

OGGETTO: **VVAS-2019\_19**. Comune di Civita Castellana (VT). Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa al Piano denominato *“Programma Integrato di recupero ai sensi della L.R. 26/06/1997 n. 22 dell’area compresa tra la “ex ceramica Marcantoni” e via Fratelli Rosselli”*.

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### PREMESSO CHE:

- il Programma Integrato, di cui in oggetto (di seguito “Piano”) deve essere sottoposta a Verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto ricompresa tra le tipologie di Piano previste dall’art.6, comma 3 bis, del D.Lgs. n.152/2006;
- con nota prot. n.12344 del 15/4/2019, acquisita al prot. n.345970 del 7/5/2019 il Comune di Civita Castellana (VT) in qualità di Autorità procedente ha trasmesso alla scrivente struttura il Documento Preliminare e lo schema di Piano, per l’espletamento della relativa procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS;
- con nota n.441446 del 10/6/2019 l’Autorità Competente ha comunicato all’Autorità Procedente l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale da coinvolgere nel procedimento e ai quali trasmettere il Documento Preliminare;
- con nota prot. n.36164 del 18/12/2019, acquisita con prot. n.1041085 del 20/12/2019, l’Autorità Procedente ha trasmesso il Documento Preliminare ai Soggetti Competenti in materia Ambientale, fornendo attestazione di ricezione con nota prot. n.37019 del 30/12/2019, acquisita con prot. n.5957 del 7/1/2019;

### DATO ATTO CHE:

#### 1. Individuazione dei Soggetti competenti in materia ambientale

Con nota prot. n.441446 del 10/6/2019, sono stati individuati i seguenti Soggetti Competenti in materia Ambientale:

- **Regione Lazio:**

- Direzione Regionale Capitale Naturale, Parchi e Aree Protette;

- Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti:

- Area Qualità dell’Ambiente;

- Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo:

- Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche;

- Area Tutela del Territorio;

- Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:

- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di FR, LT, VT e RI;
  - Area Pianificazione Paesistica e Territoriale;
- Direzione Regionale Agricoltura Promozione della Filiera e della Cultura del cibo, Caccia e Pesca:
- Area Usi Civici, Credito e Calamità Naturali;
- **Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo:**
    - Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per il Lazio;
    - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma la Provincia di Viterbo e l'Etruria meridionale;
  - **Provincia di Viterbo:**
    - Settore Unità di Progetto Tutela del Territorio;
  - **Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Centrale;**
  - **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio – ARPA LAZIO;**
  - **ASL Viterbo;**
  - **Autorità A.T.O. n. 1 Lazio Nord;**

## 2. Inquadramento del Piano nel sistema di pianificazione sovraordinata

Da quanto riportato nel Documento Preliminare e nella documentazione allegata all'istanza si evince che l'area interessata dal Piano, rispetto al sistema della pianificazione sovraordinata, è inquadrata nel modo seguente:

- **P.T.P. "Piano Territoriale Paesistico":** secondo l'art.30 del P.T.P. si evidenzia che *Gli obiettivi del Programma e le azioni di trasformazioni previste non contrastano con le finalità del PTP.*
  - Secondo l'art.16 B si evidenzia che *l'area del Programma è classificata in seguito alla proposta accolta e identificata con numero 056021\_P02, come: B) zone di trasformabilità limitata e che Il Programma rispetta le direttive del PTP in quanto l'intervento rispetta lo skyline ed il contesto ambientale esistente nel pieno rispetto delle dimensioni delle costruzioni esistenti, privilegiando le relazioni qualificanti con l'ambiente.*
  - Secondo la Tav. E3/4 - Art. 38 si precisa che *per l'intervento sarà richiesta autorizzazione paesaggistica.*
- **P.T.P.R. "Piano Territoriale Paesistico Regionale":** dal Documento Preliminare si evince quanto segue:

Tavola "A" - Sistemi ed Ambiti del Paesaggio:





	PIANI E STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	VERIFICA DELLA COERENZA
art. 27 (paesaggio degli insediamenti urbani)	2. "La one paesaggistica <b>degli ambiti urbani</b> in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al <b>mantenimento delle caratteristiche tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi e alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti, alla conservazione delle visuali</b> verso paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione, il mantenimento dei corridoi verdi all'interno dei tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui".	 Il Programma è coerente con il PTPR in quanto l'obiettivo è il recupero di un'area in ambito urbano in stato avanzato di degrado, nel rispetto delle tipologie architettoniche esistenti.
Tabella A – Definizione delle componenti del paesaggio e degli obiettivi di qualità paesistica	Gli obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio sono: • <b>riqualificazione e recupero della struttura degli insediamenti e dei paesaggi urbani mediante incentivi alla costruzione di opere contemporanee di valore architettonico, conservazione e ricomposizione di insiemi architettonici di qualità da ristrutturare, conservazione degli elementi costitutivi del patrimonio culturale, controllo e mantenimento delle visuali verso i paesaggi di pregio contigui e/o interni all'ambito urbano.</b>	 Il Programma permette la riqualificazione ed il recupero dell'area mediante la realizzazione di un'opera contemporanea di valore architettonico.
"Tabella B – Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela"	4.2.2 "Nuova realizzazione e ampliamenti inferiori al 20%" si desume: - "E' consentita la realizzazione di strutture commerciali. Deve essere <b>assicurata la qualità architettonica degli interventi</b> e ove possibile l'armonizzazione con le tipologie edilizie del tessuto urbano circostante. <b>In ogni caso gli edifici devono rispettare il profilo naturale del terreno e collocarsi preferibilmente in adiacenza a quelli esistenti e allineati lungo le strade. Possono altresì essere previste soluzioni architettoniche di qualità di cui all'art. 52 delle presenti norme.</b> "	 Nel Programma è prevista la realizzazione di una parte a destinazione commerciale con particolare attenzione alla qualità architettonica. L'intervento, intende rispettare l'orografia originaria dell'area, adeguando il profilo del terreno alle quote attuali della strada circostante.
Art. 65 Modifiche al PTP art. 23 comma 1 della LR 24/98	L'area del Programma è inserita nella perimetrazione delle "Proposte comunali di modifica del PTP vigenti da modifiche ai PTP".	 La proposta identificata con numero 056021_P02 è stata accolta parzialmente ed il Programma risulta incluso nella perimetrazione.



