idrica esclusiva da 30.000 litri, per calcolare il risparmio idrico, si rende necessario calcolare il numero di abitanti (utenti), per un consumo in ragione di 200 litri/abitante equivalente giornalieri. Per un risparmio idrico, tutti i rubinetti installati saranno dotati di dispositivi riduttori/regolatori di flusso, che permettono di risparmiare fino al 60% rispetto a un normale rubinetto. Gli scarichi dei wc saranno a doppio tasto, permettendo un risparmio di acqua potabile di circa 10 mc/anno a persona. Ciò permetterà di ridurre il consumo idrico a 6.150 litri giorno per l'intera lottizzazione, con un risparmio di 4.250 litri giorno.

Si prevede inoltre la realizzazione di un impianto per il recupero e riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione del giardino.

Nella redazione del piano di lottizzazione si è tenuto inoltre conto delle indicazioni di tutela e valorizzazione del paesaggio fornite dal P.T.P.R. e nelle sue linee guida. Tale accorgimento concorrerà a preservare la memoria della comunità regionale locale e del suo territorio e a promuovere lo sviluppo della cultura locale



*come elemento fondamentale per lo sviluppo del territorio. Si è cercato infatti sia di tutelare che di valorizzare le risorse e i valori paesaggistici caratterizzanti della località di appartenenza dell'area in questione, cercando ad esempio, di riproporre le colture arboree locali in fase di realizzazione delle aree destinate a verde attrezzato per la comunità, anche se l'obiettivo risulta essere molto ambizioso, a causa della irrilevante importanza delle superfici trattate rispetto all'ambito di appartenenza. **Un probabile impatto** anche se con interferenza lieve, **potrebbe riscontrarsi esclusivamente in fase costruttiva relativamente al rapporto acqua-suolo per via della presenza, nell'area in questione di una falda acquifera che, per gli effetti dovuti al movimento terra, necessario per la realizzazione dei nuovi immobili, potrebbe subire degli assestamenti/turbolenze.** Tale fenomeno ha probabilità minima in quanto la differenza tra la quota di fondo delle fondazioni e la quota massima della falda presentano un delta di sicurezza pari a circa 1 m.. Verranno comunque attuati una serie di opportune precauzioni al fine di non interferire durante i lavori con il moto di filtrazione della medesima falda.*

Il piano di lottizzazione non aumenta le pressioni attese dalla sua realizzazione, in quanto conforme allo strumento urbanistico vigente. Inoltre non sono generati neanche impatti del tipo transfrontalieri.

PRESSIONI ATTESE DALLA ATTUAZIONE E INDICAZIONI DI MITIGAZIONE

CONSIDERATO che per quanto riguarda le pressioni attese dall'intervento nel RAP viene affermato in generale che: - *Data la natura dell'intervento, nel quadro complessivo, non sono attesi effetti rilevanti che possano alterare la percezione e la valenza dei luoghi. Relativamente alla componente paesaggio, si ritiene che il programma non muterà significativamente la percezione dei luoghi. Il carico urbanistico atteso è estremamente limitato, dato l'indice fondiario pari a 0,85 mc/mq. L'aumento di emissioni (inquinamento luminoso, emissioni da riscaldamento, traffico) saranno estremamente limitati in relazione alle nuove tecnologie da adottarsi per il risparmio energetico e all'ottimizzazione dell'uso di fonti energetiche tradizionali e alternative, così come ampiamente descritto precedentemente. In tal senso gli interventi saranno mirati a contenere i consumi energetici attraverso la realizzazione di impianti solari termici e fotovoltaici, nonché l'utilizzo di luci a led per l'illuminazione stradale (o soluzioni alternative) e che i Fabbricati saranno di massimo n. 2 piani fuori terra, in alcuni casi con piani cantinati, limitando al massimo gli scavi di sbancamento per le fondazioni.*

Pressioni Attese dal Cantiere e Indicazioni di Mitigazione

CONSIDERATO che nel RAP viene affermato che: *La fase di cantiere sarà realizzata attraverso più concessioni contestuali nel tempo in modo che le lavorazioni sia delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune che le singole costruzioni e dei vari allacci alle pubbliche possano essere realizzate simultaneamente. L'intervento sarà effettuato in ottemperanza al D. Lgs. 81/08 e s.m.i. concernente le prescrizioni minime di sicurezza da attuare nei cantieri temporanei o mobili. Le lavorazioni saranno realizzate tutte all'interno del comparto, tuttavia sono prevedibili fin d'ora interferenze riassumibili in:*

- *incremento di mezzi lungo la rete viaria cittadina per il trasporto del materiale connesso alla costruzione;*
- *possibili emissioni rumorose e vibrazionali dovute all'utilizzo di apparecchiature rumorose;*
- *possibili sollevamenti di polveri sia per la movimentazione terra che per il passaggio di mezzi o veicoli movimento terra entro l'area di cantiere.*

In generale, la fase di cantiere avrà avvio nella recinzione del cantiere con l'inserimento di protezioni a cose e all'interferenza con le persone. Si prevede la realizzazione di baracche di cantiere per le varie necessità, la



realizzazione di un impianto idrico provvisorio, di un impianto fognario per le baracche di cantiere e di un impianto elettrico di cantiere. Si provvederà successivamente allo scortico del terreno superficiale, quale preparazione del terreno per la collocazione delle strutture di fondazione delle strutture abitative, poste ad una profondità massima di 150 cm, nella costruzione dei muri di recinzione, delle strade e delle aree a verde da cedere al Comune. Infine si proseguirà il completamento dei fabbricati e da ultimo le opere di urbanizzazione accessorie.

