



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

AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

OGGETTO: VVAS-2021_33. Comune di Montefiascone (VT). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa al “Piano attuativo RU2 San Flaviano, in Variante al PRG del Comune di Montefiascone”, ai sensi della L.R. n.36/87. Ditte COGEGO S.p.a e EUROLEASING S.r.l..

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- con nota prot. 23647 del 28/09/2021, acquisita con prot. 767985 del 28/09/2021, il Comune di Montefiascone, in qualità di Autorità Procedente, ha trasmesso alla scrivente Area (di seguito denominata Autorità Competente) l’istanza e il Rapporto Preliminare per l’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006;

- con nota prot. n. 31751 del 13/01/2022 questa Autorità Competente ha richiesto integrazioni all’istanza;

- con nota n. 3847 del 14/02/2022, acquisita in pari data al prot. n. 146083, l’Autorità Procedente ha fornito riscontro alla nota suddetta.

DATO ATTO che con nota prot.n. 551779 del 06/06/2022 l’Autorità Competente ha individuato e comunicato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente il Piano, in formato digitale:

- **Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente:**
 - Area Protezione e Gestione della Biodiversità
 - Area Qualità dell’Ambiente
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo:**
 - Area Tutela del Territorio;
 - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse idriche
- **Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:**
 - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Rieti, Viterbo, Latina e Frosinone;
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti**
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Infrastrutture e Mobilità**
 - Area Coordinamento e Monitoraggio Investimenti in Infrastrutture, Energia e Mobilità
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca**
 - Area Affari Generali e Usi Civici
- **Provincia di Viterbo**
 - Settore Ambiente, Territorio e Difesa del Suolo
- **Ministero della Cultura:**

- Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio;
- Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria Meridionale
- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio – ARPA Lazio**
- **Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Centrale**
- **Autorità A.T.O. n.1 Lazio Nord - Viterbo;**
- **TALETE Spa - Gestore Unico del S.I.I. A.T.O. 1**
- **ASL Viterbo Dipartimento di Prevenzione**

PRESO ATTO che da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale sono pervenuti i seguenti pareri:

- **ARPA Lazio:** nota prot. n. 44065 del 23/06/2022, acquisita al prot. n. 628339 del 27/06/2022;
- **Ministero della Cultura - Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale:** nota prot. n. 8951-P del 06/07/2022, acquisita in pari data al prot. n. 665779;
- **Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica: Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Rieti, Viterbo, Latina e Frosinone:** nota prot. 624986 del 08/06/2023;

DATO ATTO che l'Autorità Competente, con nota prot. n. 908181 del 22/09/2022, ha chiesto riscontro dei pareri pervenuti da parte dei Soggetti Competenti In materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 2, del D.Lgs.n.152/2006 e, contestualmente, ha richiesto eventuali ulteriori considerazioni, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006, utili alla conclusione dell'istruttoria;

PRESO ATTO che l'Autorità Procedente, con nota prot. 18098 del 17/07/2023, acquisita con prot. 791024 del 17/07/2023, ha fornito riscontro alla nota di cui sopra, trasmettendo un Rapporto Preliminare aggiornato a "Maggio 2023" in risposta al parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria Meridionale;

DATO ATTO che l'Autorità Competente, con nota prot. n. 865878 del 01/08/2023, ha invitato i SCA ad esprimersi e/o confermare i pareri già espressi sul Rapporto Preliminare aggiornato, richiedendo in particolare alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria Meridionale di verificare la sussistenza delle condizioni per rivedere i contenuti e gli esiti del proprio contributo;

PRESO ATTO che a seguito della nota di cui sopra, da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale sono pervenuti i seguenti pareri sul Rapporto Preliminare aggiornato:

- **ARPA Lazio:** nota prot. n. 61079 del 07/09/2023, acquisita al prot. n. 976872 del 07/09/2023;
- **Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica: Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Rieti, Viterbo, Latina e Frosinone:** nota prot. 980851 del 08/09/2023;
- **Ministero della Cultura - Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale:** nota prot. n. 18388-P del 31/10/2023, acquisita in pari data al prot. n. 1234676 del 31/10/2023;

VERIFICATO che il Rapporto Preliminare trasmesso ha evidenziato quanto segue, specificando che sono stati estrapolati e riportati in corsivo dallo stesso gli elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

La proposta di variante in esame, ai sensi della L.R. 36/87, è relativa al Piano Attuativo RU2 "San Flaviano", nel Comune di Montefiascone, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 113 del 17-06-2013.

L'area interessata, di superficie pari a circa 6.415 mq, è posta in posizione centrale nel tessuto urbano del Comune di Montefiascone *"attualmente poco edificata, ubicata a circa 500 mt a Nord Est del centro storico, nei pressi della chiesa di San Flaviano"*.

“A causa della crisi economica e dagli intervenuti dissensi tra i precedenti proprietari, il Piano pur avendo ottenuto approvazione urbanistica non è giunto alla stipula della Convenzione.

Ora, a seguito del cambio dell’assetto della proprietà, si vuole riprendere l’iter apportando alcune modifiche, tra cui:

- una modesta variazione del perimetro di piano, come visibile nella immagine 1 e 3, necessaria per la realizzazione di una rampa carrabile per la manutenzione del verde pubblico. L’inclusione di tale superficie non comporta modifiche ai pesi insediativi e agli standard urbanistici;
- variazione architettonica degli edifici;
- mutamento delle destinazioni d’uso, delle singole funzioni entro il limite del 30%, resesi necessarie a seguito della mutazione del mercato immobiliare, che ha portato ad una progressiva dismissione degli uffici in tutto il territorio comunale (variazione ammissibili entro il 30%: residenza=tra il 21% e il 39%, direzionale e commerciale = tra il 24,5% e il 45,5%)”.

