

VARIANTE PRG - ZONA D3

Art. 6bis L.R. 36/1987



COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO



RELAZIONE URBANISTICA –
P/TEC/12
loc. Quarto del Maglione

Redazione



Arch. Giorgio Pierini

Autorità Procedente : **Comune di Montalto di Castro**
Piazza G. Matteotti 11
01014 Montalto di Castro (VT)

Autorità Competente: **Regione Lazio**
Direzione Regionale per le Politiche Abitative
e la Pianificazione Territoriale, Paesistica
Area Autorizzazione Paesaggistiche e
Valutazione Ambientale Strategica
Via Giorgione 129 – 00147 Roma

Proponente: **Sig.ra Cipolla Emanuela**
Sig. Cipolla Roberto

Tecnici Redattori Incaricati

CapoGruppo

Architetto **dr.Giorgio Pierini**

Tecnici

Agronomo **dr.**

Geologo **dr. Tonelli Daniele**

INDICE

1) Introduzione	pag.4
1.1) Descrizione e finalità della variante urbanistica	
2) Quadro conoscitivo urbanistico	pag.5
2.1) La Pianificazione Sovraordinata	pag.5
2.2) Lo strumento territoriale regionale generale PTRG	pag.6
2.3) Lo strumento territoriale paesistico generale PTPR	pag.6
2.4) Lo strumento territoriale provinciale generale PTPG	pag.7
2.5) Il Piano Regolatore Comunale (PRG)	pag.8
3) Quadro conoscitivo Ambientale	pag.10
3.1) Il Clima	pag.11
3.2) L'Aria	pag.12
3.3) L'Acqua	pag.13
3.4) Il Suolo e il Sottosuolo	pag.14
3.5) Il Paesaggio	pag.19
3.6) Agropedologia Vegetazionale	pag.21
3.7) Zootecnia	pag.22
3.8) Il Rumore	pag.23
3.9) L'Archeologia	pag.23
3.10) Considerazioni, indicazioni e prescrizioni	pag.26
4) Valutazioni degli effetti sull'ambiente	pag.29
5) Mitigazioni, Compensazioni e NTA	pag.35
5.1) Mitigazioni e Compensazioni	pag.35
5.1) NTA Proposta Variante PRG	pag.36

1) Introduzione

1.1) Descrizione e finalità della Variante Urbanistica

Attualmente l'area oggetto della presente Variante Urbanistica, ha una destinazione d'uso Commerciale, classificata come D3 dal vigente PRG e dalle relative NTA.

Lo scopo della Variante è quello di riportare tale area alla originaria destinazione d'uso agricola, come previsto nel precedente PRG, per una serie di motivi che di seguito vengono specificati.

La superficie in questione è incastonata tra l'area a destinazione artigianale D1 sul lato Nord e l'area a destinazione Verde Pubblico Sportivo G1b sul lato Sud ed Ovest, l'accesso avviene esclusivamente dal passo carrabile posto sulla SS Aurelia sul lato Est.

Tale destinazione Commerciale non coincide con le aspettative d'uso della proprietà che vorrebbe utilizzare il terreno per attività agricole, con la realizzazione di un piccolo magazzino agricolo. Tale utilizzo è attualmente impossibile vista la destinazione d'uso del vigente PRG e l'obbligo di redigere un Piano Attuativo dell'intera zona D3 a cui il terreno appartiene.

Il declassamento a zona agricola E2, priva di vincoli di qualsiasi natura, comporterebbe la realizzazione di un filtro verde tra la zona commerciale/artigianale e gli impianti sportivi comunali.

Infine eviteremmo un inutile consumo di suolo viste le richieste di edifici commerciali nel nostro territorio, andando incontro alle indicazioni dell'ISPRA che auspica un inversione di marcia sul tema della nuova edificabilità.

2) Quadro conoscitivo urbanistico

2.1) La Pianificazione Sovraordinata

Il modello di programmazione, pianificazione e governo del territorio scelto dalla Regione Lazio risulta chiaramente delineato nelle leggi regionali n. 38/1999 (finalizzata alla regolazione della tutela ,degli assetti , delle trasformazioni e delle utilizzazioni del territorio stesso e degli immobili che lo compongono ..) ed ulteriormente definito dai piani sovraordinati di area vasta: valenza regionale _ PTRG, provinciale _ PTPG e paesistica _ il nuovo PTPR.