Produzione di rifiuti

- I rifiuti che si verranno a creare sono dovuti a scarto di lavorazione, tale materiale sarà per lo più inviato presso un impianto di stoccaggio di una ditta specializzata per un eventuale reimpiego secondo le norme di legge. Si valutano circa 10 mc. di materiale che dovrà essere conferito in discarica e/o smaltito da ditte specializzate. Altro materiale di rifiuto prodotto dal cantiere sono i prodotti di confezionamento dei diversi materiali impiegati: si tratta in genere di carta e cartone, legno, plastica e ferro o altri materiali metallici. Si prevede l'utilizzo di appositi cassoni all'interno del sedime di cantiere dove smaltire in modo differenziato questi materiali che poi saranno conferiti in modo appropriato da una ditta specializzata.

Alimentazione idrica

- Si prevede l'allacciamento alla rete idrica esistente prevedendo una richiesta di circa 500 l/g per le lavorazioni di cantiere. Altri consumi sono legati ai servizi igienici degli addetti. Sarà utilizzata una riserva idrica interrata da 10 mc. che sarà localizzata all'interno dell'area a verde e a fine lavori sarà utilizzata come riserva idrica per l'irrigazione dell'area a verde pubblico.

Scarichi Idrici

RILEVATO che in relazione agli Scarichi Idrici per i quali viene riferito nel RAP che: - "E' previsto un collegamento con la rete fognaria esistente", si ritiene che per quelli derivanti in particolare dalle attività di cantiere, che potrebbero generare in base alla tipologia d'intervento e dei materiali utilizzati eventuali impatti inquinanti, che occorre attuare preventivi controlli a norma di legge, prima di procedere con il relativo scarico nella rete fognaria.

Illuminazione – approvvigionamento energia elettrica

- E' previsto un impianto apposito di cantiere.

Viabilità:

- Si prevede di realizzare n. 1 entrata/uscita collegate con via dei Narcisi. Circa il numero dei mezzi pesanti impiegati lungo le strade per l'approvvigionamento dei materiali si valuta quanto segue: fase di scavo: avverrà in 1 mese. Si valutano circa 50 mc di materiale che verrà accantonato all'interno del lotto per un riuso.

Approvvigionamento di inerti per la produzione di calcestruzzo:

- E' previsto l'utilizzo di calcestruzzo preconfezionato in centri di lavorazione certificati e pertanto non si produrrà calcestruzzo direttamente in cantiere se non per piccolissime quantità. In relazione alla durata complessiva del cantiere si valutano n. 50 viaggi complessivamente, per cui non si rende necessario un approfondimento sulla scelta dei tracciati di transito dei mezzi, che collegano il cantiere al porto per l'approvvigionamento dei materiali necessari al cantiere. Qualsiasi percorso dovesse essere scelto è esterno alle aree di vincolo.

Rumore e vibrazioni:

- Allo stato attuale non si può ipotizzare la tipologia delle apparecchiature utilizzate in cantiere giorno per giorno e per quante ore al giorno. Questo tipo di valutazione potrà essere realizzata nella fase esecutiva di

realizzazione con l'ausilio del responsabile dell'impresa esecutrice, valutando l'impatto acustico delle attività temporanee (cantiere).

Emissioni in atmosfera

- Come per il rumore la valutazione preventiva dell'inquinamento atmosferico per effetto dell'utilizzo delle apparecchiature di cantiere e dei veicoli di approvvigionamento materiali allo stato attuale è di difficile valutazione. In termini qualitativi l'impatto è legato soprattutto alla sospensione di polveri. Per la limitazione delle stesse sono previste vasche lava ruote per evitare la dispersione sulle strade urbane utilizzate dai mezzi veicoli di ausilio al cantiere e la periodica bagnatura degli eventuali cumuli di materiali posti all'interno del cantiere.

Rischio di incidenti

- Come tutti gli interventi di questo tipo, l'opera in fase di cantiere è sottoposta al D. Lgs. 81/08 e s.m.i per la sicurezza dei cantieri.

Pressioni attese dal piano di lottizzazione

Nel seguente

CONSIDERATO che per quanto attiene le Pressioni attese dal piano di lottizzazione nel RAP è stato redatto due quadri sinottici dove sono state riassunte, in riferimento alle categorie, nel primo le pressioni specifiche attese per ogni singola componente ambientale dalla attuazione del piano in fase di cantiere e di gestione e nel secondo quadro sinottico sono stati riassunti gli impatti relativi alle pressioni, e le mitigazioni previste dal piano.

1) Quadro sinottico degli impatti specifici sull'ambiente attesi in fase di cantiere e di gestione