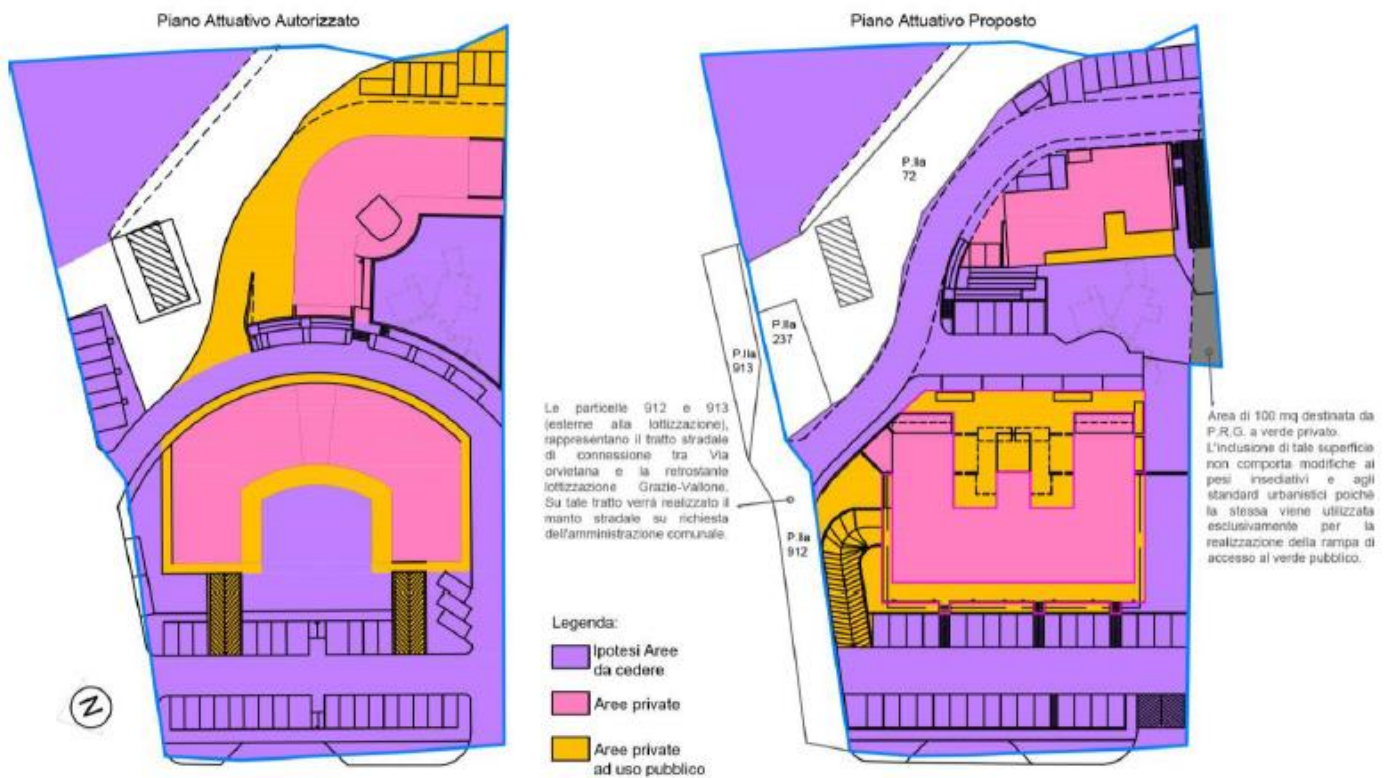


Immagine 1 – Schema comparativo

Si riporta di seguito la Tab. 4 contenuta nel Rapporto Preliminare, di confronto tra le caratteristiche del piano approvato e della proposta di variante:

Precedente Piano Attuativo Autorizzato		Piano Attuativo in variante	
Superficie effettiva del Comparto è uguale di cui:	6415 mq	Superficie effettiva del Comparto è uguale di cui:	6415 mq
Superficie non interessata dall'intervento	840 mq	Superficie non interessata dall'intervento	970 mq
Superficie del Comparto di progetto (Consoziandi)	5575 mq	Superficie del Comparto di progetto (Consoziandi)	5445 mq
		Sup. aggiuntiva non computata in cubature e standard	100 mq
Volume Totale del comparto da N.T.A.	13206 mc	Volume Totale del comparto da N.T.A.	13206 mc
Volume del Comparto effettivo (Consoziandi e Dissenzienti)	11932 mc	Volume del Comparto effettivo (Consoziandi e Dissenzienti)	11932 mc
Volume esistente - Residenziale Lotto Dissenzienti	305 mc	Volume esistente - Residenziale Lotto Dissenzienti	305 mc
Volume massimo realizzabile - Lotto Dissenzienti	1257,4 mc	Volume massimo realizzabile - Lotto Dissenzienti	1499,2 mc
Consoziandi		Consoziandi Lotto 1 e 2	
Volume massimo realizzabile	10369 mc	Volume massimo realizzabile	10127,7 mc
Volume del comparto di progetto	10316 mc	Volume del comparto di progetto	10111 9.591,70 mc
Rapporto massimo di copertura da N.T.A. 1/5	1115 mq	Rapporto massimo di copertura da N.T.A. 1/5	1089 mq
Superficie fondiaria	2272 mq	Superficie fondiaria	2320 2336 mq
Superficie lorda pavimentata Comm.+Dir.	2025 mq	Superficie lorda pavimentata Comm.+Dir.	1895 1853 mq
Indice Territoriale di progetto	1,85 mc/mq	Indice Territoriale di progetto	1,86 1,76 mc/mq
Abitanti insediabili di progetto	43 ab.	Abitanti insediabili di progetto	50 ab.
Verde pubblico residenziale Vp2	620 mq	Verde pubblico residenziale Vp2	630 mq
Parcheggi pubblici residenziale Pp2	163 mq	Parcheggi pubblici residenziale Pp2	283 mq
Standard Residenziale pro capite (783mq : 43ab)	18,20 mq/ab	Standard Residenziale pro capite (913mq : 50ab)	18,26 mq/a b
Verde pubblico totale da progetto Vp1 + Vp2	1440 mq	Verde pubblico totale da progetto Vp1 + Vp2	1406 mq
Parcheggi pubblici da progetto Pp1+ Pp2	977 mq	Parcheggi pubblici da progetto Pp1+ Pp2	1081 1064 mq
Standard Comm.+Dir. (1634 mq:2025 mq)	0,81 mq/mq	Standard Comm.+Dir. (1560mq:1853,30mq)	0,83 0,84 mq/mq
Strade pubbliche	886 mq	Strade pubbliche	638 mq
Totale aree pubbliche da cedere	3303 mq	Totale aree pubbliche da cedere	3125 3109 mq
Indice fondiario medio	4,54 mc/mq	Indice fondiario medio	4,36 4,11 mc/mq

“Da una analisi dei dati sopra riportati si rileva che il precedente piano è stato redatto in conformità al vigente P.R.G. adottato dal Comune di Montefiascone e che la nuova proposta, sebbene in variante al P.R.G., comporta modifiche di modesta entità garantendo comunque il rispetto degli standard urbanistici previsti dal P.R.G. Tra le variazioni sopra elencate, quelle più consistenti riguardano l'aspetto architettonico e la variazione dei rapporti tra le singole destinazioni d'uso presenti.

Di seguito il confronto tra le previsioni del PRG e la proposta del Piano attuativo in variante

PRG vigente:

- *it. massimo consentito 1,86 mc./mq.;*
- *Rc. massimo consentito = 1/5;*
- *H. max. = ml. 10,50;*
- *Destinazioni d'uso consentite PRG
(rapporti volumetrici):*

*residenza = 30%,
direzionale = 35%,
commerciale = 35%.*

Piano attuativo in variante

*it 1,76 mc./mq.
Rc. massimo proposto = 1/5*

**Destinazioni d'uso del Piano attuativo,
(rapporti volumetrici):**

*residenza = 39%,
direzionale = 25%,
commerciale = 36%.*

La Superficie indicata dalle NTA nella misura di 7100 mq risulta sovrastimata rispetto a quella catastale e a quella rilevata in situ entrambe corrispondenti a 6515 mq, tale variazione è comunque inferiore al 10%.

All'interno del lotto nel Foglio 27, in posizione tutt'altro che marginale, insiste la particella 72 comprendente un'abitazione unifamiliare, ex rurale, di recente ristrutturazione (di cubatura 305 mc). I proprietari della summenzionata particella si sono dimostrati formalmente dissenzienti a partecipare al Piano Attuativo.

Inoltre, i proprietari della particella 237 devono considerarsi esterni alla presente Variante del Piano Attuativo poiché già in fase di redazione del precedente Piano non hanno più partecipato alla stesura dello stesso. Da ultimo si riferisce che parte della particella 215 (circa 80mq) risulta di incerta attribuzione. Le summenzionate particelle (215 e 237) sono quindi state ricomprese in un sub comparto denominato "comparto dei dissenzienti", per il quale vengono proposte solo delle linee guida di armonizzazione, che lascino ai proprietari la libertà di procedere all'attuazione del Piano in un secondo momento. Va rilevata infine l'esistenza all'interno dell'area di una servitù di passaggio a servizio delle particelle 72 e 681. I distacchi da strade, la conformazione del terreno (dimensione, dislivelli naturali e grotte), gli edifici esistenti all'interno e limitrofi al lotto di intervento, hanno condizionano inevitabilmente la progettazione."

