



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

AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**OGGETTO: VVAS-2020\_21. Comune di Vitorchiano (VT).** Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa alla *“Variante puntuale al P.R.G. delle Zone Produttive”* nel Comune di Vitorchiano (VT).

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### PREMESSO che

- con nota prot. n.9792 del 3/8/2020, acquisita al protocollo regionale al n.690692 del 3/8/2020, il Comune di Vitorchiano (di seguito “Autorità Procedente”) ha trasmesso all’Area Valutazione Ambientale Strategica (di seguito “Autorità Competente”) la documentazione per l’avvio della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per la *“Variante puntuale al P.R.G. delle Zone Produttive”* (di seguito “Piano”).

**DATO ATTO che** l’Autorità Competente, con nota prot. n.783434 dell’11/9/2020 ha richiesto integrazioni alla documentazione inviata, al fine di attivare correttamente la procedura;

**PRESO ATTO che** l’Autorità Procedente con nota prot. n.12345 del 29/9/2020, acquisita al prot. regionale al n.859063, in data 7/10/2020, ha provveduto a trasmettere le integrazioni richieste;

**DATO ATTO che** con nota prot. n. 77000 del 26/01/2021 l’Autorità Competente ha comunicato e integrato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente il Piano, in formato digitale:

- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del Cibo, Caccia e Pesca
  - Area Legislativa e usi civici;
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Infrastrutture e Mobilità
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo:
  - Area Tutela del Territorio
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:
  - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Rieti, Viterbo, Latina e Frosinone;
  - Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta
- **Regione Lazio** – Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti
  - Area Qualità dell’Ambiente;
  - Area Valutazione di incidenza e risorse forestali

- **Provincia di Viterbo**
  - Settore Unità di Progetto Tutela del Territorio
- **Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo:**
  - Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio;
  - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale
- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio – ARPA Lazio**
- **Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Centrale**
- **ANAS s.p.a.**
  - Direzione Operation e Coordinamento Territoriale;
  - Direzione Progettazione e Realizzazione Lavori;
  - Struttura territoriale Lazio
- **Autorità ATO n.1 Lazio Nord**
- **ASL Viterbo**

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

- **ARPA LAZIO** – nota prot. n. 201718 del 04/03/2021;
- **Provincia di Viterbo** – nota del 09/06/2021, acquisita con prot. 525231 del 15/06/2021;
- **Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Rieti, Viterbo, Latina e Frosinone Regione Lazio** della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica – nota prot. 851782 del 21/10/2021.

**DATO ATTO** che l'Autorità Competente, con nota prot. n. 529997 del 16/06/2021, ha chiesto all'Autorità Procedente riscontro dei pareri pervenuti da parte dei Soggetti Competenti In materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 2, del D.Lgs.n.152/2006 e, contestualmente, ha richiesto eventuali ulteriori considerazioni, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006, utili alla conclusione dell'istruttoria;

**CONSIDERATO** che successivamente alla suddetta comunicazione è pervenuto un ulteriore contributo SCA, per cui l'Autorità Competente, con nota prot. n. 163179 del 17/02/2022, ha formulato ulteriore richiesta di riscontro all'Autorità Procedente, entro i successivi 30 giorni;

**PRESO ATTO** che l'Autorità Procedente, non ha fornito alcun riscontro alle note di cui sopra nel tempo intercorso;

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

Il Rapporto Preliminare riguarda la *“Variante puntuale al vigente P.R.G. (adottato con D.C.C. n. 12 del 08/04/1995 ed approvato con D.G.R.L. n. 856 del 28/06/2001, pubblicato sul B.U.R.L. n. 22 del 10/08/2001 – Suppl. Ord. n. 3) adottata ai sensi della Legge 1150/1942 con D.C.C. n. 13 del 20/04/2016 ed avente ad oggetto le sole Zone produttive nel Comune di Vitorchiano.*

*“La Variante puntuale al P.R.G. vigente risulta articolata secondo l’individuazione puntiforme di n. 11 interventi di cui 9 interessanti zone il cui scopo è mettere in “zona propria” le diverse attività produttive, che oggi operano legittimamente sul territorio, attraverso la riclassificazione delle aree su cui queste insistono; altro intervento riguarda la rilocalizzazione della Zona Produttiva non ancora attuata, e destinata ad accogliere le future attività, dall’attuale area identificata sugli elaborati grafici con il n. 8 sulla nuova area identificata con il n. 2; conseguentemente la n. 8 viene riclassificata come agricola. Vista l’entità degli interventi proposti si ritiene di poter applicare il co. 3 dell’art. 6 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. poiché appunto trattasi di determinare l’uso di piccole aree a livello locale ed effettuare modifiche minori dei piani”.*

Nello specifico, dunque, la variante in esame riguarda 11 aree distinte ubicate in diverse settori del territorio comunale, interessando una superficie complessiva di 136.745 mq. Tali aree attualmente risultano così classificate dal P.R.G. vigente:

- nn. 1 (1.710 mq), 3 (6.300 mq), 4 (13.380 mq), 7 (7.650 mq), 9 (4.130 mq), 10 (5.330 mq) e 11 (4.200 mq) in “Zona Agricola”;
- n. 5 (7.085 mq) in “Zona B1 Conservazione volumi e tipologie edilizie” e parte in “Zona agricola”;
- n. 6 (10.500 mq) in “Zona G2 – Verde attrezzato”;
- n. 8 (43.150 mq) in “Zona D2 – artigianale”;
- n. 2 (33.310 mq) in “Zona Agricola”.