Categorie di pressione	Impatti attesi in fase di cantiere	Impatti attesi in fase di gestione	Componente ambientale interessata
CONSUMI	<ul style="list-style-type: none"> - Consumi risorsa idrica - Consumi unità ecosistemiche esistenti - Asportazione del suolo - Sbancamenti ed escavazioni - Impermeabilizzazioni del suolo - Consumi energetici 	<ul style="list-style-type: none"> - Consumi risorsa idrica - Impermeabilizzazione Suolo - Consumi Energetici - Perdita di elementi di naturalità (Terreno incolto) 	<ul style="list-style-type: none"> - Acqua - Suolo - Risorse energetiche - Ambiente biotico (vegetazione, biomassa)
EMISSIONI	<ul style="list-style-type: none"> <i>Emissioni in atmosfera:</i> <ul style="list-style-type: none"> - da riscaldamento - da traffico indotto - da mezzi di cantiere - Rumore da apparecchiature di lavoro - Rumore da da traffico indotto - Vibrazioni da traffico indotto - Scarichi idrici temporanei 	<ul style="list-style-type: none"> <i>Emissioni in atmosfera:</i> <ul style="list-style-type: none"> - da riscaldamento - da aumento traffico locale - Produzione acque reflue - Inquinamento luminoso - Rumore e vibrazioni da aumento traffico locale 	<ul style="list-style-type: none"> - Aria - Acqua - Ambiente fisico (rumore, vibrazione, inq. luminoso) - Salute umana - Ambiente biotico (ecosistemi, fauna)
INGOMBRI	<ul style="list-style-type: none"> - Accumuli di materiali - Depositi di materiali di scavo 	<ul style="list-style-type: none"> - Volumi fuori terra delle eventuali opere edili 	<ul style="list-style-type: none"> - Paesaggio
INTERFERENZE	<ul style="list-style-type: none"> - Rifiuti solidi urbani - Rifiuti speciali - Aumento e abbandono di rifiuti nelle aree di cantiere 	<ul style="list-style-type: none"> - Aumento del grado di artificializzazione del Territorio - Aumento rifiuti urbani 	<ul style="list-style-type: none"> - Ecosistemi (zona di margine tra edificato e agroecosistemi)



2) Quadro sinottico degli impatti relativi alle pressioni e le mitigazioni previste dal piano

Categorie di pressione	Impatti potenziali attesi	Risposte previste Dal Piano	Ulteriori mitigazioni Proponibili	Indicazioni di monitoraggio
CONSUMI	Consumo di suolo	Previsione di verde di Pertinenza delle abitazioni	Contenimento della Impermeabilizzazione delle superfici entro i lotti (Circa 18% della superficie del lotto)	Verifica nelle successive fasi progettuali del rapporto superficie impermeabile/superfici del lotto
	Incremento Consumo risorsa idrica	Previsione di rete fognaria separata per acque meteoriche e acque domestiche e utilizzo sistemi per riduzione consumi	Contenimento dei consumi idrici mediante sistemi per un risparmio del 40% (Risparmio di 4250 l./giorno). Inoltre recupero delle acque meteoriche per irrigazione del verde.	
	Incremento consumo risorse energetiche		Utilizzo di fonti di energia alternativa quali impianto solare termico per 50% dei consumi e fotovoltaico per una riduzione di 4.033 Kwh/annui rispetto ai 15.400 Kwh/annui necessari.	28,50 % energia alternativa utilizzata/totale Utilizzata 50% di energia da solare termico
EMISSIONI	Aumento emissioni da riscaldamento		Esposizione delle abitazioni al sole e tecniche costruttive isolanti	Verifica applicazioni delle condizioni in fase esecutiva
	Aumento inquinamento luminoso		Adozione di soluzioni progettuali adatte al contenimento: apparecchi di illuminazione schermati per evitare l'abbagliamento e rendere morbida la luce diffusa, nonché l'utilizzo di lampade al led.	Verifica applicazioni delle condizioni in fase esecutiva
	Aumento impatti da traffico (emissioni, rumore)	Coordinamento della viabilità di piano con l'esistente		
INGOMBRI	Volumi fuori terra degli edifici	Previsione dei nuovi edifici massimo due piani fuori terra Distribuzione		



		<i>degli edifici in maniera razionale</i>		
<i>INTERFERENZE</i>	<i>Ampliamento della superficie edificata Aumento rifiuti solidi urbani</i>	<i>Modifica minima della forma dell'urbanizzato; non è in contrasto con la compattazione della forma dell'abitato</i>	<i>Verifica col gestore del servizio raccolta rifiuti della possibilità di organizzare raccolta differenziata e/o di collocare delle campane di raccolta differenziata</i>	

CONSIDERATO che nel RAP viene affermato che l'esame del quadro riepilogativo sintetizzato dalle matrici cui ai paragrafi precedenti non rileva la presenza di alcuna criticità in relazione ai vari impatti che l'attività prevista avrà sui vari comparti ambientali. Infatti sono stati rilevati impatti nulli o poco significativi, ma adeguatamente mitigati. Oltretutto l'attività in oggetto è ubicata in un'area conforme dal punto di vista della programmazione urbanistico-territoriale.

CONSIDERATO che nel RAP, l'A.P. al fine di evidenziare meglio l'eventuale discordanza tra le probabili indicazioni del Piano e i suoi indirizzi operativi, rispetto alle risorse del territorio e alle principali criticità ambientali, ha redatto due Matrici schematiche che sintetizzano:

- La prima, gli impatti dell'intervento in oggetto sui vari comparti ambientali che vengono classificati in 4 categorie in proporzione all'entità dell'impatto.
 - La seconda matrice rappresenta la valutazione dello stato di efficacia delle eventuali misure di prevenzione, mitigazione o controllo degli impatti dell'attività in oggetto sui vari comparti ambientali.
- Inoltre il Proponente rileva che nella scelta delle componenti e degli elementi ha tenuto conto della varietà delle discipline analizzate, del territorio interessato e delle effettive ricadute derivanti dalle azioni previste dal piano.

