

Oggetto: Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006
Codice Pratica: **VVAS-2023_08**
Denominazione Piano: Variante urbanistica ex art. 8 DPR 160/2010 per la “Riqualificazione del Campeggio Club degli Amici”.
Tipologia Piano: Variante urbanistica al P.R.G.
Rif.Leg.Piano ex art. 8 DPR 160/2010
Autorità Procedente: Comune di Montalto di Castro (VT).
Autorità Proponente Soc. FINCESAR S.p.A.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con nota prot. n. 6159 del 20/02/2023, acquisita al protocollo regionale con prot. n. 0196452 del 21/02/2023, il Comune di Montalto di Castro, in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di Autorità Competente (di seguito AC), la documentazione ai fini dell’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all’oggetto.
- Con nota prot. n. 0787034 del 17/07/2023, l’Autorità Competente ha richiesto integrazioni alla documentazione inviata, al fine di attivare correttamente la procedura.
- Con nota prot. n. 27126 del 22/08/2023, l’Autorità Procedente ha provveduto a trasmettere la documentazione richiesta, acquisita in pari data con prot. n.0922549.

DATO ATTO che con nota prot. n. 72548 del 18/01/2024, l’Autorità Competente ha comunicato e integrato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente la variante, in formato digitale:

- **Regione Lazio - Direzione Regionale 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 e Risorse Idriche
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente**
 - Area “Protezione e gestione della biodiversità”
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti**
- **Regione Lazio - Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario**

- **Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del Cibo, Caccia e Pesca**
 - Area Affari Generali e Usi Civici
- **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
- **ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio**
- **PROVINCIA DI VITERBO**
 - ▪ Unità di Progetto "Tutela del Territorio"
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale**
- **Autorità ATO N.1 Lazio Nord - Viterbo**
- **Talete S.p.A.**
- **ASL Viterbo**

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

PRESO ATTO che da parte dei SCA sono pervenuti i seguenti pareri:

1	Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale prot. n. 3250-P del 27/02/2024 acquisito in pari data al prot. n. 0270057
2	ARPA Lazio nota prot. n. 11473.U del 19/02/2024 acquisito in pari data al prot. n. 0230724
3	Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali nota prot. n. 0257953 del 23/02/2024
4	Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti Climatici, Transizione Energetica e Sostenibilita', Parchi nota prot. n. 0212483 del 15/02/2024

- con nota prot. n. 84066 del 19/01/2024 , la Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo - l'Area regionale Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche, ha comunicato che "non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo";

PRESO ATTO che con nota prot. n.32380/2024 del 18/11/2024, acquisita con prot. n. 416552 del 18/11/2024 la AP ha fornito ulteriori considerazioni, in riscontro ai pareri SCA prevenuti;

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

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

L'intervento proposto riguarda il progetto in variante al PRG ai sensi dell'ex art. 8 DPR 160/2010 relativo all'ampliamento dell'esistente *Campeggio Club degli Amici realizzato con la Licenza Edilizia n. 801 del 26.05.1975 poi ampliato grazie alle Concessioni Edilizia n. 411 del 27.11.1990 e n. 184 del 03.12.2002 ed infine con la Conferenza di Servizi e la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38/2009 e il Permesso a Costruire n.980/2009; successivamente sono stati rilasciati titoli per la installazione di bagni amovibili e per modifiche interne che non hanno modificato sostanzialmente la struttura.*

L'area è posta nella fascia costiera del Comune di Montalto di Castro denominata *Pescia marina in località Paglito...* Nel Catasto Terreni del Comune di Montalto di Castro ricade nel ...omissis... ed è di proprietà della *Soc. Fincesar spa.*



... Il progetto di variante urbanistica si inserisce in un ambito agricolo attualmente pressoché incolto limitrofo al campeggio esistente e a una zona parzialmente urbanizzata con presenza di attività turistiche e commerciali.

In particolare, saranno realizzate una piscina con i relativi accessori e delle piazzole con allacciamento ai servizi, nell'area verranno impiantate alberature di essenze tipiche della zona.

Il progetto, in sintesi, viene presentato per soddisfare due esigenze:

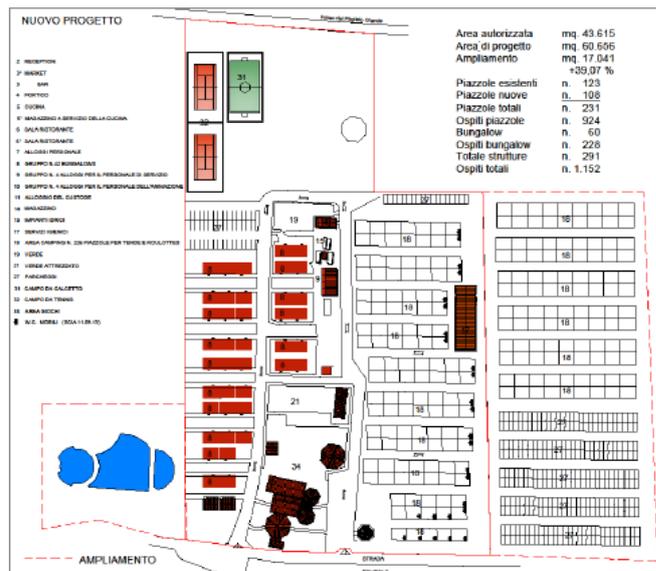
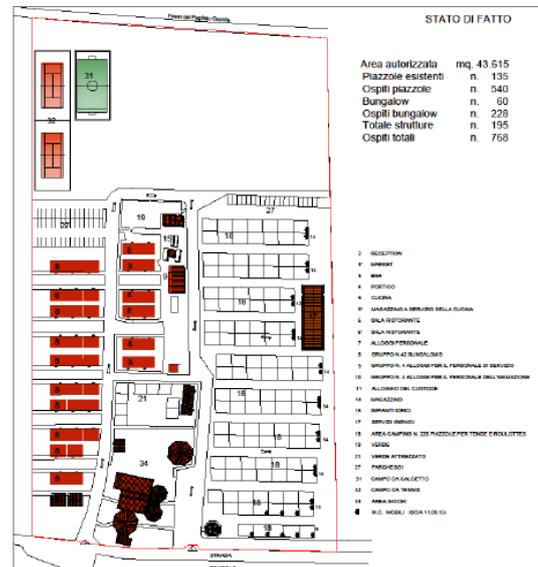
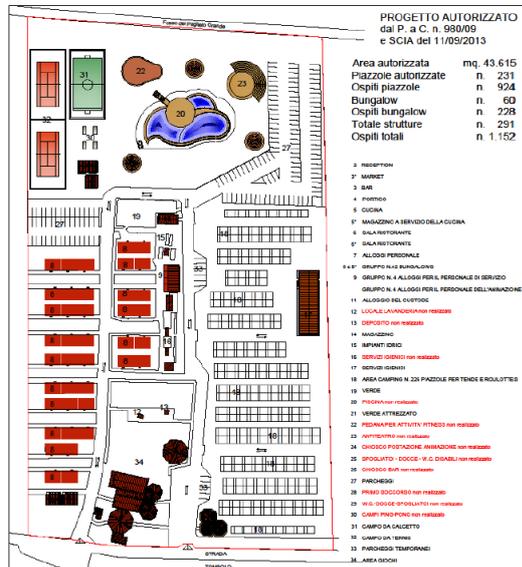
· Realizzare, in diversa ubicazione, la piscina prevista nel progetto approvato con la Conferenza di Servizi, la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 19.05.2009 e il Permesso a Costruire n. 980/2009 e non realizzata per motivi che verranno di seguito descritti.

· Prevedere, a parità di capienza e di cubature, una maggiore dotazione di spazi per i turisti aumentando la superficie delle piazzole attrezzate e ciò per corrispondere ad una maggiore qualificazione della struttura (aumento delle stelle) e per attrarre un turismo di più alto profilo.

Il progetto è articolato nelle sue parti come segue:

- Realizzazione della piscina e delle aree e servizi complementari*

- Ampliamento dell'area destinata a piazzole per aumentare, a parità di ospiti, la dimensione delle stesse.



DATI DIMENSIONALI

Superficie attualmente occupata dal campeggio 43.615mq
Area proposta in ampliamento 17.041 mq
Superficie totale a fine trasformazione 60658 mq

VARIAZIONI PROPOSTE

L'area del Campeggio esistente è classificata quale Zona F.4 Complessi ricettivi campeggistici

L'area in ampliamento è classificata quale Zona E.4 Zona agricola vincolata.

cambio di destinazione d'uso: da Zona E.4 Zona agricola vincolata a Zona F.4 Complessi ricettivi campeggistici disciplinata dall'art. 16 N.T.A.