Nelle aree sopra elencate, ad eccezione della n. 2 e n. 8, risultano già presenti edificazioni, mentre l’area n. 11 *“è utilizzata a deposito e fa parte di una porzione più ampia dove è presente una attività”*.

Per le suddette aree è prevista dalla variante la seguente destinazione in base alla nuova classificazione proposta:

- n.1, n.3, n.4, n.5, n.6, n.7, n.9, n.10, n.11 in “Sottozona P – Produttiva satura”;
- n. 2 in “Zona Artigianale D2”
- n. 8 in “Zona Agricola”

Nel Rapporto Preliminare viene infatti evidenziato che *“L’incompatibilità tra le suddette classificazioni di zona e le attività produttive ivi, di fatto, svolte e la necessità di un adeguamento delle medesime in sede urbanistica propria, ha indotto l’Amministrazione Comunale ad individuare una nuova Sottozona di P.R.G., la Sottozona “P – Produttiva satura” ove è previsto il solo mantenimento della cubatura legittima esistente. Per tale Sottozona, quindi, non sono previsti indici e parametri di fabbricabilità che possano dar luogo a nuove cubature, ma semplicemente ampliamenti una tantum del 10% massimo ai fini dell’adeguamento igienico”*. In particolare nelle N.T.A. della “Sottozona P – Produttiva satura” viene riportato che:

*“Per le aree classificate dalla presente Variante come “Zona P – Produttiva satura” e definite nelle Tavola 4.1 con i numeri 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, i parametri tecnici di attuazione discendono dalle volumetrie, dalle sagome e dalle superfici dei fabbricati legittimi esistenti. Per tali zone si applicano i seguenti criteri:*

- *non è ammesso alcun aumento di cubatura rispetto a quella assentita dai relativi titoli abilitativi per gli edifici esistenti con la sola eccezione di una volumetria aggiuntiva una tantum pari ad un massimo del 10% di quella legittima esistente per adeguamenti igienico-sanitari;*
- *è consentita la demolizione e ricostruzione del fabbricato a parità di superficie e di volumetria legittime, con la sola modifica della sagoma dell’edificio esistente”*

**CONSIDERATO** che, nel Rapporto Preliminare sono richiamati i seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata per i quali è stata esaminata e valutata l’analisi di coerenza esterna:

**Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.):**

L'area interessata dal Piano, sulla base dei contenuti del Rapporto Preliminare, presenta i seguenti vincoli paesaggistici ai sensi del P.T.P.R.:

Tavole A e B

*Le Zone 3, 7, 8, 10 e 11 sono prive di vincoli.*

*Nelle altre sono presenti i seguenti vincoli:*

*Zona 1: Beni paesaggistici: Ricognizione delle aree tutelate per legge, aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia di rispetto (lett. m)) codice ml\_0028, disciplinata dall'art. 42 delle N.T.A.*

*Sistemi ed ambiti del paesaggio: Sistema del Paesaggio Agrario, Paesaggio Agrario di Valore, disciplinato dall'art. 26 delle N.T.A.*

*Zona 2: Beni paesaggistici: una piccola porzione dell'area a confine con la Superstrada di collegamento Civitavecchia-Viterbo-Orte è interessata da un'area boscata, disciplinata dall'art. 39 delle N.T.A.. Tuttavia per tale vincolo si rimanda a quanto stabilito dallo stesso art. 39 co. 5 che recita: "i comuni accertano l'effettiva destinazione del territorio, con riferimento alla definizione di bosco di cui ai commi 1, 2, 3, e 4; in esito all'accertamento, certificano la presenza o meno del bosco, l'esatta perimetrazione e se la zona è stata percorsa dal fuoco o è soggetta a progetti di rimboschimento."*

*Sistemi ed ambiti del paesaggio: Sistema del Paesaggio Naturale, Paesaggio Naturale di Continuità, disciplinato dall'art. 24 delle N.T.A.*

*Zona 4: Beni paesaggistici: una piccola porzione a sud dell'area è interessata dalla fascia di rispetto delle aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia di rispetto (lett. m)) codice ml\_0028, disciplinata dall'art. 42 delle N.T.A.*

*Sistemi ed ambiti del paesaggio: in parte ricade in Sistema del Paesaggio Agrario, Paesaggio Agrario di Continuità, disciplinato dall'art. 27 delle N.T.A. ed in parte in Sistema del Paesaggio Insediativo, Paesaggio degli Insediamenti Urbani, disciplinata dall'art. 28 delle N.T.A.*

*Zona 5: Beni paesaggistici: l'intera area è interessata da: ricognizione delle aree tutelate per legge, aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia di rispetto (lett. m)) codice ml\_0028, disciplinata dall'art. 42 delle N.T.A.*

*Sistemi ed ambiti del paesaggio: in parte ricade in Sistema del Paesaggio Agrario, Paesaggio Agrario di Continuità, disciplinato dall'art. 27 delle N.T.A. ed in parte in Sistema del Paesaggio Insediativo, Paesaggio degli Insediamenti Urbani, disciplinata dall'art. 28 delle N.T.A.*