Tavola "B" - Beni Paesaggistici:

PIANI E STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI		VERIFICA DELLA COERENZA		
P.T.P.R. TAVOLE B - Sistemi ed Ambiti Di Paesaggio	<b>Art. 29</b> paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto:	5. Per gli organismi urbani di antica o storica formazione è individuata una fascia di rispetto, intesa a garantire la conservazione e la percezione. <b>La fascia di rispetto è stata individuata a partire dalla perimetrazione accertata come indicato nel precedente comma 3, per una fascia di rispetto di 150 metri.</b> 8. <b>Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 5 si applicano le disposizioni di cui all'articolo 43, commi 12, 13 e 14 delle presenti norme. Tali disposizioni prevalgono su quelle dei paesaggi individuati nei "Sistemi ed ambiti di paesaggio – tavole A"</b>	☹️	Il Programma è all'interno della fascia di rispetto ed è rispettoso nel garantire la conservazione e la percezione dei valori presenti nella fascia di rispetto dei 150 m.
	<b>Tabella A – "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" si evince che "obiettivi di qualità paesistica"</b>	<b>"Obiettivi di qualità paesistica" sono:</b> • Tutela dell'integrità fisica e valorizzazione dell'integrità culturale del centro storico • <b>Mantenimento e ripristino dell'impianto urbano</b> • Recupero abitativo o sociale del patrimonio edilizio minore o di base • Salvaguardia della struttura degli insediamenti e dei paesaggi culturali rurali e urbani mediante -Rafforzamento delle città rurali come centri di sviluppo regionale e promozione del loro collegamento in rete -Mantenimento e conservazione degli elementi costitutivi del patrimonio storico e archeologico -Creazione e gestione di aree attrezzate per la fruizione dei beni di interesse storico archeologico -Promozione delle attività didattiche e conoscitive	☺️	Il Programma: non contrasta con gli obiettivi di qualità paesistica del piano ed interviene in modo coerente, all'interno dell'impianto urbano esistente.
	<b>Tabella B)</b> "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela"	3.2 <b>costruzione di manufatti fuori terra</b> o interrati (art. 3 DPR 380/01 lettera e.1) [...]: <b>"Consentite se previste dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di pubblicazione del PTPR nelle fasce di rispetto esterne al tessuto storico, alle condizioni di cui all'art. 43 co. 13 delle presenti norme o previste nei piani attuativi finalizzati al recupero approvati con i contenuti di cui al co. 9 del presente articolo e che abbiano ripermetrato le fasce di rispetto. Sono altresì consentite, previo SIP, sostituzioni edilizie a parità o in riduzione dei volumi esistenti, anche all'interno del nucleo se realizzate al fine di migliorare l'aspetto percettivo del tessuto storico e la fruizione dello stesso.</b> <b>In ogni caso le nuove costruzioni devono essere relazionate, anche tipologicamente, al proprio contesto. Il carattere architettonico di ogni edificio dovrà conformarsi, quanto più possibile, alle costruzioni contermini, o comunque appartenenti allo stesso ambito visivo, che determinano il carattere paesaggistico dei luoghi (volumetrie e loro articolazioni, superfici totali, aperture, apparecchiature, finiture). Dovranno essere evitati gli elementi (balconi, mansarde) quando estranei all'edilizia tradizionale dei luoghi. Dovranno essere evitati squilibri dimensionali."</b>	☺️	Il Programma in variante al PRG permette di intervenire in modo coerente, l'edificio da realizzare si relaziona tipologicamente con gli edifici multipiano esistenti a nord dell'area d'intervento ed appartenenti allo stesso ambito visivo.
		4.2.2 <b>nuova realizzazione</b> e ampliamenti superiori al 20% <b>non consentita ad esclusione di quanto consentito nelle fasce di rispetto esterne al centro storico in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 43 co. 13</b>	☹️	L'area di intervento è all'interno della fascia di rispetto, ed è classificata come paesaggio degli insediamenti urbani.
	<b>CAPO IV</b> (modalità di tutela degli immobili e le aree tipizzate ed individuati dal PTPR) <b>Art. 43</b> (insediamenti urbani storici e territori contermini)	4. <b>I territori contermini sono stati individuati</b> a partire dalla perimetrazione accertata come indicato nel precedente comma, <b>per una fascia di rispetto di 150 metri.</b> 5. <b>Non sono compresi tra i beni paesaggistici tipizzati degli insediamenti urbani storici i territori contermini interessati dalle aree urbanizzate individuate dal PTPR corrispondenti al paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture.</b> 6 Con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento storico <b>sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1</b>	☹️	L'area di intervento del Programma non risulta essere compresa tra i beni paesaggistici tipizzati degli insediamenti urbani storici perché, come recita il comma 5

	<p>dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380, lettere: e.1) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%;</p> <p>12 <b>Nei territori con termini di cui al precedente comma 4 la fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico deve essere mantenuta integra ed in edificabile per una profondità di metri 150</b></p> <p>13 <b>Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 12 le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di pubblicazione del PTPR sul BURL sono attuabili alle seguenti condizioni:</b> -mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 30 a partire dal perimetro dell'insediamento urbano perimetrato, con l'eccezione delle opere pubbliche che possono comunque essere realizzate e di eventuali interventi nelle zone B di completamento di cui al DM 1444/68 nei lotti interclusi previo SIP; - rispetto della disciplina di altri eventuali beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice; - <b>nell'ambito delle fasce di rispetto gli strumenti di nuova formazione o le varianti ai vigenti possono prevedere piazzole parcheggi, piazzole di sosta, servizi ed interventi utili alla sistemazione delle fasce di rispetto ed alla accessibilità e alla fruizione dei centri e nuclei storici</b> previo SIP. <b>Sono fatti salvi gli interventi per opere di somma urgenza.</b></p>	<p>dell'art. 43 citato: "interessata dalla area urbanizzata individuata dal PTPR corrispondenti al paesaggio degli insediamenti urbani ed alle Reti e Infrastrutture".</p>
--	--	--

L'area dal PTPR è sottoposta al vincolo paesaggistico, ubicata all'interno della fascia di rispetto di 150,00 m dal Centro storico ed è individuata come area urbanizzata (colore grigio). Essa è posizionata all'interno della fascia sottoposta alla normativa dell'art.43 delle NTA del PTPR (insediamenti urbani storici e territori contermini), ma essendo anche individuata, nello stesso PTPR come "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" (art. 27 delle NTA del PTPR) non risulta essere compresa tra i beni paesaggistici tipizzati degli insediamenti urbani storici perché, come recita il punto 5 dell'art. 43 citato: "interessata dalla area urbanizzata individuata dal PTPR corrispondenti al paesaggio degli insediamenti urbani ed alle Reti e Infrastrutture".

