



**OGGETTO:** **VVAS-2021\_08. Comune di Montalto di Castro (VT).** Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa alla “Variante al Piano di Lottizzazione Convenzionata “Torre di Maremma”.

### **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**PREMESSO** che con nota prot.n. 7466 del 15/03/2021, acquisita in stessa data al prot. regionale n. 233672, il Comune di Montalto di Castro (VT), in qualità di *Autorità Procedente*, ha trasmesso alla scrivente *Area* (di seguito *Autorità Competente*), la documentazione per l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per la Variante al Piano di Lottizzazione Convenzionata “Torre di Maremma”, nel Comune di Montalto di Castro (VT).

**DATO ATTO** che con nota prot. regionale n. 326405 del 12/04/2021, l'*Autorità Competente* ha dato avvio alla fase di consultazione comunicando l'elenco, di seguito riportato, dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento rendendo disponibile, tramite *link dedicato*, il Rapporto Preliminare e la documentazione inerente al Piano, in formato digitale.

• **Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica**

- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo

• **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

• **Direzione Regionale Capitale Naturale, Parchi e Aree Protette**

• **Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del Cibo, Caccia e Pesca**

- Area Legislativa e Usi Civici

• **Provincia di Viterbo**

**Unità di Progetto Tutela del Territorio**

- Servizio Difesa del Suolo  
- Servizio Politiche Ambientali  
- Servizio Gestione Tutela della Acque

• **Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Centrale**

• **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio - ARPA LAZIO Roma**

• **Ministero per la Cultura**

- Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio – Roma



- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale

• **Segreteria Tecnica Operativa A.T.O. N. 1**

Lazio Nord-Viterbo

• **TALETE Spa - Gestore Unico del S.I.I. A.T.O. 1**

Lazio Nord-Viterbo

• **ASL Viterbo**

- Dipartimento Prevenzione

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

- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio - ARPA LAZIO Roma:** nota prot. n. 28780 del 03/05/2021, acquisita con prot.n. 393088 del 03/05/2021;
- **Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo:** nota prot. n.701517 del 31/5/2021;

**DATO ATTO** che

- l'Autorità Competente con nota prot. regionale n. 957172 del 22/11/2021 ha comunicato la conclusione della fase di consultazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, richiedendo all'Autorità Procedente conferma dei pareri pervenuti ed eventuali considerazioni sulle relative criticità evidenziate;
- l'Autorità Procedente non ha fornito alcun riscontro né ulteriori considerazioni utili ai fini istruttori;

**CONSIDERATO** che nell'ambito delle attività istruttorie l'Autorità Competente ha riscontrato l'assenza di informazioni nei documenti agli atti relative all'atto di approvazione del Piano di Lottizzazione "Torre di Maremma", di cui viene proposta la variante;

**PRESO ATTO** che

- con nota prot. regionale n. 53521 del 17/01/2023, al fine del prosieguo istruttorio e per definire correttamente l'ambito della valutazione, l'Autorità Competente ha richiesto all'Autorità Procedente l'atto di approvazione del Piano di Lottizzazione "Torre di Maremma", se lo stesso Piano fosse stato sottoposto a verifica VAS e verifica paesaggistica, nonché se in variante al PRG vigente;
- con nota acquisita al protocollo regionale n. 72122 del 20/01/2023 l'Autorità Procedente ha dato riscontro alla suddetta nota regionale prot. n. 53521 del 17/01/2023, rappresentando che: *"(...) effettuando una ricerca agli atti d'ufficio si sono individuate le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 39/2005 e 26/2006; in entrambi gli atti non si trova menzione dell'atto di approvazione dell'iniziale lottizzazione, essendosi richiamata solo la variante precedente. Per la variante in esame si è ritrovata la relazione dell'ufficio del 12-02-2020 (allegata alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35/2020 di adozione) che si allega. Ad ulteriore contributo si trasmette la nota regionale U.0337140.15-04-2020 che è stata rintracciata nella ricostruzione dell'ultima fase del procedimento pendente. Confermando che a questo ufficio non risultano essere stati espletati adempimenti in materia ambientale (VAS/verifica VAS) relativamente al progetto iniziale di lottizzazione, né per le varianti succedutesi nel tempo, in quanto risultano pertinenti a procedimenti amministrativi antecedenti all'entrata in vigore del Codice dell'ambiente e con esso delle procedure di tutela ambientale. Pertanto l'attuale variante si innesta su uno stato di trasformazione del territorio già realizzato, nonché consolidato."*;
- con successiva nota prot. n. 4167 del 03/02/2023 acquisita al protocollo regionale n. 129460 del 03/02/2023 l'Autorità Procedente ha chiarito: *"(...) dopo ulteriori ricerche effettuate si trasmette copia della prima convenzione (25-07-1981) e della deliberazione di consiglio comunale in essa citata (DCC n. 75/1981); il nominativo del lottizzante e quello della lottizzazione sono diversi perché cambiate le società nel tempo"*.