*Zona 6: Beni paesaggistici: l'intera area è interessata da: Ricognizione delle aree tutelate per legge, aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia di rispetto (lett. m)) codice ml\_0028, disciplinata dall'art. 42 delle N.T.A.*

*Sistemi ed ambiti del paesaggio: in parte ricade in Sistema del Paesaggio Agrario, Paesaggio Agrario di Valore, disciplinato dall'art. 26 delle N.T.A.*

*Zona 9: Beni paesaggistici: una piccola porzione di area è interessata da: Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico, beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri, codice tp056\_0003, Manufatto di rilevanza storicoambientale, disciplinata dall'art. 46 delle N.T.A.*

*Sistemi ed ambiti del paesaggio: Sistema del Paesaggio Agrario, Paesaggio Agrario di Valore, disciplinato dall'art. 26 delle N.T.A.*

Tavola C

*Le zone 1, 2, 3, 8 ed 11 non sono interessate da alcuna disposizione.*

*La Zona 4 ricade in Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale, Area a rischio paesaggistico, Aree con fenomeni di frazionamenti fondiari e processi insediativi diffusi.*

La Zona 5 ricade parte in Beni del patrimonio culturale, Sistema dell'insediamento contemporaneo, Tessuto urbano e parte in Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale, Area a connotazione specifica, Sistema agrario a carattere permanente.

Le Zone 6, 7, 8 e 10 ricadono in Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale, Area a connotazione specifica, Sistema agrario a carattere permanente.

La Zona 9 ricade in Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale, Area a connotazione specifica, Sistema agrario a carattere permanente e in Beni del patrimonio naturale, Ambiti di protezione delle attività venatorie.

Secondo la Tavola D "Proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti" le aree oggetto di Variante non sono interessate da proposte comunali di verifica dei P.T.P. vigenti ai sensi dell'art. 23, co. 1 della L.R. 24/98 s.m.i."

Analisi di coerenza: "le azioni della Variante contribuiscono a perseguire l'obiettivo di ripristino dei paesaggi individuato dal Piano Paesistico. Nell'esame delle diverse varianti puntuali è stata rilevata una criticità in merito alla Zona 11 poiché essa si configura come una parte di un'area più ampia dove esiste l'attività produttiva e, se si esamina l'intero ambito interessato dall'attività di che trattasi, emerge come questa sia per la maggior parte soggetta al vincolo di rispetto dalle acque pubbliche. Si propone, perciò, il mantenimento dell'attuale classificazione e la rilocalizzazione dell'attività in zona propria".

#### **Piano di assetto idrogeologico (PAI):**

"(...) considerando che le zone oggetto della Variante non sono ubicate all'interno di aree sottoposte a vincolo idrogeologico e per le stesse non sono presenti segnalazioni di dissesti geomorfologici né idraulici né segnalazioni di rischio frana, si ritiene che le azioni della Variante risultano compatibili con le previsioni del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico n. 6 e siano quindi indifferenti rispetto alle disposizioni del P.A.I."

#### **Piano Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA):**

"Il Comune di Vitorchiano ricade in classe 3, pertanto è stata confermata la classificazione della ex Zona C, e resta invariata l'applicazione dei provvedimenti già previsti dal Piano di Qualità dell'Aria – Norme di Attuazione - D.C.R. n. 66/2009. Ai sensi dell'art. 3 Zonizzazione co. 4 "la zona C comprende il restante territorio della Regione nel quale ricadono i comuni delle classi 3 e 4 a basso rischio di superamento dei limiti di legge, dove sono previsti provvedimenti tesi al mantenimento della qualità dell'aria, ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. n. 351/99."

Analisi di coerenza: "(...) le azioni previste dalla Variante di cui trattasi nonché la circostanza che le 11 Zone oggetto di intervento sono già edificate - a meno della Zona 2 e della Zona 8, quest'ultima viene riclassificata come area agricola - si può affermare che l'attuazione della Variante non inciderà in modo sostanziale sulla qualità dell'aria. Considerando che nelle aree oggetto di Variante dovranno essere eseguiti gli interventi previsti dall'art. 5 Provvedimenti per la riduzione delle emissioni di impianti di combustione ad uso civile, dall'art. 6 Provvedimenti per la riduzione delle emissioni di impianti di combustione ad uso industriale e dall'art. 7 Provvedimenti per la riduzione delle emissioni diffuse, le azioni della Variante contribuiscono a perseguire l'obiettivo di mantenimento della qualità dell'aria identificato dal Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria".

