



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

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

**Codice Pratica:** VER-2025\_06

**Denominazione Piano:** “Variante urbanistica con demolizione di fabbricato e cessione di area in strada del Cuculo”

**Rif.Leg.Piano** Art.10 L.1150/1942

**Autorità Procedente:** Comune di Viterbo

**Proponente** omissis

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

**PREMESSO** che con nota prot. prot. n. 4666 del 15/01/2025, acquisita con PEC al prot. 44291 del 15/01/2025, il Comune di Viterbo, in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di Autorità Competente (di seguito AC), la documentazione ai fini dell’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all’oggetto.

**DATO ATTO** che con nota prot. n. 91641 del 24/01/2025, l’Autorità Competente ha comunicato e integrato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente la variante, in formato digitale:

- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica
  - Area Pareri geologici e sismici, Suolo e Invasi
  - Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti climatici, Transizione energetica e Sostenibilità, Parchi
  - Area Protezione e Gestione della Biodiversità
  - Area Qualità dell’Ambiente
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare
  - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste
  - Area Affari Generali e Usi Civici
  - Area Governo del territorio e multifunzionalità, forestazione
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Salute e Integrazione Socio Sanitaria
  - Area Promozione della Salute e Prevenzione

- **Regione Lazio** - Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale
- **Ministero della Cultura**
  - Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Lazio
  - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale
- **Provincia di Viterbo**
  - Unità di Progetto Tutela del Territorio
  - Ente Gestore della Riserva Naturale Regionale Valle dell'Arcionello
- **ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente**
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale**
- **Autorità ATO N.1 Lazio Nord**
- **TALETE S.P.A.**
- **ASL Viterbo**

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

**PRESO ATTO che:**

- da parte dei SCA sono pervenuti i seguenti pareri:
  1. **ARPA Lazio:** nota prot.n. 13550 del 26/02/2025, acquisita con prot.n. 247604 del 26/02/2025;
  2. **ARSIAL:** nota prot.n. 4512/2025 del 31/03/2025, acquisito in pari data al prot.n. 387119;
  3. **Regione Lazio** - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali: nota prot.n. 394227 del 2/04/2025;
- Con nota prot. n. 98735 del 27/01/2025, la Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo - l'Area regionale Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche, ha comunicato che *"non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo"*;
- Con nota prot.n. 173703 del 11/02/2025 la Direzione Regionale Agricoltura e Sovranità Alimentare, Caccia e Pesca, Foreste Area Usi Civici ha comunicato che *"...a far data dal 1° gennaio 2025 le competenze in ordine all'espressione dei pareri in CDS relativi ai procedimenti amministrativi in materia di usi civici ai sensi dell'articolo 2 comma 2 della l.r. 1/1986, in precedenza di competenza regionale, sono state conferite all'ARSIAL. Conseguentemente, a decorrere dal 1° gennaio 2025, la Direzione scrivente non è più competente ad esercitare le funzioni indicate dall'art.2 bis della l.r.2/1995 introdotto dall'art 8 della l.r. 22/24."*
- Con la sopra citata nota del 11/02/2025 l'Area Usici Civici ha trasmesso, contestualmente, all'ARSIAL la nota prot.n. n. 91641 del 24/01/2025 con la quale sono stati individuati i Soggetti Competenti in materia Ambientale;

**PRESO ATTO che** a seguito del contributo formulato da ARSIAL con nota prot. 387119 del 31/03/2025, l'AP ha chiesto integrazioni al Proponente con nota prot. 42038 del 08/04/2025, acquisita in pari data con prot. 417361;

**DATO ATTO che** con nota prot. 573667 del 28/05/2025 la scrivente Autorità Competente ha sollecitato l'Autorità Procedente a riscontrare la suddetta nota prot. n. 91641 del 24/01/2025 per quanto concerne le disposizioni di cui all'art.12, comma 4.

**PRESO ATTO che** l'AP, al fine di fornire riscontro a quanto richiesto da Arsial con la sopra citata nota del 31/03/2025, ha richiesto con nota prot.n. 70647 del 11/06/2025, acquisita con prot.n. 615598 del 11/06/2025 e successivamente con nota prot.n. 144300 del 24/09/2025, acquisita con prot.n. 939815 del 24/09/2025, e nota prot. 138443 del 24/11/2025, acquisita in pari data con prot. 1156286, proroghe successive;

**PRESO ATTO che** l'AP con nota prot. 24669 del 27/02/2026, acquisita con prot. 220203 del 02/03/2026 ha trasmesso considerazioni, ai sensi dell'art. 12 c.4 del Decreto 152/06 e s.m.i., sui pareri SCA pervenuti;

**PRESO ATTO che** l'AP con nota prot. 48136 del 23/04/2026, acquisita con prot. 428166 del 23/04/2026, ha trasmesso ulteriore documentazione inerente gli Usi Civici;

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

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

La variante urbanistica in oggetto *“si inquadra all'interno dell'art.4 ‘Piani attuativi e programmi urbanistici in variante’ previsti dalla Legge Regionale 36 del 02/07/1987”* ed è relativa alla demolizione di tre fabbricati e cessione di un'area a titolo gratuito all'amministrazione comunale, per una superficie complessiva di circa 600 mq, su un terreno contraddistinto in catasto al Fg. omissis part. omissis in località Strada del Cuculo n. 2 *“all'altezza dell'intersezione con strada Palanzana”*, nel Comune di Viterbo, e successiva realizzazione di quanto demolito su un terreno distante circa 200 metri dai fabbricati esistenti (Fg. omissis, part. Ille omissis).

*“La superficie totale del terreno sul quale si propone il trasferimento della volumetria ha un'estensione di mq. 8.798 ma il lotto oggetto di variante urbanistica ha un'estensione di 8.702 mq... La variante che si propone prevede la realizzazione di tipologie edilizie conformi a quanto già edificato nei terreni circostanti, sui quali negli anni 80 e 90, sono sorte diverse ville mono e bifamiliari che si elevano per due piani fuori terra ed un piano seminterrato”. Attualmente l'area “ricade nella zona Agricola E3 (zona agricola vincolata) e in piccola parte in fascia di rispetto stradale” e con la variante “sarà individuata come Zona Residenziale C17”.*

*(...) Si specifica che la superficie di intervento è inferiore a quella catastale in quanto viene stralciata una piccola parte (mq 96 che ricade all'interno del perimetro della Riserva dell'Arcionello):*

*Superficie territoriale di intervento (ST) mq.8.702*

*Indice fabbricabilità comprensoriale mc/mq.0,30*

*Volumetria totale edificabile mc. 2.610,60*

*Distacco dai confini ml. 10,00*

*Abitanti equivalenti (2610,60/100mc) n. 26,10*

*Spazi per standards (ai sensi del art.3 del d.m. 1444/68) 18mq abitante mq. 469,90*

*Nel PRG, l'area sarà individuata come Zona Residenziale C17.*

*Considerando la posizione del terreno sul quale dovranno sorgere gli immobili, per la esigua necessità reale sia del verde che dei parcheggi, si chiede all'amministrazione di valutare la possibilità di monetizzare gli standards edilizi. Il fabbisogno di standards da reperire/monetizzare (Verde e Parcheggi) è di mq. 469,90.*

*(...)*

Con questa variante si chiede una volumetria di mc. 2.610,60 pari ad un incremento di volume rispetto alla demolizione di mc 1610,60 circa.