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

*La variante del Piano di Lottizzazione del comprensorio di "Torre di Maremma" è sostanzialmente rivolta alla conferma e completamento delle previsioni del Piano per quanto riguarda il dimensionamento e non prevede alcun aumento di cubatura rispetto a quanto originariamente assentito dalle precedenti convenzioni per cui la sua sostanza consiste in una redistribuzione di parte della cubatura non residenziale ed un completamento delle aree verdi, della viabilità pedonale e dei servizi pubblici.*

L'area interessata dal Piano di lottizzazione si pone a sud del centro abitato di Montalto di Castro, tra la S.S. 1 Aurelia e la linea ferroviaria Roma – Pisa, ha un andamento pressoché pianeggiante, è identificata in catasto ai fogli 68,74,76, particelle varie, per una superficie catastale complessiva di 60,90 ha. La Strada della Macchia "divide" in due il comprensorio della lottizzazione e lo collega al centro abitato comunale.

VISTA AEREA DELL'AREA D'INTERVENTO





“Allo stato attuale nell’area considerata sono stati realizzati edifici a carattere residenziale e non residenziale edificati come previsto dalla convenzione e dalle concessioni rilasciate, così come la sistemazione delle aree e dei servizi annessi. Le cubature attuali assegnate dei comparti sono distribuite come risulta” come di seguito riportato:

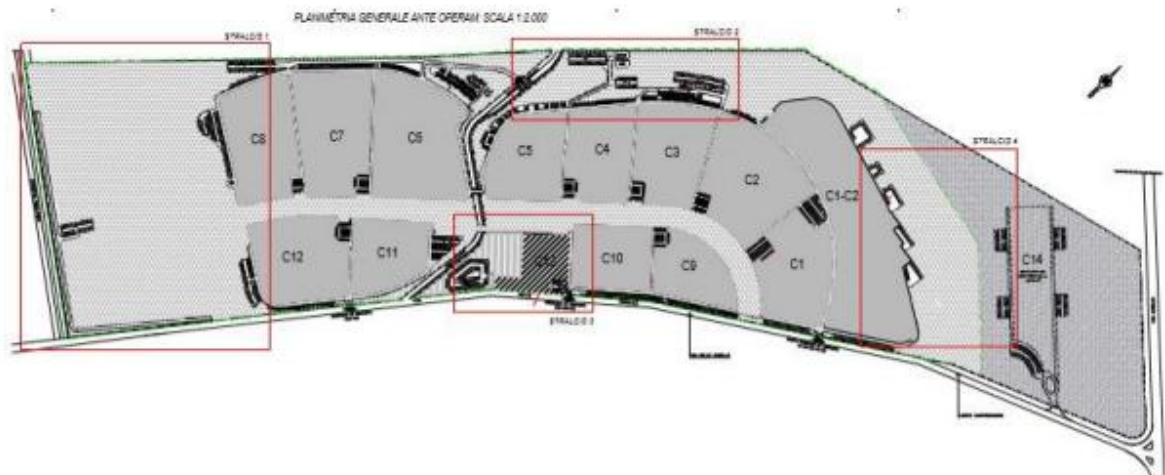


Figura 3 – Piano di lottizzazione “Torre di Maremma” Comparti edificatori

COMPARTO	CUB. DI PIANO		CUB. REALIZZATE di cui all'art. 2 della convenzione del 12-07-2006 rep. 104972, racc.35541		CUB. REALIZZABILE (rimanenza di cui all'art. 2 della convenzione del 12-07-2006 rep. 104972, racc.35541)	
	RESIDENZIALE	NON RESIDENZIALE (ricettivo, commerciale, ricreativo)	RESIDENZIALE	NON RESIDENZIALE (ricettivo, commerciale, ricreativo)	RESIDENZIALE	NON RESIDENZIALE (ricettivo, commerciale, ricreativo)
C1	17.000,00		11.281,55			
C2	20.000,00		14.306,24			
C3	14.000,00		12.753,57			
C4	13.000,00		12.185,04			
C5	12.500,00		12.317,17			
C6	21.400,00		19.229,42			
C7	17.000,00		16.911,19			
C8	17.600,00		16.288,36			
C9	10.000,00		9.331,10			
C10	11.000,00		10.394,61			
C11	11.000,00		9.881,26			
C12	10.600,00		11.657,79			
C13	2.000,00	2.000,00	2.211,19	1.316,94 (C13/A)		1.150,00 (C13/B)
C14		7.200,00				7.823,17
C1-C2 bis			18.351,51			
VERDE ATTR.		2.000,00		909,89 (area Club House e piscine)		
	177.100,00	11.200,00	177.100,00	2.226,83		
	Totale cubatura di Piano 188.300,00		Totale cubatura realizzata 179.326,83		Totale cubatura realizzabile 8.973,17	



La variante, al Piano di Lottizzazione del comprensorio di "Torre di Maremma", è sostanzialmente rivolta alla conferma e completamento delle previsioni del Piano per quanto riguarda il dimensionamento e non prevede alcun aumento di cubatura rispetto a quanto originariamente assentito dalle precedenti convenzioni per cui consiste in una redistribuzione di parte della cubatura non residenziale non realizzata ed un completamento delle aree verdi, della viabilità pedonale e dei servizi pubblici.

Rispetto al progetto di Piano originario la variante prevede:

- non sarà realizzata l'edificazione del comparto a destinazione non residenziale (ricettivo, commerciale e ricreativo) indicato con "C13B", l'area sarà destinata a verde attrezzato.
- non sarà realizzata l'edificazione del comparto a destinazione non residenziale (ricettivo, commerciale e ricreativo) indicato con "C14".
- adeguamento e ampliamento della viabilità ciclopedonale;
- implementazione degli impianti sportivi esistenti;
- creazione nuova area con impianti sportivi;
- realizzazione di zone pergolate ombreggianti e passerelle pedonali
- aumento del numero di parcheggi e di attrezzature comunitarie, con aumento in proporzione della dotazione minima indicata del D.M. 1444/68

La cubatura non residenziale (ricettiva, commerciale, ricreativa- comparti C13B e C14 ), rimasta irrealizzata, per un totale di mc 1.750, verrà riutilizzata per:

- ✓ ampliare e ristrutturare l'edificio club house e la sua cucina;
- ✓ locali uso archivio e segreteria;
- ✓ locale fitness e primo soccorso attrezzato;
- ✓ chiosco-bar-cucina nella zona delle piscine;
- ✓ spogliatoio, servizi igienici e servizi generali nell'area adibita a spettacoli all'aperto;
- ✓ magazzino nell'area impianto trattamento acque;
- ✓ piccola club house per ragazzi;
- ✓ chiosco ristoro nuova area sportive compresa tra C1-C2 2° fase e C14.