Pertanto ha riportato i seguenti contenuti:

1. Produzione di energia da fonti rinnovabile: - Il piano di lottizzazione prevede l'utilizzo di fonti di energia alternativa quali impianto solare termico per attenuare i consumi per l'ACS, mentre così come previsto dal D.Lgs 28/2011 prevede mediante l'utilizzo del fotovoltaico una riduzione dei consumi, per l'intera lottizzazione. L'impatto dell'intervento può considerarsi coerente.
2. Emissioni di gas serra totali e per settori equivalenti: - La realizzazione dell'intervento, consiste essenzialmente in edilizia commerciale, e quindi con emissioni legate solo all'impianto di riscaldamento, previsto con solare termico. Inoltre, per gli immobili verranno utilizzati materiali a bassa energia primaria, con risparmi del sull'energia di produzione dei materiali, i quali anche se indirettamente influiscono sulla emissione di Co2. L'impatto dell'intervento può considerarsi limitato.
3. Attività estrattive di minerali di prima categoria (miniere) e di seconda categoria (cave): - La realizzazione dell'intervento, non comporta l'utilizzo di cave e/o miniere.
4. Lunghezza della rete di trasmissione dell'energia elettrica per unità di superficie (km di rete/kmq): - La realizzazione dell'intervento, Non comporta la realizzazione di elementi di elettrificazione dell'area in quanto già urbanizzata completamente.
5. Balneabilità (% di costa balneabile): - La realizzazione dell'intervento, non interessa aree balneabili.
6. Acque dolci idonee alla vita di pesci e molluschi: - La realizzazione dell'intervento, non interferisce con Acque dolci idonee alla vita di pesci e molluschi.
7. Valori SCAS degli acquiferi: - La realizzazione dell'intervento, non interferisce con i valori SCAS degli acquiferi.



8. Carico depurato/Carico generato di acque reflue: - I reflui civili, saranno immessi nella rete fognaria comunale che a sua volta li convoglierà al depuratore comunale. L'uso delle risorse idriche non sarà alterato in quanto il piano non altera i parametri urbanistici già previsti dal vigente strumento urbanistico. L'impatto dell'intervento può considerarsi marginale.
9. Superficie forestale per tipologia: stato e variazione: - La realizzazione dell'intervento, non interferisce sulla superficie forestale per tipologia: stato e variazione.
10. Prossimità a suoli contaminati di interesse nazionale: - Nelle vicinanze dell'area di intervento non si riscontrano suoli contaminati di interesse nazionale.
11. Impermeabilizzazione e consumo del suolo: - Il piano di lottizzazione si concentra in una zona limitata del territorio di valore produttivo. Sono state limitate le opere di scavo e quelle di impermeabilizzazione del terreno, lasciando al contrario una notevole superficie permeabile, e la rimanente parte destinata a verde. L'impatto dell'intervento può considerarsi marginale.
12. Variazione areale di spiaggia emersa (dinamica litoranea): - L'intervento non comporta variazione areale di spiaggia emersa (dinamica litoranea).
13. Superficie di aree agricole di pregio (DOC, DOCG, DOP, IGP, IGT, altro...): - L'intervento non comporta interventi superficie di aree agricole di pregio (DOC, DOCG, DOP, IGP, IGT, altro...)
14. Rete natura 2000 – Flora e fauna: - Il piano di lottizzazione insiste su una zona già antropizzata, priva di biotopi e geotopi selezionati. Non ricade all'interno di zone SIC e Zps, non presenta habitat di interesse comunitario da tutelare e rientra nella classe di minaccia con valore mediobasso e medio rispettivamente per la fauna e la flora. Pertanto non necessita della Valutazione di Incidenza di cui all'art.5 del D.P.R. 357/97. Lo stato della vegetazione prima dell'intervento era privo di elementi qualitativi, al contrario la realizzazione del verde pubblico e privato, sarà occasione di riqualificazione, attraverso l'uso di specie autoctone, provenienti da ambiti locali. Ciò al fine di creare un microclima che consenta di mitigare i consumi energetici, dovuti alle temperature estive. L'impatto dell'intervento può considerarsi marginale.
15. Distribuzione del valore ecologico secondo Carta della Natura: - L'intervento non comporta distribuzioni del valore ecologico secondo Carta della Natura.
16. Produzione di rifiuti urbani totale e procapite: - Si verificherà col gestore del servizio raccolta rifiuti la possibilità di organizzare raccolta differenziata e/o di collocare delle campane di raccolta differenziata. L'impatto dell'intervento può considerarsi marginale.
17. Numero di stabilimenti a rischio di incidente rilevante: - L'intervento non comporta stabilimenti a rischio di incidente rilevante. L'impatto dell'intervento può considerarsi irrilevante.
18. Ambiti paesaggistici tutelati: - L'intervento in fase di realizzazione è stato progettato con la precisa intenzione di integrarsi con il contesto ambientale e paesaggistico. La zona di interesse non è sottoposta al vincolo paesaggistico. Per detto piano non è stato necessario pertanto acquisire il parere della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani ai sensi dell'art. 146 del codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. L'impatto dell'intervento può considerarsi irrilevante.
19. Beni dichiarati d'interesse culturale e vincolati da provvedimento- Risorse culturali e paesaggio: - L'intervento non comporta interventi beni dichiarati d'interesse culturale e vincolati da provvedimento. L'impatto dell'intervento può considerarsi irrilevante.
20. Aree archeologiche vincolate: - L'intervento non comporta interventi su aree archeologiche vincolate. L'impatto dell'intervento può considerarsi irrilevante.
21. Sistema delle acque superficiali e sotterranee - Conservazione e gestione delle risorse naturali: - Il piano di lottizzazione, ha destinazione residenziale, l'approvvigionamento idrico avviene con l'allaccio alla rete di distribuzione. Inoltre, verrà previsto il recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde. L'impatto dell'intervento può considerarsi marginale.
22. Rete ecologica - Conservazione e gestione delle risorse naturali: - La zona di intervento non è interessata dal alcun corridoio di collegamento. L'impatto dell'intervento può considerarsi irrilevante.



