



Direzione: URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

Area: AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G08266 **del** 21/06/2024

Proposta n. 23403 **del** 20/06/2024

Oggetto:

VVAS-2023_25. Comune di Monte Romano (VT). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa alla "Variante Urbanistica ex art. 8 DPR 160/2010 per "Modifica destinazione urbanistica per realizzazione di edificio assistenziale in Monte Romano". Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.

OGGETTO: VVAS-2023_25. Comune di Monte Romano (VT). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa alla “*Variante Urbanistica ex art. 8 DPR 160/2010 per “Modifica destinazione urbanistica per realizzazione di edificio assistenziale in Monte Romano”*”.

Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.

Autorità Procedente: **Comune di Monte Romano (VT)**

IL DIRETTORE *ad Interim*
**DELLA DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE,
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE**

Su proposta del Dirigente dell’Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica;

VISTA la Legge n.241/1990 e smi “Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”;

VISTO il D.Lgs. n.152/2006 “Norme in materia ambientale” e ss.mm.ii;

VISTO il R.R. n.1/2002 “Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale”;

VISTA la L.R. n.6/2002 “Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale”;

VISTA la L.R. n.12/2011 “Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011-2013”;

VISTA la L.R. n.16/2011 “Norme in materia ambientale e fonti rinnovabili”;

VISTA la D.G.R. n.148/2013, con la quale è stato adottato il R.R. n.11/2013 recante la modifica all’art.20 del R.R. n.1/2002, nonché all’Allegato B del medesimo Regolamento Regionale, che, a seguito di dette modifiche, trasferisce la competenza in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) alla “Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti”;

VISTA la D.G.R. n.203/2018, con la quale è stato modificato il R.R. n.1/2002 con cui si è provveduto, tra l’altro, a effettuare una riorganizzazione generale dell’assetto amministrativo con decorrenza dall’1/6/2018, modificando la denominazione della Direzione competente in materia di VAS in “Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica”;

VISTA la DGR n. 660/2023 concernente: “Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 “Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale” e successive modificazioni. Disposizioni transitorie”, con cui è stata modificata la denominazione della Direzione competente in materia di VAS in “Direzione regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare”;

VISTO il regolamento regionale 23/10/2023, n. 9, concernente: “Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n.1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della giunta regionale) e successive modifiche. Disposizioni transitorie”, il quale ha riorganizzato le strutture amministrative della Giunta regionale, in considerazione delle esigenze organizzative derivanti dall’insediamento della nuova Giunta regionale e in attuazione di quanto disposto dalla legge regionale 14 agosto 2023, n. 10;

VISTO il Regolamento Regionale 28/12/2023, n. 12, concernente: “Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n.1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della giunta regionale) e successive modifiche. Disposizioni transitorie”, con il quale sono state modificate le disposizioni transitorie del r.r. 9/2023;

VISTA la DGR n. 64 del 08/02/2024 con cui è stato conferito all’Ing. Wanda D’Ercole, l’incarico ad interim di Direttore della Direzione Regionale “Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare”;

VISTA la IV Direttiva del Direttore Generale prot. 190513 del 9/02/2024, che dispone, in attuazione dell’art. 9, c. 2 del regolamento regionale 23 ottobre 2023, n. 9, come modificato dal regolamento regionale 28 dicembre 2023, n. 12, che la Direzione regionale “Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare” è resa operativa con decorrenza dalla data di conferimento dell’incarico di Direttore ad interim, e che con la medesima decorrenza cessa di operare la Direzione regionale per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica;

VISTO l’Atto di Organizzazione n. G01778 del 21/02/2024 rubricato: Organizzazione della Direzione regionale “Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare”;

VISTO l’Atto di Organizzazione n. G18804 del 28/12/2022 della Direzione Regionale Affari Istituzionali e Personale con il quale è stato conferito all’ing. Ilaria Scarso l’incarico di Dirigente dell’Area “Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica”;

VISTO che il Comune di Monte Romano, in qualità di Autorità Procedente, con nota prot. n. 9136 del 07/08/2023 acquisita in pari data al protocollo regionale con prot. n. 888540 ha inviato all’Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica richiesta di attivazione della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per la variante in oggetto;

CONSIDERATO che la competente Area “*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*” ha redatto la Relazione Istruttoria relativa alla variante indicata in oggetto, da considerarsi parte integrante della presente determinazione;

RITENUTO di dover procedere all’emissione del provvedimento di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, con l’esclusione della variante suddetta alla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, sulla base dell’istruttoria tecnica sopraccitata e con le raccomandazioni ai sensi dell’art.12 co.3-*bis* del D.Lgs. n.152/2006 ivi contenute;

DETERMINA

ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006,

di escludere il Piano denominato “*Variante Urbanistica ex art. 8 DPR 160/2010 per “Modifica destinazione urbanistica per realizzazione di edificio assistenziale in Monte Romano*” nel Comune di Monte Romano (VT), **dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006**, secondo le risultanze e con le raccomandazioni di cui alla Relazione Istruttoria formulata dall’Area “*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*”, da considerarsi parte integrante della presente determinazione.

Il presente provvedimento sarà inoltrato all’*Autorità Procedente*.

Il presente provvedimento è emanato in conformità alla Parte II del D.Lgs.n.152/2006 e non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione richiesti dalle vigenti norme.

Il presente provvedimento sarà pubblicato integralmente, unitamente alla *Relazione istruttoria*, sul sito *web* istituzionale della Regione Lazio www.regione.lazio.it

Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di 60 giorni dal ricevimento secondo modalità di cui al D.Lgs. n.104 del 2/7/2010, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di 120 giorni.

il Direttore ad interim

Ing. Wanda D'Ercole



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

OGGETTO: VVAS-2023_25. Comune di Monte Romano (VT). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa alla “*Variante Urbanistica ex art. 8 DPR 160/2010 per “Modifica destinazione urbanistica per realizzazione di edificio assistenziale in Monte Romano”*”.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che

- Con nota prot. n. 9136 del 07/08/2023 acquisita in pari data al protocollo regionale con prot. n. 888540, il Comune di Monte Romano, in qualità di *Autorità Procedente* (di seguito AP), ha trasmesso alla scrivente Area l’istanza per l’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006 della variante in oggetto;
- Con nota prot.n. 1268861 del 07/11/2023, ha chiesto integrazioni documentali ai fini di una corretta attivazione della procedura;
- L’Autorità Procedente, con nota prot. n. 12098 del 01/12/2023, acquisita in pari data con prot. n. 1396662 ha trasmesso parte dei documenti richiesti, comunicando la necessità di disporre di un lasso di tempo maggiore per la predisposizione della documentazione mancante, successivamente perfezionata con nota prot. n. 234 del 09/01/2024, acquisita in pari data con prot.n. 0028735.

DATO ATTO che l’*Autorità Competente*, con nota prot. n. 167987 del 06/02/2024 ha comunicato il seguente elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento, rendendo disponibile, tramite un apposito *Link*, il Rapporto Preliminare e la documentazione inerente la variante, in formato digitale:

- **Ministero della Cultura**
 - Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio
 - Soprintendenza “Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l’Etruria Meridionale”
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica**
 - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo**
 - Area Tutela del Territorio
 - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente, cambiamenti climatici, transizione energetica e sostenibilità, parchi;**
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti**
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, caccia e pesca, foreste**
 - Area Affari Generali e Usi Civici

- **Regione Lazio - Direzione Regionale Trasporti, Mobilità, tutela del territorio, demanio e patrimonio**
- **Direzione Regionale Salute e Integrazione Sociosanitaria**
 - Area Autorizzazione, Accreditamento e Controlli
- **Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario Regionale**
- **PROVINCIA DI VITERBO**
 - Unità di Progetto Tutela del Territorio
- **ARPA LAZIO Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio**
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale**
- **Autorità ATO 1, LAZIO NORD – VITERBO**
- **TALETE S.P.A.**
- **ASL VITERBO – distretto A**

PRESO ATTO che da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale alla data di redazione del presente atto sono pervenuti le seguenti note/pareri:

- **Direzione Regionale Salute e Integrazione Socio Sanitaria – Area Autorizzazione, Accreditamento e Controlli:** nota prot.n. 266004 del 26/02/2024, acquisita in pari data al prot.n. 266234 e nota prot.n. 391163 del 20/03/2024, acquisita in pari data al prot. n.391808;
- **ARPA Lazio:** nota prot. n.16196 del 7/03/2024, acquisita in pari data con prot. reg. n. 326176;
- **Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali:** nota prot. n. 502179 del 12/04/2024.