Sul lotto oggetto di nuova edificazione si prevede la realizzazione di tre edifici ai quali si accede da un'area comune – dotata di parcheggi – collegata attraverso la strada esistente. Le aree di pertinenza dei fabbricati saranno pavimentate con sistemi permeabili e sistemate a verde recuperando per quanto possibile le piante esistenti. Gli olivi che non possono essere rimpiantati – circa 30 – seguiranno la procedura di autorizzazione prevista dall'art. 3 L.R. 21/02/2009 e DGR 233 del 18/04/2019. L'approvvigionamento idrico avviene da pozzo esistente sul lotto. La depurazione delle acque sarà affidata a sistemi di subirrigazione realizzati secondo i dettami della DGR 219 del 13/05/2011.

SCOPI - OBIETTIVI - AZIONI		
SCOPO	OBIETTIVO	AZIONE
Favorire il miglioramento della viabilità e la messa in sicurezza tramite una proposta a carattere privatistico con opere di interesse pubblico	1 Realizzazione di attrezzature e opere di urbanizzazione	1.1 ampliamento dell'intersezione stradale tra la Strada del Cuculo e la Strada Palanzana
		1.2 demolizione edifici privati
	2 Modifica destinazione urbanistica di PRG	2.1 realizzazione edifici a carattere residenziale

Tab. 5. Scopi, obiettivi ed azioni del piano

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

1	<p><b>ARPA Lazio:</b> nota prot.n. 13550 del 26/02/2025, acquisita con prot.n. 247604 del 26/02/2025</p> <p>L'Agenzia regionale fornisce le seguenti considerazioni in relazione alle diverse componenti ambientali: <i>"...La scrivente Agenzia preliminarmente evidenzia che per il comune di Viterbo non risultano presentate altre istanze di Verifica di VAS. Si ritiene comunque opportuno premettere che in linea generale, la valutazione della significatività degli impatti ambientali sarebbe valutata con maggiore efficacia non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto.</i></p> <p><i>ARIA: (...) Il comune di Viterbo, nel triennio preso in considerazione (2021-2023), non mostra criticità per i diversi indicatori presi a riferimento dalla norma e riportati nella tabella sovrastante .</i></p> <p><i>(...)atteso che la variante in esame, prevede la realizzazione di elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria, anche con effetti cumulativi, per la matrice aria si ritiene che l'impatto possa essere considerato non rilevante se verranno attuati i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria (artt. da 4 a 9 della sezione III dell'Aggiornamento PdQA. A tal fine si ricorda che nelle fasi di esecuzione della variante in esame si dovranno rispettare: • L'art. 26 del D.lg. 199/2021, prevede dal 13/06/2022, ovvero l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includano l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di elettricità e di riscaldamento e raffrescamento. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva. • L'art. 5 della L.R. 27/05, n. 6/2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia).</i></p>
---	---

*RISORSE IDRICHE:... l'area in esame dal punto di vista dello Stato ecologico presenta una criticità in quanto non realizza l'obiettivo di qualità fissato dalla norma ovvero il raggiungimento dello stato ecologico di "Buono". A tal fine gli Enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per il raggiungimento di tale stato in coerenza con le vigenti Norme.*

*Si segnala inoltre che i monitoraggi più aggiornati effettuati dalla scrivente Agenzia, consultabili sul Sistema informativo Regionale Ambientale, all'indirizzo [https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/,](https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/) riportano i seguenti giudizi di qualità: ☒ nel triennio 2021-2023 - per la qualità ecologica del sottobacino superficiale Torrente Traponzo 2 confermano il giudizio di SUFFICIENTE, ☒ nel sestennio 2015 – 2020 per lo stato chimico del bacino sotterraneo 56 Unita dei Monti Cimini – segnalano un peggioramento passando da BUONO a NON BUONO.*

*Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico, si segnala che la Regione Lazio per i centri urbani con popolazione superiore ai 2000 A.E. (abitanti equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 ha approvato le delimitazioni e le perimetrazioni degli agglomerati urbani regionali di cui alla Direttiva n. 91/271/CEE "Concernente il trattamento delle acque reflue urbane", e alla parte terza del D.Lgs. n. 152/2006. Il Comune di Viterbo rientra nell'agglomerato urbano "ARL01-001 Viterbo Centro", gestito dalla TALETE S.p.a, avente una capacità depurativa pari a 53.000 AE con 64.842 AETU serviti.*

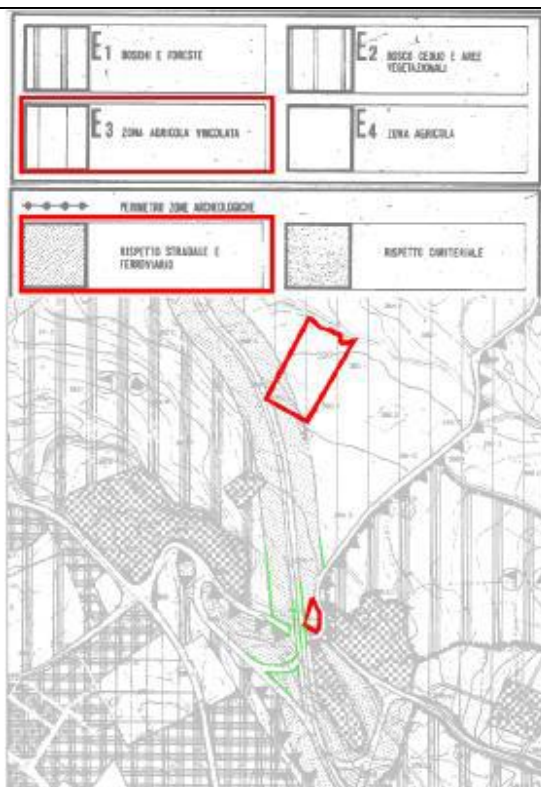
*In base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, visionabili all'indirizzo [https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/,](https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/) dalla carta dei giudizi Macro attività –PTAR – Analisi delle pressioni – Deficit depurativo agglomerati di acque reflue urbane set dati PTAR 2021-2027, il comune di Viterbo, risulta: in DEFICIT depurativo tra 10.000 e 100.000 AETU. Inoltre come si evince dalla cartografia rappresentata, l'area in esame (strada del Cuculo - Viterbo) non risulta servita dalla rete fognaria urbana.*