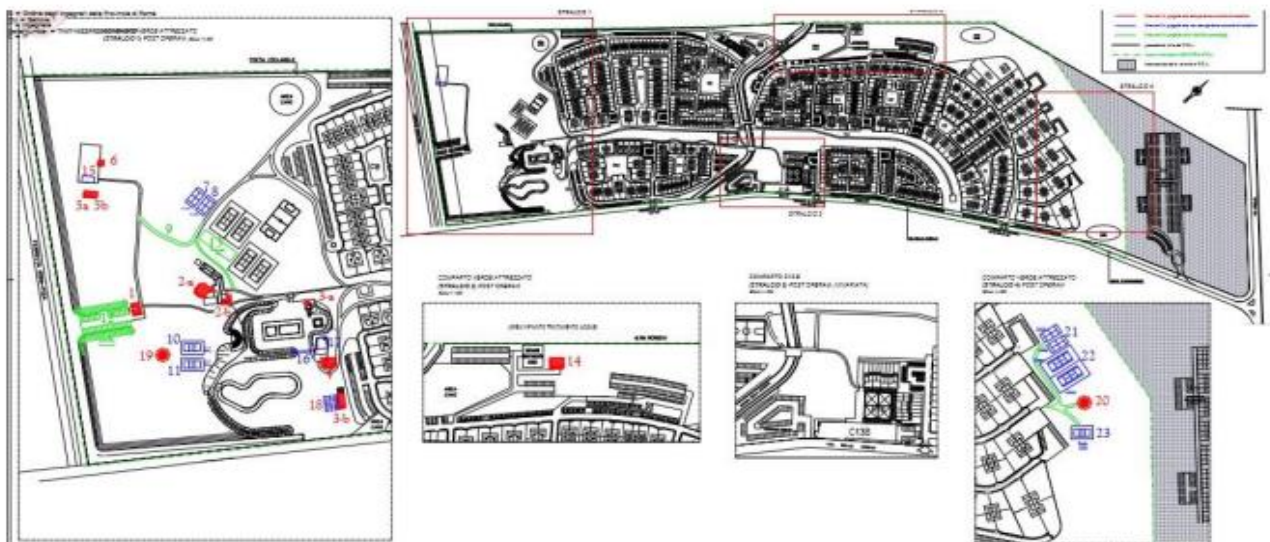


Figura 6 - Planimetria ex post



Di seguito si elencano i dati tecnici del Piano di Lottizzazione approvato

	previsti		realizzati		rimanenti	
superficie complessiva	Ha	60,90	Ha	60,90		
cubatura residenziale	mc	177.100	mc	177.100,00		
cubatura non residenziale	mc	11.200	mc	2.226,83	mc	8.973,17
<b>Totale cubatura</b>	<b>mc</b>	<b>188.300</b>	<b>mc</b>	<b>179.326,83</b>	<b>mc</b>	<b>8.973,17</b>

Rapporto mc/80	188.300/80 =	ab	2.353
----------------	--------------	----	-------

STANDARD DA PRG

Verde attrezzato a servizio	9 x 2353 =	mq	21.117
Attrezzature comunitarie	2 x 2353 =	mq	4.706
Parcheggi pubblici	2,5 x 2353 =	mq	5.882

STANDARD DA PIANO APPROVATO

Verde attrezzato a servizio		mq	270.336
Parcheggi pubblici P1-P12		mq	8.381
Parcheggi pubblici P13		mq	1.494
Attrezzature comunitarie		mq	5.800

STANDARD IN VARIANTE

Verde attrezzato a servizio		mq	270.336	
Parcheggi pubblici P1-P12		mq	8.381	
Parcheggi pubblici P1		mq	1.000	In ampliamento
Attrezzature comunitarie		mq	5.800	

**TENUTO CONTO** che a pagina 72 del Rapporto Preliminare con la tabella 9 rappresentata, composta da azioni/componenti ambientali, vengono analizzati gli impatti delle varie azioni della variante sulle componenti ambientali.

	Ambiente										Società	Economia
	Aria	Acqua	Clima	Suolo	Flora	Biodiversità	Salute umana	Paesaggio	Beni materiali e patrimonio culturale	Popolazione		
<b>AZIONE 1</b> Ridistribuzione Locali uso comune	0	0	0	+	0	0	++	+	+	++	++	
<b>AZIONE 2</b> Ridistribuzione Locali accessori	0	0	0	0	0	0	+	0	+	++	++	
<b>AZIONE 3</b> Ampliamento Parcheggi	0	0	0	+	0	0	+	+	+	++	++	
<b>AZIONE 4</b> Implementazione Viabilità ciclopedonale	++	0	++	++	++	+	++	++	++	++	++	
<b>AZIONE 5</b> Implementazione Impianti sportivi	+	0	+	+	+	+	+	++	++	++	++	
<b>AZIONE 6</b> Realizzazione Zone a Verde perg. pass. ped.	++	0	++	++	++	++	++	++	++	++	++	