23. Rumore: - Il piano di lottizzazione ha destinazione prevalentemente commerciale, praticamente modificherà essenzialmente la qualità del contesto nel quale erano presenti esclusivamente civili abitazioni senza nessun servizio commerciale. L'impatto dell'intervento può considerarsi marginale.
24. Aria: - Il piano di lottizzazione ha destinazione prevalentemente residenziale, le scelte progettuali hanno ad elevata efficienza energetica. La nuova viabilità comporta un limitato incremento al traffico veicolare. L'impatto dell'intervento può considerarsi irrisorio.
25. Mobilità: - Il piano di lottizzazione è situato in una zona antropizzata. La mobilità oltre che dal mezzo privato potrà facilmente essere effettuata a piedi. L'impatto dell'intervento può considerarsi marginale.
26. Il sistema urbano: - L'intervento in fase di realizzazione è stato progettato con la precisa intenzione di integrare nel miglior modo possibile i nuovi edifici con il tessuto edilizio esistente. Gli edifici, pur realizzati con le più moderne tecnologie, hanno rispettato i valori della tradizione sia per gli aspetti architettonici che per la scelta dei materiali di rifinitura. L'impatto dell'intervento può considerarsi marginale.

CONSIDERATO che a seguito delle analisi riportate nel RAP, l'A.P. rileva che complessivamente le azioni intraprese dal piano non risultano impattanti, in quanto non interferiscono negativamente sulle risorse territoriali, fatta eccezione per alcune componenti di aria, suolo e mobilità, sulle quali le ricadute attese sono comunque limitate. E che in senso generale afferma che il Piano di Lottizzazione risulta compatibile con i caratteri territoriali presenti.

- Le conseguenze del piano di lottizzazione proposte sono state valutate alla luce degli obiettivi di sostenibilità sottolineati dalla normativa vigente: l'alterazione qualitativa e/o quantitativa, diretta ed indiretta, a breve e a lungo termine permanente e temporanea, singola e cumulativa positiva e negativa dell'ambiente inteso come sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli ed economici, in conseguenza dell'attuazione sul territorio del piano nelle diverse fasi della sua realizzazione, gestione e dismissione.

- Il piano di lottizzazione è pertanto coerente con le previsioni territoriali, urbanistiche, paesaggistiche ed ambientali, interno alle aree residenziali recentemente interessate da interventi di analoga natura per finalità e configurazione.

CONSIDERATO che nel RAP con riferimento ai criteri per la verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del D.Lgs. 3 Aprile 2006 n. 152 e s.m.i., viene affermato che il Piano di Lottizzazione in oggetto nello specifico:

1. non rientra nelle fattispecie previste dall'art. 6 commi 1, 2, 3 del D.Lgs. 152/06 s.m.i.;
2. non prevede la realizzazione di progetti e interventi soggetti alle procedure di VIA o di Valutazione d'incidenza e le previsioni non riguardano gli interventi di cui agli allegati III e IV del D. Lgs. n° 152/2006 e s.m.i.;
3. non determina impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale e non comporta la presenza di alcuna criticità in relazione ai vari effetti che l'attività prevista potrebbe avere sui comparti ambientali e, pertanto, può essere ricondotto all'applicazione procedurale di cui al comma 3 bis dall'art. 6 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e sottoposto a procedura di verifica ai sensi dell'art. 12.

CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI AMBIENTALI CONCLUSIVE

CONSIDERATA E VALUTATA la documentazione trasmessa inerente la Proposta del "Progetto di



modifica al piano di lottizzazione convenzionata in corso di realizzazione in contrada Fontanelle, via Nicolò Rodolico – Trapani. - Ditta Neom S.r.l..”

CONSIDERATO che la Proposta di P.d.L. ricade su un *lotto di terreno che risulta censito in catasto del Comune di Trapani nel Foglio di Mappa n. 12, p.lle nn. 781, 790, 1003, 1008, 1010, 1011, 1012, 1014, 1015, e nel Foglio di Mappa n.13, p.lle 161 e 165; si estende per complessivi mq.28.191,00.*

CONSIDERATO che la proposta prevede la modifica di un Piano di Lottizzazione convenzionata, per la realizzazione di un insediamento di carattere misto, residenziale e commerciale, approvato dal Consiglio Comunale di Trapani e munito di regolare Concessione Edilizia (n° 82 del 18/09/2014), attualmente in corso di esecuzione, ricadente nella Z.T.O. “C.2 - di espansione edilizia di margine urbano e delle frazioni di progetto” del vigente P.R.G.. Ed in particolare viene prevista la trasformazione, con diversa distribuzione planimetrica e cambio di destinazione d’uso (compatibile con la Z.T.O C2), di 3 lotti residenziali (R1, R2, R3, approvati nel precedente P.d.L.), in due lotti da destinare a strutture commerciali di medie dimensioni di vendita e ad un lotto in cui insediare una struttura socio-sanitaria. La modifica inoltre prevede, attraverso la forma di perequazione urbanistica, di inglobare all’interno della lottizzazione anche un’area relitta di proprietà comunale, limitrofa al Piano di lottizzazione in questione, per la quale da un lato viene richiesto di poter sfruttare la potenzialità edificatoria di detta area comunale e di contro si propone la realizzazione, su tali superfici, a propria cura e spese, di servizi essenziali di urbanizzazione primaria non presenti nella zona.