*In considerazione di quanto sopra esposto, atteso che la variante in esame prevede la realizzazione di 3 edifici per 26 abitanti insediabili, con area comune a parcheggi, con approvvigionamento idrico da pozzo e depurazione delle acque reflue con sistemi di subirrigazione, i quali possono incidere negativamente sulla qualità dei corpi idrici, si ritiene che l'impatto possa essere considerato non rilevante se verranno adottati tutti gli accorgimenti atti ad impedire l'infiltrazione di reflui inquinanti nel sottosuolo affinché pozzi ed opere ad essi assimilabili non diventino possibili vie di infiltrazione, in particolare in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione - PTAR vigente, per quanto riguarda: ☒ Il pozzo, - ai sensi dell'art. 21 NTA - il soggetto concessionario della risorsa idrica dovrà: - delimitare l'area di captazione dando comunicazione alla Regione; - acquisire dalla ASL competente il giudizio di potabilità dell'acqua captata; - provvedere ad effettuare i controlli interni per la verifica della qualità dell'acqua distribuita; ☒ Il sistemi di subirrigazione - ai sensi dell'art. 28 NTA: dovrà essere realizzato in conformità della DGR 219/2011, Caratteristiche tecniche degli impianti di fitodepurazione, degli impianti a servizio di installazioni, di insediamenti e edifici isolati minori di 50 abitanti equivalenti, non allacciabili alle reti fognarie, Per quanto sopra riportato si rimanda alle Autorità Competenti (Provincia di Viterbo, Comune e Servizio Idrico Integrato TALETE S.p.a.), in fase di attuazione del piano in esame, della conformità delle previste opere di depurazione in subirrigazione, e sia della verifica della potenzialità residua e della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto. Infine si evidenzia infine che le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06.*

*RIFIUTI: ... La significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti a regime dal Piano in esame, si prevede che sia poco significativa effettuando una corretta gestione e raccolta dei rifiuti urbani e adottando delle modalità di intervento (raccolta rifiuti porta a porta) mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo. La produzione dei rifiuti in fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del*

	<p><i>recupero e del riciclo secondo la normativa vigente. Si rammenta che nel caso di riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, tale attività deve esplicitamente risultare dall'atto autorizzativo dell'opera di scavo. In caso di altre destinazioni, le terre e rocce da scavo sono classificati come rifiuti speciali e soggette alle procedure di qualificazione ed istradamento ai centri di recupero/smaltimento previsti dalle norme vigenti (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120).</i></p> <p><i>RUMORE:... In base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, e quanto riportato nel RP pag. 127, risulta che il comune di Viterbo abbia approvato in via definitiva il Piano di Classificazione Acustica La classificazione acustica con DCC n. 124 del 24.11.2006. Atteso che il Piano in esame prevede la realizzazione di tipologie edilizie residenziali, si rammenta pertanto che alla richiesta delle relative concessioni edilizie, il proponente dovrà predisporre la documentazione di previsione di clima acustico ai sensi dell'art. 19 della L.R. 18/01. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite sopra riportati, in fase di realizzazione della variante in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee). Gli edifici dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997.</i></p> <p><i>SUOLO:... Per l'annualità 2023, il comune di Viterbo ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 6,21 %, corrispondente a 2.520,3 ha, e nel 2023 rispetto al 2022, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 3,4 ettari. Alla luce di quanto sopra detto e alla elevata percentuale di suolo consumato, sarebbe opportuno in fase di attuazione della variante in esame prevedere misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo, quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>RADON:... è quindi necessario che 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 .</i></p>
2	<b>ARSIAL:</b> nota prot.n. 4512/2025 del 31/03/2025
	<p><i>(...)</i>  <i>A seguito della consultazione della documentazione di progetto disponibile su piattaforma al link dedicato, si comunica che risulta necessario acquisire da parte di questa Amministrazione l'Analisi del Territorio di cui all'art. 3 del c. 1 della L.R. 03 Gennaio 1986, n. 1 (Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie) debitamente approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale, integrata da apposita attestazione comunale sulla eventuale esistenza di gravami di usi civici.</i></p>

	<p><i>Qualora l'Amministrazione comunale non disponga dell'Analisi del Territorio generale approvata in sede di formazione dello strumento urbanistico generale, il richiedente l'autorizzazione (soggetto Proponente) dovrà provvedere, nel rispetto della LR 1/1986, alla redazione di una Analisi del Territorio puntuale, limitatamente alle superfici oggetto di intervento, debitamente approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale alla quale deve far seguito l'attestazione comunale.</i></p> <p><i>Si precisa inoltre che, ai sensi del comma 2 dell'art. 2 della l.r. 1/86, si prescinde dal rilascio del parere di cui sopra, qualora i Comuni, alla luce delle risultanze delle Analisi del Territorio, attestano l'inesistenza di diritti collettivi sulle terre interessate da strumento urbanistico programmatico.</i></p>
3	<p><b>Regione Lazio</b> - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali: nota prot.n. 394227 del 2/04/2025</p>
	<p><b>INQUADRAMENTO URBANISTICO</b></p> <p><i>Dalla immagine riportata si può chiaramente vedere come le due aree sono vicine e come tutte e due ricadano nella stessa Zona Agricola E3.</i></p> <p><i>Immobile A</i></p> <p><i>il terreno sul quale insistono gli immobili da demolire è sito in Viterbo, strada Cuculo n. 2 con annesse n. 2 pertinenze, censito al N.C.E.U. al foglio omissis, particella omissis, (che chiameremo immobile A), è confinante con il fosso dell'Arcionello; pertanto, l'area di sedime del fabbricato rientra, secondo quanto previsto nel PTPR nella fascia di rispetto dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua; mentre nel PRG, l'area è individuata come Fascia di rispetto stradale.</i></p> <p><i>Questa area nella proposta di variante che si richiede, diventerà di proprietà dell'amministrazione comunale, e manterrà la destinazione RISPETTO STRADALE.</i></p> <p><i>Immobile B</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Il terreno agricolo sul quale dovranno essere ricostruiti i Fabbricati, censito al catasto terreni al foglio omissis, particelle: omissis per una superficie complessiva di mq 8798, che per brevità verrà Chiameremo "IMMOBILE B", nelle previsioni del PRG vigente ricade nella zona Agricola E3 (zona agricola vincolata) e in piccola parte in fascia di rispetto stradale.</i></li> <li>• <i>L'accesso al Terreno B è garantito sia da strada Cuculo che dalla strada privata. Le norme del piano regolatore riportano che tale zona può essere assimilata alla zona E4 in virtù della circolare comunale n: 869 del 25/02/1984.</i></li> </ul>