PRESO ATTO altresì della nota prot.n. 227109 del 19/02/2024 della Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione Tecnologica – Area Ciclo delle Acque, Concessioni Idriche e Servizio Idrico Integrato con il quale si evidenzia che (...) *VISTA la natura e l'ubicazione del programma, la scrivente Area, non essendo interessato l'Ambito di Applicazione definito con D.G.R. n°445 del 16.06.2009 "Provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano, di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani, modifica alla Deliberazione di Giunta Regionale n° 1317 del 05 dicembre 2003", non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo.*

PRESO ATTO che:

- con nota prot.n. 2161 del 19/03/2024, acquisita in pari data al prot.n. 380151, l'Autorità Procedente ha trasmesso ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria, fornendo riscontro ai pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale;
- Con la sopra citata nota del 19/03/2024 l'Autorità Procedente ha trasmesso il parere dell'Autorità di Bacino dell'Appennino Centrale – Settore Pianificazione Risorse Idriche, acquisito dallo stesso Comune con prot.n. 2113 del 16/03/2024;
- la Direzione Regionale Salute e Integrazione Socio Sanitaria – Area Autorizzazione, Accreditamento e Controlli a seguito dell'acquisizione della sopra citata nota prot.n. 2161 del 19/03/2024 ha fornito un ulteriore parere con nota prot.n. 391163 del 20/03/2024, acquisito in pari data al protocollo regionale n.391808;
- con nota prot.n. 4741 del 18/06/2024, acquisita in pari data al prot.n. 789395 e al prot.n. 789410, l'Autorità Procedente ha trasmesso ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria, fornendo riscontro al parere prot. n. 502179 del 12/04/2024 dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali.

VERIFICATO che il Rapporto Preliminare trasmesso ha evidenziato quanto segue:

(...) Si intende passare dalla attuale destinazione zone residenziali B sottozona B2 alla Zona F in particolare F3 -del PRG vigente nel comune di Monte Romano VT- al fine di realizzare un edificio Assistenziale.

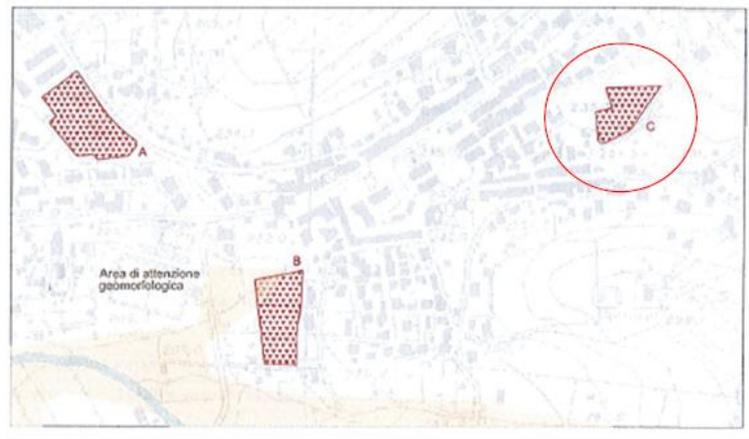
L'Amministrazione comunale di Monte Romano ha adottato, con la determina consiliare del 14 dicembre 1979 n°91, il piano regolatore e le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) ratificato con delibera della Giunta Regionale n° 183 del 20 gennaio 1984.

Questo strumento individua n° 3 aree con destinazione a servizi in zona F3 come evidenziato nello stralcio PRG Tav. 13 di Fig. 2 seguente con allegato stralcio documentale di Verifica di attestazione urbanistica redatta dall'autorità Procedente.

(...)

Le aree individuate dal PRG vigente allo stato attuale non risultano attualmente idonee: Dalla nota "Verifica e Attestazione urbanistica" emessa dalla A.C. di Monteromano a supporto della proposta in procedura si vince quanto segue:

- il comparto A è saturo per la presenza del plesso scolastico;
- il comparto B risulta in area decentrata, priva di viabilità idonea e parzialmente in area a rischio geomorfologico;
- il comparto C risulta estremamente limitato, per la realizzazione del progetto proposto



• Fig. 6/A -B da Verifica e Attestazione urbanistica e prot. M.R. 12098/2023 del 01/12/2023.

L'area C, nella tavola cerchiata in rosso, è il quadrante del quale se ne richiede l'ampliamento con la variante di destinazione urbanistica, già ricompresa nella destinazione attuale di PRG.

La proprietà della M.R. Costruzioni S.r.l. insiste in Via Aldo Moro, questa ha una zonizzazione residenziale di tipo B in particolare sottozona B2 (nel quale è presente un rudere), con adiacente comparto con destinazione urbanistica F3 di PRG -sopra individuato con la lettera C-.

La M.R. Costruzioni S.r.l. intende procedere alla realizzazione di una Residenza Sanitaria sul fondo di proprietà dove è già presente un rudere con destinazione residenziale. L'area è un lotto frontista in via Aldo Moro Monte Romano Vt, strada di recente costruzione che collega il centro storico che dista a ca. 150 m verso sud con la zona periferica di nuova espansione zone di Prg interconnesse tra via Aldo Moro e via Barone Vicino verso Est, Via A. Moro risulta parallela alla SS1 Bis Aurelia, la quale dista ca 60 m verso Nord dal luogo Vd. Fig.1 e Tavola di progetto.

La superficie di proprietà di 5.478 m2 ha una forma poligonale con l'asse maggiore orientato secondo Est-Ovest censita nel NCT del Comune di Monte Romano al (omissis).

Il P.R.G. censisce tale area parte come zone miste B di completamento, sottozona B2 destinate prevalentemente alla residenza attrezzature per servizi privati di uso pubblico e zone per servizi pubblici. Per nuove costruzioni con indici fondiari dedicati.

(omissis)
(omissis)

Nel lotto A con destinazione B2, è stato approvato un Permesso di Costruire n° 04/2013 del 14 marzo 2013 come meglio specificato nella relazione tecnica di progetto

(omissis)

(...)

Obiettivo della Variazione d'Uso è di realizzare una residenza assistenziale sanitaria adottando gli indici consentiti nella sottozona specifica -F3- i quali determinano un sottodimensionamento della struttura finale.

Il progetto si inserirà nel tessuto residenziale con mantenimento e miglioramento delle visuali verso i paesaggi interni all'ambito urbano e propone la riqualificazione del comparto mediante una serie di interventi di rilevante valenza urbanistica ed edilizia, a finalità sia pubblica che privata, atti ad incidere anche sulla riorganizzazione del tessuto residenziale.

Viene proposta, pertanto, la realizzazione di 1 Edificio Assistenziale con diagnostica, di parcheggi e viabilità pubblica, di un'area a verde, oltre ad opere di valenza pubblica.

Carico antropico previsto / proposto

VALUTAZIONE COMPARATIVA	
ABITANTI IN B2	UTENTI / ASSISTENTI IN F3
n. 18 APPARTAMENTI	n. 60 POSTI LETTO
n. 4 abitanti equivalenti medi	n. 15 ADDETTI ASSISTENZA SANITARIA in turnazione
	n. 2 AMMINISTRATIVO
	n. 15 FIGURE PROFESSIONALI ESTERNE
TOTALE	
72 RESIDENTI	92 UTENTI / ASSISTENTI

(omissis)

In fase di realizzazione della struttura sono previste opere di urbanizzazione con la realizzazione di un ampliamento della viabilità, la quale sarà potenziata con la realizzazione della strada del futuro comparto F3: la viabilità sarà diretta e con percorsi alternativi decentrati.