Ne consegue che la presente variante urbanistica sia definita nell'ambito di un'attività di copianificazione che presuppone innanzitutto l'accoglimento e l'allineamento agli indirizzi e alle indicazioni dei Piani sovraordinati, nonché degli altri strumenti di settore.

Di seguito si riportano sinteticamente i contenuti del PTRG, del PTPG e del PTPR al fine di ricordare i principi da tener conto nella presente Variante.

La legge 38/99 individua alcuni obiettivi principali attraverso i quali delineare i principi di una pianificazione territoriale autocompatibile ed organicamente funzionante attraverso tutti i livelli di organizzazione: dal locale al territoriale vasto;

(art. 1):

Riorganizza la disciplina della pianificazione territoriale ed urbanistica;

Indica gli obiettivi generali delle attività di governo del territorio regionale;

Individua i soggetti della pianificazione e le relative competenze;

Definisce nel rispetto delle competenze degli enti pubblici territoriali subregionali gli strumenti della pianificazione ed il sistema di relazione fra gli stessi assicurando forme di partecipazione dei soggetti comunque interessati alla loro formazione;

Stabilisce le modalità di raccordo degli strumenti di pianificazione locale con la pianificazione regionale e degli strumenti di settore con quelli di pianificazione generale

2.2) Lo strumento Territoriale Regionale Generale (PTRG)

Lo strumento Territoriale Regionale Generale (PTRG) definisce gli obiettivi generali e specifici delle politiche regionali per il territorio, dei programmi e dei piani di settore aventi rilevanza territoriale, nonché degli interventi di interesse regionale.

Questi obiettivi costituiscono un riferimento programmatico per le politiche territoriali delle Province, della città Metropolitana, dei Comuni e degli altri enti locali e per i rispettivi programmi e piani di settore.

Il PTRG fornisce direttive (in forma di precise indicazioni) e indirizzi (in forma di indicazioni di massima) che devono essere recepite dagli strumenti urbanistici degli enti locali e da quelli settoriali regionali, nonché da parte degli altri enti di natura regionale e infine nella formulazione dei propri pareri in ordine a piani e progetti di competenza dello Stato e di altri enti incidenti sull'assetto del territorio.

2.3) Lo strumento Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)

Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) è stato adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98. Dal 14 febbraio 2008 e per tre mesi (fino al 14 maggio 2008) il PTPR è stato depositato presso tutti i Comuni del Lazio e le Province per la pubblica visione dove sono state presentate le osservazioni dei cittadini, enti e associazioni. Finalmente con la Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 02 agosto 2019 è stato approvato, quindi è seguita la pubblicazione sul BURL il 13/02/2020.

Successivamente a seguito del ricorso del Ministero dei Beni Culturali il PTPR è stato di nuovo approvato definitivamente nel 2021.

Il PTPR intende per paesaggio le parti del territorio i cui caratteri distintivi derivano dalla natura, dalla storia umana o dalle reciproche interrelazioni nelle quali la tutela e valorizzazione del paesaggio salvaguardano i valori che esso esprime quali manifestazioni identitarie percepibili come indicato nell'art. 131 del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.L. 42/2004. Il PTPR assume altresì come riferimento la definizione di "Paesaggio" contenuta nella Convenzione Europea del Paesaggio, legge 14/2006, in base alla quale esso designa una determinata parte del territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni. Il paesaggio è la parte del territorio che comprende l'insieme dei beni costituenti l'identità della comunità locale sotto il profilo storico-culturale e geografico-naturale garantendone la permanenza e il riconoscimento. Lo strumento Territoriale Paesaggistico Regionale è lo strumento di pianificazione attraverso cui, nel Lazio, la Pubblica Amministrazione disciplina le modalità di governo del paesaggio, indicando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi.