#### ***IPOTESI DI VARIANTE***

*La variante che si propone prevede la realizzazione di tipologie edilizie conformi a quanto già edificato nei terreni circostanti ...*

*Al fine di compensare parzialmente gli oneri dei quali si farà carico la sig.ra omissis, il Terreno B dovrà essere urbanisticamente regolamentato come segue, tenendo conto dei dettami del D.M. 1444 del 1968 e delle norme del PRG di Viterbo. Si specifica che la superficie di intervento è inferiore a quella catastale in quanto viene stralciata una piccola parte (mq 96 che ricade all'interno del perimetro della Riserva dell'Arcionello)*

*Superficie territoriale di intervento (ST) mq.8.702*

*Indice fabbricabilità comprensoriale mc/mq.0,30*

*Volumetria totale edificabile mc. 2.610,60*

*Distacco dai confini ml. 10,00*

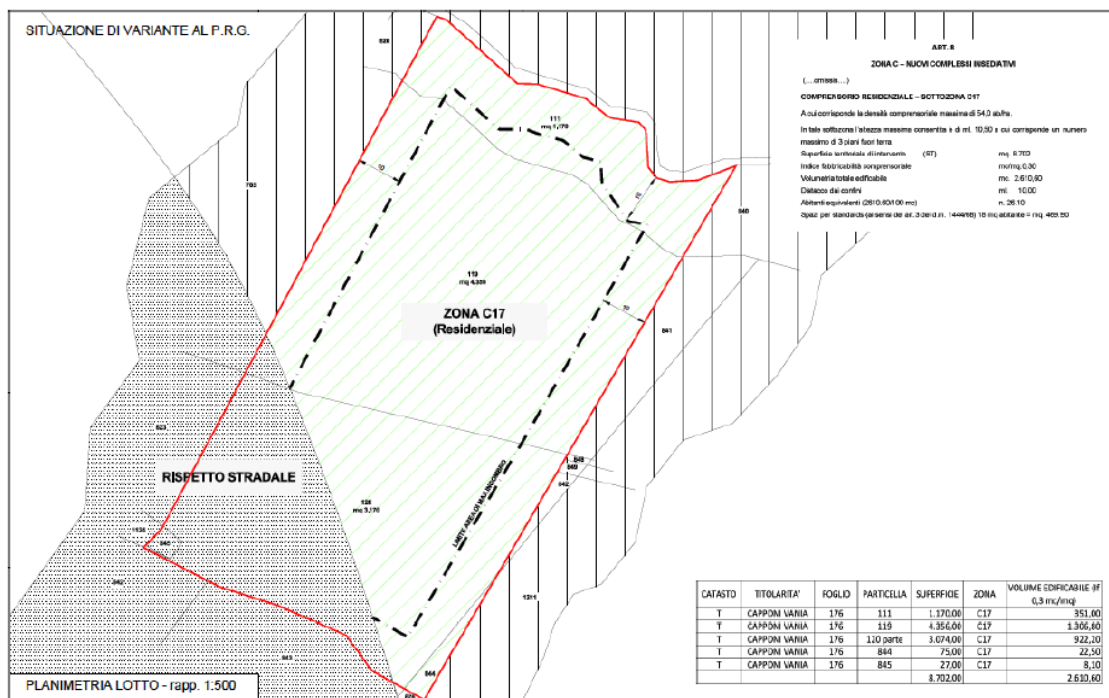
*Abitanti equivalenti (2610,60/100mc) n. 26,10*

*Spazi per standards (ai sensi del art.3 del d.m. 1444/68) 18mq abitante mq. 469,90*

*Nel PRG, l'area sarà individuata come Zona Residenziale C17.*

*Considerando la posizione del terreno sul quale dovranno sorgere gli immobili, per la esigua necessità reale sia del verde che dei parcheggi, si chiede all'amministrazione di valutare la possibilità di monetizzare gli standards edilizi. Il fabbisogno di standards da reperire/monetizzare (Verde e Parcheggi) è di mq. 469,90. Nella planimetria sottostante, con il tratto e punto è stata individuata la sagoma di massimo ingombro. Le aree, nel PTPR, risultano prive di vincoli.*

Con questa variante si chiede una volumetria di mc. 2.610,60 pari ad un incremento di volume rispetto alla demolizione di mc 1610,60 circa.



**CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO**

Sul lotto oggetto di nuova edificazione si prevede la realizzazione di tre edifici ai quali si accede da un'area comune – dotata di parcheggi – collegata attraverso la strada esistente.

Le aree di pertinenza dei fabbricati saranno pavimentate con sistemi permeabili e sistemate a verde recuperando per quanto possibile le piante esistenti. Gli olivi che non possono essere rimpiantati – circa 30 – seguiranno la procedura di autorizzazione prevista dall'art. 3 L.R. 21/02/2009 e DGR 233 del 18/04/2019...



**CONSIDERAZIONI PRELIMINARI IN MERITO AGLI ASPETTI URBANISTICI**

Preliminarmente si evidenzia quanto segue.

*Nell'eventuale prosieguo dell'iter approvativo andrà definito univocamente il riferimento normativo in base al quale si intende proporre la variante in oggetto, considerato che nella nota Prot. 0091641 del 24.01.2025 dell'Autorità Competente si fa riferimento all'art. 10 della L. 1150/42 mentre nel Rapporto Preliminare si fa riferimento all'art. 4 della L.R. 36/1987. Al riguardo si segnala fin da ora che l'art 4 della LR 36/87, trova applicazione nei casi in cui risulti necessario proporre variante urbanistica nella formazione di strumenti attuativi di aree già trasformabili secondo specifiche funzioni, parametri ed indici disposti dallo strumento urbanistico generale.*

*Il Comune di Viterbo dovrà preliminarmente valutare l'interesse pubblico e condividere le motivazioni addotte alla base della proposta di Variante, verificandone la sostenibilità urbanistica, considerato che a fronte dell'impegno alla realizzazione dell'allargamento stradale proposto si intende impegnare nuovo suolo in aree che il PRG vigente destina a zona E agricola (con richiesta di eliminazione di 30 olivi presenti) con un incremento di volumetria ad uso residenziale pari a mc. 1.610,60.*

*Il Comune di Viterbo dovrà inoltre accertare la legittimità urbanistica e paesaggistica dei tre immobili esistenti sulla particella omissis nonché la loro consistenza edilizia. A tal riguardo nell'eventuale prosieguo dell'iter approvativo dovrà essere integrata la documentazione fotografica dello stato di fatto agli altri due immobili ed all'area relativamente alla quale si chiede il cambio di destinazione urbanistica e prodotta una planimetria riportante i punti di ripresa di tutte le immagini fotografiche.*