La realizzazione di una piscina era già prevista in un progetto oggetto di Permesso a Costruire n. 980/2009 conseguente a Conferenza di Servizi e successiva la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 19.05.2009 ma la stessa non è stata mai attuata in quanto l'area in cui era prevista, ancorché avesse avuto tutti i pareri, ne rendeva impossibile la realizzazione per la situazione geologica e idraulica del sottosuolo.

La realizzazione della piscina si rende quindi necessaria per migliorare l'offerta di servizi al turista che ormai ritiene indispensabile tale dotazione nonostante la prossimità del mare, tale presenza inoltre è indispensabile per poter migliorare la classificazione del campeggio ai sensi del Regolamento Regionale n. 18/08.

L'ampliamento planimetrico della struttura si rende necessario per consentire l'aumento della superficie delle singole piazzole necessaria oltre che per dare maggior comfort al turista e diminuire l'affollamento e l'impatto, anche per migliorare la classificazione sempre ai sensi del Regolamento Regionale n. 18/08.

TENUTO CONTO che nella tabella relativa alla planimetria dell'“ampliamento proposto” di pagina 35 del RP, è possibile rilevare che la proposta prevede l'incremento di n.108 nuove piazzole rispetto allo stato attuale per le quali è possibile stimare un aumento pari a n.432 ospiti, che sommati agli attuali n.768 ospiti (rilievo da tabella “planimetria stato attuale” pagina 34) comporteranno una capienza totale del campeggio di n. 1152 ospiti

TENUTO CONTO che il Regolamento Regionale n.18 del 24/10/2008 “Disciplina delle Strutture Ricettive all'aria aperta.”, di attuazione della LR 13 del 06/08/2007, dispone all'art.5 “equipaggi e piazzole”:

“1. L'equipaggio è un gruppo costituito convenzionalmente da un numero di quattro persone, che utilizzano una singola piazzola e vi soggiornano.

2. I campeggi e i villaggi turistici possono offrire una capacità ricettiva non superiore a 70 equipaggi per ettaro, per un numero di ospiti non superiore a 250.”;

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:

...Si sottolinea che non è possibile escludere che gli interventi previsti dal piano non possano portare ad un aumento del carico antropico visto che sia la realizzazione della piscina che l'ampliamento delle piazzole attrezzate sono un plusvalore per l'ospitalità. Sono dunque un traino per i nuovi avventori e conseguentemente portano un aumento del flusso turistico soprattutto nella stagione estiva. Sarebbe quindi opportuno valutare l'aumento del carico antropico e riportare la cubatura della piscina.

ARIA: ... Tenuto conto di quanto sopra riportato e preso atto di quanto scritto nel R.P., si ritiene che la variante non sia tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria 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, come l'apporto solare, e se verranno seguiti i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria indicati nel PRQA vigente.

RISORSE IDRICHE (idrosfera):... Vista la prossimità del campeggio al tratto costiero, è consigliabile valutare anche lo stato ecologico e lo stato chimico dei corpi idrici marino-costieri. Il campeggio si trova nei pressi del corpo idrico marino costiero denominato “da F. Chiarone a Bacino Fiora”. Dai dati in possesso della scrivente Agenzia il corpo idrico in esame risulta avere una valutazione “buono” sia per lo stato ecologico che per lo stato chimico. Quindi, nell'area in esame non è presente una criticità ambientale inerente le risorse idriche. Dovranno comunque essere attuate tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque.

... Vista la vicinanza con la costa, sarebbe stato opportuno riportare nel R.P. anche le informazioni inerenti le acque di balneazione. Secondo i dati sui monitoraggi effettuati dalla scrivente Agenzia (<https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/>), la classificazione dello stato di qualità delle aree di balneazione per l'anno 2023 nel comune di Montalto di Castro (Figura 5) risulta “eccellente” in tutte le stazioni di monitoraggio (Costa selvaggia, Camping degli Amici, Fosso del Tafone, Bar Gabbiano, Il Tombolo, Fosso Arrone).

Per quanto concerne l'infrastruttura del sistema di depurazione dei reflui urbani, si evidenzia che, per i centri urbani con popolazione superiore ai 2.000 A.E. (abitanti equivalenti), la Regione Lazio con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 ha approvato le delimitazioni e le perimetrazioni degli agglomerati urbani regionali di cui alla Direttiva n. 91/271/CEE "Concernente il trattamento delle acque reflue urbane", e alla parte terza del D.Lgs. n. 152/2006. In base alle informazioni in possesso di ARPA Lazio, l'area oggetto ricade nell'agglomerato "Pescia Romana" (riportato in Figura 6) che, con una capacità depurativa pari a 4000 abitanti equivalenti, risulta sufficiente a gestire i 1.716 AETU attuali.

Visto l'intervento della variante, che prevede la costruzione di una piscina e l'ampliamento delle piazzole attrezzate, si presume un aumento del carico antropico soprattutto nella stagione estiva. Sarebbe stato quindi opportuno verificare la capacità depurativa a fronte dell'eventuale aumento del carico antropico anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani.

SUOLO: ...Il comune di Montalto di Castro ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 12,21% (dato 2022 - fonte: <https://www.consumosuolo.it/indicatori>) che corrisponde a circa 1.405,50 ettari di superficie di suolo consumato fino al 2022 (Figura 7) ed ha un incremento di consumo di suolo netto 2021-2022 pari a 23,1 ettari.

...

Figura 8 Andamento temporale del consumo di suolo fino al 2022 nel comune di Montalto di Castro

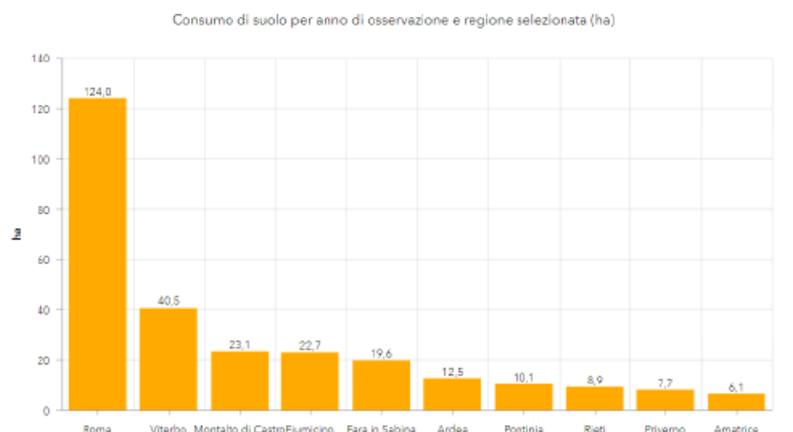


Figura 9 Incremento di suolo consumato netto rispetto all'anno precedente nel comune di Montalto di Castro

Inoltre come riportato in Figura 9 che mostra la classifica dei comuni con il maggior consumo di suolo, Montalto di Castro occupa la terza posizione dopo Roma e Viterbo. Per questo motivo la realizzazione della piscina comporta l'impermeabilizzazione, seppur minima, di una ulteriore porzione del territorio comunale che necessita di un'attenta analisi. L'analisi sull'impermeabilizzazione, dunque, assume una rilevanza importante per stabilire se gli effetti di tale variante modificano, alterano o, nel caso estremo stravolgono un equilibrio ambientale, dato in specifico dalla capacità del suolo libero da edificazione di mantenere la capacità di assorbire le precipitazioni atmosferiche. È evidente che l'impermeabilizzazione di qualsiasi area comporta non solo l'alterazione tra il suolo e la falda, ma soprattutto l'incremento dei tempi di corruzione, nonché l'aumento dei carichi idraulici che vanno ad interessare i corpi idrici superficiali.

Si ritiene necessario quindi 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 lettere d della LR 27 maggio 2008, n.6.



RIFIUTI:... È bene tenere in considerazione che, con l'ampliamento del campeggio, sia inevitabile un aumento del carico antropico e un conseguente aumento dell'apporto di rifiuti. Il comune di Montalto di Castro dovrà rispettare quanto stabilito dal D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii. e gli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio, approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 05/08/2020 e ss.mm.ii..

INQUINAMENTO ACUSTICO:... il comune di Montalto di Castro è dotato di un Piano di Classificazione Acustica e l'area del campeggio ricade nella classe IV – aree di intensa attività umana.

... gli interventi previsti dalla variante, dovranno essere coerenti con il Piano di Classificazione Acustica comunale suddetto.

Inoltre sarà importante evidenziare quanto l'ampliamento della struttura ricettivo-turistica sarà connessa con un innalzamento dei livelli di inquinamento acustico sul territorio anche in considerazione della presenza limitrofa di Siti di Interesse Comunitario.