#### **Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR):**

"Il comune di Vitorchiano ricade nel Bacino Tevere Medio Corso e il P.T.A.R. ne riporta la seguente Criticità: 12 Comuni > 2.000 abit. non sono depurati; i Comuni > 10.000 abit., depurati meno del 55% sono quelli di Fara in Sabina (RI) (46%) e Civita Castellana (VT) (7%). Il Comune di Vitorchiano non presenta criticità in merito alla depurazione delle acque reflue"

Analisi di coerenza: "Dal piano è emerso che il Comune di Vitorchiano non presenta criticità in merito alla depurazione delle acque reflue. Considerando che le 11 zone oggetto di Variante - a meno della Zona 2 e della

*Zona 8, quest'ultima riclassificata area agricola - sono già edificate e pertanto allacciate alla rete fognaria o comunque dotate di un impianto di depurazione delle acque reflue, si può affermare che non vi saranno impatti negativi sulla depurazione dei reflui a seguito della Variante”.*

**Piano Regionale di gestione dei rifiuti:**

*“Il Comune di Vitorchiano, su un dato provinciale del 25,9% di raccolta differenziata, si attesta intorno al 60% di raccolta differenziata”.*

Analisi di coerenza: *“il Comune di Vitorchiano ha intrapreso delle politiche per la gestione di rifiuti differenziati, per la raccolta porta a porta, per la raccolta domiciliare dei rifiuti ingombranti, per il ritiro stagionale delle ramaglie. Gli interventi previsti dalla Variante in oggetto si limitano, per lo più, a ricondurre in “zona propria” delle attività già esistenti pertanto si può affermare che la Variante è indifferente rispetto agli obiettivi stabiliti dal Piano dei rifiuti”.*

**Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG):**

*“Il Comune di Vitorchiano è ricompreso nell’Ambito territoriale 2: Cimini e Lago di Vico”*

Analisi di coerenza: *“le aree oggetto di Variante non sono interessate dagli interventi proposti dal Piano Provinciale pertanto la Variante è indifferente”.*

**PRG vigente:**

*“Il P.R.G. del Comune di Vitorchiano (VT), adottato con D.C.C. n. 12 del 08/04/1995, viene approvato, con modifiche introdotte d’ufficio, con D.G.R.L. n. 856 del 28/06/2001 (pubblicato sul B.U.R.L. n. 22 del 10/08/2001 – Suppl. Ord. n.3).*

*Le zone individuate con i nn. 1, 3, 4, 7, 9, 10 e 11 risultano classificate dal vigente P.R.G. come zone agricole e l’incompatibilità tra la suddetta classificazione di zona e le attività produttive ivi, di fatto, svolte e la necessità di un adeguamento delle medesime in sede urbanistica propria, ha indotto l’Amministrazione Comunale ad individuare una nuova Sottozona di P.R.G., la Sottozona P – Produttiva saturo ove è previsto il solo mantenimento della cubatura legittima esistente.*

*La zona 5 è classificata parte Zona B1 Conservazione volumi e tipologie edilizie e parte Zona agricola e la nuova classificazione prevista è Sottozona P – Produttiva saturo.*

*La zona 6 è classificata Zona G2 – Verde attrezzato e la nuova classificazione prevista è Sottozona P – Produttiva saturo.*

*La zona individuata sugli elaborati grafici con il n. 8 è classificata dal vigente P.R.G. come Zona D2 – artigianale. Per la sua collocazione, quasi al confine con il territorio comunale di Soriano del Cimino e per la sua lontananza dai centri abitati, detta Zona non è mai stata attuata a mezzo di Piano Attuativo e non risulta, ad oggi, appetibile per i diversi artigiani che vorrebbero aprire nuove attività o rilocalizzare attività esistenti. L’Amministrazione Comunale, quindi, ha inteso, in applicazione del principio di compensazione, riclassificare l’area da Zona Artigianale (D2) a Zona Agricola ed individuare una nuova Zona da destinare ad insediamento di attività produttive in località “Femmina morta”, quella indicata con il numero 2. Per tale nuova Zona Artigianale (D2) si applicano gli indici e parametri già definiti dall’art. 10 N.T.A. del P.R.G.*

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

- **ARPA LAZIO**

L’Agenzia Regionale, con riferimento alle componenti Ambientali, evidenzia quanto segue:

*“Si ritiene 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. E’ infatti possibile che impatti ambientali valutati come poco significativi,*

contribuiscano, cumulandosi ad analoghi impatti generati dall'attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, a determinare rischi per l'ambiente. Questa possibilità necessita di attenzione in aree caratterizzate da bassi livelli di qualità ambientale ovvero in aree sulle quali insistono numerosi piani e/o programmi. La valutazione ambientale della significatività degli impatti sarebbe svolta, in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso.

#### 1- ARIA:

(...) La situazione che ha caratterizzato il Comune di Vitorchiano nel periodo preso a riferimento (2015-2019), non mostra criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla norma...

Si evidenzia che gli edifici previsti in attuazione della Variante puntuale al P.R.G. delle Zone Produttive in esame dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 27 maggio 2008, n. 6".

#### 2-RISORSE IDRICHE:

(...) In base all'Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018, n. 18, l'area del Piano in esame ricade:

:

BACINO AFFERENTE	Bacino Tevere Medio Corso	TRATTO AFF	Tevere Medio Corso
Stato Ecologico	Sufficiente	Stato Chimico	Buono

Si segnala che i dati sul monitoraggio dei corpi idrici superficiali effettuato dalla scrivente Agenzia riferito al triennio 2015-2017 nel tratto del Tevere Medio Corso, confermano la valutazione sopra riportata.

Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi relativi alla sostenibilità idrica legata alla provvigione della risorsa idrica, considerato che la depurazione delle acque rappresenta un fattore di pressione importante sull'ambiente, è necessario verificare da un lato che la rete fognaria e i depuratori a servizio dell'area oggetto della variante in esame siano già dimensionati per l'incremento dei reflui da trattare relativi al suddetto Piano, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani, e dall'altro prevedere dei sistemi idonei per evitare la dispersione delle acque meteoriche di piazzali e/o strada nel sottosuolo.