*Non si ritiene condivisibile la proposta di monetizzazione delle aree da cedere a standard pubblici ai sensi del DM 1444/1968, e conseguentemente dovrà essere individuata la loro localizzazione all'interno dell'area (distinta per tipologie). Si rammenta a tal proposito che tutte le aree da cedere a standard pubblici dovranno essere accessibili da viabilità pubblica. Si richiama inoltre, la necessità che la proposta preveda l'impegno disposto dall'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001, relativamente alla valutazione del contributo straordinario.*

*- Si dovranno fornire chiarimenti in merito al calcolo degli abitanti equivalenti ai sensi dell'art. 3 del DM 1444/1968 proposto (100 mc./abitante) considerato che nel Rapporto preliminare non si fa cenno a "destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)".*

*Si rileva una discordanza tra la denominazione della zona agricola E3 riportata sullo stralcio delle NTA del PRG (agricola vincolata) con quanto riportato in fig. 2 (agricola frazionata). A tal proposito si evidenzia inoltre che non sono stati riportati gli stralci della norma relativa alla zona E4, alla quale le NTA del PRG per le zone E3 rimandano e delle fasce di rispetto (se distintamente normate).*

*- Non appare chiaro se la zona proposta (C17) è una nuova zona da introdurre nel PRG o è già esistente e normata.*

*- Dovrà essere più dettagliata la sistemazione superficiale di progetto ed in particolare l'articolazione dei lotti e della viabilità interna.*

*- Si evidenzia infine il refuso presente in fig. 1.1 relativamente alla particella indicata relativamente all'area di sedime dei tre fabbricati esistenti.*

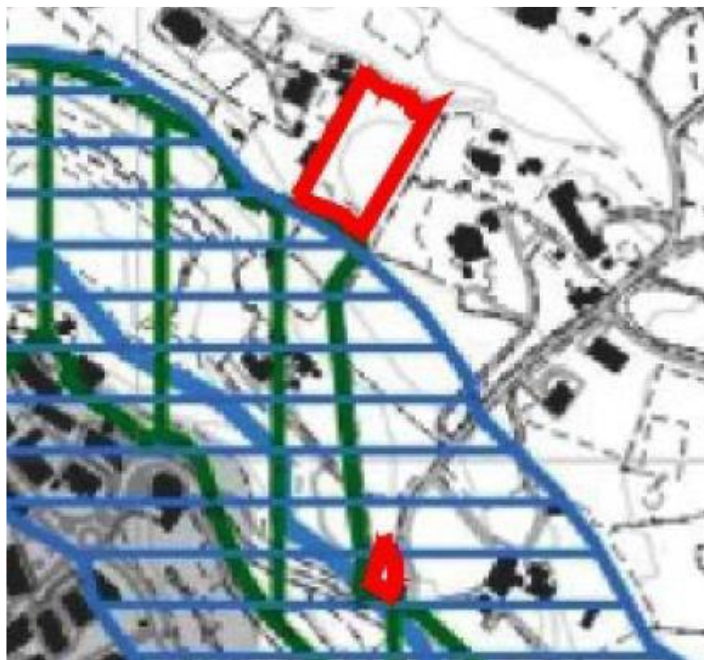
#### **OSSERVAZIONI AL RAPPORTO PRELIMINARE CONNESSE AGLI ASPETTI PAESAGGISTICI**

*In base alla visione del Rapporto Preliminare trasmesso e dall'analisi del PTPR vigente, Tav. B n. 8 "Beni Paesaggistici", si evince quanto segue.*

*L'area di sedime dei fabbricati esistenti ricade totalmente nel vincolo Ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 134. co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004 protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua, cod. c056\_0585, Rio Arcione o Faul normate dall'art. 36 delle NTA.*

*Una porzione dell'area verso sud ricade anche nel vincolo Ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 134. co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. f) del D. Lgs. 42/2004 protezione dei parchi e delle riserve naturali – Riserva naturale regionale Valle dell'Arcionello normate dall'art. 38 delle NTA.*

*L'area che si intende mutare in zona residenziale è priva di vincoli paesaggistici, considerato che la variante in esame non interessa la porzione di area di proprietà ricadente nel perimetro della suddetta Riserva naturale regionale Valle dell'Arcionello.*



*Le norme di tutela sul paesaggio, indicate nella Tav. A n. 8 del PTPR "Sistemi e Ambiti del Paesaggio", individuano le aree in esame nel Paesaggio agrario di rilevante valore la cui tutela è normata dall'art. 25 delle NTA del PTPR.*

*L'area di sedime dei fabbricati esistenti ricade anche nelle Coste marine, lacuali e corsi d'acqua.*

*Ciò fermo restando che venga accertata, per tutte le aree ricadenti nel Piano in oggetto, 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 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 co. 1 lett. h) del Codice che renderebbe cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti sopra richiamate.*



*Per cui:*

*Art. 36 co. 17: Le opere e gli interventi relativi alle attrezzature portuali, alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete sono consentite, in deroga a quanto previsto dal presente articolo, anche al fine dell'attraversamento dei corsi d'acqua. Il tracciato dell'infrastruttura deve mantenere integro il corso d'acqua e la vegetazione ripariale esistente, ovvero prevedere una adeguata sistemazione paesistica coerente con i caratteri morfologici e vegetazionali dei luoghi. Tutte le opere e gli interventi devono essere corredati della Relazione Paesaggistica di cui all'articolo 54.*

*Art. 38 co. 4: Ai beni paesaggistici di cui al comma 1 si applicano sia la disciplina d'uso dei paesaggi, sia le misure di salvaguardia previste negli specifici provvedimenti istitutivi. Queste ultime si applicano fino all'approvazione dei piani delle aree naturali protette, laddove previsti. In caso di contrasto prevale la norma più restrittiva.*

*Art. 25 7 Uso infrastrutturale 7.3 Infrastrutture di trasporto esistenti: Adeguamento/potenziamento rete viaria e ferroviaria esistente: Si applica l'articolo 14 delle norme. La relazione paesaggistica deve contenere elementi di valutazione per la compatibilità con il paesaggio circostante, in relazione anche alle modificazioni dell'assetto percettivo, scenico e panoramico nonché contenere proposte di mitigazione dell'impatto sul paesaggio urbano o rurale. Deve inoltre documentare le sistemazioni paesistiche, da prevedere nel progetto, che favoriscano l'inserimento del tracciato nel contesto rurale e di miglioramento della qualità paesaggistica complessiva.*

*Ne consegue che l'allargamento stradale proposto potrà eventualmente essere realizzato esclusivamente ricorrendo alla deroga prevista dall'art. 14 (o 12) delle NTA del PTPR, alle condizioni stabilite dagli stralci degli articoli sopra riportati.*

#### **CONCLUSIONI**

*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 gli opportuni chiarimenti in merito alle osservazioni sopra riportate e che qui si intendono integralmente richiamate.*