Il PTPR riconosce il paesaggio in quanto componente essenziale del contesto di vita della collettività e ne promuove la fruizione informandosi a principi e metodi che assicurino il concorso degli enti locali e l'autonomo apporto delle formazioni sociali, sulla base del principio di sussidiarietà.

Il PTPR sviluppa le sue previsioni sulla base del quadro conoscitivo dei beni del patrimonio naturale, culturale e del paesaggio della Regione Lazio, esso è redatto sulla C.T.R. 1:10.000 della Regione Lazio volo anni 1989 -1990.

2.4) Lo strumento Territoriale Provinciale Generale (PTPG)

Complessivamente la provincia di Viterbo, dati 2016, si presenta con una popolazione di 319.008 (M 155.577, F 163.431) Densità per Km²: 88,3 Superficie: 3.612,24 Km², Numero di Famiglie 141.290, Età Media 45,5, reddito medio € 12.091, Tasso di Natività 7,1 .

Con delibera GP 311/2001 sono stati individuati gli Ambiti territoriali sub Provinciali di riferimento per le attività di pianificazione territoriale e programmazione economica questi ambiti vanno intesi come insieme di Comuni appartenenti ad aree geografiche ed amministrative intercomunali eventi caratteristiche affini riguardo la collocazione territoriale, rapporti istituzionali, culturali e sociali consolidati che fanno ritenere opportuno un riutilizzo a politiche comuni di organizzazione e sviluppo del territorio.

La provincia ne individua 8, il nostro Comune fa parte del n. 7 e ricade nell'ambito territoriale "Costa e Maremma" ed è composta inoltre da altri 3 Comuni: Canino, Tarquinia e Monte Romano. La regolamentazione di questo territorio viene ovviamente affrontata in maniera sistematica dal PTPG individuando indirizzi ed obiettivi capaci di razionalizzare le guide di sviluppo di ogni Comune definito come parte integrante di un sistema territoriale più vasto e organico in cui diventa auspicabile un rapporto di pianificazione integrata complementare tra tutti gli attori di un territorio dalle medesime caratteristiche socio_morfologiche.