Si evidenzia 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.).

#### 3- 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.

##### 3.1-RADON:

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

#### 4- RIFIUTI:

(...) Si ritiene utile segnalare che i dati di seguito riportati riferiti alla percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani (fonte ISPRA <http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it>) mostrano che il Comune di Vitorchiano nel 2019 con 80,54% ha raggiunto l'obiettivo fissato dall'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. pari al 65%.

La gestione dei rifiuti del Comune di Vitorchiano dovrà rispettare gli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione e si ritiene che gli interventi previsti dalla Variante in esame, pur costituendo ulteriore carico quantitativo di rifiuti, non abbiano un impatto significativo.

#### 5- RUMORE

*(...) Fatto salvo il rispetto dei limiti delle classi di zonizzazione acustica di cui al DPCM 1 marzo 1991 e che è auspicabile che il Comune provveda in tempi rapidi alla approvazione della zonizzazione acustica comunale come da Legge quadro 447/95 e L.R. n. 18/01, visto che la componente rumore a seguito della Variante in esame subirà sicuramente un incremento con l'adeguamento urbanistico, si evidenzia che bisognerà porre particolare attenzione a mettere in campo le adeguate misure di mitigazione.*

#### **6- INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO**

*Atteso che nel R.P. non si evincono informazioni inerenti la presenza di elettrodotti nelle aree oggetto del Piano in esame, si evidenzia che l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante di cui alla legge 36/2001 e al 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.*

- **Provincia di Viterbo**

*L'Amministrazione provinciale ho fornito il seguente contributo: "Con riferimento all'oggetto questa Amministrazione,*

*- esaminati gli elaborati di progetto;*

*- valutata la limitata portata della variante puntuale al PRG vigente, in considerazione del fatto che l'apporto di aumento della cubatura per le aree perimetrata è limitato al 10 % per adeguamenti igienico sanitari;*

*- considerato altresì che le aree indicate non interferiscono con riserve naturali gestite da questa amministrazione, ritiene di non dovere formulare osservazioni in merito".*

- **Regione Lazio - Direzione Politiche Abitative e Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica "Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo":**

*La struttura regionale ha evidenziato che: "(...) Si osserva che la Variante al PRG proposta riguarda aree variamente dislocate sul territorio comunale, per lo più distanti le une dalle altre, prive di connessioni. Esse, in tal senso, non vanno a costituire un "sistema" di zone omogenee a vocazione produttiva. La proposta di Variante in esame, come in più parti esplicitato nel Rapporto Preliminare Ambientale, è espressamente rivolta a "sanare" urbanisticamente situazioni dichiarate "legittime" da un punto di vista edilizio e dell'attività commerciale/produttiva.*

*Si evidenzia in primo luogo che la legge 1150/1942 non prevede la possibilità di approvare Varianti al PRG ex post finalizzate a sanare situazioni conseguenti ad edificazione sorta "spontaneamente" in contrasto con le destinazioni urbanistiche previste dagli strumenti urbanistici vigenti, in secondo luogo si evidenzia che anche una eventuale variante della classificazione urbanistica delle aree, non consentirebbe in ogni caso la legittimazione di abusi edilizi al di fuori dei casi previsti dalle sanatorie "straordinarie" di cui alle leggi 47/85, 724/94 e 326/2003 o dalle sanatorie "ordinarie" di cui agli artt. 36 e ss del DPR 380/01, in terzo luogo si evidenzia che ai fini della approvazione delle proposte di variante urbanistica devono essere riconosciute le ragioni e gli obiettivi di una pianificazione organica del territorio connessa al corretto sviluppo territoriale.*

*Nel caso in esame, per quanto sopra detto, si osserva, in linea generale, che la dislocazione così articolata sul territorio di piccole aree (di dimensioni comprese all'incirca tra 1.700 e 13.000 mq) non consente di configurare la proposta di Variante come risultato di un corretto processo di organizzazione del territorio finalizzato alla costruzione di un disegno funzionale allo sviluppo dello stesso. Tale disarticolazione, infatti,*

*non segue l'organizzazione dei sistemi infrastrutturali e dei servizi in modo da ottimizzare le economie di scala, la strutturazione di filiera e/o garantire la compatibilità delle attività svolte con il contesto circostante.*

*Nel RPA non è stata effettuata una analisi del contesto ambientale nel quale le singole aree oggetto di variante sono inserite. La collocazione dichiaratamente "spontanea" di zone produttive in contesti diversificati (alcune in diretta prossimità del centro urbano e del centro storico, la maggior parte in contesti agricoli) costituisce una destrutturazione del disegno pianificatorio della città anziché un miglioramento.*

*Inoltre, si osserva che nelle NTA della nuova Sottozona P – Produttiva satura non sono state specificate le destinazioni d'uso e le attività consentite o inibite, con ciò consentendo in tal modo anche l'eventuale insediamento di attività produttive che potrebbero risultare non compatibili con le destinazioni esistenti e/o previste nelle adiacenze.*