++	Impatto significativamente positivo
+	Impatto positivo
0	Neutro
-	Impatto negativo
--	Impatto significativamente negativo

Tabella 9 - Analisi della significatività degli impatti



**VERIFICATO** che, secondo la pianificazione sovraordinata il Piano è inquadrato come segue:

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

Secondo quanto riportato nel RP *ai sensi del P.T.P.R. adottato dalla Giunta Regionale con Delibere n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007, l'area d'intervento è classificata:*

- *Tav. A - Paesaggio Agrario di Continuità  
Paesaggio degli Insediamenti Urbani*
- *Tav. B - Vincoli ricognitivi di legge ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettera b), e articolo 142, comma 1, del DLgs 42/04, lett.c) protezione dei corsi delle acque pubbliche e lett. m) Protezione Aree di Interesse Archeologico*

A seguito delle verifiche di ufficio effettuate sul PTPR approvato con Delibera di Consiglio regionale n.5 del 21/4/2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10/6/2021, supplemento n.2, è emerso che l'area è interessata esclusivamente da vincoli di cui all'articolo 142, comma 1, del DLgs 42/04, lett. m) *Protezione Aree di Interesse Archeologico* e all'articolo 136, comma 1, lettera d) *salvaguardia delle visuali*.

Non risultano, invece, espresse considerazioni riguardo il vincolo degli uso civico.

**Piano Regionale di Tutela delle Acque (P.T.A.R.):**

In base a quanto riportato nel RP *"Secondo la tavola n° 6 Carta dello Stato di Qualità sono classificate come aree ad elevata antropizzazione per cui l'attuazione di quanto previsto dalla V.P.d.L. risulta compatibile"*. A seguito di verifiche di ufficio l'area ricade nel Bacino Idrografico 03-Fiora-Arrone Nord e sottobacino afferente Fiume Fiora 2.

**Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.):**

Secondo quanto riportato nel RP *"l'area in cui ricade l'intervento nel PAI fa parte della ZONA DOMINIO IDRAULICO"*.

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

*"Il comune di Montalto di Castro ricade in Zona C. In questa Zona, che copre il 75% del territorio regionale e dove risiede poco meno del 30 % della popolazione, ricadono 345 comuni del Lazio.*

*Tale territorio, presenta livelli differenziati di qualità dell'aria, ma nel complesso si ritiene poco probabile che si verifichino superamenti degli standard. Per la gran parte di questi comuni si sono stimati, infatti, valori degli inquinanti tendenzialmente inferiori alla soglia di valutazione superiore"*. In base agli aggiornamenti del PRQA il Comune di Montalto di Castro è in Classe Complessiva 4.

**Piano Regionale Gestione Rifiuti (PRGR):**

*"Il Comune di Montalto di Castro rientra nell'ATO Viterbo... Si può affermare che l'intervento in oggetto non produca un elevato incremento di rifiuti urbani conseguente alla realizzazione della V.P.d.L. e che data la ridotta dimensione dell'intervento, non incida in modo sostanziale rispetto all'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti a livello comunale e intercomunale"*.

**Piano Regolatore Generale (PRG) vigente:**

Il Comune di Montalto di Castro è dotato di Variante Generale al P.R.G. approvata in data 27/02/2018, con D.G.R. Lazio n. 118 e pubblicato sul BURL n.22 del 15 marzo 2018, che classifica l'area oggetto del Piano di lottizzazione "Torre di Maremma" come Zona C - Sottozona C6: destinata alla realizzazione di edilizia a carattere turistico stagionale.