Inoltre, con nota trasmessa alla Regione Lazio, area Pianificazione Paesistica, in data 07/04/1999 prot. n.6814 l'Amministrazione Comunale chiese, nell'ambito delle osservazioni al PTP n.4 Valle del Tevere, per alcune zone urbanizzate all'interno del perimetro comunale, tra cui l'area in oggetto, la trasformazione da Zona di non trasformabilità a Zona a trasformabilità limitata.

Tale proposta fu accolta dall'Amministrazione Regionale, tanto che nel successivo Piano Territoriale Paesistico Regionale, del 2007, tale area è attualmente individuata come "area urbanizzata".


- **P.T.P.G.** "Piano Territoriale Provinciale Generale": adottato con Deliberazione del Consiglio Provinciale 24 luglio 2006 n.45:

PIANI E STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI		VERIFICA DELLA COERENZA	
Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.)	<p>-L' "immagine della città" è quella che riesce ad evidenziare le aree deboli e quelle forti,..... ma soprattutto <u>il recupero urbanistico di settori in stato di degrado sia fisico che sociale ed economico.</u>-</p> <p>In particolare per il sistema insediativo si considera che il Piano regionale punta a - ....<u>migliorare la qualità insediativa, a limitare il consumo di suolo, ridurre l'impatto dell'edificazione, è necessario garantire la compatibilità dei processi di trasformazione con la salvaguardia delle risorse del territorio siano esse quelle ambientali che storico - culturali, e <u>assegnando al verde urbano un ruolo di equilibrio ecologico oltre che di servizio.</u> -</u></p>		<p>Le finalità del Programma combaciano con gli indirizzi e gli obiettivi del P.T.P.G.</p>


Civita Castellana con una popolazione maggiore di 10.000 abitanti, è inserita nell'ambito territoriale 4; industriale viterbese, ha le caratteristiche di polarità che i centri maggiori presentano, in

particolare Civita Castellana è definita: “principale centro industriale provinciale di un certo livello”. Nel territorio di Civita Castellana non vi sono aree protette né aree della Rete Natura 2000.

- **P.A.I. “Piano di Assetto Idrogeologico”:**

PIANI E STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI		VERIFICA DELLA COERENZA
Piano di Assetto Idrogeologico	Aggiornamento a seguito del Decreto Segretariale n° 29/2018	 Su tutta l'area del programma non sono stati osservati fenomeni erosivi anomali né processi destabilizzanti. Saranno comunque previste opere di canalizzazione delle acque meteoriche per evitare di innescare fenomeni erosivi.
	Tav. 91 - Inventario dei fenomeni franosi	


- **P.R.G. “Piano Regolatore Generale”** del Comune di Civita Castellana: il PRG fu adottato nel 1957 e approvato nel 1960; nel 1970 è stata adottata una variante generale del PRG, approvata nel 1976 e che risulta essere lo strumento urbanistico generale attualmente vigente. L'area di proprietà privata, oggetto del Programma Integrato di Intervento è individuata dal P.R.G. come area a verde pubblico E1, all'interno di un ambito urbano classificato “B1”;

PIANI E STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI		VERIFICA DELLA COERENZA
Piano Regolatore Generale Vigente	del PRG del 1960	 L'intervento si attua mediante variante al PRG per il cambio di destinazione urbanistica dell'area. Il Programma prevede più del 70% dell'area disponibile destinato a verde privato ad uso pubblico. La dotazione di verde pubblico dal PRG è di 37,49 mq/ab; Il programma in oggetto ne prevede <b>37,47 mq/ab</b> . Il Programma recupera un'area degradata e persegue l'obiettivo di riqualificare urbanisticamente l'ambito interessato. La sua attuazione, rendendo l'area edificabile, concretizza l'opportunità di realizzare del verde privato ad uso della collettività, confermando l'attuale destinazione urbanistica dell'area per più del 70%.
	Stralcio delle NTA Variante Aree destinate a verde pubblico.	

La realizzazione del programma a carico dei privati permette il recupero di un'area che da decenni versa in uno stato di abbandono totale, destinandola a verde privato ad uso pubblico. La fattibilità del programma è stata verificata partendo dalla dotazione di verde ad uso pubblico per abitante. Il PRG vigente prevede una dotazione di 37,49 mq/abitante per lo “spazio a verde per parco gioco sport”, avendo calcolato la crescita della popolazione fino ad un totale di 35.000 abitanti. Il totale della popolazione al 31/12/2017 è di 16.262 abitanti. L'area del Programma è collocata tra due aree oggetto di programmi attuati: ad est il P.I.R. approvato con delibera C.C. 19/05/1999 ed ovest il P.I.R. approvato con delibera del 16/06/2003. Le due aree sulle quali sono stati attuati i P.I.R. ricadono in parte all'interno della perimetrazione con destinazione urbanistica a verde pubblico così come la superficie dell'area del programma in oggetto. L'intervento in oggetto permette di destinare più del 70% dell'area di programma disponibile, a verde privato ad uso pubblico, in tal modo la dotazione prevista dal PRG vigente di 37,49 mq/abitante subisce una riduzione trascurabile garantendo 37,47 mq di verde per abitante. Ciò premesso si può ritenere che l'intervento converge sulle finalità del PRG e soddisfa la verifica richiesta dalla Regione all'esame del precedente

programma di intervento: "trattandosi dell'ultimo intervento, si rende necessaria una verifica delle aree a verde esistente nel territorio circostante, al fine di garantire gli standards minimi del P.R.G."