PRESO ATTO che il vigente P.R.G. del Comune di Trapani è stato approvato con Decreto Dirigente Generale DRU - A.R.T.A. n° 42 del 12/02/2010 – S.O. GURS n° 19 del 16/04/2010;

CONSIDERATO che dalle informazioni e dai dati riportati nel RAP, si è potuto rilevare che l’area interessata dal P.d.L. nel vigente strumento urbanistico, P.R.G. di Trapani, ricade in zona territoriale omogenea “C2 - zona di espansione edilizia di margine urbano e delle frazioni di progetto”, e che per tale ZTO le prescrizioni esecutive - art. 114 delle N.T.A. del P.R.G. - prevedono di ammettere tra le destinazioni d’uso, oltre quelle residenziali, anche quelle di socio-sanitari-assistenziali, i servizi di ristoro e/o di svago, le attività artigianali, commerciali e del terziario e inoltre stabiliscono che nelle zone C.2, l’indice di fabbricabilità territoriale è di 0,75 mc/mq.

CONSIDERATO che la modifica di P.d.L. in particolare prevede:

- la realizzazione di una Volumetria complessiva residenziale pari a mc.10.466,01;
- una superficie complessiva dei fabbricati da realizzare pari a mq.2886,06;
- un parcheggio pubblico di superficie pari a 588,00 mq. (in aggiunta a quello già realizzato di mq.1321).
- un’area destinata a “Verde Pubblico” di superficie pari a 222,00 mq. (in aggiunta al verde pubblico realizzato con la precedente stesura di P.d.L.mq.1648, per un totale di superficie pari a 1870,00 mq.)
- un’Area di arredo stradale di mq. 1.506,00 (Area di proprietà comunale).
- un’Area per la Viabilità pubblica di mq. 3.460,00, da cedere al Comune.

CONSIDERATO che dalle informazioni e dai dati riportati nel RAP, risulta che la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria costituite da - Viabilità e Parcheggi pubblici, Rete Idrica, Rete Fognaria, Illuminazione Pubblica, Linea Dati e Telecomunicazione, Linea Elettrica - è già stata completata con i lavori di PdL originario, come da verbale di collaudo del 23/02/2015, determina dirigenziale n°12, (cit. in RAP a



pag.15), per cui viene riportato: - ... *di fatto l'iter amministrativo previsto dalla convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste per l'intero piano di lottizzazione, eccetto di alcune piccole prescrizioni, per le quali la ditta sta provvedendo agli adempimenti del caso.*

CONSIDERATO e VALUTATO che l'area interessata dalla proposta di variante urbanistica, risulta completamente urbanizzata ed è caratterizzata da un'ottima accessibilità veicolare;

CONSIDERATO e VALUTATO che per quanto attiene le reti tecnologiche e gli impianti il RAP rappresenta che: - *l'area è fornita delle seguenti reti tecnologiche - acque bianche e nere; idrica; energia elettrica; illuminazione pubblica; predisposizione rete telefonica – dati.*

CONSIDERATO e VALUTATO che in relazione al fabbisogno di aree destinate a scopi commerciali del Comune di Trapani, il Proponente ha evidenziato che secondo le analisi effettuate, i parametri commerciali sono stati verificati.

CONSIDERATO e VALUTATO che le previsioni del Piano di Lottizzazione risultano coerenti con la destinazione di piano.

CONSIDERATO che dal RPA è emerso in particolare che:

- *L'area in progetto non rientra tra quelle di cui ai territori percorsi dal fuoco (ex. art. 10 della L. 353/2000).*
- *L'area non risulta interessata né dal "Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico" (D.A.R. T.A. n° 298/41 del 04/07/2000 e succ.agg.) né dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (D.A.R.T.A. n°543 del 25/07/2002).*
- *L'area di intervento non ricade in nessuna delle aree vincolate dal Piano Paesaggistico di Trapani - Ambito 2 - né per la tavola di componenti del paesaggio, né per la tavola di beni paesaggistici, né per quella di regimi normativi. L'area pertanto Non è interessata da vincolo paesaggistico (L. 431/85), non sono presenti zone di interesse archeologico-areali di rischio, né si registra la presenza biotopi di rilevante interesse faunistico e vegetazionale.*

CONSIDERATO che per quanto attiene il vincolo Rete Natura 2000 - SIC – ZPS dal RAP è emerso che *l'area di intervento non ricade all'interno di siti di Importanza Comunitaria (SIC) o in Zone di Protezione Speciale (ZPS).*

CONSIDERATO che per quanto attiene il vincolo Rete Natura 2000 - SIC – ZPS a pag. 27 del RAP viene asserito che: - ... *la più vicina zona SIC o ZPS ricade a circa 1,6 Km., mentre a pag. 29 viene dichiarato che: Le aree più vicine sono a circa 4,5 km. e sono:*
- *area SIC con codice sito ITA010007 denominata "Saline di Trapani"*
- *area ZPS con codice sito ITA010028 denominata "Stagnone di Marsala e Saline di Trapani: area marina e terrestre".*

CONSIDERATO e VALUTATO che attraverso la consultazione delle cartografie tematiche dei Siti Rete Natura 2000, disponibili sul Geoportale della Regione Siciliana (Fonte:<http://www.sitr.regione.sicilia.it/geoportale/it>), l'area oggetto di intervento non ricade all'interno di Siti della Rete Natura 2000 e che dista circa ml. 1470,00 circa dal punto più vicino della ZSC - codice ITA010010