(...) Dalla Tabella seguente si evince la potenzialità di sviluppo della ricettività del centro assistenziale.

Tempo in minuti d'auto	Abitanti
15	50.000
30	250.000
40	400.000
60	2.500.000

Tab.13 Bacino di influenza

Si ritiene che possa interessare utenti del territorio con un bacino di utenza ca. 400.000 /500.000 abitanti; distribuito tra il sud ovest della provincia viterbese, compreso il capoluogo, ed il nord-ovest della provincia romana.



Il RP comprende inoltre il paragr. 5.2 “Domanda residenze assistenziali” a sostegno della necessità della variante proposta da cui emerge che “*si prevede un aumento di persone non autosufficienti del 25% in dieci anni (fonte Censis 2018); lo studio di Longeva 2023 stima che la prevalenza di una qualsiasi forma di fragilità era del 26% nel 2011, mentre oggi tocca il 40,6% della popolazione (...).*”

VERIFICATO CHE sulla base delle informazioni fornite dal Rapporto Preliminare e dall’analisi effettuata dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, la variante oggetto di procedura secondo la pianificazione sovraordinata risulta inquadrata come segue:

Piano di Assetto Idrogeologico	Rapporto Preliminare <i>Il sito in variante non ricade all’interno o in prossimità di: -Perimetrazioni riferibili aa Aree di tutela per pericolo di frana o di inondazione come da Fig. 9 stralcio PAI Tav. 2.06 Nord;</i>
Piano Territoriale Paesaggistico Regionale D.C.R. n.5 del 21/04/2021	Parere prot.n.502179 del 12/04/2024 – Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali <i>L’analisi del PTPR, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021 pubblicata sul BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n.2, Tav. B “Beni Paesaggistici” evidenzia che l’area ricade nel seguente vincolo: Individuazione del patrimonio identitario regionale – insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto, art. 134 co. 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004, cod. cs_459 Monte Romano, normata dall’art. 44 delle NTA del PTPR. Più specificatamente ricade all’interno della fascia di rispetto. Le norme di tutela sul paesaggio, individuate nella Tav. A del PTPR “Sistemi e Ambiti del Paesaggio” individuano l’area in esame nel contesto del “Paesaggio agrario di continuità”, la cui tutela è normata dall’art. 27 delle NTA del PTPR approvato. L’assenza di vincoli dichiarativi che interessino l’area non rende prescrittiva tali norme. Ciò, fermo restando che anche relativamente alle ulteriori particelle interessate dal progetto (l’attestazione comunale trasmessa è relativa alle sole particelle 629 e 630 oggetto della variante urbanistica e non cita le (omissis) ricadenti anche queste nell’area di progetto) venga accertata 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 soprarichiamate. Una porzione dell’area ricade anche nelle Aree di visuale, la cui tutela è normata dall’art. 50 delle NTA del PTPR. Per cui: Art. 44 co. 4: La fascia di rispetto si estende per una profondità di centocinquanta metri a partire dalla perimetrazione del bene accertata come indicato nel precedente comma; all’interno della perimetrazione di tale fascia, ogni modificazione dello stato dei luoghi è sottoposta all’autorizzazione di cui all’articolo 146 del Codice, fatte salve le ipotesi di cui all’articolo 149 del Codice stesso, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi da 13 a 17. Co. 13: La fascia di rispetto dell’insediamento urbano storico, di cui al comma 4, deve essere mantenuta integra ed inedificabile fatto salvo quanto previsto ai commi successivi. Co. 14: Nella fascia di rispetto di cui al comma 4 ... le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di pubblicazione del PTPR adottato sul BUR sono attuabili alle seguenti condizioni: a) mantenimento di una</i>

	<p><i>fascia di inedificabilità di trenta metri a partire dal perimetro dell'insediamento urbano perimetrato; possono comunque essere realizzate le opere pubbliche ed eventuali interventi nelle zone B di completamento di cui al D.M. 1444/1968 nei lotti interclusi, Co. 15: Nell'ambito della fascia di rispetto di cui al comma 4 gli strumenti di nuova formazione o le varianti agli strumenti vigenti possono prevedere piazzole parcheggi, piazzole di sosta, servizi ed interventi utili alla sistemazione delle fasce di rispetto ed alla accessibilità e alla fruizione dei centri e nuclei storici. Co. 17: Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio legittimamente realizzato e ricadente nella fascia di rispetto di cui al comma 4 è comunque consentito un aumento di volumetria ai soli fini igienico - sanitari, non superiore al cinque per cento e non superiore a cinquanta metri cubi.</i></p> <p><i>Art. 50 co. 3: La tutela del cono visuale o campo di percezione visiva si effettua evitando l'interposizione di ogni ostacolo visivo tra il punto di vista o i percorsi panoramici e il quadro paesaggistico. A tal fine sono vietate modifiche dello stato dei luoghi che impediscono le visuali anche quando consentite dalla disciplina di tutela e di uso per gli ambiti di paesaggio individuati dal PTPR, salvo la collocazione di cartelli ed insegne indispensabili per garantire la funzionalità e la sicurezza della circolazione. Co. 5: La salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata, in sede di autorizzazione paesaggistica, attraverso prescrizioni specifiche inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite, la messa a dimora di essenze vegetali, secondo le indicazioni contenute nelle linee guida allegate alle norme del PTPR.</i></p>
<p>Piano Risanamento Qualità dell'Aria D.G.R. n.539 del 04/08/2020 D.G.R. n.305 del 28/05/2021, All.4</p>	<p>Parere prot.n. 16196 del 07/03/2024– ARPA LAZIO</p> <p><i>...Secondo l'aggiornamento del D.G.R. 15 marzo 2022, n. 119, che sostanzialmente modifica la denominazione ed i codici delle zone, il comune di Monte Romano ricade nella zona: IT1218 - Zona Litoranea 2021, al quale viene attribuita la classe complessiva 4 (...)</i></p> <p><i>Tale classe comprende i comuni per i quali si osserva un basso rischio di superamento dei limiti di legge e in cui sono previsti provvedimenti tesi al mantenimento della qualità dell'aria previsti dalla sezione III della Deliberazione del 4 agosto 2020, n. 539.</i></p> <p><i>Il parere riporta i dati sullo stato della qualità dell'aria nel periodo 2020-2022 che hanno caratterizzato il Comune di Monte Romano, evidenziando che La situazione che ha caratterizzato il comune di Monte Romano nel periodo preso in analisi (2020-2022) non mostra criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla norma (...).</i></p>
<p>Piano Regionale di Tutela delle Acque D.C.R. n.18 del 23/11/2018</p>	<p>Parere prot.n. 16196 del 07/03/2024– ARPA LAZIO</p> <p><i>La classificazione relativa all'aggiornamento del PTAR, riferita al periodo 2011-2014, per lo stato ecologico e stato chimico, vede la porzione del territorio comunale, interessata dalla Variante, ricadere nel bacino idrografico Bacino 6 - Marta e nel sottobacino afferente Torrente Biedano 2, quest'ultimo con stato ecologico "Sufficiente" e stato chimico "Buono".</i></p> <p><i>I dati sui monitoraggi, dei corpi idrici superficiali, effettuati dalla scrivente Agenzia, riferiti al sessennio 2015-2020, riportano per il corpo idrico Torrente Biedano 2, uno stato ecologico "Scarso" e uno stato chimico "Buono". Sono stati inoltre pubblicati sul sito dell'ARPA Lazio lo stato chimico del suddetto corpo idrico, riferito agli anni 2021 e 2022, che conferma lo stato di "Buono" e l'indice LIMeco, identificativo dello stato determinato dalla presenza di carico organico e delle condizioni di trofia, che risulta</i></p>