Per il Piano sono riportati nel Rapporto Preliminare i seguenti obiettivi generali:

- *Il primo obiettivo è quello di "intervenire all'interno del tessuto edilizio esistente ai fini di una riqualificazione urbana attraverso la realizzazione di "piazze", definite architettonicamente da un progetto unitario, intese come luogo di incontro e di intreccio delle relazioni sociali tra i cittadini con la funzione di riorganizzazione urbana dei quartieri con conseguente dotazione di servizi. A tal fine all'interno di tali zone è possibile procedere alla edificazione di impianti, servizi ed attrezzature pubbliche e private d'interesse generale, residenze ed attrezzature commerciali, limitatamente agli esercizi commerciali di vicinato.*

Per quanto riguarda specificatamente il Piano Attuativo sono stati individuati gli ulteriori obiettivi:

- *Realizzare unitariamente e cedere gratuitamente al Comune le aree destinate a verde, parcheggi, strade realizzando a propria cura e spese l'arredo urbano e tutte le opere di urbanizzazione primaria previste in progetto.*

- *Realizzare il manto stradale (su richiesta dell'Amministrazione Comunale) della viabilità che costeggia la lottizzazione sul lato Nord-ovest (particelle 912 e 913). Tale strada è necessaria sia come collegamento interno alla lottizzazione in progetto, sia come miglioramento del collegamento alla vicina lottizzazione Le Grazie-Vallone.*

- *Valorizzare i servizi, la vivibilità del quartiere, le connessioni e la fruibilità delle risorse culturali circostanti, come ad esempio la chiesa di San Flaviano, anche tramite la dotazione di Standard.*



- Realizzare, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, una area lungo la S.S. Umbro Casentinese da destinare alla sosta di un Autobus.

- Promuovere un'architettura sostenibile e volta al risparmio energetico.

Per quanto riguarda il carico insediativo apportato dal presente Piano Attuativo si stabilisce un totale di 50 abitanti. Con riferimento al piano precedentemente proposto alla Amministrazione Comunale e all'Ufficio Urbanistica della Regione Lazio si precisa che vi è una differenza di 7 abitanti, nello specifico il Piano precedente prevedeva l'insediamento di 43 abitanti.

CONSIDERATO che i contenuti del Rapporto Preliminare rispondono a quelli indicati nell'Allegato I - Parte Seconda del D.Lgs. n.152/2006 "Criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS, di Piani o Programmi" utili ai fini della redazione del medesimo documento;

CONSIDERATO che il Rapporto Preliminare contiene un'analisi degli obiettivi derivanti dalla normativa istitutiva e obiettivi ad azioni relative al piano in esame;

CONSIDERATO che nel Rapporto Preliminare sono richiamati i seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata per i quali è stata esaminata l'analisi di coerenza esterna e verificata dall'Autorità Competente:

Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 (BURL 56 suppl.2 del 10/06/2021):

- Tav A: Paesaggio degli insediamenti urbani (art. 28 delle norme di PTPR);

- Tav B: "protezione di zone di interesse archeologico" e "beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto", disciplinati dagli artt. 42 e 46 delle Norme del PTPR.

Il Comune di Montefiascone con nota prot. 3847 del 14/02/2022 ha dichiarato che i terreni in esame non sono gravati da usi civici;

Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.):

Con riferimento al P.T.P.G. della Provincia di Viterbo l'area di intervento ricade in zona bianca.

Piano Risanamento della Qualità dell'Aria (P.R.Q.A.):

Con riferimento alla classificazione delle zone e Comuni ai fini della tutela della salute umana, il Comune di Montefiascone è classificato in "classe 3".

Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR):

Nel Rapporto Preliminare viene riportato che "lo stato di qualità delle acque nell'area comunale è sostanzialmente buono e gli effetti derivanti dall'attuazione del Piano Attuativo, risultano essere di basso impatto".

Da una verifica sull'aggiornamento del PTAR (Piano di Tutela Regionale delle Acque), approvato con D.C.R. del 23 novembre 2018 n.18 l'area in esame ricade nel bacino Tevere Medio Corso e nel sottobacino Fiume Tevere 1.

Piano Assetto Idrogeologico (PAI):

Nel Rapporto Preliminare viene riportato che l'area non è interessata da vincoli.

PRG vigente:

Secondo il PRG del Comune di Montefiascone l'area di piano ricade in zona RU – Sottozona RU2.

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

- **ARPA LAZIO**

L'Agenda Regionale nel primo parere espresso con nota prot. 44065 del 23/06/2022 ha comunicato quanto di seguito in merito alle componenti ambientali:

1- ARIA:

(...) Le azioni del P.A., come riportato nel R.P. a pag. 29, possono arrecare un incremento del traffico che, seppur modesto, può generare degli impatti sullo stato della qualità dell'aria. Nel R.P., non vengono fornite indicazioni specifiche, in relazione agli impatti puntuali che il P.A. può avere sulla matrice aria, e non viene presentata una stima quantitativa, dei livelli di traffico indotti dal P.A. stesso.

(...) si ritiene che, il P.A. non sia tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria, nel dominio di interesse, se verranno effettuate azioni di mitigazione, (presenti anche a pag. 21 del R.P.), che garantiscono la massima riduzione del fabbisogno energetico con i conseguenti benefici in termini di emissioni e di sostenibilità ambientale, ed una minore richiesta di energia e di potenza riducendo l'impiego di fonti inquinanti e relativi sprechi a favore di un maggiore sfruttamento di quelle rinnovabili pulite, come l'apporto solare e se verranno seguiti i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria indicati nel PRQA vigente.

Si evidenzia infine che gli edifici dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 27 maggio 2008, n. 6.

2-RISORSE IDRICHE:

(...) si evidenzia che la vasta area del P.A. in esame secondo l'aggiornamento del PTAR (Piano di Tutela Regionale delle Acque), approvato con D.C.R. del 23 novembre 2018 n.18 ricade nel bacino Tevere Medio Corso (vedi tavola 2.1 del PTAR – Bacini idrografici superficiali) e nel sottobacino afferente al corpo idrico Fiume Tevere 1.

(...) Nell'area in esame è presente una criticità ambientale inerente alle risorse idriche che necessita di specifica attenzione. Dovranno essere, quindi, attuate tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le NTA del Piano di Tutela delle acque.

(...) Atteso che sarebbe stato opportuno che il R.P. avesse fornito informazioni dettagliate sul sistema di depurazione nella zona interessata dall'intervento, si evidenzia che a quanto risulta dalle cartografie in possesso di Arpa Lazio, per quanto concerne l'infrastrutturazione del sistema di depurazione del territorio comunale (Figura 4), gran parte del territorio non è collegato ad alcun impianto di depurazione e solo una frazione risulta servita dal depuratore Co.Bal.B.

Dato che la maggior parte del comune non dispone di una cartografia fognaria, per gli interventi di nuova costruzione e per quelli di riqualificazione edilizia occorre verificare se i depuratori riescono a sostenere l'aumento dei carichi insediativi e, eventualmente, realizzare l'infrastrutturazione depurativa, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani.

In considerazione di quanto sopra esposto per la matrice risorsa idrica, in mancanza di dati specifici, non è possibile fornire indicazioni circa l'impatto generato dal programma sulla matrice in questione. Infine, sempre con riferimento alla sostenibilità idrica, i vari interventi edilizi, previsti dal programma, dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6.

Per le finalità di risparmio idrico, inoltre, si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.).

3. SUOLO:

(...) Il comune di Montefiascone ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie di competenza amministrativa pari al 5.4 %.

(...) l'impatto del P.A. sulla matrice suolo va ad aumentare la superficie impermeabile del suolo, ma su un'esigua area di territorio comunale. Pertanto, prevedendo opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione (ad esempio le aree destinate a parcheggio potrebbero essere realizzate utilizzando tecniche costruttive che permettano un'adeguata permeabilità del suolo contenendo il rischio idraulico) si ritiene che l'impatto legato all'attuazione del P.A. sul consumo di suolo sia poco significativo. Si ritiene inoltre, che il P.A. in relazione al cambiamento dell'uso del suolo e al rispettivo grado di

impermeabilizzazione dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.

4. RADON:

(...) si ritiene opportuno che nei futuri interventi esecutivi del P.A. in esame siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento sopra specificati.

5. RIFIUTI:

(...) I dati riferiti alla raccolta differenziata relativa al comune di Montefiascone mostrano un trend in leggera decrescita rispetto al 2019 che si attesta con una percentuale di raccolta differenziata del 75.30% corrispondente all'anno 2020, nettamente superiore all'obiettivo del 65% stabilito dall'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i.