*Per ciò che riguarda il rispetto degli standard urbanistici ex DM 1444/1968 nelle NTA all'art. 5 – Standard urbanistici è riportato: "All'interno delle aree classificate dalla presente Variante come "Zona P – produttiva satura" devono essere reperite le aree a standard previste per legge. Tali standard possono essere refusi integralmente in parcheggi. Per l'area classificata come Sottozona D2 si deve far riferimento a quanto stabilito dall'art. 10 delle N.T.A. del P.R.G. vigente". Si osserva che tale norma, in assenza di definizione della tempistica e modalità di reperimento delle aree a standard per usi pubblici, non consente di garantire il bilancio complessivo di standard di PRG generato dalla variante, ancor più in presenza di aree già edificate e già utilizzate per usi produttivi.*

*In tal senso si evidenzia che una tale norma, applicata ad una zona urbanistica finalizzata al solo mantenimento dei pesi insediativi esistenti (peraltro per quanto dichiarato sorti al di fuori del bilancio complessivo di PRG), salvo un eventuale aumento del 10% per adeguamenti igienico sanitario, conferma la mancata riconoscibilità di una finalità pianificatoria conseguente alla lettura e al riconoscimento delle reali esigenze produttive.*

*In relazione alle aree individuate con i numeri 4, 5 e 6 si evidenzia che esse appaiono interne alla fascia di rispetto del vincolo cimiteriale soggetta alle disposizioni di cui all'art. 338 del RD 27 luglio 1934, n. 1265 – Testo unico delle leggi sanitarie e ss.mm.ii.*

#### *Aspetti paesaggistici*

*Nel RP è stata condotta la verifica di conformità della Variante con il PTPR sulla base del PTPR adottato ed è dichiarato: "La Variante puntuale di cui trattasi, adotta dal C.C. con Delibera n. 13 del 20/04/2016 è stata redatta in conformità alle Tavole di P.T.P.R. adottate"*

*Con DCR n. 5 del 21.04.2021 è stato definitivamente approvato il PTPR, entrato in vigore a far data dalla sua pubblicazione sul BURL n. 56 del 10.06.2021 s. n. 2. Nel RP è dichiarato: "Le Zone 3, 7, 8, 10 e 11 sono prive di vincoli".*

*Nelle altre zone sono stati individuati (Tav B 8 del PTPR) i seguenti vincoli paesaggistici di cui alla Parte terza del D. Lgs 42/04 ed i seguenti ambiti di Paesaggio (Tav A8 del PTPR)*

- *n. 1 = art. 134, c. 1, lett. b) e art. 142, c. 1, lett. m) del D.Lgs 42/04 – Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto identificato con codice ml\_0028 al quale si applicano le modalità di tutela di cui al Capo III delle Norme, ed in particolare quanto ivi disposto all'Art. 42. Classificata nel Sistema di Paesaggio Agrario ed in particolare nel Paesaggio Agrario di Valore disciplinato all'art. 26 delle Norme .*
- *n. 2: = per una piccola porzione dell'area a confine con la Superstrada di collegamento Civitavecchia-Viterbo-Orte art. 134, c. 1, lett. b) e art. 142, c. 1, lett. g) – Protezione delle aree boscate del D.Lgs 42/04, al quale si applicano le modalità di tutela di cui al Capo III delle Norme, ed in particolare quanto ivi disposto all'Art. 39.*

*Classificata alla Tav A nel Sistema di Paesaggio Naturale ed in particolare per la maggior parte nel Paesaggio Naturale di continuità disciplinato all'art. 24 delle Norme e per una piccola parte nel Paesaggio Naturale disciplinato all'art. 22.*

- n. 4: = art. 134, c. 1, lett. c) del D.Lgs 42/04 - Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto, al quale si applicano le modalità di tutela di cui al Capo IV delle Norme, ed in particolare quanto ivi disposto all'Art. 44 e per una piccola parte art. 134, c. 1, lett. b) e art. 142, c. 1, lett. m) - del D.Lgs 42/04 – Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto identificato con codice ml\_0028 al quale si applicano le modalità di tutela di cui al Capo III delle Norme, ed in particolare quanto ivi disposto all'Art. 42.

*Classificata alla Tav A in parte nel Sistema di Paesaggio Naturale ed in particolare per la maggior parte nel Paesaggio Naturale di continuità disciplinato all'art. 24 delle Norme, in parte nel Sistema del Paesaggio Agrario – Paesaggio Agrario di continuità disciplinato all'art. 27 delle Norme e per una piccola parte nel Sistema del Paesaggio Insediativo – Paesaggio degli insediamenti urbani disciplinato all'art. 28 delle Norme.*

- n. 5: = art. 134, c. 1, lett. b) e art. 142, c. 1, lett. m) del D. Lgs 42/04 – Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto identificato con codice ml\_0028 al quale si applicano le modalità di tutela di cui al Capo III delle Norme, ed in particolare quanto ivi disposto all'Art. 42 e per una piccola parte art. 134, c. 1, lett. c) del D.Lgs 42/04 - Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto, al quale si applicano le modalità di tutela di cui al Capo IV delle Norme, ed in particolare quanto ivi disposto all'Art. 44.