HABITAT E BIODIVERSITÀ: Dalla mappatura degli habitat costieri, effettuata dalla regione Lazio – (Figura 13- Atlante Habitat Costieri, pubblicato il 10/11/2021 – fonte: Geoportale Regione Lazio) si evince che l'area del campeggio non è interessata da aree direttamente afferenti alla rete Natura 2000, istituita ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat", ma nel comune di Montalto di Castro sono presenti i seguenti Siti di Interesse Comunitario (SIC):

- SIC IT6010018 litorale a nord delle foci del Fiora: confinante con l'area oggetto della variante;

- SIC IT6010019 Pian dei Cangani: distante dall'area della variante in oggetto e quindi non sottoposta ad un'analisi più approfondita rispetto al precedente SIC.

Secondo i paragrafi 3 e 4 del Art.6 della Direttiva Habitat 92/43/CEE "Qualsiasi piano o progetto non direttamente connesso e necessario alla gestione del sito ma che possa avere incidenze significative su tale sito, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti, forma oggetto di una opportuna valutazione dell'incidenza che ha sul sito, tenendo conto degli obiettivi di conservazione del medesimo."

Vista la prossimità del campeggio al SIC IT6010018 si ritiene opportuno sottoporre il Piano ad una Valutazione di Incidenza (VInCA), per valutare eventuali effetti negativi ("incidenze negative significative") sul Sito di Interesse Comunitario.

Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali

... Osservazioni preliminari di carattere generale

- Non risulta chiara la rispondenza tra la simbologia riportata in legenda e sullo stralcio della zonizzazione di PRG relativamente alla zona F4.

- Il perimetro del campeggio esistente riportato sullo stralcio della zonizzazione, corrispondente a quello rappresentato sulle planimetrie del progetto autorizzato e dello stato di fatto, non corrisponde a quello riportato sulla planimetria del nuovo progetto e negli stralci su base catastale, sull'aerofotogrammetria e sulle Tavv. A e B del PTPR dell'elaborato grafico. Ne deriva che non appaiono chiare la destinazione d'uso proposta nonché la sistemazione superficiale di progetto dell'area residua.

- Nelle legende delle varie planimetrie non è indicata la descrizione dei manufatti rappresentati con il numero1.

- Non risultano adeguatamente descritti e rappresentati graficamente: il parcheggio, la piscina, i manufatti accessori e le nuove alberature previste dal progetto.

- Lo stralcio catastale non risulta chiaramente leggibile e si chiede conferma delle particelle di proprietà e di quelle interessate dal progetto, visto che appaiono discordanze tra quelle riportate nella copertina della Relazione tecnica (72, 74 e 76) ed a pag. 7 (74, 75 e 76) mentre non viene citata la ...omissis... che invece sembra essere interessata dal progetto.

...- Non risulta chiaro quanto riportato alle pagg. 4, 5 e 6 del Rapporto Preliminare in merito alla "realizzazione di un Borgo Protetto su una superficie di mq. 47.668 attualmente individuata dal punto



di vista urbanistico come Zona Agricola dal Piano Regolatore Generale del Comune di Cori approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 204 del 18-05-2012 ...”; inoltre si evidenzia una discordanza tra la superficie complessiva finale riportata a pag. 7 e quella indicata negli stralci a pag. 35 e sulla Relazione Tecnica e nell’elaborato grafico.

- Non appare pertinente quanto riportato al paragrafo 5 del Rapporto Preliminare “Relazioni ed effetti ambientali del progetto di variante: analisi degli impatti ambientali e delle potenziali criticità” laddove si afferma che “Gli interventi collegati al progetto di variante riguarderanno la realizzazione di opere e manufatti (costruzione delle strutture alloggiative delle case albergo per anziani, dei servizi specifici e dei servizi generali), la realizzazione di aree parcheggio e la viabilità interna”.

- Si ritiene necessario integrare la documentazione di progetto con una rappresentazione fotografica dello stato di fatto completa anche di una planimetria riportante i punti di ripresa fotografica ed i con visivi ed esaurienti fotosimulazioni contestualizzate di tutte le opere oggetto dell’intervento proposto.

Sotto l’aspetto paesaggistico

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 tutta l’area ricade nel seguente vincolo:

- Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico – art. 134 co. 1 lett. a) e art. 136 lett. c) e d) beni d’insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche – DM 19/01/1977, cod. cd056_029 Montalto di Castro, Tarquinia: fasce costiere, normata dall’art. 8 delle NTA del PTPR.

Parte dell’area ricade anche nel vincolo:

- Ricognizione delle aree tutelate per legge – art. 134 co. lett. b) e art. 142 co.1 lett. a) protezione delle fasce costiere marittime – cod. 056035_01, normata dall’art. 34 delle NTA del PTPR.

Ciò, fermo restando che 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 comma 3 della LR 1/86.

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 naturale di continuità”, la cui tutela è normata dall’art. 24 delle NTA del PTPR approvato.

Una piccola fascia ricade nel contesto del “Paesaggio naturale”, la cui tutela è normata dall’art. 22 delle NTA del PTPR.

L’area è inoltre stata interessata da due osservazioni presentate dall’Amministrazione Comunale (056035_P03f e 056035_P0m): ... L’A.C. chiede la modifica delle normative di tutela paesistica del PTP ambito n. 2 al fine di consentire la modifica della norma che impedisce l’attuazione delle convenzioni trasformando la tutela prevista B/2 – zone agricole ad alto valore paesistico -, in una tutela C2 – zone in cui è ammessa l’edificazione secondo il PRG, estese a tutto il perimetro indicato nelle allegate tavole...

Le suddette osservazioni sono state parzialmente accolte con le seguenti prescrizioni: 056035_P03f: L’osservazione è accolta parzialmente limitatamente alle attrezzature esistenti: campeggi ed aree di sosta. A tale riguardo deve essere approvato un Piano particolareggiato nel quale la viabilità di servizio e i parcheggi, adiacenti agli accessi diretti al mare, siano possibilmente esterni alla fascia di tutela dei 300 mt dalla costa.

L’attuale viabilità adiacente alla duna dovrebbe essere riservata ai soli operatori delle attrezzature. 056035_P03m: Accolta parzialmente ... limitatamente all’area del campeggio esistente secondo quanto precisato nel punto 3a dei criteri di valutazione del contributo dei comuni.

Per cui:

- Art. 8 co 8: Ai beni paesaggistici di cui al comma 1 si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle presenti norme...

- Art. 24 – 5 Uso turistico sportivo e culturale – 5.5 Campeggi – 5.5.2 nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20% della superficie e della capacità ricettiva: Consentiti, i campeggi nonché i servizi



strettamente indispensabili secondo le leggi e i regolamenti di settore alla loro fruizione. Tali strutture devono salvaguardare la vegetazione arborea ed il sistema morfologico esistente. La relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione con il contesto paesaggistico e documentare interventi di valorizzazione e recupero paesaggistico da realizzare contestualmente agli interventi.

- Art. 22 - 5 Uso turistico sportivo e culturale – 5.5 Campeggi – 5.5.2 nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20% della superficie e della capacità ricettiva: Non consentiti

- Art. 67 co. 2: I perimetri delle proposte di modifica dei PTP approvati, accolte e parzialmente accolte sono graficizzati nelle Tavole D, con evidenziazione delle aree soggette a prescrizioni contenute all'allegato I "schede per provincia e prescrizioni" di cui al comma 3. Tali prescrizioni prevalgono sulla disciplina di tutela e di uso dei paesaggi di cui al Capo II e sulle modalità di tutela dei beni del patrimonio identitario regionale di cui al Capo IV.

- Art. 34 co 5: Le strutture balneari e le strutture recettive all'aria aperta possono essere consentite solo in ambiti circoscritti, purché non ricadenti nei paesaggi naturali, naturali agrari ed agrari di rilevante valore, attrezzati a finalità turistiche, previsti nei piani urbanistici comunali o in apposite varianti ad essi, in coerenza con la pianificazione di settore, nei limiti di un indice di edificabilità fondiaria di 0,2 mc/mq per la realizzazione di strutture funzionali alle attività previste...

Sotto l'aspetto urbanistico

La procedura proposta dall'intervento in oggetto per ottenere la modifica dell'attuale destinazione a Zona E.4 Zona agricola vincolata relativa alla zona in ampliamento del campeggio esistente è quella di attivare la procedura prevista dall'articolo 8 comma 1 del D.P.R. n. 160 del 07.10.2010.

In riscontro alla richiesta di integrazioni formulata dall'Autorità Competente con nota prot. 0787034 del 17/07/2023: Relativamente alla carenza del necessario quadro/programma esigenziale della variante in riferimento all'intero territorio comunale, sarà necessario integrare il Rapporto Preliminare con informazioni e dati al fine di chiarire l'esigenza di tale previsione di variante nello stato attuale di carenza di zone produttive evidenziate nel territorio di riferimento, nel rapporto Preliminare integrato si dichiara quanto segue.