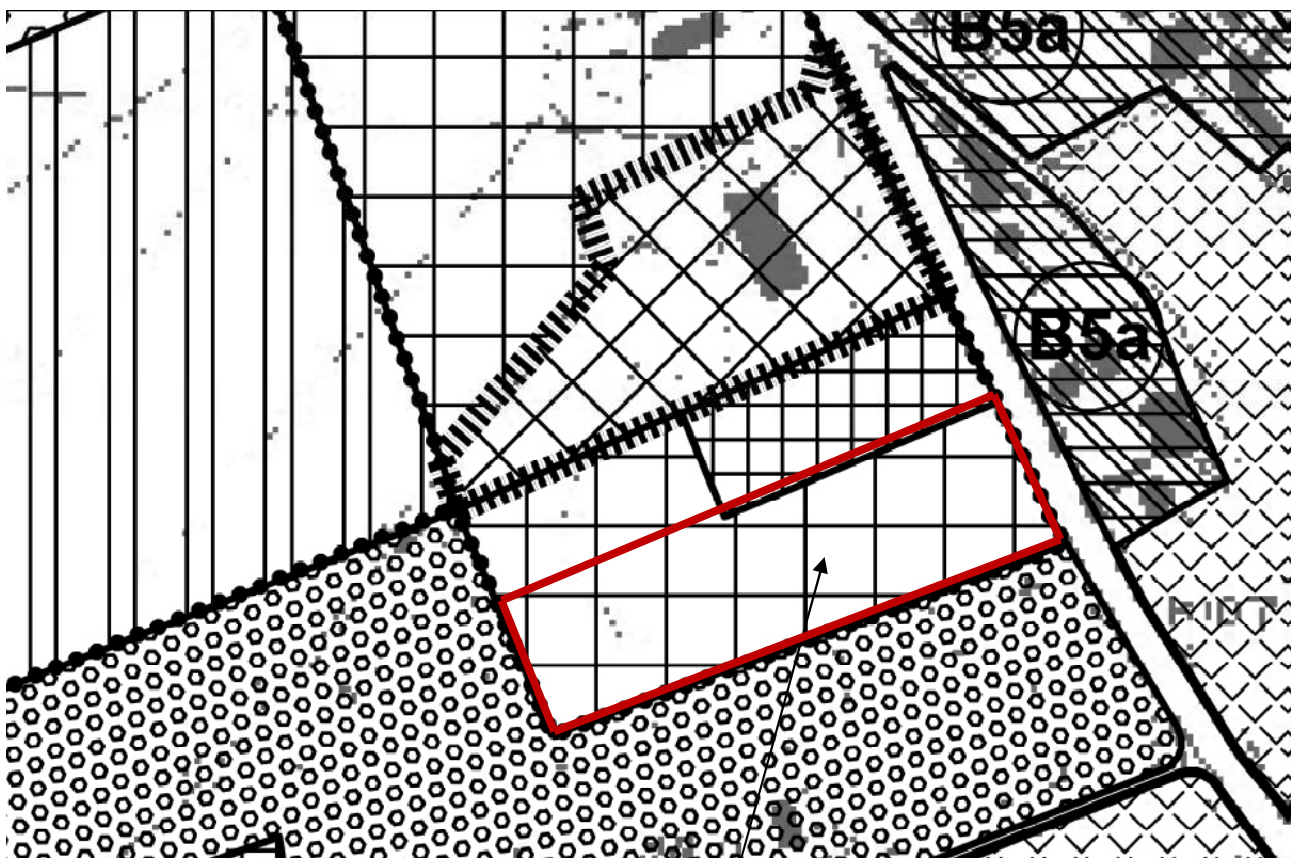
Il PTPG – Piano Territoriale Provinciale Generale - è uno strumento di programmazione e pianificazione territoriale generale provinciale che da direttive ed indirizzi, indica le linee strategiche per il razionale sviluppo del territorio, riconoscendo ai Comuni la loro autonomia nella gestione delle funzioni locali secondo i principi di sussidiarietà e cooperazione, costituisce riferimento per gli operatori economici, sociali e culturali pubblici e privati. Lo strumento vuole essere il prodotto del consenso degli Enti, e dei soggetti coinvolti e viene attuato attraverso tutti quegli strumenti (accordi di programma, intese, ecc...) che permettano di formulare precisi accordi per la promozione e la realizzazione delle iniziative a carattere sovra comunale. Lo strumento Provinciale indica quelli che sono i requisiti essenziali che lo strumento Comunale deve possedere per avere uno sviluppo sostenibile e compatibile con le indicazioni scelte a livello provinciale e comunale. Per l'area in oggetto il PTPG non prevede alcuna indicazione di carattere urbanistico e prescrittivo.

2.5) Il Piano Regolatore Comunale (PRG)

Il vigente PRG del comune di Montalto di Castro identifica attualmente l'area in oggetto come zona Commerciale contraddistinta con la sigla D3 ed avente le seguenti NTA:

Attuazione mediante strumenti urbanistici preventivi di iniziativa privata

Zona	D3 - Commerciale
IMC	1/3 di ST
H max	10,50 ml
DC	10,50 ml
DS	10,50 ml
SMI	5.000 mq. lotto minimo intervento



PRG Tav. 8A1 stralcio –Zona D3 Commerciale

La presente Variante implica l'applicabilità delle attività agricole multifunzionali previste dal Dlgs 228/2001 e dalla legge 18/08/2015 n°141. Oltre alla sua funzione primaria di produrre cibo e fibre, l'agricoltura multifunzionale può anche disegnare il paesaggio, proteggere l'ambiente e il territorio e conservare la biodiversità, gestire in maniera sostenibile le risorse, contribuire alla sopravvivenza socio-economica delle aree rurali, garantire la sicurezza alimentare. La regione Lazio ha regolamentato la materia con la legge n° 38/1999 agli art. 57-57bis, con la legge 14/2006, con il

Regolamento n° 1/2018, nonché l'ultimo Regolamento sulle attività agrituristiche n° 08/2021.