*Classificata alla Tav A nel Sistema del Paesaggio Agrario – Paesaggio Agrario di continuità disciplinato all'art. 27 delle Norme e per una piccola parte nel Sistema del Paesaggio Insediativo – Paesaggio degli insediamenti urbani disciplinato all'art. 28 delle Norme*

- n. 6: = art. 134, c. 1, lett. b) e art. 142, c. 1, lett. m) del D. Lgs 42/04 – Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto identificato con codice ml\_0028 al quale si applicano le modalità di tutela di cui al Capo III delle Norme, ed in particolare quanto ivi disposto all'Art. 42 Classificata alla Tav A nel Sistema del Paesaggio Agrario ed in particolare in parte nel Paesaggio agrario di valore disciplinato all'art. 26 delle Norme ed in parte Paesaggio Agrario di Continuità disciplinato all'art. 27 delle Norme.

- n. 9: = art. 134, c. 1, lett. c)– Beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto identificato con codice tp056\_0003 al quale si applicano le modalità di tutela di cui al Capo IV delle Norme, ed in particolare quanto ivi disposto all'Art. 46 Classificata alla Tav A nel Sistema del Paesaggio Agrario ed in particolare nel Paesaggio Agrario di valore disciplinato all'art. 26 delle Norme.

## CONCLUSIONI

*Per quanto sopra premesso e considerato, questa Area ritiene che la “Variante puntuale al P.R.G. delle Zone Produttive”, adottata con D.C.C. n.13 del 20/4/2016 ai sensi della Legge n.1150/1942, e consistente nell'introduzione di una nuova sottozona urbanistica denominata Sottozona P – Produttiva satura riguardante le aree “definite nelle Tavola 4.1 con i numeri 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11” presenti molteplici criticità come già in premessa evidenziate.*

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

- Il Comune dovrà opportunamente verificare la effettiva legittimità dello stato dei luoghi (manufatti e attività svolte) delle aree oggetto della variante.

- Si evidenzia in primo luogo che la legge 1150/1942 non prevede la possibilità di approvare Varianti al PRG ex post finalizzate a sanare situazioni conseguenti ad edificazione sorta “spontaneamente” in contrasto con le destinazioni urbanistiche previste dagli strumenti urbanistici vigenti, in secondo luogo si evidenzia che anche una eventuale variante della classificazione urbanistica delle aree, non consentirebbe in ogni caso la legittimazione di abusi edilizi al di fuori dei casi previsti dalle sanatorie “straordinarie” di cui alle leggi 47/85,

724/94 e 326/2003 o dalle sanatorie "ordinarie" di cui agli artt. 36 e ss del DPR 380/01, in terzo luogo si evidenzia che ai fini della approvazione delle proposte di variante urbanistica devono essere riconosciute le ragioni e gli obiettivi di una pianificazione organica del territorio connessa al corretto sviluppo territoriale.

- Nel caso in esame, per quanto sopra detto, si osserva, in linea generale, che la dislocazione così articolata sul territorio di piccole aree (di dimensioni comprese all'incirca tra 1.700 e 13.000 mq) non consente di configurare la proposta di Variante come risultato di un corretto processo di organizzazione del territorio finalizzato alla costruzione di un disegno funzionale allo sviluppo dello stesso. Tale disarticolazione, infatti, non segue l'organizzazione dei sistemi infrastrutturali e dei servizi in modo da ottimizzare le economie di scala, la strutturazione di filiera e/o garantire la compatibilità delle attività svolte con il contesto circostante.
- La collocazione dichiaratamente "spontanea" di zone produttive in contesti diversificati (alcune in diretta prossimità del centro urbano e del centro storico, la maggior parte in contesti agricoli) costituisce una destrutturazione del disegno pianificatorio della città anziché un miglioramento;
- nelle NTA della nuova Sottozona P – Produttiva satura non sono state specificate le destinazioni d'uso e le attività consentite o inibite, con ciò consentendo in tal modo anche l'eventuale insediamento di attività produttive che potrebbero risultare non compatibili con le destinazioni esistenti e/o previste nelle adiacenze;
- In relazione al rispetto degli standard urbanistici ex DM 1444/1968, si osserva che la proposta normativa di Variante da applicare alla sottozona P – Produttiva satura, in assenza di definizione della tempistica e modalità di reperimento delle aree a standard per usi pubblici, non consente di garantire il bilancio complessivo di standard di PRG generato dalla variante, ancor più in presenza di aree dichiarate già edificate e già utilizzate per usi produttivi. In tal senso si evidenzia che una tale norma, applicata ad una zona urbanistica finalizzata al solo mantenimento dei pesi insediativi esistenti (peraltro per quanto dichiarato sorti al di fuori del bilancio complessivo di PRG), salvo un eventuale aumento del 10% per adeguamenti igienico sanitario, conferma la mancata riconoscibilità di una finalità pianificatoria conseguente alla lettura e al riconoscimento delle reali esigenze produttive
- le aree individuate con i numeri 4, 5 e 6 appaiono interne alla fascia di rispetto del vincolo cimiteriale soggetta alle disposizioni di cui all'art. 338 del RD 27 luglio 1934, n. 1265 – Testo unico delle leggi sanitarie e ss.mm.ii.
- in relazione agli aspetti paesaggistici relativamente alle "zone/aree" della Variante ricadenti in ambiti sottoposti a vincoli di cui alla Parte III del D. Lgs 42/2004 non risulta verificata nel RP la conformità della Variante con la disciplina di tutela disposta nel PTPR approvato con DCR n. 5/2021 (BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n. 2)