*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 programma in esame.*

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

<p><b>Piano di Assetto Idrogeologico</b></p>	<p>Dall'esame della Fig.16 Estratto da Tav 2.04 Nord "Aree sottoposte a tutela per dissesto idrogeologico" PAI del Rapporto Preliminare, l'area oggetto di intervento non risulta tra le aree sottoposte a tutela per il rischio di inondazione e di frana</p>
<p><b>Piano Territoriale Provinciale Generale</b></p>	<p><i>Sono state esaminate le seguenti tavole del PTPG per arrivare a delineare le caratteristiche ambientali, insediative e storico-culturali dell'area comunale di Viterbo e in particolare dell'area di Piano:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Tav. 1.1.2 Aree poste a tutela per rischio idrogeologico</i></li> <li>• <i>Tav. 1.1.3. Aree poste a tutela per rischio geomorfologico</i></li> <li>• <i>Tav. 1.1.4 Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico</i></li> <li>• <i>Tav. 1.1.5 Modello delle aree geomorfologicamente fragili</i></li> <li>• <i>Tav. 1.4.1 Quadro conoscitivo ambientale</i></li> <li>• <i>Tav. 2.1.1 Presistenze storico-archeologiche</i></li> <li>• <i>Tav. 2.3.1 Vincoli ambientali</i></li> <li>• <i>Tav.6.1.1 Carta della trasformabilità</i></li> </ul> <p><i>Dall'esame della tavola "Vincoli ambientali" viene confermata l'assenza del vincolo paesaggistico. Dall'analisi invece delle tavole sul rischio idrogeologico e geomorfologico si deduce che sull'area non insistono zone a rischio frana o inondazione.</i></p> <p><i>Sono inoltre assenti aree con vincoli archeologici.</i></p> <p><i>(...)</i></p>

**TENUTO CONTO** che l'AP con nota prot. 24669 del 27/02/2026, acquisita con prot. 220203 del 02/03/2026, ha trasmesso proprie considerazioni, ai sensi dell'art. 12 c.4 del Decreto 152/06 e s.m.i., sui pareri SCA pervenuti, con particolare riferimento al parere della struttura regionale competente in materia urbanistica, come di seguito riportato:

*"OSSERVAZIONE 1- Nell'eventuale prosieguo dell'iter approvativo andrà definito univocamente il riferimento normativo in base al quale si intende proporre la variante in oggetto, considerato che nella nota Prot. 0091641 del 24.01.2025 dell'Autorità Competente si fa riferimento all'art. 10 della L. 1150/42 mentre nel Rapporto Preliminare si fa riferimento all'art. 4 della L.R. 36/1987. Al riguardo si segnala fin da ora che l'art 4 della LR 36/87, trova applicazione nei casi in cui risulti necessario proporre variante urbanistica nella formazione di strumenti attuativi di aree già trasformabili secondo specifiche funzioni, parametri ed indici disposti dallo strumento urbanistico generale.*

*RISPOSTA 1 - La proposta progettuale si inquadra all'interno dell'art.10 della L. 17 agosto 1942, n. 1150 come variante puntuale al PRG Vigente.*

*OSSERVAZIONE 2 - Il Comune di Viterbo dovrà preliminarmente valutare l'interesse pubblico e condividere le motivazioni addotte alla base della proposta di Variante, verificandone la sostenibilità urbanistica, considerato che a fronte dell'impegno alla realizzazione dell'allargamento stradale proposto si intende impegnare nuovo suolo in aree che il PRG vigente destina a zona E agricola (con richiesta di eliminazione di 30 olivi presenti) con un incremento di volumetria ad uso residenziale pari a mc. 1.610,60.*

*RISPOSTA 2–Valutazione del Comune di Viterbo*

*OSSERVAZIONE 3 - Il Comune di Viterbo dovrà inoltre accertare la legittimità urbanistica e paesaggistica dei tre immobili esistenti sulla particella omissis nonché la loro consistenza edilizia. A tal riguardo nell'eventuale prosieguo dell'iter approvativo dovrà essere integrata la documentazione fotografica dello stato di fatto agli altri due immobili ed all'area relativamente alla quale si chiede il cambio di destinazione urbanistica e prodotta una planimetria riportante i punti di ripresa di tutte le immagini fotografiche.*

*RISPOSTA 3 – Valutazione del Comune di Viterbo. Per la documentazione fotografica si rimanda alla tavola P\_TEC\_1\_zonizzazione.*

*OSSERVAZIONE 4 - Non si ritiene condivisibile la proposta di monetizzazione delle aree da cedere a standard pubblici ai sensi del DM 1444/1968, e conseguentemente dovrà essere individuata la loro localizzazione all'interno dell'area (distinta per tipologie). Si rammenta a tal proposito che tutte le aree da cedere a standard pubblici dovranno essere accessibili da viabilità pubblica. Si richiama inoltre, la necessità che la proposta preveda l'impegno disposto dall'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001, relativamente alla valutazione del contributo straordinario.*

*RISPOSTA 4 – Si rimanda alla tavola P\_TEC\_11\_sdf\_progetto e alla P\_TEC\_5\_Relazione generale.*

*OSSERVAZIONE 5 - Si dovranno fornire chiarimenti in merito al calcolo degli abitanti equivalenti ai sensi dell'art. 3 del DM 1444/1968 proposto (100 mc./abitante) considerato che nel Rapporto preliminare non si fa cenno a "destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)".*

*RISPOSTA 5 – Sono stati aggiornati i calcoli con (80 mc/abitante). Si rimanda a tavola P\_TEC\_1\_zonizzazione e P\_TEC\_5\_Relazione generale.*

*OSSERVAZIONE 6 - Si rileva una discordanza tra la denominazione della zona agricola E3 riportata sullo stralcio delle NTA del PRG (agricola vincolata) con quanto riportato in fig. 2 (agricola frazionata). A tal proposito si evidenzia inoltre che non sono stati riportati gli stralci della norma relativa alla zona E4, alla quale le NTA del PRG per le zone E3 rimandano e delle fasce di rispetto (se distintamente normate).*

*RISPOSTA 6 – Sono stati aggiornati gli elaborati. Si rimanda a tavola P\_TEC\_1\_zonizzazione e P\_TEC\_5\_Relazione generale.*

*OSSERVAZIONE 7 - Non appare chiaro se la zona proposta (C17) è una nuova zona da introdurre nel PRG o è già esistente e normata.*

*RISPOSTA 7 – E' stato chiarito che la zona C17\* sarà considerata come una nuova zona da introdurre nel PRG.*

*OSSERVAZIONE 8 - Dovrà essere più dettagliata la sistemazione superficiale di progetto ed in particolare l'articolazione dei lotti e della viabilità interna.*

*RISPOSTA 8 – E' stato aggiornato l'elaborato. Si rimanda alla tavola P\_TEC\_11\_sdf\_progetto.*

*OSSERVAZIONE 9 - Si evidenzia infine il refuso presente in fig. 1.1 relativamente alla particella indicata relativamente all'area di sedime dei tre fabbricati esistenti.*

*RISPOSTA 9 – E' stato aggiornato l'elaborato P\_TEC\_5\_Relazione generale.*

#### **OSSERVAZIONI CONNESSE AGLI ASPETTI PAESAGGISTICI**

*OSSERVAZIONE* Ciò fermo restando che venga accertata, per tutte le aree ricadenti nel Piano in oggetto, 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 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 co.1 lett.h) del Codice che renderebbe cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti sopra richiamate.