Nel comune di Montalto di Castro, che pure ha una fascia costiera di quasi 18 Km., sono presenti soltanto 4 Strutture turistiche all'aria aperta classificate come campeggi e n. 2 aree soste camper.

L'area è fortemente interessata ai flussi turistici sia per la qualità del litorale che per la prossimità delle aree toscane di grande richiamo turistico (Capalbio, Maremma).

In considerazione della forte valenza ambientale dell'area e del fatto che la Variante Generale al PRG del Comune di Montalto di Castro approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 118 del 27.02.2018 non abbia previsto nuovi insediamenti di questa tipologia l'offerta turistica per questo segmento del settore è ferma alla capienza attuale.

L'evoluzione della richiesta dei turisti, sempre più esigente in termini di qualità dei servizi offerti e la immediata vicinanza di aree toscane di grande attrattiva, unitamente alla necessità di superamento della passata influenza negativa della minaccia della realizzazione della centrale nucleare (la cui struttura è a solo 3 chilometri dal campeggio ed è ben visibile) impongono agli operatori un salto di qualità nell'offerta da riservare ai turisti per essere all'altezza dei concorrenti.

La realizzazione di una piscina era già prevista in un progetto oggetto di Permesso a Costruire n. 980/2009 conseguente a Conferenza di Servizi e successiva la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 19.05.2009 ma la stessa non è stata mai attuata in quanto l'area in cui era prevista, ancorché avesse avuto tutti i pareri, ne rendeva impossibile la realizzazione per la situazione geologica e idraulica del sottosuolo.

La realizzazione della piscina si rende quindi necessaria per migliorare l'offerta di servizi al turista che ormai ritiene indispensabile tale dotazione nonostante la prossimità del mare, tale presenza inoltre è indispensabile per poter migliorare la classificazione del campeggio ai sensi del Regolamento Regionale n. 18/08.



L'ampliamento planimetrico della struttura si rende necessario per consentire l'aumento della superficie delle singole piazzole necessaria oltre che per dare maggior comfort al turista e diminuire l'affollamento e l'impatto, anche per migliorare la classificazione sempre ai sensi del Regolamento Regionale n. 18/08. In merito alla procedura di variante di cui all'articolo 8 del D.P.R. 160/2010 occorre ricordare che la relativa applicazione prevede la sussistenza di determinati requisiti che devono essere verificati ed attestati dal Comune al momento dell'attivazione di detta procedura e che nel seguito si ricordano ai fini dei corretti adempimenti da compiere:

- L'art. 8 D.P.R. n. 160/2010 prevede un carattere di eccezionalità e straordinarietà della relativa procedura di variante urbanistica per progetti relativi ad insediamenti produttivi, nei casi in cui lo strumento urbanistico risulti carente di aree da destinare all'insediamento di impianti produttivi o dalla insufficienza di aree in relazione al progetto presentato;*
- La sussistenza dei presupposti di cui al punto precedente deve essere verificata dal responsabile del procedimento, antecedentemente alla convocazione della conferenza di servizi e detta sussistenza deve risultare dalla stessa motivazione della conferenza di servizi;*
- La semplificazione introdotta dal DPR 160/2010 all'art. 8, è di tipo procedimentale e non può essere interpretata in modo tale da comportare un sovvertimento dei principi e delle regole essenziali per un corretto uso del territorio e pertanto sono da applicarsi i medesimi criteri di valutazione delle varianti ordinarie anche per la valutazione dei progetti in variante al P.R.G. ammessi alla procedura del SUAP.*

Conclusioni

Allo stato di fatto si ritiene necessario evidenziare che al momento dell'eventuale attivazione della procedura di variante ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, dovrà essere ulteriormente verificata dall'Amministrazione Comunale la sussistenza dei requisiti ivi previsti ed andrà altresì esplicitata la necessità di adeguamento della struttura autorizzata alle disposizioni del Regolamento Regionale n. 18/2008 e della L.R. 13/2007.

Si evidenzia inoltre che la suddetta istanza dovrà essere integrata anche con un'attestazione di legittimità dello stato dei luoghi, sia sotto il profilo urbanistico che paesaggistico e con l'esatta quantificazione di tutti i dati planivolumetrici relativi al progetto autorizzato, allo stato di fatto ed alla variante in oggetto.

L'intervento non dovrà interessare aree ricadenti nel "Paesaggio naturale" la cui tutela è normata dall'art. 22 delle NTA del PTPR ed in ogni caso l'ammissibilità paesaggistica delle opere proposte sarà vincolata al rispetto delle prescrizioni in base alle quali sono state parzialmente accolte le osservazioni al PTPR sopra richiamate riguardanti l'area interessata dall'intervento in esame.

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

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.

Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti Climatici, Transizione Energetica e Sostenibilità, Parchi

Considerato che, come correttamente riportato nel Rapporto Preliminare, l'area analizzata non è interessata direttamente da alcun Sito della Rete Natura 2000 e da nessuna Area Naturale Protetta del sistema Regionale e Nazionale, ma risulta limitrofa alla ZSC cod. IT 6010018 "Litorale a nord ovest delle Foci del Fiora" e a ca. 2 Km è presente la ZSC cod IT6010019 "Pian dei Cangani", nei confronti dei quali sono state correttamente considerati e valutati i potenziali effetti derivanti dall'attuazione della Variante;

Preso atto, che la Variante prevede l'ampliamento di un Campeggio esistente, che occupa una superficie di ca. 43.615 mq, per ulteriori 17.041 mq, con previsione di realizzazione di una piscina (già approvata



*in Conferenza di servizi e non realizzata per motivi idrogeologici) e ulteriori aree destinate ad aumentare la superficie delle piazzole attrezzate (a parità di cubatura e capienza);
Considerato che gli interventi previsti si inseriscono in una proprietà privata in cui gli aspetti di naturalità legati al Sito Natura 2000 adiacente, non sono evidenti in quanto da tempo le aree di variante sono gestite come aree a verde per la fruizione in corrispondenza dell'inserimento della piscina e da zone prative /incolte con presenza di filari di Pini;
Considerato che relativamente agli accessi alla spiaggia, la Variante prevede solo l'adeguamento di quelli esistenti e il divieto di apertura di nuovi, con fruizione libera degli spazi circostanti solo nella fascia compresa tra la zona dunale e il bagnasciuga; negli ambiti dunali e retrodunali non saranno realizzate nuove attività e strutture connesse alla fruizione turistica, né asportata o movimentata sabbia, e ci sarà la rimozione manuale dei rifiuti;
Ritenuto che la realizzazione degli interventi previsti dalla Variante non sia in contrasto con le Misure di Conservazione di cui agli atti amministrativi sopra citati;
Ritenuto di poter escludere la possibilità di sussistenza di incidenze dirette e indirette su habitat e specie tutelati nei Siti Natura 2000;
Tutto ciò premesso, si comunica che il Piano non determina interferenze significative sullo stato di conservazione dei Siti Natura 2000 più prossimi e non deve essere sottoposto ad ulteriori fasi della Procedura di Valutazione appropriata di Incidenza e si esprime parere favorevole di Screening ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/1997, e che per quanto di competenza della scrivente Direzione, il Piano in oggetto non sia da assoggettare alla procedura di Valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 del D. Lgs 152/2006..*

Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale

Preso atto di quanto in oggetto, considerato quanto contenuto nella documentazione pervenuta, si ritiene che l'attuazione dell'opera possa comportare un effetto significativo sul paesaggio sottoposto a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004 e comunque possa comportare effetti significativi nell'intero ambito territoriale interessato dall'intervento. Si ritiene in particolare che:

Per quanto di competenza dell'area funzionale paesaggio:

- debba essere approfondita l'illustrazione dei contenuti principali degli obiettivi di piano, con particolare attenzione alla coerenza di quanto proposto con gli strumenti di pianificazione sovraordinati e vigenti a livello Regionale. Si ritiene pertanto opportuno un approfondimento relativo alla disciplina delle aree soggette a tutela considerando le disposizioni previste dall'art. 134 co. 1 lett b), art 136 comma 1 lett. c) e d), in relazione alle disposizioni, nel caso in esame di carattere prescritto e vincolante, relativo al sistema di classificazione dei paesaggi previsto dalle NTA al PTPR vigente.