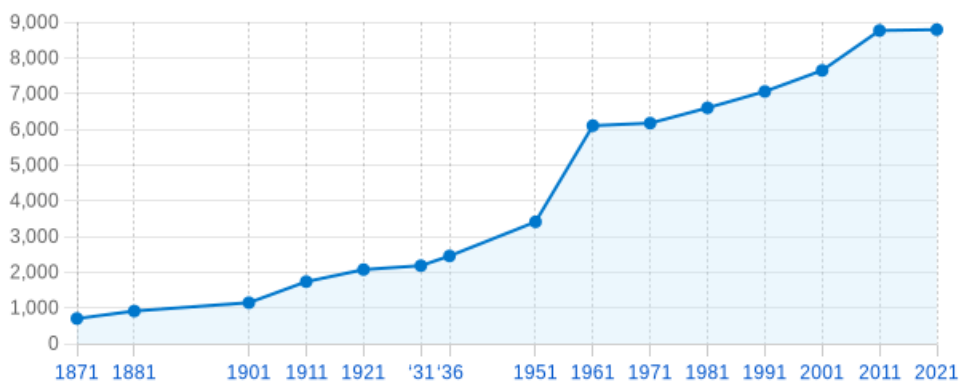
Si propone pertanto la modifica della destinazione d'uso da zona commerciale a zona agricola E2 , con le seguenti NTA già presenti nel vigente PRG:

Edificazione mediante intervento diretto

Zona	E2 – Agricola normale
IFFr	0,02 mc/mq residenziale
IFFa	0,02 mc/mq agricolo
SMI	20.000 mq
H max	10,50 ml
N° Piani	2
DC	10,00 ml (oppure a confine con pareti cieche salvo diritti di terzi)
DS	10,00 ml

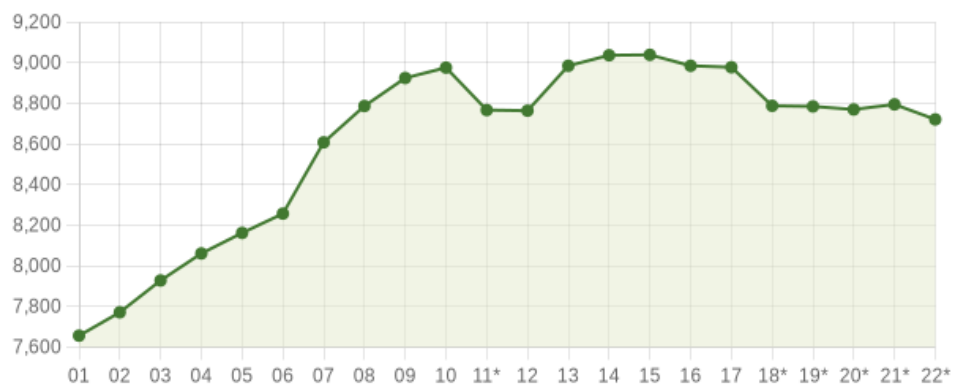
Il Quadro conoscitivo ambientale

3.1) Popolazione



Popolazione residente ai censimenti

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO (VT) - Dati ISTAT - Elaborazione TUTTITALIA.IT