	<i>essere in stato "Sufficiente".</i>
Piano di Gestione dei Rifiuti Regionale <i>D.G.R. n.4 del 05/08/2020</i>	Parere prot.n. 16196 del 07/03/2024– ARPA LAZIO <i>I dati riferiti alla raccolta differenziata relativa al comune di Monte Romano, ancorché negli ultimi anni mostrino un trend in decrescita, si evidenzia che dal 2020 la percentuale di raccolta differenziata ha ampiamento raggiunto l'obiettivo del 65% stabilito dall'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. (...).</i> <i>I rifiuti che saranno prodotti in fase di realizzazione della Variante e successivamente all'approvazione dovranno essere gestiti in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente e rispettando gli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 05/08/2020 e pubblicato sul Suppl. n. 1 al BURL 22/09/2020, n. 116.</i> <i>Come da Determinazione Regionale n. G04229 del 07/04/2022, il Comune di Monte Romano fornisce i dati sui rifiuti, ogni anno, attraverso l'applicativo web O.R.So. (gestito dall' ARPA Lazio dal 2019).</i>
Piano Regolatore Comunale (PRG)	Rapporto Preliminare <i>La M.R. Costruzioni S.r.l. è la società proponente della variazione di destinazione urbanistica del fondo ricadente in via Aldo Moro Monte Romano Vt. Si intende passare dalla attuale destinazione zone residenziali B sottozona B2 alla Zona F in particolare F3 -del PRG vigente nel comune di Monte Romano VT- al fine di realizzare un edificio Assistenziale.</i>

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**

ARIA: (...) *Le azioni della Variante prevedono elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria, anche con effetti cumulativi. Perciò, in considerazione di quanto sopra esposto e di quanto appreso dal R.P, per la matrice aria, si ritiene che l'impatto possa non essere considerato rilevante se verranno effettuate azioni di mitigazione che garantiscono la massima riduzione del fabbisogno energetico con i conseguenti benefici in termini di emissioni e di sostenibilità ambientale, ed una minore richiesta di energia e di potenza riducendo l'impiego di fonti inquinanti e relativi sprechi a favore di un maggiore sfruttamento di quelle rinnovabili pulite e se verranno seguiti i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria indicati nel PRQA vigente.*

Si ricorda che nella fase di esecuzione del progetto in esame, si dovrà rispettare quanto previsto dalle "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia – art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6, e nella fase di cantiere, dovranno essere adottate misure per la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione.

Inoltre, si informa che l'art. 26 del d.lgs. 199/2021, prevede dal 13/06/2022 l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includa l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione di cui all'allegato III al d.lgs. 199/2021.

RISORSE IDRICHE: (...)

Nell'area in esame è quindi presente una criticità ambientale inerente le risorse idriche che necessita di specifica attenzione in quanto l'obiettivo di qualità da perseguire è il raggiungimento/mantenimento del "Buono" stato di qualità. Dovranno essere, quindi, attuate tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le norme tecniche di attuazione del Piano di Tutela delle Acque.



Si evidenzia, che per i centri urbani con popolazione superiore ai 2000 A.E. (Abitanti Equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 la Regione Lazio 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. L'area in esame ricade nell'agglomerato denominato Monte Romano (...).

Il suddetto agglomerato è servito dal depuratore urbano Comune di Monte Romano che ha una capacità depurativa pari a 1997 AE (Abitanti Equivalenti) a fronte di 2175 AETU (Abitanti Equivalenti Totali Urbani).

Per quanto specificato sopra, sarebbe opportuno verificare la capacità del depuratore di sostenere l'aumento del carico insediativo anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti previsti da altri piani. Inoltre per le aree destinate ai parcheggi si evidenzia che le acque di prima pioggia dovranno essere convogliate e opportunamente trattate ai sensi del D.Lgs. n. 152/06.

Infine per le finalità di risparmio idrico si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152/2006 s.m.i. e art.4 della L.R. 27 maggio 2008 n. 6).

SUOLO: (...)

Per quanto riguarda i dati sul consumo di suolo relativi al comune di Monte Romano, si evidenzia una percentuale di suolo consumato sulla superficie di competenza amministrativa pari al 1.47% corrispondente a circa 126,4 ettari di superficie di suolo consumato totale registrato sino all'anno 2022 (...).

Proseguendo nell'analisi della suddetta componente ambientale e della sua criticità di contesto, con la realizzazione della Variante, come riportato nel R.P. a pag. 51, il consumo di suolo rimane all'interno di quello già ponderato e valutato nel PRG, con un cambio di destinazione d'uso con indici territoriali inferiori, ciò comporta comunque la perdita di funzionalità originale per alcune aree, precisamente aree in terreno naturale coperto da vegetazione; dunque, l'analisi sull'impermeabilizzazione assume una rilevanza importante per stabilire se gli effetti della Variante, modificano, alterano o, nel caso estremo, stravolgono un equilibrio ambientale. È evidente che l'impermeabilizzazione di qualsiasi area comporta non solo l'alterazione del rapporto tra il suolo e la falda, ma soprattutto l'incremento dei tempi di corrivazione, nonché l'aumento dei picchi dei carichi idraulici che vanno ad interessare i corpi idrici superficiali. Si raccomanda quindi di limitare tale impatto, prevedendo opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione, e di rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.

RADON: *Si ritiene opportuno segnalare che il Decreto Legislativo 31 luglio 2020, n. 101 che recepisce la Direttiva 2013/59/Euratom per il RADON, dispone che "entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore del sopra citato decreto sia adottato il Piano nazionale d'azione per il radon, concernente i rischi di lungo termine dovuti all'esposizione al radon". Le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano, entro ventiquattro mesi dall'entrata in vigore del Piano di cui sopra, sulla base delle indicazioni e dei criteri tecnici ivi contenuti:*

- a) individuano le aree in cui si stima che la concentrazione media annua di attività di radon in aria superi il livello di riferimento in un numero significativo di edifici;*
- b) definiscono le priorità d'intervento per i programmi specifici di misurazione al fine della riduzione dei livelli di concentrazione al di sotto dei livelli di riferimento e ne prevedono le modalità attuative e i tempi di realizzazione.*

L'art 12 specifica che "I livelli massimi di riferimento per le abitazioni e i luoghi di lavoro, espressi in termini di valore medio annuo della concentrazione di attività di radon in aria, sono:

- a) 300 Bq m-3 in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per le abitazioni esistenti;*
- b) 200 Bq m-3 in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024".*

In considerazione di quanto sopra riportato si ritiene necessario che nei futuri interventi esecutivi del Piano siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto dei livelli di riferimento sopra specificati.

RUMORE (INQUINAMENTO ACUSTICO): *In base alle informazioni in possesso dalla scrivente Agenzia, ad oggi, non risulta che il Comune di Monte Romano abbia approvato in via definitiva la classificazione acustica*



comunale di cui alla Legge Quadro n. 447/95 e alla L.R. 18/01, pertanto è necessario indicare e verificare gli estremi di approvazione della classificazione acustica citata a pagina 47 del R.P..