-considerato il tipo di attività previsto, si ritiene che non siano stati adeguatamente considerate le ricadute derivanti dal confronto fra gli esiti relativi alla realizzazione della Variante Urbanistica rispetto ai fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio così come espressi nella tabella a) degli art. 22 e 24de1 PTPR vigente relativi al "paesaggio naturale" e "paesaggio naturale di continuità", ed in particolare in relazione a:

-Eccessivo uso del bene dovuto a turismo di massa;

-Fenomeni di intrusione e di riduzione del suolo a causa di riconversione di aree verdi ai fini insediativi (seconde case, strutture ricettive);

-Modificazione della compagine vegetale o morfologia.

-non siano stati adeguatamente considerati gli esiti percettivi e le interferenze visive derivanti dall'inserimento di elementi emergenti in un contesto particolarmente fragile quale quello caratterizzato dall'assetto orografico e morfologico tipico della maremma laziale.



Si ritiene, in ultimo, che debbano essere approfonditi gli impatti derivanti dall'attuazione della variante tenendo conto delle altre previsioni pianificatorie nell'ambito territoriale di riferimento, al fine di valutare l'eventuale carattere cumulativo. •

Per quanto di competenza dell'area funzionale archeologia:

L'intervento in progetto ricade in una zona non interessata al momento da procedimenti di tutela. L'area però, compresa all'interno del vasto comprensorio della città etrusco-romana di Vulci, è nota in ogni caso per l'intensa frequentazione antropica sin dall'età del Bronzo, come testimoniato anche in bibliografia (cfr Repertorio dei Siti protostorici del Lazio, n. 230-231). Inoltre, le ricerche condotte in passato hanno dimostrato la presenza lungo la costa di nuclei di insediamento documentati da necropoli, alcune delle quali esplorate, e da affioramenti di materiale fittili pertinenti ad abitati.

Questa Soprintendenza, pertanto, sin da ora esprime la necessità che tutti i movimenti di terra che interessino sedimi non già indagati siano seguiti, sotto la Direzione Scientifica della Scrivente, da archeologo incaricato dal Committente, in possesso di adeguati requisiti professionali.

PRESO ATTO che con nota prot. n.32380/2024 del 18/11/2024, acquisita con prot. n. 416552 del 18/11/2024 la AP ha fornito ulteriori considerazioni ai sensi dell'art.12, comma 4 del decreto, trasmettendo documentazione integrativa prodotta dagli interessati a riscontro dei pareri S.C.A. e un RP aggiornato nel quale nella "Tabella di riscontro dell'aggiornamento del Rapporto Ambientale alla luce dei contributi degli S.C.A. "si evidenzia quanto segue:

- **Prot.230724 del 10.02.24 ARPA Possibile aumento carico antropico**

Chiarito ai paragrafi 1.3 e 1.5 che non è previsto l'aumento della capienza del campeggio e quindi del carico antropico rispetto a quello già approvato con Permesso a Costruire n. 980/2009 conseguente a Conferenza di Servizi e successiva la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 19.05.2009

1. Aria: l'intervento non genera impatti significativi

2. Risorse idriche: Possibile aumento carico antropico

Chiarito ai paragrafi 1.3 e 1.5 che non è previsto l'aumento della capienza del campeggio e quindi del carico antropico rispetto a quello già approvato con Permesso a Costruire n. 980/2009 conseguente a Conferenza di Servizi e successiva la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 19.05.2009 e al punto 4.3.3 che tale incremento era già stato autorizzato dalla ASL

3. Suolo: impermeabilizzazione minima piscina, compensazione

Prevista compensazione al paragrafo 4.5.7

4. Rifiuti: Possibile aumento carico antropico

Chiarito ai paragrafi 1.3 e 1.5 che non è previsto l'aumento della capienza del campeggio e quindi del carico antropico rispetto a quello già approvato con Permesso a Costruire n. 980/2009 conseguente a Conferenza di Servizi e successiva la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 19.05.2009 e al punto 4.3.3 che tale incremento era già stato autorizzato dalla ASL

5. Inquinamento acustico: Possibile aumento carico antropico

Chiarito ai paragrafi 1.3 e 1.5 che non è previsto l'aumento della capienza del campeggio e quindi del carico antropico rispetto a quello già approvato con Permesso a Costruire n. 980/2009 conseguente a Conferenza di Servizi e successiva la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 19.05.2009 e al punto 4.3.3 che tale incremento era già stato autorizzato dalla ASL

6. Habitat e biodiversità: Necessità VInCA

La Direzione regionale ambiente, cambiamenti climatici, transizione energetica e sostenibilità, parchi ha rilasciato con nota Prot. 212483 del 15.02.24 Parere di Screening di Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/1997



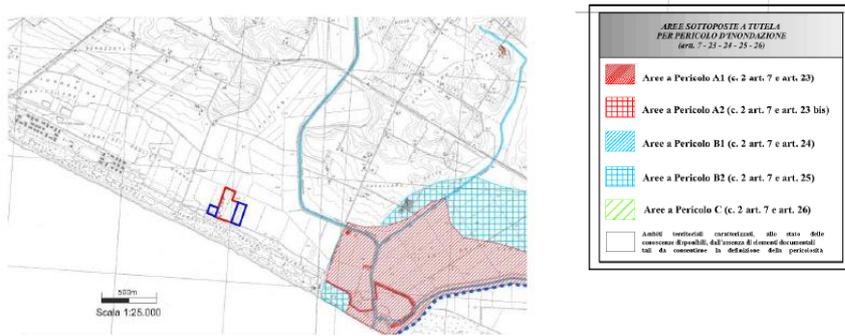
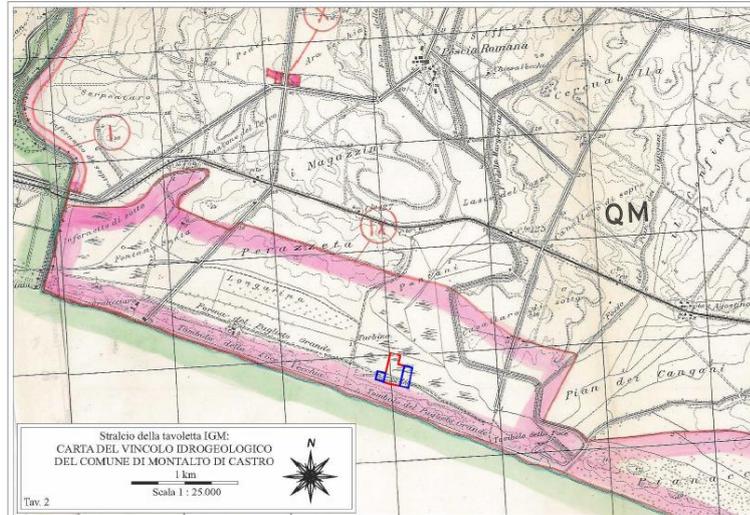
- **Prot. 212483 del 15.02.24 Direzione Regionale Ambiente, cambiamenti climatici, transizione energetica e sostenibilità, parchi**
Ha rilasciato con nota Prot. 212483 del 15.02.24 Parere di Screening di Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/1997

- **Prot. 257953 del 23.02.24 Direzione Regionale Urbanistica**
 - **Non risulta chiara la rispondenza tra la simbologia riportata in legenda e sullo stralcio della zonizzazione di PRG relativamente alla zona F4.**
Al punto 1.4.2 sono stati inseriti lo stralcio e la leggenda del PRG corretti
 - **Chiarire il perimetro del campeggio**
Sempre al paragrafo 1.4.2 viene chiarito il perimetro con una legenda specifica
 - **Nelle legende delle varie planimetrie non è indicata la descrizione dei manufatti rappresentati con il numero 1**
Non esiste nessun fabbricato classificato 1 probabilmente data la scala ridotta del disegno è stato interpretato come 1 un segno grafico
 - **Non risultano adeguatamente descritti e rappresentati graficamente: il parcheggio, la piscina, i manufatti accessori e le nuove alberature previste dal progetto.**
All'attuale scala di variante urbanistica sono di difficile rappresentazione questi dettagli che saranno definiti puntualmente ed alla scala adeguata negli elaborati oggetto del Permesso a Costruire+
 - **Lo stralcio catastale non risulta chiaramente leggibile e si chiede conferma delle particelle di proprietà e di quelle interessate dal progetto**
Al paragrafo 4.1 è stato inserito il dettaglio dello stralcio della planimetria catastale e della stessa sovrapposta alla foto aerea di Google Earth
 - **Non risulta chiaro quanto riportato alle pagg. 4, 5 e 6 del Rapporto Preliminare**
Trattasi di refuso che è stato corretto
 - **Non appare pertinente quanto riportato al paragrafo 5 del Rapporto Preliminare**
Trattasi di refuso che è stato corretto
 - **Documentazione fotografica**
Al paragrafo 4.1 sono state inserite le foto del campeggio attuale e dell'area di ampliamento
 - **Il Comune dovrà produrre idonea attestazione ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86**
L'area non è soggetta all'uso civico e la Dichiarazione deve essere rilasciata dal Comune
 - **Dichiarazione sulla sussistenza di determinati requisiti che devono essere verificati ed attestati dal Comune al momento dell'attivazione di detta procedura**
La sussistenza dei requisiti deve essere rilasciata dal Comune ma in ogni caso trattandosi di un ampliamento volto a dotare il campeggio di servizi (piscina) e a migliorarne la qualità mediante l'ampliamento delle piazzole per adeguarlo a quanto previsto dal RR n. 18/08 appare evidente che l'intervento non può che essere effettuato in adiacenza della struttura esistente
 - **L'istanza dovrà essere integrata anche con un'attestazione di legittimità dello stato dei luoghi, sia sotto il profilo urbanistico che paesaggistico e con l'esatta quantificazione di tutti i dati planivolumetrici relativi al progetto autorizzato, allo stato di fatto ed alla variante in oggetto.**
L'integrazione avverrà dopo l'approvazione della Verifica di Assoggettabilità a VAS in sede di approvazione della Variante e comunque al momento del rilascio del Permesso a Costruire