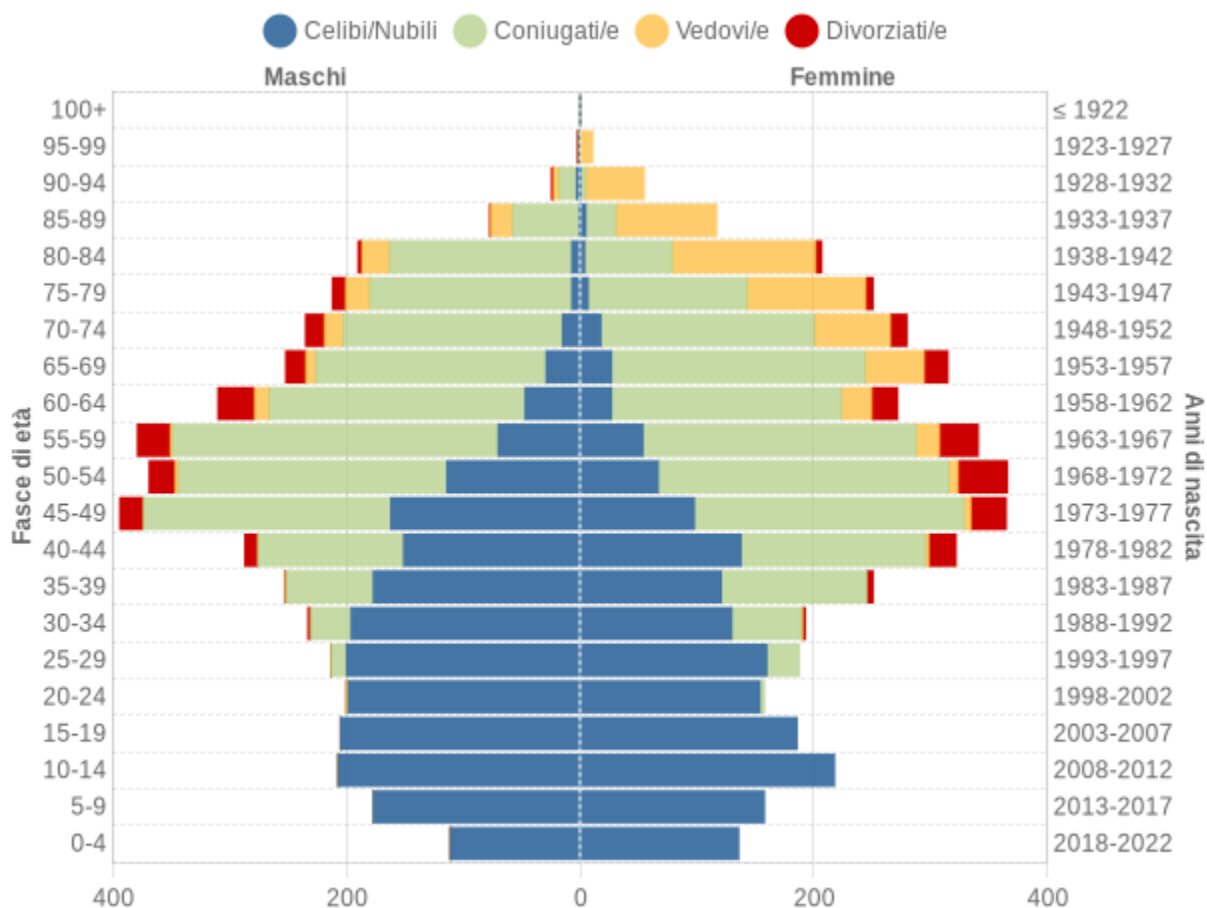


Andamento della popolazione residente

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO (VT) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dic	7.656	-	-	-	-
2002	31 dic	7.771	+115	+1,50%	-	-
2003	31 dic	7.928	+157	+2,02%	3.419	2,32
2004	31 dic	8.061	+133	+1,68%	3.503	2,30
2005	31 dic	8.162	+101	+1,25%	3.584	2,28
2006	31 dic	8.257	+95	+1,16%	3.663	2,25
2007	31 dic	8.608	+351	+4,25%	3.906	2,20
2008	31 dic	8.787	+179	+2,08%	4.046	2,17
2009	31 dic	8.925	+138	+1,57%	4.133	2,16
2010	31 dic	8.976	+51	+0,57%	4.188	2,14
2011 ⁽¹⁾	8 ott	9.029	+53	+0,59%	4.211	2,14
2011 ⁽²⁾	9 ott	8.770	-259	-2,87%	-	-
2011 ⁽³⁾	31 dic	8.767	-209	-2,33%	4.243	2,06
2012	31 dic	8.764	-3	-0,03%	4.271	2,05
2013	31 dic	8.985	+221	+2,52%	4.200	2,14
2014	31 dic	9.037	+52	+0,58%	4.266	2,12
2015	31 dic	9.039	+2	+0,02%	4.285	2,11
2016	31 dic	8.985	-54	-0,60%	4.282	2,10
2017	31 dic	8.978	-7	-0,08%	4.291	2,09
2018*	31 dic	8.788	-190	-2,12%	4.178,47	2,10
2019*	31 dic	8.785	-3	-0,03%	4.198,53	2,09
2020*	31 dic	8.770	-15	-0,17%	4.281,00	2,05
2021*	31 dic	8.795	+25	+0,29%	4.300,00	2,04
2022*	31 dic	8.721	-74	-0,84%	4.298,00	2,03