**Piano Zonizzazione Acustica (PZA):**

Secondo quanto riportato nel RP *"con Delibera del Consiglio Comunale n° 26 del 29.04.2010 è stata adottata definitivamente la classificazione del territorio comunale in Zone Acustiche... la realizzazione della V.P.d.L. in oggetto sarà sicuramente coerente con il Piano di classificazione acustica, essendo il*



*terreno sito nell'area di zonizzazione prevalentemente residenziale".*

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

- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio**

ARPA LAZIO rileva quanto segue per le diverse componenti ambientali:

#### ARIA

*Il Comune di Montalto di Castro è in Classe Complessiva 4 (ex zona C); tale classe – comprende i Comuni a basso rischio di superamento dei valori limite e per i quali sono previsti provvedimenti tesi al mantenimento della qualità dell'aria. Da quanto sopra, il Comune, ricadendo in classe 4, è tenuto ad adottare i provvedimenti previsti nella Sezione III della Deliberazione del 4 agosto 2020, n. 539. Si ritiene che la variante non è tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria, nel dominio di interesse, se verranno effettuate azioni di mitigazione, (presenti anche a pag. 59 del R.P.), 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

*Si ritiene che l'impatto possa essere considerato non significativo collettando gli scarichi idrici presso la pubblica fognatura e trattandoli efficacemente presso il depuratore che dovrà avere una potenzialità residua sufficiente all'incremento dei reflui da trattare anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani/progetti. In relazione alla sostenibilità idrica legata allo smaltimento delle acque reflue e alla provvigione della risorsa idrica è necessario verificare se l'aumento del fabbisogno degli usi idropotabili, del volume dei reflui e della superficie edificata, seppur minimo e mitigato dall'utilizzo di particolari pavimentazioni che consentono la permeabilità dell'acqua piovana e quindi riducono l'apporto idrico nell'eventuale rete di raccolta e smaltimento delle acque bianche, risulta sostenibile con il sistema fognario e con il sistema acquedottistico- idropotabile.*

#### SUOLO

*Il Comune di Montalto di Castro (dato 2019) ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 7.2. Risulta superiore rispetto al valore relativo alla provincia di Viterbo (4.7% - dato 2018 ISPRA). Considerando che la V.P.d.L. interessa una esigua porzione del territorio comunale, si ritiene che l'impatto legato all'attuazione dello stesso, sul consumo di suolo, possa essere considerato non significativo prevedendo opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettera d) della L.R. del 27 maggio 2008, n.6: "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia".*

#### RADON

*È necessario che vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon.*

#### RIFIUTI

*Il Comune presenta una percentuale di raccolta differenziata del 39,70% (fonte ISPRA) che non è in linea con gli obiettivi normativi che prescrivono il 65%. La significatività dell'impatto della produzione dei rifiuti, derivante dall'attuazione del P.d.L., deve tener conto degli obiettivi stabiliti dall'aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio e deve essere valutata in relazione all'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore. La V.P.d.L non prevede cubature residenziali ma considera l'ampliamento della club house, la realizzazione di locali a uso infermeria, servizi igienici e*





magazzini. Queste attività implicano un aumento della produzione di rifiuti urbani e speciali per cui sarebbe stato opportuno che il R.P. avesse fornito informazioni dettagliate sul quadro di gestione dei rifiuti nella zona interessata. Si evidenzia che qualsiasi intervento previsto in futuro in tale zona, costituisce ulteriore carico emissivo che va ad aggiungersi a una situazione già critica. Per cui, in mancanza di dati specifici, non è possibile fornire indicazioni circa l'impatto generato dalla V.P.d.L. sulla matrice in esame.

### RUMORE (inquinamento acustico)

L'area di intervento è compresa nella classe II, aree prevalentemente residenziali. Fatto salvo il rispetto dei limiti della suddetta classe, visto che la componente acustica, relativa alla V.P.d.L., sarà sicuramente maggiore nel periodo di adeguamento urbanistico, si evidenzia che bisognerà porre particolare attenzione a tale fase e mettere in campo le adeguate misure di mitigazione; tuttavia si ritiene che l'impatto acustico generato dall'attuazione della V.P.d.L. nel suo complesso sia non significativo.

### INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Lì dove la V.P.d.L. 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.