La produzione dei rifiuti urbani o ad essi assimilabili dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente.

Difatti, la significatività dell'impatto della produzione dei rifiuti urbani derivante dall'attuazione del P.A. deve tener conto degli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 05/08/2020 e pubblicato sul Suppl. n. 1 al BURL 22/09/2020, n. 116 e deve essere valutata in relazione all'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore.

Considerato quanto sopra, si ritiene che l'impatto del P.A. sulla matrice in esame sia poco significativo.

6- RUMORE (INQUINAMENTO ACUSTICO):

Il comune di Montefiascone non risulta che abbia approvato il Piano di Zonizzazione Acustica, ma lo stesso risulterebbe adottato solo preliminarmente. Ad ogni buon fine in previsione di una successiva approvazione del PZA, si ritiene necessari valutare se l'attuazione del P.A. sia compatibile sia con le classi acustiche individuate sia con il Clima acustico attuale, in ottemperanza alla L.R. 18/2001 artt. 18 e 19.

Ferma restando quanto sopra evidenziato, nel caso emergano scostamenti con i limiti normativi o emerga un livello di clima acustico non compatibile con il P.A. sarà necessario adottare adeguate misure di mitigazione.

Tali misure dovranno essere messe in campo anche nel periodo di adeguamento urbanistico, poiché la componente acustica relativa al P.A. sarà sicuramente maggiore.

7- INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO:

Nel R.P. non viene trattata la matrice ambientale. Ad ogni buon fine si segnala nelle fasi di attuazione del Piano sarà necessario tenere conto della presenza di elettrodotti e dei relativi vincoli determinati sull'uso del territorio dalla presenza degli stessi... lì dove il Piano in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti occorre considerare che i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico potrebbero essere tali da influenzare i confini e le dimensioni degli ambiti stessi.

A seguito di aggiornamento del Rapporto Preliminare, ARPA Lazio con nota prot. 61079 del 07/09/2023, ha essenzialmente confermato i contenuti del proprio precedente parere, evidenziato quanto segue:

1- ARIA:

(...) nella fase di esecuzione del Piano in esame, occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione degli impatti delle emissioni e sia nella fase di cantierizzazione (dispersione delle polveri, movimentazione di terra, trasporto di materiale, nonché al funzionamento dei veicoli e macchinari di cantiere).

Inoltre si dovrà rispettare quanto previsto dalle "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia – art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6. Infine, in merito alle riduzioni delle emissioni provenienti da edifici si rammenta che l'art. 26 del D.lg. 199/2021, introduce l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includa l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione di cui all'Allegato III al D. Lgs. 199/2021 medesimo (Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale ed estiva). Per la matrice aria, in considerazione di quanto sopra esposto e atteso che il Piano in esame interessa un'area di dimensioni limitate rispetto al territorio

Comunale, si ritiene che la sua attuazione non sia tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria se verranno seguiti i provvedimenti di mantenimento della qualità dell'aria (D.G.R n. 539/2020 artt. 4 – 9).

2-RISORSE IDRICHE:

(...) Per quanto attiene lo stato della rete fognaria e della depurazione, si evidenzia che l'area in esame è inserita nell'agglomerato urbano AGG 114 Lago di Bolsena del Servizio Idrico Integrato ATO 1 Lazio Nord, gestito dalla TALETE Spa, con circa 24.830 abitanti serviti dal depuratore ex COBALB sito nel Comune di Marta con una capacità depurativa pari a 36.000 A.E., si segnala che non sono disponibili le informazioni inerenti reti fognarie dell'agglomerato.

Per tanto si rimanda alle Autorità Competenti (Comune e Servizio Idrico Integrato TALETE spa), la verifica in fase di attuazione del piano in esame, delle modalità di allaccio delle previste opere di urbanizzazione alla rete fognaria, e sia della verifica della potenzialità residua dell'impianto di depurazione e della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto. Infine si evidenzia che le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere convogliate e opportunamente trattate ai sensi del D.Lgs. n. 152/06.

3. RIFIUTI:

(...) la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani del Comune di Montefiascone nel 2021 ha raggiunto il 75,28 %. Tale percentuale è in linea con gli obiettivi normativi di raccolta differenziata.

(...) La gestione dei rifiuti dovrà essere effettuata rispettando gli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 05/08/2020 e pubblicato sul Suppl. n. 1 al BURL 22/09/2020, n. 116. La produzione dei rifiuti in fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente. Si considera che l'impatto del Piano in esame sulla matrice d'interesse sia poco significativo, effettuando una corretta gestione per i rifiuti di nuova produzione e adottando delle modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo.

4- RUMORE:

(...) dal R.P. non si evincono informazioni inerenti la classificazione dell'area in esame rispetto al Piano di Zonizzazione Acustica (PZA) e quindi dei relativi limiti acustici da rispettare. Sulla base della documentazione in possesso della scrivente Agenzia per il Comune di Montefiascone risulta che il Piano di classificazione acustica comunale sia stato adottato preliminarmente; pertanto, si rammenta l'obbligo di procedere alla sua approvazione e/o al suo aggiornamento nel caso in cui la classificazione acustica dell'area in esame risulti difforme alla destinazione d'uso prevista, in coerenza con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati (Legge 447/95 e L.R.18/2001). Fatto salvo il rispetto dei limiti di cui al DPCM 14 novembre 1997 e dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997, nella fase di esecuzione del piano in esame dovranno essere adottate adeguate misure di mitigazione, in particolar modo nella fase di cantiere.

5- SUOLO:

(...) Atteso che il Piano in esame interessa un'area di dimensioni limitate rispetto al territorio Comunale, sarebbero comunque auspicabili misure di mitigazione e/o di compensazione per le aree di nuova impermeabilizzazione e soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.

6- INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO:

(...) Nel caso in cui, la variante in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore.

7. RADON:

(...) in fase di esecuzione della variante in esame si introducano idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020.

- **Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria Meridionale**

La Soprintendenza con parere agli atti con nota prot. 665779 del 06/07/2022 sul primo rapporto preliminare ha evidenziato:

"... per quanto riguarda gli aspetti inerenti alla tutela paesaggistica e archeologica, le aree di cui trattasi sono ricompresi in ambiti:

- *Classificati come "paesaggio degli insediamenti urbani", disciplinato dall'art. 28 delle Norme del PTPR;*
- *Classificate come "protezione di zone di interesse archeologico" e "beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto", ai sensi degli artt. 134, co.1 lett. b) e c), nonché artt. 142, co. 1 lett. m) del d.lgs. n. 42/2004, ambiti disciplinati dagli artt. 42 e 46 delle Norme del PTPR*

L'intervento pertanto è sottoposto al preventivo nulla osta archeologico, considerato il fatto che il parere già reso nel 2011 (prot. MBAC-SBA-EM n. 6417 del 16-06-2011) non dispiega più la sua efficacia.

L'intervento è inoltre sottoposto al preventivo accertamento di conformità paesaggistica di cui all'art. 146 del d.lgs. n. 42/2004.

Le opere previste nel piano interessano un lotto posto lungo la S.R. 71, anche detta via Orvietana, a circa 50 m in linea d'aria dalla chiesa di San Flaviano martire, immobile sottoposto a tutela ai sensi della parte II del d.lgs. n. 42/2004 art. 10, bene di eccezionale valore storico-artistico.

L'intervento, considerata l'estensione delle opere e la loro ubicazione, incide in maniera diretta sul contesto del monumento, sulle principali vedute che dello stesso si hanno in ingresso e in uscita da Montefiascone e pertanto sul bene stesso. Il piano proposto, considerata la sua estensione e l'entità delle opere, determina quindi forti ricadute sulla basilica di San Flaviano, elemento rilevante del patrimonio culturale locale, e pertanto anche sul contesto paesaggistico, di cui la basilica in quanto bene culturale è parte integrante. A tal proposito giova ricordare il rapporto diretto che sussiste tra il bene lineare tutelato dal d.lgs. n. 42/2004 e dal PTPR, il tracciato antico, e la chiesa di San Flaviano, già fulcro in età alto -medievale dell'antico abitato omonimo (Burgi Flaviani).