- **P.T.A.R. "Piano di Tutela delle Acque Regionale":**

PIANI E STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI		VERIFICA DELLA COERENZA
Piano di tutela delle acque	TAV_2.10 Zone di protezione e di tutela ambientale	L'area del Programma ricade all'interno delle <b>aree sensibili</b> .
	Art. 17 Misure per la tutela delle aree sensibili	"2. <b>In tali aree</b> , per il contenimento dell'apporto dei nutrienti derivanti dalle acque reflue urbane, <b>gli impianti di depurazione</b> , in base alla potenzialità, <b>devono essere adeguati con un trattamento più spinto al fine di rispettare i limiti previsti nell'art. 26 del presente piano</b> ; tale trattamento non è richiesto se viene dimostrato <b>che l'abbattimento del carico complessivo in ingresso a tutti gli impianti di trattamento delle acque reflue urbane è pari almeno al 75% del carico complessivo dei nutrienti.</b> "
		 <p>Considerata l'attuale popolazione residente (16.418 abitanti 01/01/2017 - Istat), L'incremento previsto dal Programma pari a 59 abitanti teorici, non determina un aggravio sensibile del carico di inquinanti sui corsi d'acqua esistenti.</p>

### 3. Caratteristiche e obiettivi del Piano

Il Programma integrato interessa una superficie complessiva pari a 2.391,00 m<sup>2</sup>, è compresa tra via Fratelli Rosselli e la proprietà "ex Ceramica Marcantoni", ed è individuata catastalmente al foglio n.28 part.ile n. 5; n.208 e n.211; con Delibera di C.C. del 20/11/1995 n. 104 è stata inserita nell'ambito prioritario di intervento da assoggettare a Programma di riqualificazione urbana;

La destinazione urbanistica attuale dell'area oggetto di intervento, secondo il PRG vigente, è "Verde Pubblico".









*Essa è contigua a due aree già definite con lo stesso strumento urbanistico:*

- area ex – Ceramica Marcantoni approvato Accordo di Programma con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 04/06/1999 n.844;
- area tra via Fratelli Rosselli e via Marcantoni approvato con Accordo di Programma con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 22/07/2003 n.294.

*Attualmente vi si accede solo da via Fratelli Rosselli mediante una rampa, essendo l'area sottoposta alla quota stradale; essa si presenta come una cavità, in uno stato di totale abbandono ed è una "cicatrice" nel tessuto urbano in cui è inserita. La naturale conformazione del sito, che presenta una leggera pendenza verso nord, dove le quote passano da circa m 140 slm a m. 145 slm, è stata completamente alterata in seguito alla realizzazione del tratto di strada di collegamento, tra il parcheggio previsto nel piano integrato "ex Ceramica Marcantoni" e la via Fratelli Rosselli; (Approvazione del progetto in variante al PRG, Del. C.C. n.13 del 2009).*

*Per permettere la realizzazione di questa strada, sono stati già ceduti, gratuitamente dai proprietari, mq. 330, lungo tutto il fronte nord del lotto in oggetto, come da convenzione del precedente Programma integrato, stipulata nel 2009 con l'Amministrazione Comunale. Tale strada è stata realizzata sopraelevata rispetto alla quota del terreno, per poter raccordare i piani nella sistemazione dell'intervento "ex Ceramica Marcantoni", con il risultato di avere l'area completamente incassata e delimitata, su tre lati, dai muri di sostegno della strada realizzati con pareti in c.a. alte circa m. 4,00.*

- **Obiettivi e Azioni del programma integrato:**

OBIETTIVI del PROGRAMMA	AZIONI
Riqualificazione urbana	L'intervento permette di eliminare il degrado urbano esistente mediante il recupero di un'area abbandonata con un intervento sostenibile. 
Rispettare lo skyline esistente	L'edificio previsto dal Programma si inserisce nella parte a nord dell'area in oggetto, nel rispetto della tipologia degli edifici esistenti; mentre è rivolta a sud la parte bassa, con un piano fuori terra. 
Elevare il livello della qualità della vita dei residenti	L'intervento incide positivamente sugli elementi economici e sociali che caratterizzano il quartiere. L'area a verde ha effetti positivi sul benessere psico-fisico delle persone. 
Migliorare la percezione della qualità urbana	Il Programma restituisce un ambito riqualificato mediante intervento di realizzazione di spazi funzionali privati e pubblici, con un'area a verde. 
Migliorare la qualità ambientale	L'area attrezzata a verde, influisce sulla qualità dell'aria, in quanto riduce l'inquinamento atmosferico e favorisce l'abbassamento della temperatura. 
Migliorare il livello socio-economico dell'ambito urbano interessato	La realizzazione del Programma rappresenta valide opportunità di lavoro rafforzando la vocazione attuale dell'ambito urbano quale luogo di riferimento per servizi e residenze. 
Favorire coesione sociale ed attività per tempo libero, soddisfacendo la domanda di socializzazione e di sviluppo sostenibile del territorio.	Il Programma consente di destinare a verde un'ampia area privata, assoggettata ad uso pubblico, svolge un'importante funzione sociale e rafforza il senso di appartenenza degli abitanti al loro ambiente di vita. 
Creare un polo d'attrazione	L'intervento favorisce l'insediamento di nuove attività ed è in grado di generare effetti propulsivi. 

*La Variante Urbanistica Parziale si rende necessaria per la realizzazione del Programma Complesso poiché si modifica l'attuale destinazione urbanistica dell'area, da zona "verde pubblico", a zona "B1" – Urbanizzata, pertanto i proprietari del lotto propongono il Programma, aggiornato e così articolato:*

- *i proponenti si impegnano a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, (oltre al terreno di mq. 330,00 già ceduto, nella parte nord del lotto, per la strada realizzata), due locali posti a piano terra, aventi superficie interna pari a mq. 130,00, con destinazione d'uso commerciale/direzionale;*
- *cedono inoltre, la restante parte di superficie del lotto, antistante l'edificio, sulla quale realizzeranno un giardino pensile, destinato al verde pubblico;*
- *i proponenti chiedono di acquisire la capacità edificatoria mediante il cambio di destinazione urbanistica del lotto: da zona a "verde pubblico", a zona "B1" – Urbanizzata; la realizzazione dell'intervento è riconducibile alle seguenti tipologie: Residenziale mc. 4.702,14 e Commerciale/Direzionale mc 3.476,34.*