## • **Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo**

La struttura regionale competente in materia urbanistica rileva che "allo stato attuale la variante proposta al Piano di lottizzazione convenzionato "Torre di Maremma", previsto in zona C – sottozona C6 dal Vigente strumento di pianificazione urbanistica, presenti elementi di indeterminazione che dovranno essere chiariti, e si ritiene che, ove venga disposto il rinvio alla Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art. 12 del D.lgs 152/2006, il Rapporto Ambientale dovrà contenere adeguate informazioni in merito:

- alla Variante urbanistica proposta che riguarda un cambio di destinazione di un'area denominata C13B all'interno del comparto C13, che passerebbe da area edificabile non residenziale, a verde pubblico. Dalla documentazione cartografica che illustra la variante, indicante la situazione post operam (Fig.6) l'area relativa viene descritta invece come "invariata";
- agli effettivi confini della lottizzazione che sembra escludere il comparto C14, che risulta alienato alla soc. "IMC Viterbium s.r.l.", mentre risulta compreso nel dimensionamento urbanistico del Piano. Tale eventuale ripermetroazione del Piano non risulta descritta all'interno del Rapporto preliminare, né viene illustrata alcuna Variante allo stesso;
- ai dati poco chiari all'interno del dimensionamento urbanistico rappresentato nel Rapporto a cui si fa riferimento per determinare le cubature previste nel Piano approvato, realizzate e da redistribuire nelle aree di verde pubblico;
- alla verifica di conformità urbanistica della Variante, riguardante un'area in zona C - sottozona C6 "edilizia a carattere turistico stagionale", con riferimento alla LR 72/75 "Criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali", art.8 "Insediamenti Turistici".
- alla verifica della distanza, dei manufatti da realizzare, dalla linea ferroviaria Roma-Pisa, in conformità al dettato normativo del DPR n.753/80 art.49.

### **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;
- il Piano di Lottizzazione con superficie territoriale pari a 60,90 ha È stato approvato con DCC n. 75/1981 e risulta allo stato attuale quasi completamente attuato (tabella 3 pagina 26: cubatura prevista dal PdL 188.300 mc -residenziale e non residenziale - realizzati 179,326,83 mc, rimanenti 8.973 mc);



- la presente procedura di verifica è limitata alle sole modifiche proposte con la variante riguardanti la realizzazione di piccoli interventi ridistribuiti all'interno del perimetro del PdL per un totale di mc 1.750 di cubatura residuale non residenziale del comparto C13/B (1150 mc) e di parte della cubatura del comparto C14 (600 mc) non ancora realizzato e l'aumento del numero di parcheggi e delle attrezzature sportive;
- nel Rapporto Preliminare trasmesso viene descritta la variante al Piano in oggetto ed illustrate le azioni e gli effetti sull'ambiente come riportato nell'Allegato I - Parte Seconda - del D.Lgs. n.152/2006 "Criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS, di Piani o Programmi";
- come dichiarato dall'Autorità Procedente nella nota acquisita al protocollo regionale n. 72122 del 20/01/2023 e come riportato nel Rapporto Preliminare la variante interviene in un contesto ormai consolidato, avendo il piano raggiunto un'elevata percentuale di attuazione;
- come descritto nel Rapporto Preliminare la variante proposta costituisce *conferma e completamento delle previsioni del Piano per quanto riguarda il dimensionamento e non prevede alcun aumento di cubatura*, ma piuttosto una diversa distribuzione della cubatura non residenziale di circa 1750 mc, reperita nei comparti C13b (1150mc) e C14 (600mc) da utilizzare per l'ampliamento della *club house*, per la *"realizzazione dei locali ad uso infermeria, servizi igienici e magazzini"* e per la riorganizzazione degli spazi pubblici quali *"aree e campi da gioco... parcheggi... viabilità pedonale e ciclabile..."*, senza determinare un'alterazione degli standard;
- tenuto conto che al capitolo 8 del Rapporto Preliminare vengono previste specifiche misure di mitigazione per ogni componente ambientale (es: *utilizzo di superfici drenanti per le pavimentazioni esterne, mantenimento aree a verde, piantumazione di specie arboree autoctone*);
- nel Rapporto Preliminare vengono esclusi effetti cumulativi della variante in oggetto con altri piani nell'ambito territoriale di riferimento;
- Riguardo la componente "Risorse idriche" ARPA Lazio ritiene che la variante proposta non determinerà impatti significativi se gli scarichi idrici verranno convogliati presso la pubblica fognatura e trattati nel depuratore se potenzialmente adatto a ricevere maggiori carichi di reflui;
- La struttura regionale competente in materia urbanistica ha evidenziato carenze del Rapporto Preliminare per gli aspetti urbanistici, sui quali vengono elencate le informazioni da fornire per la prosecuzione dell'iter approvativo;