Distribuzione della popolazione 2023 - Montalto di Castro

Età	Maschi	Femmine	Celibi /Nubili	Coniugati /e	Vedovi /e	Divorziati /e	Totale
0-4	111	136	247	0	0	0	247
	44,9%	55,1%					2,8%
5-9	177	158	335	0	0	0	335
	52,8%	47,2%					3,8%
10-14	207	218	425	0	0	0	425
	48,7%	51,3%					4,9%
15-19	205	186	391	0	0	0	391
	52,4%	47,6%					4,5%
20-24	200	158	352	6	0	0	358
	55,9%	44,1%					4,1%
25-29	213	188	360	41	0	0	401
	53,1%	46,9%					4,6%
30-34	233	193	326	95	1	4	426
	54,7%	45,3%					4,9%
35-39	253	251	298	200	0	6	504
	50,2%	49,8%					5,8%
40-44	287	322	289	283	3	34	609
	47,1%	52,9%					7,0%
45-49	394	365	260	443	6	50	759

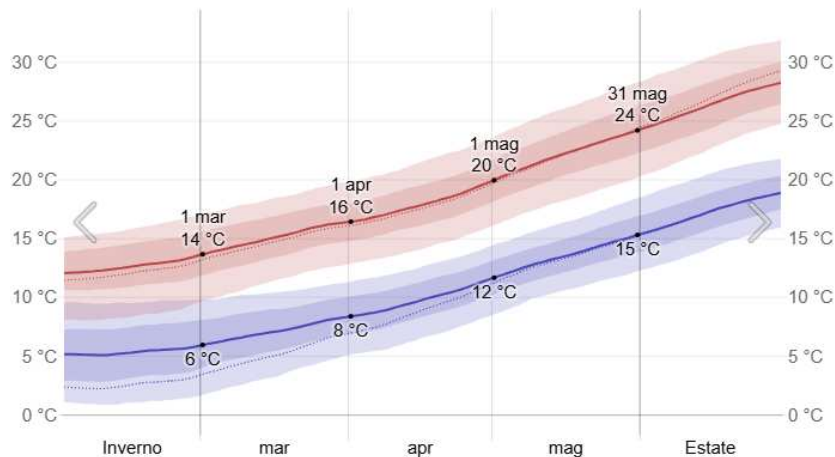
Età	Maschi	Femmine	Celibi	Coniugati	Vedovi	Divorziati	Totale
			/Nubili	/e	/e	/e	
	51,9%	48,1%					8,7%
50-54	369	366	181	479	11	64	735
	50,2%	49,8%					8,4%
55-59	379	341	124	513	22	61	720
	52,6%	47,4%					8,3%
60-64	310	272	74	416	39	53	582
	53,3%	46,7%					6,7%
65-69	252	315	56	414	60	37	567
	44,4%	55,6%					6,5%
70-74	235	280	33	371	81	30	515
	45,6%	54,4%					5,9%
75-79	212	251	14	309	123	17	463
	45,8%	54,2%					5,3%
80-84	190	207	11	231	147	8	397
	47,9%	52,1%					4,6%
85-89	77	117	6	83	105	0	194
	39,7%	60,3%					2,2%
90-94	24	55	4	19	55	1	79
	30,4%	69,6%					0,9%
95-99	2	11	1	0	12	0	13
	15,4%	84,6%					0,1%
100+	0	1	0	0	1	0	1
	0,0%	100,0%					0,0%
Totale	4.330	4.391	3.787	3.903	666	365	8.721
	49,7%	50,3%					100%