Si ricorda che il Piano di Classificazione Acustica è uno strumento tecnico-politico di governo del territorio comunale, in quanto ne disciplina l'uso e vincola le modalità di sviluppo delle attività; esso è il risultato della suddivisione del territorio urbanizzato in aree acustiche omogenee. L'obiettivo del Piano di Classificazione Acustica infatti è quello di prevenire il deterioramento di zone non inquinate e di fornire un indispensabile strumento di pianificazione, di prevenzione e di risanamento dello sviluppo urbanistico, commerciale, artigianale e industriale. Fatto salvo il rispetto dei limiti di cui al DPCM 14 novembre 1997 nella fase di esecuzione delle opere dovranno essere adottate tutte le necessarie misure di mitigazione. La realizzazione del progetto dovrà garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO: *Si sottolinea che tale argomento non viene trattato nel R.P. e che tuttavia è necessario tenere conto della presenza di elettrodotti e dei relativi vincoli determinati sull'uso del territorio dalla presenza degli stessi. Si ricorda infatti che la presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto previste dalla legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere. Pertanto lì dove la realizzazione della Variante 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.*

TENUTO CONTO dei pareri pervenuti dai Soggetti Competenti in materia Ambientale trasmessi dall'Autorità Procedente e di quelli pervenuti successivamente alla nota sopra citata nota prot.n. 2161 del 19/03/2024 e di seguito riportati:

- **Direzione Regionale Salute e Integrazione Socio Sanitaria – Area Autorizzazione, Accreditamento e Controlli – nota prot.n. 391163 del 20/03/2024**

Facendo seguito a quanto già comunicato con nota prot. n. 266004 del 26.2.2024, e sulla base della successiva integrazione pervenuta dal soggetto proponente e trasmessa da codesto Settore Tecnico LL.PP e Urbanistica del Comune di Monte Romano di cui al prot. reg. n. 380151 del 19.3.2024, si specifica quanto segue.

Precisato che la materia in oggetto (variante urbanistica) esula dalle competenze della scrivente Area, di cui alla L.r. n. 4/03 e s.m.i. e R.r. n. 20/2019, sulla base della relazione trasmessa dalla Parte a firma dell'Architetto (omissis) si evince la sola richiesta inerente una struttura di assistenza a persone non autosufficienti anche anziane di complessivi n. 60 posti residenza, per i quali non è dato conoscere il relativo livello assistenziale, previsto ai sensi della vigente normativa.

Al riguardo si rappresenta infatti che il piano della programmazione territoriale di cui alla DGR 976/2023 articola i relativi fabbisogni in coerenza con le previsioni di cui al DCA 99/2012 e s.m.i., specificando quindi dati di offerta e fabbisogno per i livelli di Mantenimento (alto e basso), Intensivo, Estensivo ed Estensivo per Disturbi Cognitivo Comportamentali Gravi.

Alla luce di quanto premesso, la scrivente Area non dispone degli elementi sufficienti per l'avvio della procedura finalizzata al rilascio di eventuali pareri.

Si invita il Settore Tecnico LL.PP e Urbanistica del Comune di Monte Romano in indirizzo a coinvolgere la scrivente Area nel procedimento espressamente previsto ai sensi dell'Art. 3 del R.r. n. 20/2019.

- **Autorità di Bacino dell'Appennino Centrale – Settore Pianificazione Risorse Idriche**

In riferimento alla procedura di verifica di assoggettabilità a valutazione Ambientale Strategica (VAS), ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa alla "Variante Urbanistica ex art. 8 DPR 160/2010 per "Modifica destinazione urbanistica per realizzazione di edificio assistenziale in Monte Romano", si rileva che l'intervento in progetto non interessa aree vincolate all'interno dei piani di questa Autorità.



Tuttavia, appare opportuna la preventiva autorizzazione da parte del Gestore del S.I.I. in merito a quanto previsto dalla Convenzione di Gestione sottoscritta dai Comuni dell'ATO 1 approvata nella Conferenza dei Sindaci e dei Presidenti delle Province il 22 febbraio 2006.

Ciò premesso, ferma restando la competenza dell'Ente Regionale in ordine alla valutazione dell'ex art. 12 del D. Lgs. 152/06, allo scopo di accertare la piena compatibilità dell'intervento proposto, questa Autorità non riscontra interferenze con i propri Piani di bacino.

Si rappresenta che il presente parere viene reso esclusivamente in funzione delle valutazioni condotte nell'ambito del procedimento di verifica di cui all'art.12 del D.Lgs. 152/2006.

Restano ferme le valutazioni di competenza che questo Ente potrà essere tenuto ad effettuare in successive fasi procedurali dell'intervento.

- **Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali**

Sotto l'aspetto paesaggistico l'analisi effettuata dallo SCA evidenzia che *la variante proposta non risulta conforme all'art. 44 delle NTA del PTPR.*

Sotto l'aspetto urbanistico

- Non risulta chiaro l'esatto perimetro dell'area interessata dal progetto proposto che andrà anche puntualmente sovrapposto sia sulla zonizzazione del PRG che sulle Tavole A e B del PTPR.

- Dalla visione della documentazione presentata si evince che il progetto interessa sia aree ritenute in conformità al PRG vigente ((omissis), avente destinazione "Viabilità" e part. (omissis) ricadente in parte in "Viabilità" e in parte in zona F sottozona F3 "Servizi e attrezzature di uso pubblico e interesse generale") che su aree attualmente ricadenti in zona B sottozona B2 "Nucleo urbano ad altezza maggiore" per le quali la nuova destinazione proposta risulta essere la stessa Zona F3 di PRG con la riproposizione dei medesimi indici. Si ricorda a riguardo però che mediante il ricorso all'art. 8 del DPR 160/2010, viene approvato un progetto, i cui parametri ed indici definiscono la variante urbanistica dell'area e che con la suddetta procedura non possono prodursi varianti agli strumenti urbanistici generali. Si rammenta infatti che, diversamente dalle varianti ordinarie, che imprimono una nuova destinazione e/o una nuova normativa di attuazione avente carattere permanente, ove il progetto non venga realizzato nei termini del rilascio del PDC secondo le disposizioni dell'art. 15 del DPR 380/01, gli effetti della variante decadono.

- Nell'attestazione comunale di insufficienza di aree produttive si afferma tra l'altro che "... l'area di cui alla lettera C è già ricompresa nella proposta di intervento ma la sua consistenza superficiale non consente di realizzare la cubatura prevista in progetto in relazione all'indice stabilito per la sottozona F3 (2,00 mc/mq)". Premesso che, come sopra ricordato, la procedura ex art. 8 del DPR 160/2010 non è una variante urbanistica per cui non si ravvisa alcuna necessità di adeguamento agli indici di zone del PRG vigente e conseguentemente non sussiste l'esigenza di reperire un'area avente una determinata consistenza superficiale minima, dalla visione della foto aerea trasmessa, l'area limitrofa a quella di progetto, avente destinazione conforme alla proposta progettuale, risulta essere di superficie simile a quella in variante proposta.

- Si chiedono informazioni circa l'esito del Permesso di Costruire n° 04/2013 del 14 marzo 2013 citato e se la struttura edile presente sull'area da demolire (definita "rudere") è stata realizzata in parziale attuazione dello stesso.

- Il progetto dovrà essere integrato con planimetrie ante e post operam estese all'ambito circostante l'intera area oggetto d'intervento (sia per la parte ritenuta in conformità che in variante al PRG) ed ulteriori elaborati progettuali descrittivi (piante, prospetti e sezioni), oltrechè una rappresentazione fotografica dello stato di fatto e di fotosimulazioni contestualizzate di progetto.

- Non risultano rappresentate graficamente né descritte le opere di urbanizzazione previste dall'intervento in esame ("realizzazione di un ampliamento della viabilità, la quale sarà potenziata con la realizzazione della strada del futuro comparto F3: la viabilità sarà diretta e con percorsi alternativi decentrati"), compresi i parcheggi pubblici e "interni" per i quali sono state riportate le verifiche di soddisfacimento degli standard.



- In merito alla richiesta formulata dall'Autorità Competente con la nota prot. n. 1268861 del 07/11/2023 di Inserire analisi sul flusso del traffico previsto nel territorio interessato, assenti nel Rapporto Preliminare, e descrivere ed analizzare le ricadute sulla viabilità in particolar modo nel Centro Storico di Monte Romano e nei quartieri limitrofi, si ritiene non adeguatamente calata nel contesto in esame l'analisi effettuata dal Proponente.