*La realizzazione dell'intervento, compatibile con gli obiettivi fissati dall'Amministrazione Comunale, prevede un incremento del carico antropico di n.59 abitanti teorici, con conseguenti incrementi di traffico locale, di produzione di rifiuti, di consumi energetici, di inquinamento atmosferico, acustico. Tali aspetti*

sono stati valutati per verificarne gli effetti; dagli esiti delle valutazioni effettuate possono essere considerati influenti rispetto alla situazione di contesto e soprattutto in seguito alla valutazione complessiva degli effetti benefici dell'intervento. Si rimanda alle schede allegate

- Verifica degli standard:

			Superficie minima da standard		Superficie da progetto
	Mq/ab	Abit.n.	Mq.	<	Mq.
Verde Pubblico (DM 1444/68)	9,00	59	531,00		1452,00

Verifica soddisfatta

- Verifica superficie parcheggi residenziale:

	mc. Residenz. da progetto	Mc/ab	Standard DM 1444/68 (2,5 mq di parch/ab)	L.Tognoli (1mq di parch./10 mc)	Fabbisogno totale (somma DM 1444/68 e L.Tognoli)	Superfici parcheggi residenziali da progetto
Parcheggi residenziali nuovo insediamento	Mc 4.702,14	80	147,5 mq	470,21 mq	147,5 mq + 470,21 mq = 617,71 mq	< 618,00 mq

Verifica soddisfatta

- Verifica superficie parcheggi comm./direzionale:

	mc. Comm /Direz. da progetto	superficie Comm /Direz. lorda mq	Fabbisogno Parcheggi			FABBISOGNO TOTALE (somma DM 1444/68 e L.R. n.33/99)	Superfici Parcheggi comm./ direz da Progetto
			D.M. 1444/68 (50 % di 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento)	L. TOGNOLI (1mq di parch. /10 mc)	Fabbisogno L. R.33/99 (1mq parcheggio /1 mq superficie di vendita)		
Parcheggi comm./direz nuovo insediamento	mc. 3.476,34	mq. 887	354,8 mq	347,63 mq	826,00 mq	354,8 mq+ 826,00 mq= 1180,8 mq	< 1181 mq

Verifica soddisfatta

#### 4. Pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale

Da parte dei suddetti Soggetti Competenti in materia Ambientale sono pervenuti, nell'ambito del procedimento ai sensi dell'articolo 12, comma 2, del D.Lgs n.152/2006, i seguenti pareri:

- **ARPA Lazio**: nota prot. n.628 del 7/1/2020, acquisita al prot. n.7332 del 7/1/2020;



- **Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo** - *Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma, la provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale*: nota prot. n.2442 del 31/1/2020, acquisita al prot. n.90728 del 31/1/2020;
- **Regione Lazio** - *Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo*: nota prot. n.153508 del 20/2/2020;

**ARPA LAZIO.** L'Agenzia nella nota prot. n.628 del 7/1/2020, premesso che la valutazione della significatività degli impatti ambientali su alcune componenti, quali ad esempio le risorse idriche e l'atmosfera, sarebbe valutata con maggiore efficacia non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto, alla luce delle competenze dell'Agenzia, tenuto conto dei limiti sopra esposti, esprime il parere di competenza relativamente alle seguenti componenti ambientali:

1. **ARIA:** *in riferimento alla matrice aria, la D.G.R. n.217/2012, ha attribuito al Comune di Civita Castellana il codice di zona "IT1211 Zona Appenninica" per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene. La succitata D.G.R. 217/2012 confermava, nelle more della predisposizione del nuovo programma di valutazione della qualità dell'aria, la classificazione del comune di Civita Castellana in classe 2 (...).*

Nel parere si riportano i dati relativi alla qualità dell'aria riferiti al periodo 2013, 2014, 2015, 2016 e 2017.

*La situazione che ha caratterizzato il Comune di Civita Castellana nel periodo preso a riferimento (2013-2017), non evidenzia criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla norma*

*Si evidenzia infine che l'edificio previsto dal piano in esame dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 27 maggio 2008, n. 6. Si ritiene che gli interventi, di realizzazione delle strutture previste dal Piano in esame, pur costituendo ulteriore carico emissivo, non abbiano un impatto significativo sullo stato della qualità dell'aria nel dominio di interesse.*

2. **RISORSE IDRICHE:** *Con riferimento alla matrice idrica, il vigente PTAR 2018 (D.C.R. 23 novembre 2018, n. 18), inquadra l'area in oggetto del Comune di Civita Castellana con la seguente classificazione:*

<b>BACINO</b>	5	Tratto afferente	Torre Treja 2
<b>Stato Ecologico</b>	Scarso	<b>Stato Chimico</b>	Buono

*Si segnala inoltre, che i dati riferiti al triennio 2015-2017 del monitoraggio dei corpi idrici superficiali effettuato dalla scrivente Agenzia segnalano un miglioramento della classificazione:*

<b>BACINO</b>	5	Tratto afferente	Torrente Treja 2
<b>Stato Ecologico</b>	Scarso	<b>Stato Chimico</b>	Buono

*Attesa la criticità dello stato dei corpi idrici ricadenti nel Comune di Civita Castellana, considerato che la depurazione delle acque rappresenta un fattore di pressione importante sull'ambiente, si ritiene necessario verificare prima degli interventi se l'acquedotto, la rete fognaria e i relativi depuratori siano già dimensionati per l'incremento generato dal Piano in esame, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani. Si evidenzia inoltre, che i futuri interventi esecutivi del Piano in esame dovranno*



*rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6, e sia gli adempimenti in materia di risparmio idrico previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.).*

*Si ritiene che gli interventi, di realizzazione delle strutture previste dal Piano in esame, pur costituendo ulteriore carico non abbiano un impatto significativo sul sistema idrico.*

3. **RIFIUTI:** *Per quanto attiene alla matrice rifiuti, si segnala che i dati relativi al Comune di Civita Castellana inerenti la produzione di rifiuti urbani per il periodo 2010-2018 (fonte ISPRA <http://www.catastorifiuti.isprambiente.it>), di seguito riportati: mostrano un trend in diminuzione per quanto riguarda le quantità di rifiuto urbano prodotte, e la percentuale di rifiuti oggetto di raccolta differenziata. Nell'annualità 2018 pur avendo riportato una inversione di tendenza, la percentuale di rifiuti oggetto di raccolta differenziata è stata pari al 69,38%. Tale percentuale rispetta l'obiettivo quantitativo di raccolta differenziata (art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. ) fissato al 65%.*