Vista l'entità delle opere in progetto e considerata l'ampia incidenza delle stesse su aree di notevole interesse pubblico e su beni culturali di rilievo, questa Soprintendenza ritiene indispensabile assoggettare a VAS il piano in progetto al fine di assicurare l'opportuna valutazione dei potenziali effetti negativi sulla compagine paesaggistica e pertanto su quella ambientale.

Con successivo parere di competenza, agli atti con prot. 1234676 del 31/10/2023, la Soprintendenza in relazione al Rapporto Preliminare aggiornato ha comunicato quanto segue:

(...) nella precedente nota prot. 8951-P del 06/07/2022 questa Soprintendenza aveva richiamato l'attenzione sulla prossimità del proposto intervento rispetto all'antica basilica di San Flaviano martire, bene tutelato ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. n. 42/2004 e di eccezionale valore storico-artistico, e sull'incidenza del piano sul contesto del monumento.

Considerato:

- *l'approfondimento prodotto dalla soc. Proponente relativamente alle visuali da e verso la basilica e relativamente alla strada Umbro-Casentinese (S.S. 71), con particolare riferimento alla basilica di San Flaviano e alla possibile intervisibilità tra le opere previste nel piano e la basilica stessa;*
- *che il fronte edificato previsto in progetto risulta arretrato rispetto al fronte stradale definito dagli edifici oggi esistenti di 20 m ca, dimensione consistente;*
- *che, alla luce di quanto sopra e da quanto prodotto in progetto, contenuta e limitata risulta l'intervisibilità/visibilità diretta tra l'edificato proposto e l'antica basilica. I nuovi edifici infatti risultano arretrati di circa 20 m rispetto al fronte stradale, comunque arretrati rispetto al fronte edificato definito dagli edifici oggi esistenti;*

- considerata la presenza di elementi mitiganti già esistenti, come il viale di tigli che caratterizza l'intero tratto della 5571 e considerato il fatto che l'intera area antistante e interposta tra l'edificio principale previsto e la strada Umbro-Casentinese prevede la realizzazione di un parcheggio e di viabilità di accesso alla piazza;
 - considerate le modifiche già proposte in progetto per quanto attiene il fronte principale, con semplificazione del disegno architettonico e alleggerimento delle parti sommitali;
 - considerato il regime vincolistico improntato alla tutela dei beni archeologici connessi agli antichi tracciati stradali;
 - preso atto dell'insussistenza di gravame di usi civici, anche affrancati, sulle aree di cui trattasi;
 - considerato che le opere proposte sono ricomprese in ambito qualificato come "paesaggio degli insediamenti urbani" nel PTPR-Lazio, disciplinato dall'art. 28 delle Norme; - considerato che le previsioni di PRG risultano comunque conformi a quelle previste dal PTPR, art. 28 (tabella B);
 - considerato che l'attuazione dell'intervento è comunque sottoposto all'acquisizione del preventivo nulla osta archeologico, finalizzato a tutelare eventuali presenze oggi non note e celate nel sottosuolo, e alla preventiva autorizzazione paesaggistica, sede che consentirà di valutare in dettaglio la qualità architettonica delle opere proposte rispetto al contesto paesaggistico, comprese le mitigazioni previste;
- questa Soprintendenza considerata l'entità delle modifiche apportate rispetto al piano già approvato, la conformità delle opere rispetto alle previsioni del PTPR e alla luce delle verifiche effettuate per valutare l'effettiva incidenza delle opere proposte rispetto al contesto, ritiene di non dovere assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica la variante di cui trattasi e ribadisce che l'attuazione del piano è subordinata:
- all'acquisizione del preventivo nulla osta archeologico, il quale potrà introdurre tutte le accortezze e gli accertamenti, compresi eventuali scavi archeologici, finalizzati ad accertare la sussistenza di beni archeologici oggi non noti;
 - all'acquisizione della preventiva autorizzazione paesaggistica prevista ai sensi dell'art. 146 del Digs. n. 42/2004, alla quale è demandata la verifica della qualità architettonica delle opere proposte, delle mitigazioni, dei materiali e delle soluzioni tecniche previste. Si specifica sin da ora che l'autorizzazione paesaggistica potrà introdurre prescrizioni per ridurre il consumo di suolo non direttamente interessato dall'edificazione dei volumi previsti, mediante l'impiego di pavimentazioni altamente drenanti e mediante la riduzione delle superfici impermeabili; potrà prescrivere materiali e variazioni del disegno delle parti esterne, compatibilmente con l'assetto volumetrico previsto dal piano, al fine di migliorare l'assetto architettonico in funzione del contesto paesaggistico; potrà prescrivere l'implementazione di forme di mitigazione come la piantumazione di vegetazione. In fine si specifica sin da ora che l'attuazione dell'intervento non potrà comportare l'abbattimento dei tigli presenti sul fronte strada.

Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica: Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali

La struttura regionale, con parere prot. 624986 del 08/06/2023, ha rilevato quanto segue:

(...) questa Area ritiene che il progetto di "Piano attuativo RU2 San Flaviano, in Variante al PRG del Comune di Montefiascone" pur non determinando particolari impatti significativi sotto il profilo della tutela dei beni paesaggistici di cui alla Parte terza del D. Lgs 42/2004, per i quali dovrà in ogni caso essere ottenuto Parere di conformità paesaggistica sul Piano ai sensi dell'art. 16, comma 3 della Legge 1150/42 con le modalità di cui all'art. 55 delle Norme di PTPR approvato, presenti alcune criticità come già in premessa evidenziate.

Nel prosieguo dell'iter procedurale e/o venga disposto il rinvio a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui all'art. 13 del D Lgs 152/2006, dovranno essere condotti adeguati approfondimenti e forniti opportuni chiarimenti secondo quanto sopra riportato e di seguito riassunto.

✓ Dovrà essere accertato in maniera univoca il regime proprietario delle aree oggetto del Piano al momento della presentazione del Piano stesso;

✓ Dovrà essere individuato il riferimento giuridico in base al quale approvare la variante richiesta

✓ La suddivisione nei due subcomparti (dei "dissenziati" e dei "consorziandi") dovrà essere precisata con individuazione dei perimetri, riferiti alle proprietà accertate, e con progettazione planovolumetrica, che



definisca la distribuzione delle cubature nei due sub-comparti, contenendola entro l'ift max di PRG, detratte le cubature esistenti, e con la relativa quantificazione ed individuazione in progetto, delle relative aree pubbliche a standard, in quantità tali da soddisfare il fabbisogno di standard, generato dalle cubature previste nel subcomparto stesso, in modo tale che siano dotati di "autonomia funzionale".

✓ In relazione al fabbisogno di aree a standard si ricorda che, nell'eventualità del ricorso all'art. 1 della LR 36/1987, qualora la variante al PRG sia limitata a quanto ivi disposto alla lettera e), dovrà essere garantito il mantenimento della dotazione di aree pubbliche a standard prevista dal PRG.

✓ In relazione all'accessibilità si evidenzia che per la "strada esterna al comparto, la cui cessione al Comune di Montefiascone è già stata deliberata in consiglio comunale con l'approvazione del precedente piano attuativo" dovrà essere accertata l'effettiva cessione al Comune al fine di garantirne l'uso pubblico.

✓ Dovrà inoltre essere garantito per ciascuno dei lotti edificabili l'accesso da viabilità pubblica e, per ciascuna delle aree pubbliche in cessione, l'accessibilità e fruibilità da area pubblica senza soluzione di continuità.

✓ Riguardo alla funzione di "riqualificazione urbana" che il PRG attribuisce all'area oggetto di intervento dovrà essere approfondita e sviluppata la progettazione degli spazi da destinare alla funzione di "piazza – centro di aggregazione" e degli spazi pubblici.