“Monte San Giuliano” e circa ml. 2.700,00 circa dal punto più vicino della ZSC - codice ITA ITA010007 “Saline di Trapani” e della ZPS ITA010028 “Stagnone di Marsala e Saline di Trapani - area marina e terrestre”

CONSIDERATO e VALUTATO che nel RPA non viene effettuata un’analisi dettagliata della componente vegetazione presente nell’area interessata dal P.d.L., ma l’A.P. si limita quando descrive l’Utilizzazione Attuale del Territorio (pag.26) ad affermare in maniera generalizzata che: - *Allo stato attuale il piano di lottizzazione risulta in corso di attuazione essendo già stati realizzati n°2 attività produttive ... ed una media struttura di vendita ... mentre, sulle restanti aree, sono presenti piante di agrumi e, sparse sul lotto, senza alcuna regolarità geometrica, (probabilmente nati per caso o residui di una antica opera di coltivazione) sono presenti alberi di ulivo, mandorlo e prugno.* Ed aggiunge altresì (pag.57) ... *Lo stato della vegetazione prima dell’intervento era privo di elementi qualitativi, al contrario la realizzazione del verde pubblico e privato, sarà occasione di riqualificazione, attraverso l’uso di specie autoctone, provenienti da ambiti locali.* Inoltre viene aggiunto che (pag.37): - *... il P. di L. si propone di riqualificare l’area mettendo in atto una serie di azioni volte alla salvaguardia ambientale tramite l’inserimento di un ecosistema composto da piante autoctone da porre all’interno dei singoli lotti nonché realizzando una specifica area a verde attrezzato che configuri un vero e proprio “giardino di quartiere”.*

CONSIDERATO e VALUTATO che le piante d’olivo sono protette dal Decreto Legislativo Luogotenenziale del 27 luglio 1945, n. 475 "Divieto di abbattimento di alberi di olivo" e che in merito al loro espianto e reimpianto deve essere richiesto il relativo N.O.

CONSIDERATO e VALUTATO che nel RPA viene rilevata la presenza, in un lotto immediatamente limitrofo all’area di intervento, di un antico giardino con piante ornamentali, tutelato da vincolo paesaggistico (ex. L. n. 490/1999), a servizio di una Villa, denominata “Villa Panpalone”, di antica costruzione identificata nella tavola di analisi del Piano Paesaggistico territoriale - Ambito 2 - del Patrimonio storico Culturale - Beni Isolati come elemento paesaggistico di tutela in quanto “Bene Isolato”. In particolare viene evidenziato che tale lotto ricade in Z.t.o. A.3 - Zona di recupero dei beni isolati: bagli, casali, masserie e piccoli nuclei rurali. Ma che comunque a tal proposito il Proponente afferma che: - *“A tutela di entrambi gli elementi si è intervenuti, in via progettuale, distaccandosi dal muro perimetrale della proprietà, lasciando una fascia di rispetto dalle nuove costruzioni in progetto, in modo da valorizzare il giardino storico. Inoltre è stata prevista, subito in aderenza al muro perimetrale del giardino, una viabilità interna mediante la quale diventerà più semplice intervenire per la manutenzione degli alberi che ormai hanno raggiunto altezze tali da non consentire la manutenzione delle chiome dall’interno del giardino ma esclusivamente con l’ausilio di pedane elevatrici poste all’esterno”.*

CONSIDERATO e VALUTATO che l’area oggetto della variante urbanistica, come evidenziato nel RAP, si trova prossima ad un immobile tutelato da vincolo paesaggistico, che può essere considerato quale elemento dotato di particolare “sensibilità” oltre ad essere caratterizzato da peculiari caratteristiche paesaggistiche (“Villa Panpalone” e antico giardino con piante ornamentali).

CONSIDERATO e VALUTATO che nel RPA viene evidenziato che: - *“E’ stata riscontrata la presenza di falda acquifera superficiale con moto di filtrazione parallelo alla superficie topografica e superficie libera posta ad una quota variabile da 2.50 m a 5.00 m dal piano di campagna.”* Ed inoltre viene aggiunto che: - *“Un probabile impatto anche se con interferenza lieve, potrebbe riscontrarsi esclusivamente in fase costruttiva relativamente al rapporto acqua-suolo per via della presenza, nell’area in questione di una falda acquifera che, per gli effetti dovuti al movimento terra, necessario per la realizzazione dei nuovi immobili, potrebbe*



subire degli assestamenti/turbolenze.” Ma che a tal proposito viene specificato altresì che: - “Tale fenomeno ha probabilità minima in quanto la differenza tra la quota di fondo delle fondazioni e la quota massima della falda presentano un delta di sicurezza pari a circa 1 m. Verranno comunque attuati una serie di opportune precauzioni al fine di non interferire durante i lavori con il moto di filtrazione della medesima falda”.