*La significatività dell'impatto della produzione dei rifiuti derivante dall'attuazione della Variante in esame deve tener conto degli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio e deve essere valutata in relazione all'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore.*

4. **SUOLO:** *Si evidenzia che il Piano in esame, in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6. Inoltre si ritiene utile segnalare che nell'ambito del settimo programma di azione ambientale ("Vivere bene entro i limiti del pianeta", Parlamento europeo e consiglio 2013") - viene ribadito il traguardo di un incremento dell'occupazione netta di terreno pari a zero da raggiungere in Europa entro il 2050 e auspicato che entro il 2020 le politiche dell'Unione tengano conto dei loro impatti diretti e indiretti sull'uso del territorio. Vale la pena rammentare che tale programma pur non costituendo un obbligo giuridico non essendo stato recepito dalla vigente legislazione sia comunitaria che nazionale, costituisce uno degli obiettivi del Programma per l'ambiente e l'azione per il clima (LIFE) per il periodo dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2020, la cui realizzazione beneficia tra l'altro della dotazione finanziaria per l'attuazione del Sottoprogramma Ambiente.*

*A tal fine si ritiene utile informare che il Comune di Civita Castellana (dato 2017) ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 8,21 %.*

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

6. **INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO:** *Atteso che nel R.P. non si evincono informazioni inerenti la presenza di elettrodotti nelle aree oggetto del Piano in esame, considerato che l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante di cui alla 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 giornaliere.*

*Pertanto nel caso in cui, 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.*

**Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo - Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma, la provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale.** La soprintendenza, nel proprio parere evidenzia che "...nel "Rapporto Preliminare" risulta sommaria la descrizione delle opere previste e non definisce in maniera esaustiva il rapporto dimensionale dei nuovi volumi con il contesto rappresentato solo come volume e non pienamente documentato in dettaglio, non si definisce il rapporto tra i materiali del contesto ed il nuovo progetto, non sono ben chiare le soluzioni progettuali della nuova viabilità.

*Atteso che le aree in oggetto, risultano particolarmente sensibili da un punto di vista paesaggistico in quanto il progetto si prefigge di ricucire "una cavità in stato di abbandono" si ritiene che l'attuazione dell'opera possa comportare un effetto significativo sul paesaggio sottoposto a tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 e pertanto si ritiene necessaria l'assoggettabilità dell'intervento alla Valutazione Ambientale Strategica, ove ci si riserva di esprimere valutazioni di compatibilità delle opere rispetto ad eventuali diverse valenze culturali e paesaggistiche dei compendi interessati, al momento non considerate."*

**Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo:** per quanto riguarda l'aspetto paesaggistico si evidenzia che (...) dal Rapporto Preliminare, si evince che il territorio comunale di Civita Castellana è soggetto alla disciplina del P.T.P. Ambito territoriale n.4 - Valle del Tevere, adottato con D.G.R. n.2272/1987 e approvato con L.R. n.24/1998.

*Dall'analisi dell'elaborato - Tavola E3/4 - risulta che l'area di progetto è interessata dalle forme di tutela previste dalla Legge n.1497/1939 e rientra tra le zone a trasformazione limitata ex art.5B delle NTA del Piano, che prevede:*

- *per l'attività edilizia, nelle zone di trasformabilità limitata, ad esclusione delle zone A e B dei P.R.G. e delle zone C (D.M. 1444/1968) che alla data dell'adozione del presente P.T.P. risultino già convenzionate o edificate per oltre il 60%, le previsioni dei P.R.G., vigenti o in formazione, sono adeguate ai seguenti valori al fine di una riduzione del consumo di suolo per usi urbani:*
  - *b3, zone residenziali di espansione. Indice fondiario non inferiore a 0,40 mc/mq con h max di mi 7,00 e non superiore a 1,20 mc/mq con h max di mi 9,50;*
  - *b4, zone residenziali di espansione. Indice fondiario non inferiore a 0,40 mc/mq con h max di mi 7,00 e non superiore a 2,00 mc/mq con h max di mi 13,50;*

*L'analisi del PTPR, adottato dalla Giunta Regionale con Delibere n.556 del 25/7/2007 e n.1025 del 21/12/2007, Tav. B "Beni Paesaggistici" conferma la presenza di vincoli sull'area interessata dal PRINT, in particolare del vincolo dichiarativo: Beni d'insieme espresso attraverso Decreto ministeriale del 11/12/1962, tale vincolo dichiarativo rende prescrittive le norme di tutela sul paesaggio, individuato nella Tav. A del PTPR "Sistemi e Ambiti del Paesaggio": Paesaggio degli insediamenti urbani, disciplinato dall'art.27 delle NTA, la cui tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi ed alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione, il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.*

*È inoltre presente il vincolo connesso al "Rispetto dei centri storici" disciplinato dall'art.43 delle NTA del PTPR "Insediamenti urbani storici e territori contermini", il quale prevede che:*

- *i territori contermini, sono individuati a partire dalla perimetrazione dei centri storici per una fascia di rispetto di 150 metri' (comma4);*
- *Tale fascia di rispetto deve essere mantenuta integra ed inedificabile per una profondità di metri 150" (comma 12).*
- *Non sono compresi tra i beni paesaggistici tipizzati degli insediamenti urbani storici i territori contermini interessati dalle aree urbanizzate individuate dal PTPR corrispondenti al paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture (comma 5).*

Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico si evidenzia che *Il Comune di Civita Castellana dispone di un Piano Regolatore Generale del proprio territorio approvato con DGR n.1436 del 6 maggio 1976 il quale classifica le aree interessate dal Progetto in esame come: Zona E1 - Area a verde pubblico.*

*Dal rapporto preliminare non si evince la nuova zona territoriale omogenea di destinazione dell'area oggetto di variante, né gli indici ad essa associati, rendendo di fatto non verificabile il dimensionamento del PRINT nelle sue componenti essenziali: capacità edificatoria massima e aree a standard da cedere al Comune.*

*Inoltre, lo strumento urbanistico attuativo utilizzato per il recupero dell'area: il PRINT così come normato ai sensi della L.R. n.22/1997, non ha le caratteristiche del Progetto proposto.*