Con successivo parere prot. 980851 del 08/09/2023, relativo all'aggiornamento del Rapporto Preliminare, l'Area regionale ha trasmesso quanto segue:

(...) Si evidenzia e si ribadisce quanto già affermato nella precedente nota prot. 624986 del 08/06/2023 della scrivente Area, che il regime proprietario delle aree deve essere accertato in maniera univoca al momento della presentazione del Piano stesso, trattandosi di piano di iniziativa privata proposto dal costituendo consorzio di proprietari.

(...) le modifiche riportate nel Rapporto preliminare aggiornato rispetto alla precedente versione e relative alle volumetrie di progetto destinate alle funzioni commerciali e direzionali (quella relativa alla destinazione residenziale è rimasta inalterata) sono le seguenti:

- cubatura commerciale: da mc. 3.588,95 a mc. 3.198,75 (pari al 31,58% su mc. 10.127,70);*
- cubatura direzionale: da mc. 2.572,65 a mc. 2.482,14 (pari al 24,51% su mc. 2.482,14);*

La cubatura totale di progetto si riduce da mc. 10.111,08 a mc. 9.591,70.

Tali modifiche sono state apportate al fine di ottemperare alle richieste del MIC finalizzate ad una revisione del parere espresso dallo stesso Ente con prot. n. 8951 del 06/07/2022 e non in riscontro alle Osservazioni espresse dalla scrivente Area con la nota prot. 624986 del 08/06/2023.

Ne consegue che le osservazioni sotto riportate a seguito delle modifiche apportate al Rapporto preliminare si discostano solo in minima parte da quelle precedentemente espresse dalla scrivente Area.

Aspetti urbanistici

(...) In relazione agli aspetti urbanistici, si ribadisce quanto già affermato nella precedente nota prot. 624986 del 08/06/2023 della scrivente Area evidenziando quanto segue.

Il PRG vigente, come sopra accennato, dispone per l'area oggetto di intervento l'obbligo di redazione di piano attuativo convenzionato, di iniziativa privata o pubblica, costituito da un progetto urbano e architettonico definitivo in cui i lottizzanti si impegnino a realizzare l'intera opera unitariamente, avendo attribuito a tali sottozone la finalità specifica di riqualificazione e riorganizzazione del quartiere attraverso la realizzazione di "piazze" con funzione di centri di aggregazione. Si ritiene, pertanto, necessario che la progettazione del Piano sia estesa all'intera sottozona come individuata nel PRG, incluse le aree definite dei "dissenziati".

La suddivisione nei due sub-comparti (dei "dissenziati" e dei "consorziandi") dovrà essere precisata con individuazione dei perimetri, riferiti alle proprietà accertate, e con progettazione planovolumetrica, che definisca la distribuzione delle cubature nei due sub-comparti, contenendola entro l'ift max di PRG, detratte le cubature esistenti, e con la relativa quantificazione ed individuazione in progetto, delle relative aree pubbliche a standard, in quantità tali da soddisfare il fabbisogno di standard, generato dalle cubature previste nel subcomparto stesso, in modo tale che siano dotati di "autonomia funzionale".

In relazione al fabbisogno di aree a standard si ricorda che, nell'eventualità del ricorso all'art. 1 della LR 36/1987, qualora la variante al PRG sia limitata a quanto ivi disposto alla lettera e), dovrà essere garantito il mantenimento della dotazione di aree pubbliche a standard prevista dal PRG.

In relazione all'accessibilità si evidenzia che per la "strada esterna al comparto, la cui cessione al Comune di Montefiascone è già stata deliberata in consiglio comunale con l'approvazione del precedente piano attuativo" dovrà essere accertata l'effettiva cessione al Comune al fine di garantirne l'uso pubblico, atteso che, per quanto desumibile dal progetto, tale strada dovrebbe consentire l'accesso alle aree pubbliche in cessione.

Dovrà inoltre essere garantito per ciascuno dei lotti edificabili l'accesso da viabilità pubblica e, per ciascuna delle aree pubbliche in cessione l'accessibilità e fruibilità da area pubblica senza soluzione di continuità.

Riguardo alla funzione di "riqualificazione urbana" che il PRG attribuisce all'area oggetto di intervento dovrà essere approfondita e sviluppata la progettazione degli spazi da destinare alla funzione di "piazza – centro di aggregazione" e degli spazi pubblici.

Aspetti paesaggistici

Sulla base di quanto dichiarato e rilevato - Tavola B8 del P.T.P.R. approvato con DCR n. 5 del 21.04.2021 (BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n. 2), le aree oggetto di intervento sono interessate dai seguenti Beni paesaggistici di cui alla Parte terza del D. Lgs 42/2004:

- Ricognizione delle aree tutelate per legge, art. 134, c. 1, lett. b) e art. 142, c. 1 lett. m) – protezione delle aree di interesse archeologico individuato con codice m056_0002 - Cassia antica al quale si applica la disciplina di tutela di cui all'art. 42 delle Norme che in particolare dispone: "per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti degli edifici esistenti nonché gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi i reinterri, l'autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d'opera, complete di documentazione, l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione dei beni medesimi; l'autorizzazione paesaggistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico;

- Individuazione del patrimonio identitario regionale, art. 134, c. 1, lett. c) del D. Lgs 42/04 – beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto, individuato con codice tl_0187, al quale si applicano le modalità di tutela di cui al Capo IV delle Norme ed in particolare dell'Art. 46 che al comma 3 dispone: "Ai beni di cui al comma 2 si applica la disciplina prevista per le zone di interesse archeologico di cui all'articolo 42, comma 3, lettera a).

Si evidenzia che nel PTPR "Le Tavole B non individuano le aree tutelate per legge di cui al comma 1, lettera h), dell'articolo 142 del Codice - "le aree interessate dalle università agrarie e le zone gravate da usi civici"; in tali aree, ancorché non cartografate, si applica la relativa modalità di tutela" di cui all'art. 40 delle Norme e, in particolare, in caso di accertata presenza di gravami di uso civico, trovano applicazione le norme di tutela dei Paesaggi secondo le disposizioni della Tab B della NTA del PTPR vigente. A tal riguardo si rileva che tra i documenti allegati è stata trasmessa la Certificazione comunale rilasciata in data 14.02.2022 di assenza di gravami di uso civico relativa alle aree oggetto della proposta di Piano. Si evidenzia tuttavia che nella suddetta Certificazione non sono riportate le particelle 72 e 237 ricadenti nell'intera zona destinata a Piano attuativo convenzionato RU2 "San Flaviano" ma non comprese nella proposta di Piano.

Il PTPR approvato alla Tav. A8 classifica l'area d'intervento nel Sistema del Paesaggio Insediativo ed in particolare nel "Paesaggio degli insediamenti urbani" la cui tutela è normata dall'art. 28 delle NTA del PTPR approvato, tuttavia l'assenza di vincoli dichiarativi che interessino l'area non rende prescrittiva tale norma. Ciò, fermo restando che venga accertata anche per le particelle 72 e 237, qualora coinvolte nel Piano, l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, per i quali il Comune dovrà produrre idonea attestazione ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia infatti che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice che renderebbe cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti soprarichiamate.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra premesso e considerato, fermo restando che venga accertata anche per le particelle 72 e 237, qualora coinvolte nel Piano, l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, per i quali il Comune dovrà produrre idonea attestazione ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86, questa Area ritiene che il progetto di "Piano attuativo RU2 San Flaviano, in Variante al PRG del Comune di Montefiascone" pur non determinando particolari impatti significativi sotto il profilo della tutela dei beni paesaggistici di cui alla Parte terza del D. Lgs 42/2004 (per i quali dovrà in ogni caso essere ottenuto Parere di conformità paesaggistica sul Piano ai sensi dell'art. 16, comma 3 della Legge 1150/42 con le modalità di cui all'art. 55 delle Norme di PTPR approvato) presenti alcune criticità come già in premessa e nella precedente nota prot. 624986 del 08/06/2023 della scrivente Area evidenziate.