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 opportuni chiarimenti in merito alle osservazioni sopra riportate e che qui si intendono integralmente richiamate, tra le quali si evidenzia la non conformità dell'intervento proposto a quanto disposto dall'art. 44 delle NTA del PTPR.

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.

PRESO ATTO che il Comune di Monte Romano, con nota prot.n. 2161 del 19/03/2024, acquisita in pari data al prot.n. 380151 ha trasmesso le seguenti considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria:

- Con riferimento al parere della Direzione Regionale Salute e Integrazione Socio Sanitaria – Area Autorizzazione, Accreditamento e Controlli l'Autorità Procedente ha trasmesso in allegato una nota integrativa con specificazioni di progetto fornita dal Proponente specificando, inoltre, che *il progetto prevede n. 60 posti letto e un livello assistenziale R1.*
- Con riferimento al parere reso da ARPA Lazio si specifica che (...) *Il soggetto proponente, con nota prot. 2034 del 14/03/2024, ha recepito le indicazioni impartite da ARPA Lazio e ha dichiarato che le stesse saranno integralmente verificate e formeranno la base della progettazione esecutiva. Di seguito alcune ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria, incluse le modalità di recepimento delle indicazioni fornite.*

1. ARIA

Per tale aspetto, al fine di poter considerare non rilevante l'impatto della variante urbanistica proposta, verranno messe in atto opportune azioni di mitigazione per la riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio da realizzare oltre a prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di energia secondo i principi minimi di integrazione, ai sensi del D.Lgs. 11. 199/2021.

2. RISORSE IDRICHE

Per la matrice "acqua", saranno attuate le misure per la tutela delle acque in coerenza con le norme tecniche di attuazione del Piano di Tutela delle Acque.

Come evidenziato nella relazione di ARPA Lazio, attualmente il depuratore urbano di Monte Romano sostiene un carico insediativo maggiore rispetto alla sua capacità depurativa.

Per quanto sopra, il soggetto proponente dovrà mettere in atto interventi di adeguamento e potenziamento della capacità del depuratore in questione ovvero provvedere a soluzioni alternative autonome per la depurazione delle acque reflue prodotte, in modo da garantire parametri di immissione conformi alle normative e leggi vigenti.

Si dovrà inoltre garantire il trattamento delle acque di prima pioggia delle aree di parcheggio e gli adempimenti per il risparmio idrico, previsti dalla normativa vigente.

Si ritiene che gli interventi e le misure di cui al presente punto, in fase di progettazione esecutiva, dovranno essere concordati con la Soc. TALETE SpA, in qualità di gestore del Servizio Idrico Integrato, già individuata in fase di avvio della consultazione.



3. SUOLO

L'impatto della variante proposta sulla matrice "suolo" sarà limitato prevedendo e attuando idonee misure di compensazione e mitigazione dell'intervento.

4. RADON

Si prevede l'attuazione di idonee prescrizioni costruttive al fine di garantire il rispetto dei livelli di riferimento imposti dalla normativa in materia.

5. RIFIUTI

Ai sensi della definizione di cui all'art. 183, lettera b-ter del D.Lgs. 11. 152/2006, alla luce delle modifiche apportate dal D.Lgs n. 116/2020, i rifiuti indifferenziati e da raccolta differenziata prodotti presso la struttura assistenziale, che siano simili per natura e composizione ai rifiuti domestici, sono da considerare a tutti gli effetti "rifiuti urbani" e pertanto verranno trattati all'interno dell'appalto per la gestione dei servizi di igiene urbana, attualmente in corso di definizione.

Relativamente ai rifiuti non assimilati a urbani, gli stessi dovranno essere trattati da imprese in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa in materia di trasporto, trattamento e smaltimento di rifiuti speciali, secondo la definizione di cui all'art. 184, comma 3, lettera h del D.Lgs. n. 152/2006. Per la gestione di tali categorie merceologiche il gestore della struttura dovrà sottoscrivere appositi contratti di servizio con imprese qualificate.

6. RUMORE (INQUINAMENTO ACUSTICO)

Gli elaborati riportati nel Rapporto Preliminare fanno riferimento al Piano di Zonizzazione Acustica adottato dal Comune di Monte Romano con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 13/05/2008 e mai approvato in via definitiva.

In fase di progettazione ed esecuzione dovrà essere garantito il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 05/ 12/1997.

7. IN QUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

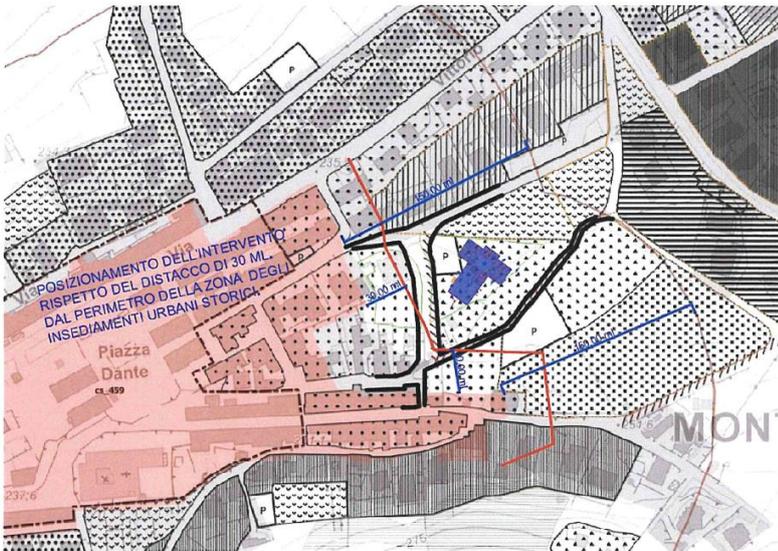
Si fa presente che il sito interessato dalla variante urbanistica non si trova in prossimità di elettrodotti.

- Con riferimento al parere dell'Autorità di Bacino dell'Appennino Centrale si evidenzia quanto segue: l'Autorità di Bacino ritiene necessaria la preventiva autorizzazione da parte del Gestore del Servizio Idrico Integrato che però, già interpellato e coinvolto nella presente procedura, non ha espresso alcun parere in merito. Con riferimento all'intervento proposto l'Autorità non riscontra interferenze con i Piani di Bacino vigenti. Restano ferme eventuali valutazioni che l'Autorità potrà essere tenuta a effettuare nelle successive fasi procedurali.

PRESO ATTO che il Comune di Monte Romano con nota prot.n. 4741 del 18/06/2024, acquisita in pari data al prot.n. 789395 e al prot.n. 789410, ha fornito riscontro al parere prot. n. 502179 del 12/04/2024 dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali, specificando quanto segue:

Sotto l'aspetto paesaggistico, è stata accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di Vincoli di uso civico o demanio collettivo come risultante dalla certificazione allegata alla presente.

Per quanto riguarda le prescrizioni di cui all'art. 44 delle NTA del PTPR, l'Arch. (omissis) ha verificato la possibilità di posizionare il fabbricato da realizzare a una distanza superiore ai 30 mt dal perimetro dell'insediamento urbano, pur ricadendo sempre nella zona a destinazione urbanistica F3 — Servizi e attrezzature di uso pubblico e interesse generale (vedi elaborato di cui alla nota prot. 4576, che si riporta di seguito):



Relativamente alla tutela di cui all'art. 50, co. 3 delle NTA del PTPR, si precisa che il vincolo è legato al cono visuale lungo la Via Aurelia Bis, mentre l'intervento in progetto è previsto in Via Aldo Moro e tra le due arterie stradali non c'è continuità visiva e non sussiste l'interposizione di ostacoli visivi dovuti alla realizzazione proposta.

Sotto l'aspetto urbanistico, si conferma il ricorso all'art. 8 del DPR 380/01, essendo le aree individuate dal vigente strumento urbanistico comunale insufficienti per la realizzazione del progetto proposto.

Per quanto riguarda il rudere esistente da demolire, si conferma che lo stesso è stato realizzato con il Permesso di Costruire n. 4/2013 del 14/03/2013, parzialmente attuato.