**CONSIDERATO che:**

- l'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- I pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale formano parte integrante del presente provvedimento;
- l'Autorità Procedente, a seguito dell'acquisizione dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, non ha fornito considerazioni e chiarimenti utili alla conclusione dell'istruttoria in entrambe le circostanze in cui è stata chiamata in causa, con particolare riferimento all'ultima nota prot. 163179 del 17/02/2022;

**VALUTATO che:**

- la proposta di variante, adottata con D.C.C. n. 13 del 20/04/2016, viene richiesta ai sensi della Legge 1150/42, relativamente al cambio di destinazione urbanistica di aree già edificate e adibite ad attività produttive in difformità al PRG vigente;
- Il Rapporto Preliminare non fornisce alcuna informazione sul quadro di legittimità dei fabbricati e delle attività ivi presenti; la proposta di variante non considera *“eventuali abusi, ovvero eventuali volumetrie realizzate senza autorizzazione, in quanto non ha né il fine, né la “capacità giuridica” di sanare tali eventuali abusi”* e che *“quest’ultimi, qualora rilevati, dovranno seguire la normativa e le procedure in materia al fine di una loro, qualora possibile, legittimazione”* come riportato nell’elaborato *“Relazione Tecnica”*;
- il Rapporto Preliminare non motiva le esigenze socio-economiche che giustifichino la necessità di individuare le aree produttive previste dalla variante;
- nel Rapporto Preliminare viene solamente riportata la superficie complessiva interessata dalla variante pari a circa 136.745 mq, ma non viene fornito il dettaglio delle superfici effettivamente impermeabilizzate e quindi del consumo di suolo già determinato dalle attività presenti in ciascuna delle aree interessate dalla variante;
- la proposta di variante interferisce nel complesso per le aree denominate 1, 2, 4, 5, 6, 9 con i seguenti beni paesaggistici: art. 134 co. 1 lett. b) e c), e art. 142 c. 1 lett. g) e m) del D.lgs. 42/2004; il Rapporto Preliminare non tiene conto della conformità con il PTPR approvato con DCR n. 5/2021, e non fornisce evidenza della presenza o meno di Usi Civici nelle aree interessate dalla proposta di variante;
- le aree individuate con i numeri 4,5 e 6 risultano interne alla fascia di rispetto del vincolo cimiteriale;
- la proposta di variante interessa zone disgiunte e sparse diffusamente sul territorio comunale, senza fornire un quadro complessivo in merito al grado di interconnessione tra le stesse ed alla sovrapposizione con le reti infrastrutturali e di servizi esistenti, e senza analizzare le ricadute ed interazioni sugli ambiti e le attività circostanti a ciascuna zona;
- le aree oggetto della variante sono localizzate in ambiti territoriali diversificati dal punto di vista del contesto ambientale, e le NTA della proposta di variante, per la nuova *“Sottozona P – Produttiva satura”*, non specificano le tipologie di attività insediabili, né forniscono un quadro delle attività in essere;
- in merito agli standard urbanistici nel Rapporto Preliminare viene genericamente indicato che nelle aree appartenenti alla nuova *“Sottozona P – Produttiva satura”* dovranno essere *“reperite le aree a standard previste per legge”*, senza tuttavia tener conto delle diverse tempistiche attuative per ciascuna zona oggetto di variante e del rapporto con il bilancio degli standard che devono essere garantiti complessivamente dal PRG;
- non è presente un’analisi trasportistica che consenta di comprendere la presenza di eventuali criticità nella situazione attuale, né le eventuali variazioni del flusso veicolare derivanti dall’attuazione della variante in relazione anche alle aree circostanti ed alle connessioni tra le diverse zone produttive;
- il Rapporto Preliminare per quanto concerne la componente ambientale *“Acqua”*, fornisce parziale riscontro per gli aspetti collegati allo smaltimento delle acque reflue, e non definisce la situazione in merito agli approvvigionamenti idrici nelle zone interessate dalla variante, in termini di idroesigenze in relazione alle attività previste;
- seppur siano state previste alcune misure mitigative, tra cui piantumazioni di alberature in ciascuna area, e per l’Area n. 2, su cui è identificata parzialmente *“area boscata”*, l’individuazione di un’*“isola ecologica”*, per tali misure non vengono forniti riferimenti quali-quantitativi;
- le molteplici criticità avanzate dai Soggetti Competenti in materia ambientale, con particolare riferimento alle carenze sostanziali della variante in termini di organiche scelte pianificatorie e di adeguato sviluppo territoriale, determinano la necessità di effettuare ulteriori approfondimenti della variante proposta, al fine di determinare la significatività degli effetti derivanti dalla sua attuazione;



**RICHIAMATO** l'art.3-ter del D.Lgs. n.152/2006 e valutato che, sulla base dei criteri di cui all'Allegato I del decreto, nonché della descrizione del Piano e delle informazioni e dati forniti dal Rapporto Preliminare, tenuto conto dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, non risulta possibile escludere possibili effetti significativi e cumulativi derivanti dalle previsioni del Piano in oggetto;

**TUTTO CIÒ PREMESSO**

**SI RITIENE**

che il Piano in oggetto sia da assoggettare alla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006.

il Responsabile del Procedimento

*Dott. Simone Proietti*

(firmato digitalmente)

il Dirigente

*Ing. Ilaria Scarso*

(firmato digitalmente)