Nel prosieguo dell'iter procedurale e/o qualora venga disposto il rinvio a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui all'art. 13 del D Lgs 152/2006, dovranno essere condotti adeguati approfondimenti e forniti opportuni chiarimenti secondo quanto sopra riportato e di seguito riassunto.

✓ Dovrà essere accertato in maniera univoca il regime proprietario delle aree oggetto del Piano al momento della presentazione del Piano stesso.

✓ Dovrà essere individuato il riferimento giuridico in base al quale approvare la variante richiesta.

✓ La progettazione del Piano dovrà essere estesa all'intera sottozona come individuata nel PRG, incluse le aree definite dei "dissenziati".

✓ La suddivisione nei due subcomparti (dei "dissenziati" e dei "consorziandi") dovrà essere precisata con individuazione dei perimetri, riferiti alle proprietà accertate, e con progettazione planovolumetrica, che definisca la distribuzione delle cubature nei due sub-comparti, contenendola entro l'Ift max di PRG, detratte le cubature esistenti, e con la relativa quantificazione ed individuazione in progetto, delle relative aree pubbliche a standard, in quantità tali da soddisfare il fabbisogno di standard, generato dalle cubature previste nel sub-comparto stesso, in modo tale che siano dotati di "autonomia funzionale".

✓ In relazione al fabbisogno di aree a standard si ricorda che, nell'eventualità del ricorso all'art. 1 della LR 36/1987, qualora la variante al PRG sia limitata a quanto ivi disposto alla lettera e), dovrà essere garantito il mantenimento della dotazione di aree pubbliche a standard prevista dal PRG.

✓ In relazione all'accessibilità si evidenzia che per la "strada esterna al comparto, la cui cessione al Comune di Montefiascone è già stata deliberata in consiglio comunale con l'approvazione del precedente piano attuativo" dovrà essere accertata l'effettiva cessione al Comune al fine di garantirne l'uso pubblico.

✓ Dovrà inoltre essere garantito per ciascuno dei lotti edificabili l'accesso da viabilità pubblica e, per ciascuna delle aree pubbliche in cessione, l'accessibilità e fruibilità da area pubblica senza soluzione di continuità.

✓ Riguardo alla funzione di "riqualificazione urbana" che il PRG attribuisce all'area oggetto di intervento dovrà essere approfondita e sviluppata la progettazione degli spazi da destinare alla funzione di "piazza – centro di aggregazione" e degli spazi pubblici.

✓ Dovrà essere indicata la destinazione d'uso della particella 682, non chiara per come rappresentata nella immagine 3 del RP.

✓ Dovrà essere chiarito il riferimento alle percentuali indicate per le funzioni commerciali e direzionali nella tabella relativa al Dimensionamento ammissibile con variazione per ogni singola funzione entro il limite del 30% Consorziandi Lotto 1 e 2.

Le presenti osservazioni costituiscono atto autonomo riferito ai soli aspetti urbanistici e paesaggistici, nell'ambito della verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 12 del D. Lgs 152/2006, restano ferme le competenze di altri Enti e Uffici connessi con l'iter amministrativo del progetto in esame.

Il presente contributo non può in alcun modo riferirsi a sanatoria di interventi preesistenti carenti o difformi dalle autorizzazioni e dai titoli abilitativi previsti dalla vigente normativa paesaggistica, urbanistica ed edilizia e la legittimità di eventuali preesistenze dovrà comunque essere accertata dal Comune prima della conclusiva approvazione del progetto.

TENUTO CONTO che nel Rapporto Preliminare viene richiamato che per l'approvazione del Piano vigente, di cui viene proposta la variante in esame, erano stati acquisiti anche i seguenti pareri:

- *parere rilasciato dalla Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente - Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali ai sensi art. 89 D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 (prot. n. 459952 Fasc. n. 8241/A13 del 25/10/2011);*
- *nulla osta igienico sanitario rilasciato dalla Azienda Sanitaria Locale VT - Sez. 1 (prot. n. 110/2011 del 08/11/2011);*
- *parere di conformità rilasciato da Regione Lazio – Direzione Regionale del Territorio ed Urbanistica ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 e L.R. 24/1998 (prot. n. 473154 del 06/11/2012);*
- *parere di conformità Urbanistica rilasciato da Regione Lazio – Direzione Regionale del Territorio ed Urbanistica ai sensi della L.R. 36/1987 art. 1 e s.m.i. (prot. n. 533306 del 13/12/2012);*

RITENUTO che i pareri sopra elencati non possano ritenersi estesi ed efficaci anche per la variante in esame, che determina delle modifiche al piano originario approvato, e sia quanto meno necessario un aggiornamento degli stessi;

CONSIDERATO che:

- l'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- i pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale formano parte integrante del presente provvedimento;
- Nel RP viene effettuata un'analisi di coerenza esterna con la pianificazione sovraordinata, individuando una sostanziale coerenza dell'intervento proposto con gli obiettivi di sostenibilità ambientale posti dalla normativa;
- Il precedente piano attuativo approvato, di cui viene proposta la variante in esame, *“ha già ottenuto il relativo Nulla Osta dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Etruria Meridionale a seguito dei sondaggi archeologici richiesti”* come evidenziato nel Rapporto Preliminare; il Soggetto Competente in materia Ambientale - Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria Meridionale ha tuttavia precisato l'inefficacia del parere espresso nel 2011;
- Le opere previste nel piano in variante sono poste a circa 50 m in linea d'aria dalla chiesa di San Flaviano martire, immobile sottoposto a tutela ai sensi della parte II del d.lgs. n. 42/2004 art. 10;
- È stato prodotto dalla soc. Proponente un approfondimento relativamente alle visuali da e verso la basilica di San Flaviano e relativamente alla strada Umbro-Casentinese (S.S. 71), con particolare riferimento alla possibile intervisibilità tra le opere previste nel piano e la basilica stessa, ed è stato proposto un arretramento del fronte edificato previsto in progetto rispetto al fronte stradale definito dagli edifici oggi esistenti di 20 m ca;
- A fronte dell'approfondimento prodotto e delle modifiche proposte, la competente Soprintendenza ha ritenuto contenuta e limitata l'intervisibilità/visibilità diretta tra l'edificato proposto e l'antica basilica, considerata anche la presenza di elementi mitiganti già esistenti, come il viale di tigli lungo l'intero tratto della 5571 e la previsione di un parcheggio e di viabilità di accesso alla piazza sull'area antistante e interposta tra l'edificio principale previsto e la strada Umbro-Casentinese;
- il nuovo Piano Attuativo risulta in variante al PRG vigente in quanto muta le percentuali volumetriche delle singole destinazioni d'uso, proponendo la riduzione del volume direzionale a favore della residenza *“a seguito della mutazione del mercato immobiliare, che ha portato ad una progressiva dismissione degli uffici in tutto il territorio comunale”*, come indicato a pagina 8 del Rapporto Preliminare;
- Il Piano secondo la variante proposta determinerà un incremento del carico insediativo di circa 50 abitanti (+7 abitanti rispetto ai 43 previsti nel piano attuativo vigente), e che nel RP vengono escluse ricadute

significative del traffico veicolare generato, tenuto conto della rete viaria esistente e dell'entità dell'incremento insediativo;