- **Prot. 272589 del 27.02.24 Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio**
 - **Si ritiene che l'attuazione dell'opera possa comportare un effetto significativo sul paesaggio**

Come esplicitato e integrato nel paragrafo 1.4.1 la previsione di ampliamento rispetta le prescrizioni del PTPR in quanto lo stesso è collocato al di fuori dell'area classificata come Paesaggio Naturale e non prevede realizzazione di nuova cubatura salvo una piccola costruzione destinata ai servizi tecnologici della piscina e si sviluppa su aree attualmente abbandonate e con un primo intervento di piantumazione prevedendo un ulteriore inserimento di alberature con evidenti benefici per il paesaggio.

VERIFICATO che sulla base delle informazioni fornite dal Rapporto Preliminare e dei pareri forniti dai Soggetti competenti in materia ambientale, il Piano oggetto di procedura secondo la pianificazione sovraordinata risulta inquadrato come segue:

<p>Piano di Assetto Idrogeologico</p>	<p>Rapporto Preliminare</p> <p><i>l'area interessata dal progetto urbanistico non presenta alcuna perimetrazione, né in relazione al rischio idraulico né in relazione al rischio frana; dal punto di vista della pianificazione del rischio idrogeologico s.s. l'area può pertanto considerarsi libera da vincoli e restrizioni.</i></p> <div style="text-align: center;">  </div> <p><i>Vincolo idrogeologico (ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e del R.D. 1126/1926): la porzione di territorio interessata dalla edificazione a seguito della variante urbanistica risulta soggetta a vincolo idrogeologico.</i></p> <div style="text-align: center;">  </div>
<p>Piano Territoriale</p>	<p>Rapporto Preliminare</p>



<p>Paesaggistico Regionale D.C.R. n.5 del 21/04/2021</p>	<p><i>Nel P.T.P.R alla Tavola A che classifica le tipologie del paesaggio l'area viene classificata come Paesaggio Naturale di Continuità e parzialmente come Coste Marine, lacuali e corsi d'acqua.</i></p> <p><i>... nel P.T.P.R alla Tavola B che riporta i vincoli di legge sono presenti nell'area i seguenti vincoli:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>· art. 134 c. 1 l. a) e art 136 del D.Lgs. n. 42/2004: lett b) e c) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (SU TUTTA L'AREA)</i><i>· art. 134 c. 1 l. b) e art 142 c 1 del D.Lgs. n. 42/2004: Protezione delle fasce costiere Marittime (SU UNA PARTE DELL'AREA)</i> <p>Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali</p> <p><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 tutta l'area ricade nel seguente vincolo:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>- Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico – art. 134 co. 1 lett. a) e art. 136 lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche – DM 19/01/1977, cod. cd056_029 Montalto di Castro, Tarquinia: fasce costiere, normata dall'art. 8 delle NTA del PTPR.</i> <p><i>Parte dell'area ricade anche nel vincolo:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>- Ricognizione delle aree tutelate per legge – art. 134 co. lett. b) e art. 142 co.1 lett. a) protezione delle fasce costiere marittime – cod. 056035_01, normata dall'art. 34 delle NTA del PTPR.</i> <p><i>Ciò, fermo restando che 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 comma 3 della LR 1/86.</i></p> <p><i>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 naturale di continuità", la cui tutela è normata dall'art. 24 delle NTA del PTPR approvato.</i></p> <p><i>Una piccola fascia ricade nel contesto del "Paesaggio naturale", la cui tutela è normata dall'art. 22 delle NTA del PTPR.</i></p> <p><i>L'area è inoltre stata interessata da due osservazioni presentate dall'Amministrazione Comunale (056035_P03f e 056035_P0m): ... L'A.C. chiede la modifica delle normative di tutela paesistica del PTP ambito n. 2 al fine di consentire la modifica della norma che impedisce l'attuazione delle convenzioni trasformando la tutela prevista B/2 – zone agricole ad alto valore paesistico -, in una tutela C2 – zone in cui è ammessa l'edificazione secondo il PRG, estese a tutto il perimetro indicato nelle allegate tavole...</i></p> <p><i>Le suddette osservazioni sono state parzialmente accolte con le seguenti prescrizioni: 056035_P03f: L'osservazione è accolta parzialmente limitatamente alle attrezzature esistenti: campeggi ed aree di sosta. A tale riguardo deve essere approvato un Piano particolareggiato nel quale la viabilità di servizio e i parcheggi, adiacenti agli accessi diretti al mare, siano possibilmente esterni alla fascia di tutela dei 300 mt dalla costa.</i></p>
---	---

	<p><i>L'attuale viabilità adiacente alla duna dovrebbe essere riservata ai soli operatori delle attrezzature.</i></p> <p><i>056035_P03m: Accolta parzialmente ... limitatamente all'area del campeggio esistente secondo quanto precisato nel punto 3a dei criteri di valutazione del contributo dei comuni.</i></p> <p>Da verifiche d'ufficio sull'area considerata è stata presentata un'ulteriore osservazione da parte del "Camping Club degli Amici" al PTPR: 012056035_SI0020_01_01_P, accolta parzialmente, per la quale:</p> <p><i>Richiesta: Modificare la classificazione dell'area in oggetto da "Paesaggio naturale" a "Paesaggio agrario di continuità" o in alternativa ricondurre la classificazione di tutela dell'intera area a "Paesaggio Naturale di Continuità". Quanto richiesto è motivato dalla completa antropizzazione dell'area che presenta alberature unicamente funzionali all'attività di campeggio e che quindi non giustificano la riconduzione ad ambiente naturale. La modifica del grado di tutela permetterebbe all'Amministrazione Comunale di poter programmare interventi di fruizione turistica ed ambientale coniugando rispetto e valorizzazione dell'ambiente con esigenze e potenzialità del territorio.</i></p> <p><i>Esito:</i> <i>012056035_SI0020_01_01_P</i> <i>Parzialmente Accolta</i></p> <p><i>Parere: l'osservazione valutata in base all'esito delle proposte comunali ai sensi dell'art. 23 della L.R. 24/98, ai valori paesaggistici da salvaguardare e agli obiettivi di tutela individuati dal Piano risultano parzialmente accolta in PNC ad esclusione delle aree individuate come PN ove sono consentiti sviluppo dei campeggi e aree di servizio al turismo.</i></p> <p><i>Modifica la Normativa: NO</i> <i>Modifica la Tavola A:SI</i> <i>Modifica la Tavola B: NO</i> <i>Modifica la Tavola C: NO</i></p>
<p>Piano Risanamento Qualità dell'Aria <i>D.G.R. n.539 del 04/08/2020</i> <i>D.G.R. n.305 del 28/05/2021, All.4</i></p>	<p>ARPA LAZIO</p> <p><i>In riferimento alla matrice aria si evidenzia che la Regione Lazio, attraverso la D.G.R. 15 marzo 2022, n. 119 ha revisionato la D.G.R. 28 maggio 2021, n. 305, che aggiornava l'allegato 4 della D.G.R. 217/2012, ossia la suddivisione del territorio regionale finalizzata all'adozione dei provvedimenti del Piano di Risanamento per la Qualità dell'Aria, e con D.G.R. n. 539 del 04/08/2020 ha adottato l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria ai sensi dell'articolo 9 e art. 10 del D.lgs. 155/2010. 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 Montalto di Castro ricade nella zona IT1218 – Zona Litoranea 2021 e gli viene attribuita la classe complessiva 4 (Tabella 1). Tale classe comprende i comuni a basso rischio di superamento dei valori limite per i quali sono previsti provvedimenti tesi al mantenimento della qualità dell'aria....</i></p>
<p>Piano Regionale di Tutela delle Acque</p>	<p>ARPA LAZIO</p> <p><i>... Con riferimento alla matrice acqua, si evidenzia che l'area della variante in esame, secondo l'aggiornamento del PTAR (Piano di Tutela Regionale delle Acque), approvato con D.C.R. del 23 novembre 2018 n.18, ricade nel bacino idrografico n. 1 Chiarone – Tafone (Figura 4) e nel bacino afferente al corpo idrico fluviale Fosso del Tafone 2.</i></p>