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

- l'area interessata dal Programma 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;
- la variante non propone incrementi di cubatura ma la trasformazione di previsioni edificatorie non residenziali in manufatti a supporto delle attrezzature sportive, in verde attrezzato, in attrezzature sportive e per il completamento delle dotazioni a standard;
- il consumo di suolo, derivante dalla realizzazione dei fabbricati previsti dalla variante (*ampliamento della club house, realizzazione dei locali ad uso infermeria, servizi igienici e magazzini*), non risulta nel complesso significativo rispetto agli interventi già realizzati secondo il PdL di riferimento approvato;
- La limitata entità delle previsioni della variante proposta e le misure mitigative che si intende realizzare in fase attuativa, possono contribuire a contenere i consumi e le emissioni di inquinanti in atmosfera;
- gli SCA non hanno evidenziato effetti significativi sulle componenti ambientali, che non possono essere mitigati con oppure misure;



**RITENUTO** tuttavia di dovere raccomandare alla Autorità Procedente, ai sensi del art.12 c.3-bis, del D.Lgs. n.152/2006, quanto segue:

1. vista la presenza di vincoli paesaggistici la variante dovrà acquisire il parere paesaggistico di cui all'art. 55 delle NTA del PTPR, ancorché il preventivo parere archeologico rilasciato dalla competente Soprintendenza archeologica; dovrà inoltre essere accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, attraverso idonea attestazione comunale ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, pertanto in tal caso si raccomanda di verificare la conformità e compatibilità dell'intervento alle norme di tutela paesaggistica relative agli usi civici (art.40 delle NTA di PTPR) e alle disposizioni del Paesaggio agrario di continuità e del Paesaggio degli insediamenti urbani (artt.26 e 28 delle NTA del PTPR);
2. ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni della variante con le condizioni geomorfologiche e vegetazionali del territorio, venga acquisito il parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001;
3. preventivamente all'attuazione, venga verificato con gli enti competenti se la rete idrica, la rete fognaria e di depurazione siano opportunamente dimensionate per le previsioni insediative generate dalla proposta di piano;
4. sia garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale, anche secondo quanto disciplinato dall'art.4, co.2 lett. a, b, c e dall'art.5 della L.R. n.6/2008 e dall'art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.;
5. in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, in fase progettuale venga rispettato quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 ed adottare idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree pertinenziali;
6. 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;
7. al 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; in caso di installazione di sistemi ed impianti radioelettrici, per telefonia mobile, radiodiffusione, ecc., si dovrà fare riferimento alle seguenti normative: Legge n. 36 del 2001 e D.Lgs. n. 259 del 2003;
8. vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon;
9. in fase attuativa venga rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico vengano adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);
10. nelle fasi di progettazione il sistema verde sia funzionale e finalizzato ad assicurare non solo azioni più ampiamente riconosciute e valorizzate (sociali, ricreative, paesaggistiche, idrogeologiche, ecc.), ma anche quelle di valenza tipicamente igienico-sanitaria, quali: il contenimento dell'inquinamento acustico ed atmosferico; l'influenza sugli aspetti microclimatici; la regolazione dell'equilibrio ossigeno-anidride carbonica;



11. nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
12. in fase di cantiere vengano adottate opportune azioni al fine di mitigare gli ulteriori possibili impatti per rumori, polveri e traffico di mezzi pesanti;
13. siano adottate tutte le misure di mitigazione in fase esecutiva e di esercizio contenute nel Rapporto Preliminare, relative ai possibili impatti, seppure limitati, sulle componenti ambientali, ed indicati nei contributi SCA acquisiti.

**TUTTO CIÒ PREMESSO**

si ritiene che la variante al Piano di Lottizzazione Convenzionata "Torre di Maremma" in oggetto sia da escludere dalla 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 Responsabile del Procedimento**

Dott. Simone Proietti  
*firmato digitalmente*

**il Dirigente**

*ing. Ilaria Scarso*  
*firmato digitalmente*