- Dalla valutazione degli effetti cumulativi riportata nel RP risulta che *“in un raggio di 300-400 mt dall'area di intervento, sono previste in programmazione dal P.R.G. n. 4 zone CR (comparti edificatori sottoposti a recupero) caratterizzate da interventi volti alla ricucitura del tessuto urbano. Nello specifico trattasi di comparti CR3, CR4, CR5 e CR6”* e che qualora fossero attuati *“gli impatti derivanti dal piano che possono comunque avere un carattere cumulativo risulterebbero poco significativi, in ragione del numero limitato di abitanti insediabili complessivo...”*;
- In merito agli impatti che il Piano può generare sulla qualità dell'aria, ARPA Lazio nel proprio contributo li ritiene poco significativi a condizione che siano attuate opportune azioni di mitigazione;
- Nel RP per le ricadute sulla componente *“Acqua”* viene riportato che *“è stato potenziato il tratto di fognatura a valle della lottizzazione in oggetto”* e che *“Tale potenziamento è stato realizzato successivamente all'approvazione del P.R.G. risalente al 2009 e pertanto tiene conto della potenzialità edificatoria dell'area oggetto della presente richiesta e delle limitrofe zone CR”*;
- ARPA Lazio, per quanto concerne le *“Risorse idriche”*, ha evidenziato l'opportunità di rimandare alla fase di attuazione del piano le *“modalità di allaccio delle previste opere di urbanizzazione alla rete fognaria”* e la *“verifica della potenzialità residua dell'impianto di depurazione e della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto”*;
- L'Area regionale competente in materia paesaggistica e urbanistica ha rilevato diverse criticità dal punto di vista urbanistico, relative ad esempio all'accertamento sull'effettiva cessione al Comune, prevista nel piano vigente, della strada di accesso alle aree pubbliche attualmente proposte in cessione, alla quantificazione delle aree a standard e alla destinazione delle aree pubbliche in conformità con il PRG, nonché alla norma urbanistica di riferimento per l'approvazione; dal punto di vista paesaggistico ha inoltre richiesto un accertamento sull'esistenza degli Usi Civici *“anche per le particelle 72 e 237”*;
- Nel RP viene riportato che l'attuale proposta di piano attuativo interessa una superficie pari a circa 5445 mq, prevalente rispetto alla superficie dell'intero comparto (6415 mq), costituito anche dalle particelle catastali 215 e 237, riunite in un subcomparto denominato *“comparto dei dissenzienti”* di dimensioni pari catastalmente a *“890 mq totali + 80 mq di incerta attribuzione... per il quale vengono proposte solo delle linee guida di armonizzazione, che lascino ai proprietari la libertà di procedere all'attuazione del Piano in un secondo momento”*; in merito l'Area regionale competente in materia paesaggistica e urbanistica ha evidenziato che *“Il PRG vigente... dispone per l'area oggetto di intervento l'obbligo di redazione di piano attuativo convenzionato, di iniziativa privata o pubblica, costituito da un progetto urbano e architettonico definitivo in cui i lottizzanti si impegnino a realizzare l'intera opera unitariamente, avendo attribuito a tali sottozone la finalità specifica di riqualificazione e riorganizzazione del quartiere attraverso la realizzazione di “piazze” con funzione di centri di aggregazione”*, ritenendo, pertanto, *“necessario che la progettazione del Piano sia estesa all'intera sottozona come individuata nel PRG, incluse le aree definite dei “dissenzienti”*;

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

- l'area interessata dal piano non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- sulla base della Tavola B del PTPR, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 (BURL 56 suppl.2 del 10/06/2021), sull'area interessata dalla variante sono presenti i seguenti vincoli paesaggistici: *“protezione di zone di interesse archeologico”* e *“beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto”*, disciplinati dagli artt. 42 e 46 delle Norme del PTPR;
- rispetto alla proposta originaria, le ricadute della variante sulle valenze archeologiche e paesaggistiche della zona in cui è localizzata, risultano ridotte e non determinano impatti significativi, e potranno essere

valutate nell'ambito dell'acquisizione del preventivo parere archeologico e dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Digs. n. 42/2004, come evidenziato dalla Soprintendenza;

- La variante proposta, inserita in un contesto urbano, determinerà un incremento percentuale di superficie impermeabilizzata su un'area di dimensioni limitate;
- il mantenimento di aree a verde e la messa a dimora di specie vegetali autoctone può contribuire a ridurre il consumo di suolo;
- il tratto stradale di collegamento previsto dalla variante favorirà il collegamento tra l'area urbanizzata nella zona in esame e la viabilità principale (Via Orvietana);
- Nel RP in merito alle ricadute sulla componente "Risorse idriche" viene previsto l'utilizzo delle reti esistenti idrica e fognaria, senza tuttavia fornire precisazioni in merito alla capacità residua del depuratore esistente in funzione dell'incremento insediativo previsto;
- La localizzazione nell'ambito di intervento, il suo dimensionamento e le modificazioni previste non comportano ripercussioni sul quadro ambientale esistente che possono essere ritenute significative;
- gli SCA non hanno rilevato impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante sulle componenti ambientali che non possano essere mitigati da opportune misure, oltre quelle già previste nel RP;
- l'Area regionale competente in materia urbanistica ha rilevato diverse criticità e necessità di approfondimenti dal punto di vista urbanistico;

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

1. In merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, venga acquisito il parere sugli strumenti urbanistici previsto dall'art.89 del D.P.R. n.380/2001 di competenza dell'Area regionale Tutela del Territorio sul piano in variante proposto;
2. in relazione alle valenze archeologiche della zona in esame, nelle successive fasi progettuali dovrà essere acquisito il preventivo parere archeologico e l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Digs. n. 42/2004;
3. venga accertata anche per le particelle 72 e 237, qualora coinvolte nel Piano, l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico;
4. Preventivamente all'approvazione, venga verificato con gli enti competenti se la rete idrica, la rete fognaria e di depurazione siano opportunamente dimensionate per le previsioni insediative generate dal piano, e sia garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale nel rispetto degli obiettivi del PTAR, richiamando inoltre l'art.4, co.2 lett. a, b, c e l'art.5 della L.R. n.6/2008;
5. Per le aree verdi interne al lotto in esame dovrà essere favorita l'introduzione di esemplari arborei e arbustivi appartenenti alla vegetazione autoctona;
6. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 adottando idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree di manovra e parcheggio;
7. La produzione dei rifiuti urbani venga gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente, tenendo conto degli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n.4 del 5/8/2020 e pubblicato sul Suppl. n.1 al BURL 22/9/2020, n.116; particolare attenzione dovrà inoltre essere rivolta alla gestione dei rifiuti prodotti in fase di cantiere, considerata la potenziale significatività degli stessi;
8. Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da eventuali elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;

9. Nelle successive fasi progettuali e realizzative venga rispettato tutto quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6 (co 2), ed attuati gli adempimenti in materia di risparmio idrico previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.);
- 10.Vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon;
- 11.Nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
- 12.Vengano rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici", ponendo particolare attenzione durante la fase di costruzione alle misure di mitigazione in fase di cantiere;
- 13.In fase attuativa venga rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico vengano adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);
- 14.Nella fase di cantiere vengano rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente alla riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;
- 15.In fase di esercizio siano attuate soluzioni mirate a ridurre il traffico veicolare privato, favorendo la mobilità sostenibile, i collegamenti pedonali e l'utilizzo del trasporto pubblico;
- 16.Siano adottate tutte le misure di mitigazione in fase esecutiva e di esercizio contenute nel Rapporto Preliminare, relative ai possibili impatti, seppure limitati, sulle componenti ambientali ed indicati nei contributi SCA acquisiti;
- 17.Ai fini dell'ammissibilità della proposta di variante e del proseguimento del relativo iter urbanistico, dovranno essere risolte le criticità e colmate le carenze rilevate dalla struttura regionale competente in materia urbanistica sia dal punto di vista procedurale che contenutistico, in particolare la progettazione del Piano dovrà essere estesa all'intera sottozona come individuata nel PRG, incluse le aree definite dei "dissenzienti; inoltre dovranno essere forniti tutti i chiarimenti e gli approfondimenti richiesti relativamente all'accertamento del regime proprietario delle aree oggetto del Piano, al riferimento giuridico in base al quale approvare la variante richiesta, al reperimento degli standard urbanistici.

TUTTO CIÒ PREMESSO

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

L'Istruttore

*Arch. Barbara Conti
f.to digitalmente*

il Responsabile del Procedimento

*Dott. Simone Proietti
f.to digitalmente*

il Dirigente

*Ing. Ilaria Scarso
f.to digitalmente*