<p>D.C.R. n.18 del 23/11/2018</p>	<p>In Tabella 3 è riportata la classificazione relativa all'aggiornamento del PTAR, riferita al triennio 2011-2014:</p> <table border="1" data-bbox="384 338 1430 427"> <thead> <tr> <th data-bbox="384 338 708 376"><u>Bacino idrografico</u></th> <th data-bbox="708 338 999 376"><u>Sottobacino Afferente</u></th> <th data-bbox="999 338 1222 376"><u>Stato Ecologico</u></th> <th data-bbox="1222 338 1430 376"><u>Stato Chimico</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="384 376 708 427">Chiarone -Tafone</td> <td data-bbox="708 376 999 427">Fosso del Tafone 2</td> <td data-bbox="999 376 1222 427">Buono</td> <td data-bbox="1222 376 1430 427">Buono</td> </tr> </tbody> </table>	<u>Bacino idrografico</u>	<u>Sottobacino Afferente</u>	<u>Stato Ecologico</u>	<u>Stato Chimico</u>	Chiarone -Tafone	Fosso del Tafone 2	Buono	Buono
<u>Bacino idrografico</u>	<u>Sottobacino Afferente</u>	<u>Stato Ecologico</u>	<u>Stato Chimico</u>						
Chiarone -Tafone	Fosso del Tafone 2	Buono	Buono						
<p>Piano di Gestione dei Rifiuti Regionale D.G.R. n.4 del 05/08/2020</p>	<p>Rapporto Preliminare</p> <p>... Il Comune di Montalto di Castro (ATO Viterbo del Piano di gestione dei rifiuti della R.L. - 2020), ha una produzione totale di rifiuti solidi urbani nell'anno 2020 pari a 3.475,670 T/anno corrispondente ad una produzione procapite di circa 643 Kg/abitante/anno; la raccolta differenziata rappresenta il 61,47 % della produzione totale (Fonte ISPRA - Catasto rifiuti nazionale).</p> <p>Tenendo conto del mantenimento della capienza della struttura turistica non è prevista una produzione aggiuntiva di rifiuti. Criticità potenziali – Lo stato della raccolta differenziata non è molto positivo al 61,47% (dato 2020). Si rileva il frequente abbandono di rifiuti lungo le vie secondarie del territorio.</p>								
<p>Piano Territoriale Provinciale Generale</p>	<p>VERIFICA D'UFFICIO</p> <p>Dal rilievo effettuato sul portale istituzionale della Provincia di Viterbo: tavola 1.4.1. – Quadro conoscitivo ambientale, l'area ricade: Aree protette d'interesse provinciale Vt1 – Litorale Viterbese</p>								
<p>Piano Regolatore Comunale (PRG)</p>	<p>Rapporto Preliminare</p> <p>... L'attuale destinazione urbanistica dell'area, sulla base del PRG è Zona F 4 Complessi ricettivi campeggistici per la parte esistente e quale Zona E.4 Zona agricola vincolata per la parte in ampliamento.</p> <p>Sull'area non insiste attualmente alcuna attività agricola mentre in area adiacente vi è il campeggio. Nel progetto urbanistico si prevede la variazione di destinazione urbanistica da zona E.4 Zona agricola del P.R.G, a ZONA F 4 Complessi ricettivi campeggistici disciplinata dall'art. 16 N.T.A</p>								
<p>Classificazione Acustica L.r. 18/2001</p>	<p>Rapporto Preliminare</p> <p>... Il Comune di Montalto di Castro dispone del Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 29.04.2010.</p> <p>Tale Piano classifica l'area, come tutte quelle con presenza di Campeggi in Classe IV Aree di intensa attività umana vista la presenza elevata di persone, mezzi, attività rispetto al territorio occupato.</p> <p>In tali zone i Valori limite di emissione previsti sono di 60 dB in periodo diurno e di 50 dB in periodo notturno</p>								

<i>Criticità potenziali – In considerazione del mantenimento del numero di presenze nella struttura non si evidenziano criticità.</i>

VERIFICATO ulteriormente che l'area interessata dalla variante non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Zone Speciali di Conservazione (ZSC) di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale (ZPS) di cui alla Direttiva 2009/147/CE; tuttavia, si pone in adiacenza al sito ZSC cod. IT 6010018 "Litorale a nord ovest delle Foci del Fiora" ed a ca. 2 Km è presente la ZSC cod IT6010019 "Pian dei Cangani";

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

CONSIDERATO che:

- L'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- la variante proposta consiste nell'ampliamento del campeggio esistente per la realizzazione di un'area destinata a nuove piazzole (n.108) ed a parcheggio e per la realizzazione di una piscina. Per l'area in ampliamento, attualmente ricadente in zona Agricola Sottozona E4 – Agricola vincolata, viene proposta la trasformazione in *ZONA F 4 Complessi ricettivi*;
- Come riportato nel RP l'area ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico;
- Nonostante l'area interessata dalla variante al PRG non sia compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000 - Siti di Importanza Comunitaria di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE, la stessa risulta adiacente al sito ZSC cod. IT 6010018 "Litorale a nord ovest delle Foci del Fiora" e a ca. 2 Km è presente la ZSC cod IT6010019 "Pian dei Cangani";
- Lo SCA Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti Climatici, Transizione Energetica e Sostenibilità, ha rilevato che la variante proposta *"non determina interferenze significative su habitat e specie tutelati nei Siti Natura 2000 più prossimi e non deve essere sottoposto ad ulteriori fasi della Procedura di Valutazione appropriata di Incidenza e si esprime parere favorevole di Screening ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/1997"*;
- Il RP presenta incongruenze informative al suo interno, da una parte si asserisce che l'ampliamento proposto non comporta *incremento di presenze*, mentre nelle tabelle allegate alle planimetrie "stato di fatto" e "nuovo progetto" l'aumento del numero delle piazzole incrementa il totale degli ospiti da n.768 a n.1152;
- L'AP nel RP aggiornato, trasmesso con nota n.32380/2024 del 18/11/2024, nel paragrafo 1.3 ha chiarito: *Si precisa che la proposta prevede l'attuazione, anche se in forma diversa, di quanto autorizzato con Permesso a Costruire n. 980/2009 conseguente a Conferenza di Servizi e successiva la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 19.05.2009 che prevedeva già sia la costruzione della piscina che l'incremento delle piazzole. L'attuale progetto prevede la diversa ubicazione della piscina in area più idonea dal punto di vista idrogeologico che l'ampliamento della superficie delle piazzole al fine di una classificazione migliore della struttura come previsto dal nuovo Regolamento Regionale n. 18/08.*
- Nel RP non sono state tuttavia fornite informazioni sulla mancata attuazione delle previsioni autorizzate con Permesso a Costruire n. 980/2009, la cui efficacia risulta ad oggi decaduta; pertanto la variazione di capienza e numero di ospiti deve essere considerata non rispetto allo stato autorizzato nel 2009, ma allo stato attuale (n.108 nuove piazzole ed aumento stimato di n.432 ospiti);