*Infatti, come previsto dall'art.2 comma 1: "Il programma integrato consiste in un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, con rilevante valenza urbanistica e edilizia, ed è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso, e da dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano", tutte caratteristiche non riconducibili al piano presentato nella sua attuale formulazione.*

*L'Area Regionale conclude specificando quanto segue: "Per quanto attiene l'aspetto paesaggistico, considerato che l'area di progetto risulta compresa nel paesaggio degli insediamenti urbani, i vincoli paesaggistici presenti sull'area non presentano forme di tutela incompatibili con il progetto proposto. Sotto l'aspetto urbanistico, oltre la carenza delle informazioni necessarie per la realizzazione della variante urbanistica, si evidenzia una criticità legata allo strumento attuativo previsto dal progetto in esame, che non ha le caratteristiche di un PRINT così come delineate dall'art.2 della L.R. n.22/1997. Tutto ciò premesso e considerato, quest'Area regionale ritiene che allo stato attuale il PRINT relativo alla realizzazione di un "Programma integrato per il recupero di un'area compresa tra la "ex Ceramica Marcantoni" e Via Fratelli Rosselli" nel Comune di Civita Castellana, non presenti elementi che possano pregiudicarne l'ulteriore iter procedurale volto alla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica. Le presenti osservazioni costituiscono atto autonomo riferito ai soli aspetti urbanistici e paesaggistici, restando ferme le competenze di altri Enti e Uffici connessi con l'iter amministrativo del progetto in esame. Si rimane a disposizione per ulteriori coinvolgimenti della scrivente Area, laddove l'Autorità competente ritenga necessarie eventuali fasi procedurali successive."*

**PRESO ATTO** che il Comune di Civita Castellana:

- con note prot.3193 del 29/1/2020 e prot.n.3669 del 3/2/2020, acquisite rispettivamente con prot. n.85581 del 30/1/2020 e prot. n.96172 del 3/2/2020 ha trasmesso i pareri acquisiti nell'ambito della procedura in oggetto;
- con nota prot. n.7609 del 5/3/2020, acquisita con prot. n.210667 del 9/3/2020, ha trasmesso integrazioni spontanee;

**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 Documento 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;

- che le integrazioni spontanee trasmesse dal Comune di Civita Castellana hanno evidenziato quanto segue:

*La presente integrazione spontanea è in riferimento a quanto evidenziato nel parere espresso dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l'Area metropolitana di Roma, la provincia di Viterbo e l'Etruria meridionale con prot. n.3503 del 31/1/2020: ' [...] nel "Rapporto Preliminare" risulta sommaria la descrizione delle opere previste e non definisce in maniera esaustiva il rapporto dimensionale dei nuovi volumi con il contesto rappresentato solo come volume e non pienamente documentato in dettaglio, non si definisce il rapporto fra i materiali del contesto ed il nuovo progetto, non sono ben chiare le soluzioni progettuali della nuova viabilità.*

*Si riportano i seguenti riferimenti normativi:*

**L.R. 26 giugno 1997, n. 22 - Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione.**

**Art. 3 - (Documentazione annessa ai programmi integrati)**

*[...] In ogni caso devono essere forniti dei seguenti elaborati:*

*a) relazione tecnico-illustrativa, con allegato schema planivolumetrico in scala 1:500. nella quale siano evidenziate le eventuali varianti previste dal programma rispetto allo strumento urbanistico generale del comune ed ai relativi strumenti attuativi; [...]*

**Art. 6 - (Varianti al programma) - Comma 1**

*Nella fase di realizzazione degli interventi, non costituiscono variante al programma integrato le modifiche dei progetti esecutivi nei casi di seguito elencati: [...]*

*d) - modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche dell'intervento nel suo complesso;*

*d bis) - la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del Piano;*

*d ter) - le modifiche alla viabilità secondaria e la precisazione dei tracciati della viabilità primaria.*

*Le predette modifiche sono autorizzate dal competente organo comunale abilitato al rilascio della concessione edilizia.*

*Considerazioni in merito al parere espresso con prot n.3503 del 31/1/2020*

*Alla luce della normativa sopra riportata, si ritiene che "la descrizione delle opere previste", ed "il rapporto dimensionale dei nuovi volumi con il contesto", presenti nel Rapporto Preliminare, siano adeguati nella loro definizione, al dettaglio di scala richiesto dalla normativa vigente.*

*Il "rapporto fra i materiali del contesto ed il nuovo progetto" è un aspetto di fondamentale importanza, sarà considerato adeguatamente ed opportunamente illustrato nelle fasi successive alla Verifica di assoggettabilità a VAS".*

*Si specifica inoltre che non sono previste "soluzioni progettuali della nuova viabilità" in quanto il Programma in oggetto non prevede alcun tipo di intervento. L'assetto viario esistente non subirà trasformazioni, in particolare la viabilità principale e secondaria non saranno oggetto d'intervento, mentre migliorerà sensibilmente la viabilità pedonale, come evidenziato di seguito nello stralcio della tavola n.03b "Analisi viabilità ed accessibilità ante e post operam".*

- dal punto di vista paesaggistico si evince che l'area risulta interessata dalle forme di tutela previste:

- dalla Legge n.1497/1939;
- rientra tra le zone a trasformazione limitata ex art.5B delle NTA del Piano e che è presente un vincolo dichiarativo: Beni d'insieme espresso attraverso Decreto ministeriale del 11/12/1962, tale vincolo dichiarativo rende prescrittive le norme di tutela sul paesaggio, individuato nella Tav. A del PTPR "Sistemi e Ambiti del Paesaggio": Paesaggio degli insediamenti urbani, disciplinato dall'art.27 delle NT;
- risulta presente il vincolo connesso al "Rispetto dei centri storici" disciplinato dall'art.43 delle NTA del PTPR "Insediamenti urbani storici e territori contermini";