*RISPOSTA – Valutazione del Comune di Viterbo.*

*OSSERVAZIONE* l'allargamento stradale proposto potrà eventualmente essere realizzato esclusivamente ricorrendo alla deroga prevista dall'art.14 (o 12) delle NTA del PTPR, alle condizioni stabilite dagli stralci degli articoli sopra riportati.

*RISPOSTA – Considerando che la porzione di intervento (demolizione e sistemazione stradale) è un'opera di interesse pubblico rientra nelle deroghe secondo quanto previsto dagli artt. 12 e/o 14 delle Norme di PTPR. Tale intervento in fase di progettazione definitiva sarà oggetto di specifica relazione paesaggistica”;*

**PRESO ATTO** che, in merito al tema degli Usi Civici, l'AP con nota prot. 48136 del 23/04/2026, acquisita con prot. 428166 del 23/04/2026, ha fornito documentazione in merito, tra cui la D.C.C. n. 22 del 07/04/2026 con la quale viene escluso che i terreni interessati dalla proposta pianificatoria siano gravati da Usi Civici;

**VERIFICATO** che l'area interessata dalla variante, con particolare riferimento al lotto interessato dalla demolizione dei fabbricati ed all'adeguamento dell'infrastruttura viaria, risulta parzialmente compresa entro il perimetro della Riserva Naturale Regionale Valle dell'Arcionello;

**VERIFICATO** ulteriormente che l'area interessata dalla variante non risulta compresa entro il perimetro dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria/Zone Speciali di Conservazione di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;

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

#### **CONSIDERATO** che:

- L'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- I SCA non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;

- I SCA hanno evidenziato delle criticità ambientali che non comportano impatti significativi;
- Le criticità ambientali evidenziate dai SCA sono mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure dagli stessi indicate;
- Nel Rapporto Preliminare viene riportato che *“la proposta progettuale si inquadra all'interno dell'art.4 'Piani attuativi e programmi urbanistici in variante' previsti dalla Legge Regionale 36 del 02/07/1987”* mentre l'Area Urbanistica regionale a tal riguardo *“segnala fin da ora che l'art 4 della LR 36/87, trova applicazione nei casi in cui risulti necessario proporre variante urbanistica nella formazione di strumenti attuativi di aree già trasformabili secondo specifiche funzioni, parametri ed indici disposti dallo strumento urbanistico generale”*;
- L'Area Urbanistica regionale ha rilevato inoltre alcune criticità dal punto di vista urbanistico, mentre per gli aspetti paesaggistici ha evidenziato che *“L'area di sedime dei fabbricati esistenti ricade totalmente nel vincolo Ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 134. co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004 protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua, cod. c056\_0585, Rio Arcione o Faul normate dall'art. 36 delle NTA”* ed una porzione verso Sud nel perimetro della *“Riserva naturale regionale Valle dell'Arcionello”*, mentre *“L'area che si intende mutare in zona residenziale è priva di vincoli paesaggistici”*;
- ARSIAL ha rilevato la necessità di approfondimenti in merito alla *“eventuale esistenza di gravami di usi civici”*, e che la stessa AP ha richiesto al soggetto proponente integrazioni in merito agli Usi Civici;
- L'area oggetto di Variante e quella in cui ricade l'immobile esistente ricadono, secondo la TAV. A del PTPR nel *“Paesaggio agrario di rilevante valore la cui tutela è normata dall'art. 25 delle NTA del PTPR”* e che l'AP a seguito di proprie verifiche ha escluso la presenza di gravami di Usi Civici;
- In caso di accertamento dei gravami di uso civico *“l'allargamento stradale proposto potrà eventualmente essere realizzato esclusivamente ricorrendo alla deroga prevista dall'art. 14 (o 12) delle NTA del PTPR...”* così come evidenziato dall'Area Urbanistica regionale;
- Nel RP viene riportato che *“Con l'intervento saranno abbattuti e/o spostati alcuni esemplari di oliveto e frutteto quelli situati nell'ingombro edilizio e spazi di manovra, rilasciando quelle che non intralciano le lavorazioni”* e che viene prevista l'*“introduzione di specie erbacee, arboree e arbustive, tipiche del territorio circostante o comunque conformi alle caratteristiche complessive del paesaggio (autoctone) aventi funzione schermante e fonoassorbenti”*;
- Nel RP viene precisato che *“Gli olivi che non possono essere rimpiantati – circa 30 – seguiranno la procedura di autorizzazione prevista dall'art. 3 L.R. 21/02/2009 e DGR 233 del 18/04/2019”*;
- ARPA Lazio per la componente *“Risorse idriche”* evidenzia che il pozzo ed il sistema di subirrigazione a servizio degli edifici da realizzare *“possono incidere negativamente sulla qualità dei corpi idrici”* se non saranno *“adottati tutti gli accorgimenti atti ad impedire l'infiltrazione di reflui inquinanti nel sottosuolo affinché pozzi ed opere ad essi assimilabili non diventino possibili vie di infiltrazione, in particolare in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione - PTAR vigente...”* e che pertanto *“si rimanda alle Autorità Competenti (Provincia di Viterbo, Comune e Servizio Idrico Integrato TALETE S.p.a.), in fase di attuazione del piano in esame, della conformità delle previste opere di depurazione in subirrigazione, e sia della verifica della potenzialità residua e della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto”*;
- Nel RP viene riportato che è prevista una *“idonea regimazione delle acque meteoriche provenienti dalle aree impermeabilizzate e previsione di un eventuale recupero per effettuare l'irrigazione, riducendo lo sfruttamento delle risorse idriche sotterranee”*;
- Nel RP viene riportato che *“L'area di intervento è dotata di strada di accesso e pertanto non sarà necessario realizzare un'ulteriore viabilità. Si sottolinea che la cessione dell'area nei pressi della Strada del Cuculo è finalizzata al miglioramento della viabilità pubblica;*
- il presente provvedimento non costituisce sanatoria per eventuali opere realizzate in difformità e/o senza titolo abilitativo e non sostituisce eventuali ulteriori pareri e/o nulla osta previsti dalla normativa vigente;