- Considerata la vicinanza dell'area interessata dalla variante alla ZSC IT6010018 e la sua vocazione turistica balneare, il RP non contiene un'indagine approfondita sui flussi turistici che evidenzii l'esigenza dell'incremento della capienza ricettiva di n.432 ospiti;
- Anche ARPA Lazio ha rilevato l'incremento del carico antropico (*Si sottolinea che non è possibile escludere che gli interventi previsti dal piano non possano portare ad un aumento del carico antropico visto che sia la realizzazione della piscina che l'ampliamento delle piazzole attrezzate sono un plusvalore per l'ospitalità. Sono dunque un traino per i nuovi avventori e conseguentemente portano un aumento del flusso turistico soprattutto nella stagione estiva. Sarebbe quindi opportuno valutare l'aumento del carico antropico e riportare la cubatura della piscina*) e la carenza di analisi in merito alle relative ripercussioni sulle componenti ambientali (*Sarebbe stato quindi opportuno verificare la capacità depurativa a fronte dell'eventuale aumento del carico antropico anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani... È bene tenere in considerazione che, con l'ampliamento del campeggio, sia inevitabile un aumento del carico antropico e un conseguente aumento dell'apporto di rifiuti*);
- La Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale ritiene che *l'attuazione dell'opera possa comportare un effetto significativo sul paesaggio*, rilevando altresì come il RP non abbia approfondito le ricadute dell'attuazione su tale componente (*considerato il tipo di attività previsto, si ritiene che non siano state adeguatamente considerate le ricadute derivanti dal confronto fra gli esiti relativi alla realizzazione della Variante Urbanistica rispetto ai fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio così come espressi nella tabella a) degli art. 22 e 24 del PTPR vigente relativi al "paesaggio naturale" e "paesaggio naturale di continuità"*), ed in particolare in relazione a: *Eccessivo uso del bene dovuto a turismo di massa; Fenomeni di intrusione e di riduzione del suolo a causa di riconversione di aree verdi ai fini insediativi (secondo case, strutture ricettive); Modificazione della compagine vegetale o morfologia*. Ha inoltre rilevato come *"Non siano stati adeguatamente considerati gli esiti percettivi e le interferenze visive derivanti dall'inserimento di elementi emergenti in un contesto particolarmente fragile quale quello caratterizzato dall'assetto orografico e morfologico tipico della maremma laziale*;
- L'AP ha controdedotto al suddetto parere, indicando che l'ampliamento è conforme alle prescrizioni del PTPR perché non ricade nel Paesaggio Naturale, che non sono previste nuove cubature, tranne per una piccola struttura dedicata agli impianti tecnologici a servizio della piscina per i quali verranno inserite nuove alberature per migliorarne l'inserimento nel paesaggio; nessuna considerazione è stata fornita in merito ai fattori di rischio e agli elementi di vulnerabilità del paesaggio, sopra evidenziati;
- Nel RP viene riportato che la variante *prevede la diversa ubicazione della piscina in area più idonea dal punto di vista idrogeologico*, ma non viene dettagliato come siano state superate le criticità già emerse nel 2009 in sede di conferenza di servizi, considerato che tutta l'area in esame ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico;
- Lo SCA Arpa Lazio ha evidenziato ulteriori criticità afferenti le seguenti componenti ambientali:
 - riguardo la componente Suolo, nella classifica dei Comuni con il maggior consumo di suolo, Montalto di Castro occupa la terza posizione dopo Roma e Viterbo. *Per questo motivo la realizzazione della piscina comporta l'impermeabilizzazione, seppur minima, di una ulteriore porzione del territorio comunale che necessita di un'attenta analisi. L'analisi sull'impermeabilizzazione, dunque, assume una rilevanza importante per stabilire se gli effetti di tale variante modificano, alterano o, nel caso estremo stravolgono un equilibrio ambientale, dato in specifico dalla capacità del suolo libero da edificazione di mantenere la capacità di assorbire le precipitazioni atmosferiche. È evidente che l'impermeabilizzazione di qualsiasi area comporta non solo l'alterazione tra il suolo e la falda, ma soprattutto l'incremento dei tempi di corrivazione, nonché l'aumento dei carichi idraulici che vanno ad interessare i corpi idrici superficiali.*



- in ordine alla componente acustica, *l'ampliamento della struttura ricettivo-turistica sarà connesso con un innalzamento dei livelli di inquinamento acustico sul territorio anche in considerazione della presenza limitrofa di Siti di Interesse Comunitario.*
- L'AP in merito alle criticità relative alla componente Suolo ha riscontrato al paragrafo 4.5.7 del RP aggiornato (*si procederà a compensare la superficie riducendo una pari superficie di aree impermeabilizzate della struttura*) in modo generico, senza ulteriori dettagli;
- Nel RP, in riferimento al sistema della mobilità, tenuto conto dell'aumento del carico antropico rispetto allo stato attuale (n.432 ospiti) a seguito dell'ampliamento del campeggio, non sono state indagate le ricadute sui flussi veicolari nel contesto territoriale di riferimento ai fini di una esclusione degli impatti derivanti dagli stessi;
- Nonostante le NTA del PRG vigente per la Sottozona E4 – Agricola vincolata in cui ricade l'ampliamento proposto dispongano *"Tale Sottozona, sottoposta a vincolo paesaggistico, soggiace alla disciplina del PTP n. 2 approvato dalla L.R. 24/98 nonché del P.T.P.R. adottato con D.C.R. n. 556 del 25/07/2007 e D.C.R. n. 1025 del 21/12/2007. Per quanto riguarda specificamente la protezione della fascia costiera, i territori del Demanio Marittimo in essa ricompresi e destinati in parte a servizi ed attrezzature per finalità turistico – balneari, risultano classificati anch'essi, fino alla linea di battigia, solo convenzionalmente come Sottozona E4, ma sono soggetti alla disciplina del Piano di Utilizzazione dell'Arenile (P.U.A.) approvato ai sensi del comma 8 dell'art. 5 della L.R. 24/98"*, nel RP non risulta analizzata la compatibilità e l'effetto cumulativo con il PUA vigente né con la revisione dello stesso adottata con Det. Dirigenziale N. 143 del 16/09/2022 e rinviata a VAS con det. G12623 del 26/09/2023;
- Nella valutazione del Piano Utilizzazione degli Arenili è stato rilevato, dalla struttura competente in materia di Valutazione di incidenza, come critico il tema degli accessi a mare in corrispondenza dei Siti Natura 2000 e del rispetto delle relative misure di conservazione (*Nuovi varchi a mare, ovvero quelli non cartografati nelle tavole del PUA precedente e ricogniti tra gli esistenti e riportati nelle nuove tavole di progetto. Gli accessi in argomento, in quanto riferiti a camminamenti, tracce di sentiero, percorsi di ampiezza, dimensioni, localizzazione e contestualizzazione ambientale, seppur preesistenti, molto eterogenei, necessitano di una verifica caso per caso prima di assumerli nel PUA quali espressione dell'ottemperanza alle Misure di Conservazione delle ZSC "Litorale a NW della foce del Flora" (IT6010018) e "Litorale tra Tarquinia e Montalto di Castro" (IT6010027). Infatti, alcuni dei percorsi esistenti potrebbero risultare attraversanti porzioni di habitat dunale e retrodunale per la conservazione dei quali potrebbe risultare opportuno la loro interdizione e successiva rinaturalizzazione*);
- Nel nuovo PUA adottato non sono riportati accessi al mare esistenti in corrispondenza dell'area in esame mentre il RP aggiornato riporta: *"L'accessibilità alla spiaggia è garantita da un unico accesso con attraversamento pedonale del canale appartenente alla originaria Forma del Paglieto Grande che delimita a nord i Tomboli della Foce Vecchia e del Paglieto Grande, da cui successivamente si dipartono due sentieri che attraversano la retroduna e la avanduna e portano all'arenile. La Variante potrà prevedere l'adeguamento dei camminamenti d'accesso alla spiaggia esistenti e il divieto di apertura di nuovi accessi, con fruizione libera degli spazi circostanti solo nella fascia compresa tra la zona dunale e la riva bagnata; negli ambiti dunali e retrodunali non saranno realizzati nuove attività e strutture connesse alla fruizione turistica; né asportata o movimentata della sabbia e asportazione manuale dei rifiuti"*;
- In ordine agli aspetti urbanistici lo SCA preposto ha evidenziato delle carenze d'informazione nel RP riguardo la sussistenza dei requisiti previsti dall'art. 8 del D.P.R. 160/2010, le motivazioni rispetto alla necessità di adeguamento dell'attuale struttura alle disposizioni del Regolamento Regionale n. 18/2008 e della L.R. 13/2007, e la legittimità dei manufatti esistenti, oltre a rilevare diverse incongruenze nel testo;

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

- Dalle risultanze della istruttoria effettuata non è possibile escludere possibili impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;



- Le ripercussioni ambientali derivanti dall'attuazione del piano si inseriscono in un quadro pianificatorio tale da richiedere una valutazione complessiva degli stessi;
- Le esigenze conoscitive evidenziate dai SCA possono comportare una modificazione sostanziale del quadro pianificatorio prefigurato tale da ripercuotersi significativamente sulle componenti ambientali paesaggio, risorse idriche, suolo, inquinamento acustico;
- In ordine alle modificazioni sui carichi antropici, gli incrementi previsti in termini di utenze possono comportare impatti significativi sulle componenti interessate;
- Le valutazioni effettuate nel RP, in ordine alla determinazione della significatività degli impatti, non consentono un possibile esclusione degli stessi, tenuto conto di quanto evidenziato dai SCA;
- le ulteriori considerazioni fornite dalla AP non sono risultate sufficienti a superare le criticità evidenziate dai SCA;

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 impatti significativi e cumulativi derivanti dalle previsioni del Piano in oggetto;

TUTTO CIO' PREMESSO

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

L'Istruttore
Arch. Barbara Conti
(firmato digitalmente)

il Dirigente
Ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)