CONSIDERATO E VALUTATO che dall’esame delle cartografie tematiche, disponibili sul Geoportale della Regione siciliana (Fonte: <http://www.sitr.regione.sicilia.it/geoportale/it>), l’area interessata dal Piano di Lottizzazione in oggetto:

- Nella Carta degli habitat secondo Corine biotopes l’area risulta interessata da terreni classificati in parte con codice 82.3A “Sistemi agricoli complessi”.
- Dalla Carta uso suolo Corine Land Cover l’area risulta essere classificata con tipologia “codice 242 -Sistemi colturali e particellari complessi (mosaico di appezzamenti agricoli)”.
- Nella Carta Habitat secondo natura 2000 - Progetto carta HABITAT l’area non risulta interessata da Habitat secondo natura 2000.
- Nella carta del Piano Paesaggistico di Trapani degli ambiti 2 e 3 - Componenti del Paesaggio - l’area risulta ricadere nel paesaggio Locale 1 “Trapani e Paceco”.
- Nella carta dei Regimi Normativi del Piano Paesaggistico di Trapani ambito 2 e 3 - l’area non risulta essere sottoposta ad alcun livello di Tutela.
- Nelle cartografie tematiche relative al PAI l’area interessata dalla Proposta di variante non è interessata ad alcuna Pericolosità geomorfologica e/o Rischio idro-geomorfologico;

CONSIDERATO e VALUTATO che in relazione alla componente paesaggio, dalle informazioni riportate nel RPA, trovandosi il sito in un contesto già antropizzato, non si ravvisano influenze significative sul contesto paesaggistico, in quanto la Variante non muterà significativamente la percezione dei luoghi.

VALUTATO in conclusione il P.d.L. non comporta impatti significativi sulle componenti ambientali e sul patrimonio culturale e paesaggistico;

CONSIDERATO E VALUTATO che sulla base della documentazione trasmessa inerente il “*Progetto di modifica al piano di lottizzazione convenzionata in corso di realizzazione in contrada Fontanelle, via Nicolò Rodolico – Trapani*”, si può escludere che possa determinare impatti significativi sulle componenti ambientali, paesaggistiche e sul patrimonio culturale;

La Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale

Tutto ciò VISTO, CONSIDERATO E VALUTATO

ESPRIME

parere di non assoggettabilità a VAS del Procedimento 1390 Classifica: TP 1-9 della proposta del “*Progetto di modifica al piano di lottizzazione convenzionata in corso di realizzazione in contrada Fontanelle, via Nicolò Rodolico – Trapani. - Ditta Neom S.r.l.*” a condizione che si ottemperino le seguenti prescrizioni:

1. In fase di progetto dovranno essere censiti tutti gli elementi arborei presenti nell'area d'intervento con l'indicazione delle piante che saranno oggetto di espianto/reimpianto e dovrà essere redatto specifico Piano di manutenzione delle specie vegetazionali che preveda anche gli interventi per la salvaguardia e la manutenzione delle piante di valore paesaggistico ed ambientale;
2. In relazione a quanto dichiarato dall'A.P circa la presenza nell'area di alberi d'olivo, al fine di poterli spiantare e reimpiantare, dovrà essere prodotto il Nulla Osta ai sensi del Decreto Legislativo Luogotenenziale del 27 luglio 1945, n. 475 e ss.mm.ii.;
3. Per la sistemazione delle aree a verde e delle aree di parcheggio dovrà essere impiegata vegetazione autoctona adatta alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di mitigazione visiva dell'insediamento;
4. Le aree di parcheggio e gli eventuali passetti pedonali devono essere pavimentati con materiali drenanti al fine di ridurre e mitigare il più possibile l'impermeabilizzazione del suolo e per garantire l'invarianza idraulica del sito;
5. Dovranno essere previsti idonei accorgimenti tecnici finalizzati all'intercettazione ed al riuso delle acque meteoriche ed al risparmio idrico.
6. Il progetto dei fabbricati dovrà essere predisposto in maniera da ottimizzare l'efficienza energetica della struttura e delle dotazioni impiantistiche e dovrà prevedere l'installazione di impianti di energia a fonte rinnovabile e dovranno essere rispettate le disposizioni di legge nazionali in materia di isolamento termico dell'involucro;
7. Gli interventi progettuali dovranno essere finalizzati, anche dal punto di vista architettonico, a garantire l'inserimento dell'intervento nel contesto ambientale e paesaggistico.
8. Si dovrà prediligere l'adozione di soluzioni progettuali adatte al contenimento dell'inquinamento luminoso, attraverso l'uso di apparecchi di illuminazione schermanti per evitare l'abbagliamento e permettere la direzione dei flussi luminosi verso il basso, nonché l'utilizzo di lampade a led;
9. Si dovranno attuare i dovuti accorgimenti tecnici al fine di preservare l'immobile vincolato (*"Villa Panpalone"* e *l'antico giardino con piante ornamentali*) da eventuali impatti che potrebbero essere generati dalle attività di esercizio previste dagli insediamenti di PdL. e dal traffico indotto (quali ad esempio rumore, inquinamento dell'aria ecc..) attraverso l'uso di Fasce verdi e mitigative schermanti di larghezza minima di ml. 5 poste tra il confine dell'area vincolata e la strada di previsione del P.d.L. i fabbricati previsti dal P.d.L. insediamenti.
10. In relazione alla presenza della Falda acquifera dovranno essere attuati tutti i dovuti accorgimenti al fine di prevenire eventuali inquinamenti delle acque sotterranee.
11. Dovranno essere adottate in fase di cantiere idonee misure di mitigazione per limitare le emissioni inquinanti, le polveri generate dai lavori di movimentazione di terra, le emissioni acustiche dei macchinari di cantiere;
12. Si dovranno prevedere degli spazi idonei per l'alloggio dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Il presente parere ha esclusiva valenza ambientale, pertanto, fermo restando le valutazioni in materia urbanistica del Dipartimento competente, dovranno essere acquisite tutte le dovute autorizzazioni, nulla osta e pareri necessari alla realizzazione di quanto previsto nel progetto di Piano.