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

- la variante comporta delle modificazioni permanenti alle destinazioni d'uso dei suoli ed alle correlate specifiche di utilizzo;
- Le modificazioni apportate dalla variante non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente;
- Le modificazioni apportate dalla variante sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta del piano non presenta particolari elementi di valore e/o vulnerabilità;
- Le modificazioni apportate dalla variante non determinano significativi incrementi dei carichi sulle componenti ambientali interessate;
- Quanto detto al punto precedente anche tenuto conto delle sensibilità/criticità rilevate nel contesto ambientale di riferimento;
- Le limitate ricadute della variante, in ordine all'interessamento delle componenti ambientali interessate, non risulta essere significativo anche tenuto conto dei possibili cumuli con i carichi incidenti presenti e previsti dal quadro pianificatorio vigente;
- L'entità delle ricadute sulla componente "Risorse idriche", sia in termini di approvvigionamento idrico che di smaltimento delle acque reflue, possa essere mitigata significativamente dall'adozione di misure in fase progettuale che siano ritenute idonee dal soggetto gestore del servizio idrico integrato e dagli altri enti competenti;
- La ripiantumazione nel lotto di intervento delle piante di ulivo preesistenti, e l'introduzione di vegetazione arboreo-arbustiva autoctona e la creazione di aree verdi può contribuire a mitigare le ricadute ambientali ed a favorire le connessioni ecologiche;
- La proposta di monetizzazione degli standard non risulta in linea con le misure di contenimento del consumo di suolo e di mantenimento di una percentuale elevata di permeabilità;
- I limitati impatti derivanti dalla variante risultano mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure;

**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. Preventivamente all'attuazione degli interventi sia puntualmente valutata l'interferenza con i vincoli paesaggistici presenti e garantita la conformità al PTPR. Dovrà inoltre essere accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, anche per l'area interessata dall'ampliamento stradale. A tale riguardo si evidenzia che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice; pertanto, in tal caso si raccomanda di verificare la conformità e compatibilità dell'intervento alle norme di tutela paesaggistica relative agli usi civici (art.40 delle NTA di PTPR) e alle disposizioni del Paesaggio Agrario di rilevante valore (art.25 delle NTA del PTPR);
2. Per le aree verdi interne al lotto in esame dovranno essere preservate le alberature esistenti e l'introduzione di ulteriori esemplari arborei e arbustivi dovrà prevedere l'impiego di specie autoctone, mentre la distribuzione delle superfici vegetate dovrà avvenire favorendo le connessioni ecologiche con le aree circostanti;
3. L'uliveto presente nel lotto di nuova edificazione dovrà essere il più possibile preservato, mediante l'adozione di opportuni accorgimenti in fase progettuale e garantendo comunque la ripiantumazione degli esemplari arborei espianati. Per la trasformazione della porzione di uliveto presente nel lotto dovrà comunque essere preliminarmente acquisita l'autorizzazione da parte della struttura regionale

- competente all'interno della Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste;
4. Preliminarmente alla realizzazione di qualsiasi intervento nelle aree interne al perimetro della Riserva Naturale Regionale Valle dell'Arcionello, dovrà essere verificata con l'Ente di gestione della Riserva la conformità alla L.R. 29/97 e s.m.i.;
  5. L'Autorità Procedente dovrà verificare, nel proseguimento dell'iter di approvazione urbanistica, le criticità segnalate dalla struttura regionale competente in materia;
  6. Sia evitato il ricorso alla monetizzazione delle aree a standard in luogo della loro cessione, con particolare riferimento alle quote di verde pubblico, al fine di garantire gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo;
  7. Sia verificata la corretta applicazione dell'art.4 della L.R. 36/87, posto che lo stesso trova applicazione nei casi in cui risulti necessario proporre variante urbanistica nella formazione di strumenti attuativi di aree già trasformabili secondo specifiche funzioni, parametri ed indici disposti dallo strumento urbanistico generale;
  8. Sia preliminarmente valutato l'interesse pubblico e le motivazioni addotte alla base della proposta di Variante, verificandone la sostenibilità urbanistica, considerato che a fronte dell'impegno alla realizzazione dell'allargamento stradale proposto si intende impegnare nuovo suolo in aree che il PRG vigente destina a zona E agricola (con richiesta di eliminazione di 30 olivi presenti) con un incremento di volumetria ad uso residenziale pari a mc. 1.610,60;
  9. Sia accertata la legittimità urbanistica e paesaggistica dei tre immobili esistenti sulla particella omissis nonché la loro consistenza edilizia. A tal riguardo nell'eventuale prosieguo dell'iter approvativo dovrà essere integrata la documentazione fotografica dello stato di fatto agli altri due immobili ed all'area relativamente alla quale si chiede il cambio di destinazione urbanistica e prodotta una planimetria riportante i punti di ripresa di tutte le immagini fotografiche;
  10. In merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, sia acquisito, preliminarmente all'approvazione, il parere sugli strumenti urbanistici previsto dall'art.89 del D.P.R. n.380/2001 da parte della struttura regionale competente;
  11. Preventivamente all'attuazione, venga verificato con gli enti competenti se le modalità di approvvigionamento idrico e smaltimento delle acque reflue siano idonee ed opportunamente dimensionate per le previsioni generate dalla variante, e sia garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale nel rispetto degli obiettivi del PTAR, richiamando inoltre l'art.4, co.2 lett. a, b, c e l'art.5 della L.R. n.6/2008;
  12. La AP dovrà attuare tutte le misure per il raggiungimento degli obiettivi di stato dei corpi idrici superficiali in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque;
  13. 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;
  14. 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.);
  15. In fase di esercizio siano attuate soluzioni mirate a ridurre il traffico veicolare, favorendo la mobilità sostenibile, i collegamenti pedonali e l'utilizzo del trasporto pubblico;
  16. Sia verificata l'accessibilità e la viabilità interna, garantendo una circolarità dei flussi di traffico veicolare nell'area in esame;
  17. la AP dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti regionale, 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 verificare preliminarmente l'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti, al fine di garantire il rispetto della normativa di settore;
18. In fase di cantiere, la produzione dei rifiuti (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente.
  19. Dovranno essere rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici", ponendo particolare attenzione durante la fase di costruzione alle misure di mitigazione in fase di cantiere;
  20. Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, dovranno essere rispettati 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 dagli elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;
  21. Nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
  22. 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, al fine di contenere al massimo l'effetto "isola di calore";
  23. Al fine di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi anche nel rispetto di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica, dovrà essere garantita la sostenibilità economica della variante, anche in applicazione dell'eventuale contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001;
  24. Siano adottate tutte le misure di mitigazione in fase esecutiva e di esercizio contenute nel Rapporto Preliminare, relative ai possibili impatti, seppure limitati, sulle componenti ambientali ed indicati nei contributi SCA acquisiti.

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

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

L'istruttore  
Marco Stradella  
(firmato digitalmente)

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

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