Si comunica che le planimetrie ante e post-operam, nonché la rappresentazione e descrizione delle opere di urbanizzazione saranno dettagliatamente fornite e trattate in sede di redazione della proposta progettuale definitiva, successivamente alla presente procedura.

Infine, in relazione all'analisi dei flussi di traffico, si precisa che la struttura è raggiungibile direttamente dallo svincolo della strada extra-urbana, senza interessare la viabilità del centro storico per i flussi provenienti da Viterbo. Al completamento della S3675, in corso di realizzazione, anche i flussi provenienti da sud non interesseranno il centro storico.

Allegata alla sopra citata nota prot.n. 4741 del 18/06/2024 risulta pervenuta la relazione redatta dall'Arch. (omissis), dalla quale si evince quanto segue:

- *Aspetto paesaggistico*

l'area ricade nei seguenti vincoli:

- *individuazione del patrimonio identitario regionale – insediamenti urbani storici e re-lativa fascia di rispetto, art. 134 co. 1 lett. c)....normata dall'art. 44 delle NTA del PTPR. Più specificatamente ricade all'interno della fascia di rispetto.*
- *l'area in esame è ricompresa nel contesto del "Paesaggio agrario di continuità", la cui tutela è normata dall'art. 27 delle NTA del PTPR approvato.*
- *dichiarazione di inesistenza dell'uso civico anche per le part. (omissis).*

Per quanto concerne il distacco di almeno 30 ml. dall'edificio esistente è possibile traslare l'edificio e riorganizzare le aree per viabilità parcheggi pubblici senza modificare il perimetro dell'area di intervento; le zone omogenee oggetto dell'intervento sono indicate nel PRG come zona B di completamento, Zona F (servizi) e viabilità; si precisa che non vengono interessate aree con destinazione agricola.



(...)

Per quanto riguarda il dettato dell'art. 27 il c. 3 consente la realizzazione di servizi, si precisa che la destinazione dei terreni interessati dal progetto non è agricola.

L'amministrazione Comunale fornirà le certificazioni di inesistenza dell'uso Civico anche per le particelle sopra citate.

- Art. 50 co. 3: La tutela del cono visuale o campo di percezione visiva

Il tracciato che sostanzia la tutela del cono visuale è quello lungo la via Aurelia bis che è parallela alla via Aldo Moro dove è previsto l'intervento e non esiste continuità visiva tra le due arterie, comunque non c'è interposizione di ostacoli visivi dovuti alla realizzazione proposta.

- Aspetto urbanistico

Sarà prodotta l'esatta sovrapposizione dell'intervento sulle tav. A e B del PTPR.

Si conferma il ricorso all'art. 8 del DPR380/01.

Il permesso di costruire n. 04/2013 del 14 marzo 2013 è stato parzialmente attuato ed il rudere da demolire presente sull'area di intervento era la porzione seminterrata dei posti auto.

Le integrazioni con le foto simulazioni saranno integrate nel progetto definitivo così come richiesto.

Le opere di urbanizzazione saranno integrate nella proposta definitiva.

Per quanto riguarda le analisi del flusso di traffico previsto nel territorio interessato dall'intervento occorre precisare che la struttura è raggiungibile direttamente dallo svincolo della superstrada senza interessare la viabilità del centro storico per le percorrenze provenienti da Viterbo, con il completamento della Civitavecchia-Viterbo anche da sud non si attraverserà il centro storico.

Dalla verifica effettuata è possibile conformare l'intervento con l'adeguamento alle prescrizioni dell'art. 44 delle nta del PTPR mantenendo una fascia di rispetto libera dalle costruzioni di 30 ml. dagli edifici ricompresi nella perimetrazione del nucleo storico.

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;
- 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;
- la variante è finalizzata alla realizzazione di una struttura socioassistenziale per 60 posti letto e livello assistenziale R1, mediante il ricorso all'art.8 del DPR 160/2010;
- l'Autorità Procedente ha attestato l'insufficienza, nell'ambito del vigente strumento urbanistico comunale, di aree idonee alla realizzazione dell'intervento oggetto della presente procedura;
- l'area della Variante proposta interessa una superficie di mq 5.478 inserita in un tessuto residenziale e secondo quanto attestato dall'AP "è raggiungibile direttamente dallo svincolo della strada extra-urbana, senza interessare la viabilità del centro storico per i flussi provenienti da Viterbo. Al completamento della S3675, in corso di realizzazione, anche i flussi provenienti da sud non interesseranno il centro storico";
- secondo il PRG l'area della Variante attualmente ricade in zona B – sottozona B2, per la quale si propone la nuova destinazione F3;



- nell'attuale porzione ricadente in sottozona B2 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n° 04/2013 del 14 marzo 2013 per circa 5000 mc a destinazione residenziale, parzialmente attuato;
- la proposta di variante prevede un'edificabilità (IFF = 2 mc/mq) inferiore a quella prevista per la sottozona B2 (IFF=3 mc/mq), con cambio di destinazione d'uso da residenziale a socioassistenziale con indici territoriali inferiori ed un consumo di suolo che rimane all'interno di quello già ponderato e valutato nel PRG;
- La proposta prevede oltre alla realizzazione di un edificio Assistenziale con diagnostica, parcheggi e viabilità pubblica, un'area a verde, ed opere di valenza pubblica, non individuate nel Rapporto Preliminare;
- Dai dati ISTAT sulla struttura della popolazione di Monte Romano, l'incidenza della popolazione residente di 75 anni e più, è incrementata negli anni (6.7% al 1991, 12.1% al 2001, 11.6% al 2011)¹;
- l'area interessata dalla Variante non ricade nel perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria e Zone Speciali di Conservazione di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- L'area della variante ricade all'interno della fascia di rispetto degli insediamenti urbani storici di cui all'art. 134 co. 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004, cod. cs_459 Monte Romano, normata dall'art. 44 delle NTA del PTPR; una porzione dell'area ricade anche nelle Aree di visuale, la cui tutela è normata dall'art. 50 delle NTA del PTPR;
- l'Autorità Procedente ha attestato che i terreni oggetto di procedura non risultano gravati da uso civico;
- A seguito del parere dell'Area Urbanistica Regionale in cui ha rilevato la non conformità della proposta all'art. 44 delle NTA del PTPR, l'AP ha dichiarato che *"Dalla verifica effettuata è possibile conformare l'intervento con l'adeguamento alle prescrizioni dell'art. 44 delle nta del PTPR",* impegnandosi ad una rimodulazione nelle successive fasi progettuali;
- l'Area Urbanistica Regionale ha inoltre evidenziato la necessità di chiarire alcuni aspetti nel prosieguo dell'iter urbanistico, in particolare ha evidenziato che *"... mediante il ricorso all'art. 8 del DPR 160/2010, viene approvato un progetto, i cui parametri ed indici definiscono la variante urbanistica dell'area e che con la suddetta procedura non possono prodursi varianti agli strumenti urbanistici generali. Si rammenta infatti che, diversamente dalle varianti ordinarie, che imprimono una nuova destinazione e/o una nuova normativa di attuazione avente carattere permanente, ove il progetto non venga realizzato nei termini del rilascio del PDC secondo le disposizioni dell'art. 15 del DPR 380/01, gli effetti della variante decadono.;*
- ARPA Lazio ha evidenziato che l'agglomerato denominato Monte Romano è servito dal depuratore urbano Comune di Monte Romano che sostiene un carico insediativo maggiore rispetto alla sua capacità depurativa - 1997 AE (Abitanti Equivalenti) a fronte di 2175 AETU (Abitanti Equivalenti Totali Urbani);
- L'Autorità di Bacino dell'appennino Centrale ha rilevato la necessità di acquisire la preventiva autorizzazione da parte del Gestore del S.I.I. in merito a quanto previsto dalla Convenzione di Gestione sottoscritta dai Comuni dell'ATO 1 approvata nella Conferenza dei Sindaci e dei Presidenti delle Province il 22 febbraio 2006;
- L'Area Autorizzazione, Accreditamento e Controlli della Regione Lazio *"...invita il Settore Tecnico LL.PP e Urbanistica del Comune di Monte Romano in indirizzo a coinvolgere la scrivente Area nel procedimento espressamente previsto ai sensi dell'Art. 3 del R.r. n. 20/2019";*
- L'AP ha chiarito *"che il sito interessato dalla variante urbanistica non si trova in prossimità di elettrodotti";*