#### VALUTATO CHE:

- per quanto riguarda le componenti ambientali non si evidenziano impatti significativi derivanti dall'attuazione del Piano, così come rilevato anche dal parere trasmesso dall'ARPA Lazio;
- i vincoli paesaggistici non presentano forme di tutela incompatibili con il Piano proposto, così come rilevato anche dall'Area regionale Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata: province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo;
- le criticità di carattere urbanistico possono essere oggetto di approfondimenti nelle successive fasi procedurali di approvazione del Piano in oggetto, così come evidenziato anche dall'Area regionale Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata: province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo;
- la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma, la provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale ha rilevato criticità dal punto di vista paesaggistico, evidenziando che "nel Rapporto Preliminare risulta sommaria la descrizione delle opere previste e non definisce in maniera esaustiva il rapporto dimensionale dei nuovi volumi con il contesto rappresentato solo come volume e non pienamente documentato in dettaglio, non si definisce il rapporto tra i materiali del contesto ed il nuovo progetto, non sono ben chiare le soluzioni progettuali della nuova viabilità."
- che rispetto al punto evidenziato dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma, la provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale l'Autorità Procedente ha evidenziato: "... Alla luce della normativa sopra riportata, si ritiene che "la descrizione delle opere previste", ed "il rapporto dimensionale dei nuovi volumi con il contesto", presenti nel Rapporto Preliminare, siano adeguati nella loro definizione, al dettaglio di scala richiesto dalla normativa vigente." e che non sono previste "soluzioni progettuali della nuova viabilità" in quanto il Programma in oggetto non prevede alcun tipo di intervento, si ritiene che dette criticità potranno essere utilmente vagliate nel proseguo dell'iter progettuale nell'ambito della procedura di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica. A tal proposito si evidenzia che "la Valutazione ambientale strategica riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale";

#### TUTTO CIÒ PREMESSO

#### SI RITIENE CHE

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

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

- 1) *l'Autorità Procedente*, nel corso delle fasi successive dell'iter di approvazione del Piano, dovrà verificare la definitiva formulazione del Piano, in relazione ai punti segnalati dall'*Area regionale Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata: province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo*;
- 2) dovranno essere approfonditi i dettagli progettuali, necessari al fine di evitare potenziali criticità paesaggistiche, come evidenziato nel parere della *Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma, la provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale*, nella fase di acquisizione della necessaria autorizzazione paesaggistica;
- 3) dovrà essere effettuata la verifica relativa ad eventuali gravami di uso civico;
- 4) la realizzazione delle opere previste nel Piano in oggetto dovrà essere effettuata nel rispetto:
  - delle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria Regionale (D.C.R. n.66/2009, come modificato con D.G.R. n.217/2012): in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico dovranno essere adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa. Al fine di limitare gli impatti relativi alla componente aria e fattori climatici, la realizzazione di edifici dovrà avvenire nel rispetto del D.Lgs. n.192/2005 e alla L.R. n.6/2008, nonché alle Linee Guida di cui ai D.M. 26/6/2015, incentivando l'uso di energie rinnovabili e prestando particolare attenzione alla scelta dei materiali ed arredi di costruzione.
  - del Piano di Tutela delle Acque Regionali (D.C.R. n.18/2018): in particolare, gli edifici dovranno essere serviti oltre che dalla prevista rete fognaria anche da adeguato sistema di depurazione dei reflui che dovrà essere costituito dall'allaccio al depuratore comunale esistente, che dovrà avere una potenzialità residua sufficiente all'incremento dei reflui da trattare anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico previsti da altri piani. Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi relativi alla risorsa idrica andrà garantita la possibilità dell'acquedotto di servire le nuove utenze. Per le finalità di risparmio idrico si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art.146 del D.Lgs. n.152/2006). Prima dell'attuazione del piano dovrà essere acquisito formale assenso da parte dell'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato in merito alla disponibilità idrica potabile a seguito dell'aumento della richiesta indotto dal Piano nonché da quelli limitrofi. Analogamente per i sistemi di depurazione l'attuazione del Piano è condizionata al riscontro positivo alla richiesta inoltrata dall'autorità procedente all'ente gestore in merito alla capacità depurativa residua degli impianti presenti sul territorio comunale. La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti. A tale riguardo gli elaborati progettuali dovranno riportare l'indicazione delle misure che si intendono adottare per detto riuso. Il naturale deflusso delle acque non deve essere compromesso dalla realizzazione delle opere. La capacità e portanza dei fossi principali e secondari dell'area deve essere sempre garantita e/o adeguata qualora vi sia la necessità. Dovranno essere adottate soluzioni progettuali che consentano la riduzione delle

superfici impermeabili e l'aumento dello scambio tra suolo e sottosuolo nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica;

- delle norme regionali relative all'inquinamento luminoso (L.R. n.23/2000 e R.R. n.8/2005), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti.
  - delle prescrizioni contenute nel D.P.C.M. 5/12/1997, in relazione alla necessità di contenere l'inquinamento da rumore, per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e la previsione di adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie. Durante la fase di cantiere, il Comune dovrà autorizzare l'attività temporanea ed eventuali deroghe ai limiti normativi. Nella fase di cantiere dovranno essere rispettate le disposizioni del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria inerente alla riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;
- 5) in fase di progettazione esecutiva e realizzazione degli edifici, dovranno essere adottati opportuni accorgimenti finalizzati a ridurre la concentrazione di gas *radon*, nel rispetto dei livelli di riferimento stabiliti dall'Unione Europea;
  - 6) dovranno essere valutati i valori di induzione magnetica e di intensità di campo elettrico, nelle fasi di attuazione della variante, al fine di definire le fasce di rispetto previste dalla Legge n.36/2001 e dal D.P.C.M. 8/7/2003, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere;
  - 7) l'incremento di rifiuti urbani prodotti dovrà essere gestito nel rispetto degli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore, garantendo attraverso gli atti di convenzione la realizzazione di tutte le misure concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi;
  - 8) deve essere prestata particolare attenzione in merito all'applicazione della normativa vigente in materia di utilizzo di prodotti fitosanitari, sia nelle aree agricole confinanti con l'area da destinare alla realizzazione della scuola, sia nello spazio verde scolastico (D.Lgs. n.150/2012, Decreto 22 gennaio 2014, *Linee guida provinciali per l'uso sostenibile dei prodotti fitosanitari in agricoltura e per l'adozione di regolamenti comunali o intercomunali* - febbraio 2015);

Inoltre, si rammenta il rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri rilasciati dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, e di eventuali ulteriori nullaeosta e/o pareri da acquisire ai sensi di legge, per l'attuazione del Piano stesso.

**Il Responsabile del Procedimento**

*dott. Marco Caporioni*

**Il Dirigente**

*ing. Gaetano Colletta*