¹ <https://ottomilacensus.istat.it/comune/056/056037/>


VALUTATO che:

- i Soggetti Competenti in materia Ambientale coinvolti e il Rapporto Preliminare non hanno rilevato impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante sulle componenti ambientali interessate;
- al fine di superare la criticità evidenziata dal competente SCA in materia paesaggistica, con la nota prot.n. 4741 del 18/06/2024 l'Autorità Procedente, con riferimento alle prescrizioni di cui all'art.44 delle NTA del PTPR, ha specificato che *"per quanto concerne il distacco di almeno 30 ml. Dall'edificato esistente è possibile traslare l'edificio e riorganizzare le aree per viabilità parcheggi pubblici senza modificare il perimetro dell'area di intervento"*, impegnandosi ad una rimodulazione, come altresì riportato nella relazione redatta dal tecnico progettista, allegata alla sopra citata nota del 18/06/2024 (*"dalla verifica effettuata è possibile conformare l'intervento con l'adeguamento alle prescrizioni dell'art. 44 delle NTA del PTPR"*);
- L'area interessata dalla variante nelle attuali previsioni del PRG vigente già presenta un'edificabilità, anche superiore a quella proposta, ma con differente destinazione (residenziale);
- Dal confronto tra il carico antropico previsto (72 abitanti) e quello proposto (92 utenti/assistenti), l'incremento risulta pari a 27,7%, tuttavia non genera un incremento di flussi di traffico significativo, tenuto conto delle destinazioni funzionali proposte;
- L'obiettivo evidenziato nel RP relativo all'*Aumento della ricettività sanitaria provinciale, delocalizzata*, seppur non supportato da analisi socio-demografiche specifiche per l'ambito territoriale di riferimento, risulta in linea con i dati ISTAT che mostrano un progressivo incremento della popolazione residente di 75 anni e più;
- ARPA LAZIO evidenzia e indica opportune azioni e misure di mitigazione, nonché il rispetto delle misure previste dalle normative di settore al fine di escludere eventuali criticità sulle componenti ambientali interessate;
- L'AP ha rimandato al soggetto proponente interventi di adeguamento e potenziamento della capacità del depuratore in questione ovvero soluzioni alternative autonome per la depurazione delle acque reflue prodotte, in modo da garantire parametri di immissione conformi alle normative e leggi vigenti;
- Relativamente ai rifiuti non assimilati a urbani, l'AP si è impegnata come di seguito riportato *"gli stessi dovranno essere trattati da imprese in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa in materia di trasporto, trattamento e smaltimento di rifiuti speciali, secondo la definizione di cui all'art. 184, comma 3, lettera h del D.Lgs. n. 152/2006. Per la gestione di tali categorie merceologiche il gestore della struttura dovrà sottoscrivere appositi contratti di servizio con imprese qualificate."*;
- La Zonizzazione acustica del territorio comunale, solamente adottata con D.C.C. n. 10/2008, relativamente all'area della Variante, prevede una Classe II (prevalentemente residenziali), mentre la destinazione proposta dovrebbe ricadere in Classe I (aree particolarmente protette, quali parchi e giardini pubblici, le aree scolastiche, ospedaliere e case di riposo); pertanto in caso di approvazione della variante proposta si renderà necessario un aggiornamento;
- la localizzazione nell'ambito di intervento, il suo dimensionamento e le trasformazioni previste non comportano una significativa modifica del quadro ambientale esistente;

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:

- nel proseguimento dell'iter di approvazione urbanistica, sarà necessario verificare la rispondenza della proposta ai requisiti per il ricorso alla procedura di cui all'art.8 del DPR 160/10 e fornire opportuni chiarimenti finalizzati a superare le osservazioni dell'Area Urbanistica Regionale;
- Ferma restando la necessità di verificare quanto evidenziato al punto 1, nelle successive fasi progettuali la proposta dovrà essere rimodulata al fine di garantire la conformità con le NTA del vigente PTPR, con particolare riferimento all'art. 44 dello stesso;



- in riferimento agli aspetti geomorfologici e vegetazionali sia acquisito il parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2011;
- in relazione alla matrice aria, come indicato da ARPA Lazio, dovranno essere effettuate azioni di mitigazione che garantiscono la massima riduzione del fabbisogno energetico con i conseguenti benefici in termini di emissioni e di sostenibilità ambientale, ed una minore richiesta di energia e di potenza riducendo l'impiego di fonti inquinanti e relativi sprechi a favore di un maggiore sfruttamento di quelle rinnovabili pulite e dovranno essere attuati tutti i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria indicati nel PRQA vigente;
- al fine di limitare il consumo di suolo, vengano previste opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione, e sia rispettato quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.
- sia preventivamente verificata la capacità del depuratore di sostenere l'aumento del carico insediativo anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti previsti da altri piani e sia acquisita la preventiva autorizzazione da parte del Gestore del S.I.I. in merito a quanto previsto dalla Convenzione di Gestione sottoscritta dai Comuni dell'ATO 1 approvata nella Conferenza dei Sindaci e dei Presidenti delle Province il 22 febbraio 2006;
- Sia coinvolta la competente Area Autorizzazione, Accreditamento e Controlli della Regione Lazio nell'ambito del procedimento previsto ai sensi dell'Art. 3 del R.r. n. 20/2019;
- Si raccomanda l'adozione di misure volte alla promozione della mobilità sostenibile e all'adozione di servizi di trasporto alternativi da e per l'area interessata;
- La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti (art. 146 comma 1 lett. g del D. Lgs. 152/2006 e art. 25 co. 3 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque Regionali);
- Nel lotto in esame dovrà essere evitata la rimozione di esemplari arborei e per le aree a verde da realizzare sia prevista la conservazione della composizione e struttura delle fisionomie vegetazionali naturali potenziali, evitando nelle operazioni di piantumazione l'introduzione di specie alloctone ed invasive;
- I fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da eventuali elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;
- la produzione dei rifiuti urbani venga gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente, tenendo conto degli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n.4 del 5/8/2020 e pubblicato sul Suppl. n.1 al BURL 22/9/2020, n.116;
- la classificazione acustica comunale dovrà essere aggiornata a seguito della approvazione della variante, prevedendo per l'area in esame la Classe I;
- Nella fase di cantiere vengano rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;
- 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, venga garantita la sostenibilità economica della variante, anche in applicazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001;



- in considerazione delle funzioni socio-assistenziali proposte con la variante in esame, l'Autorità Procedente valuti l'opportunità di stipulare accordi o convenzioni finalizzati a garantire l'accoglienza e/o l'assistenza ad una percentuale della popolazione anziana non autosufficiente o in condizioni economiche disagiate, residente nel territorio comunale (per es. n. posti letto riservati, soggiorni a prezzi calmierati, ecc.);
- Siano comunque rispettate tutte le indicazioni fornite dai Soggetti Competenti in materia Ambientale nei propri pareri di competenza e gli impegni assunti nel Rapporto Preliminare e nelle successive note dell'AP prot. n. 2161 del 19/03/2024 e prot.n. 4741 del 18/06/2024;

TUTTO CIÒ PREMESSO

si ritiene che la "Variante Urbanistica ex art. 8 DPR 160/2010 per "Modifica destinazione urbanistica per realizzazione di edificio assistenziale in Monte Romano". 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 Dirigente

Ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)