3.2) Il Clima

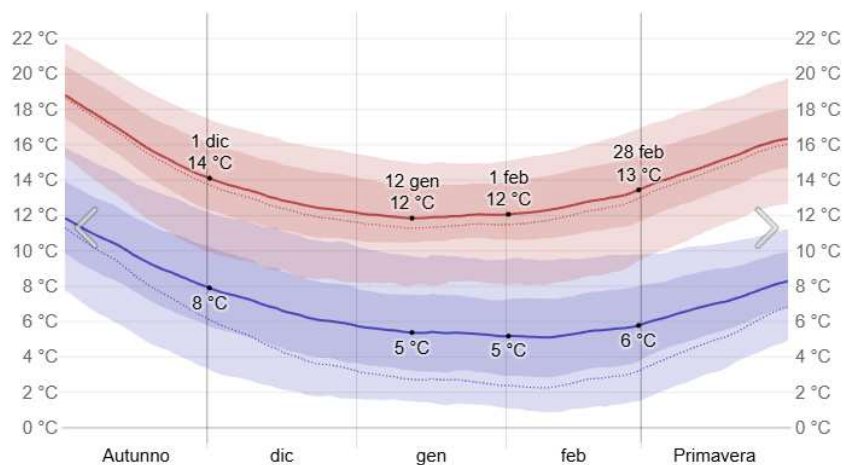
Altitudini mslm min.0,00 - max 101 - casa comunale 42

Zona climatica D 1497 gr/g

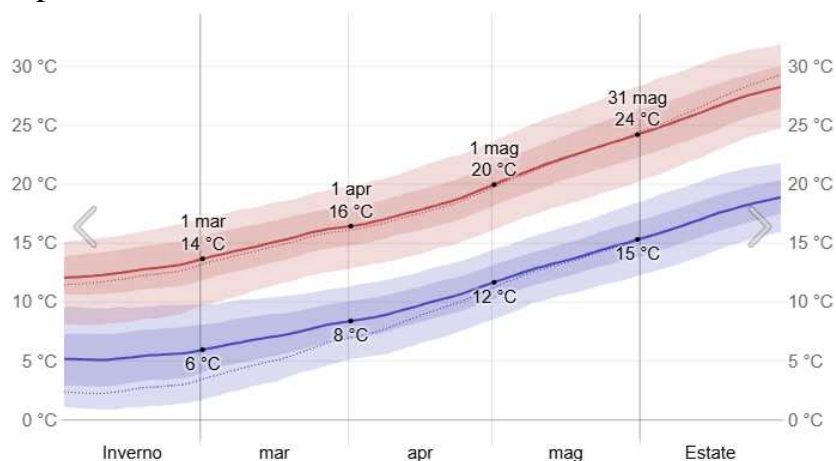
Coordinate 42°21'05''N – 11°36'28''E



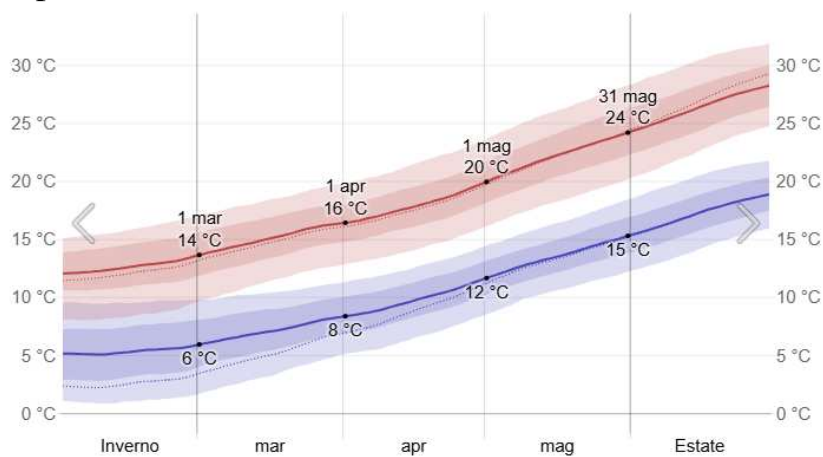
Temperatura massima e minima media annuale Autunno



Temperatura massima e minima media annuale Inverno



Temperatura massima e minima media annuale Primavera

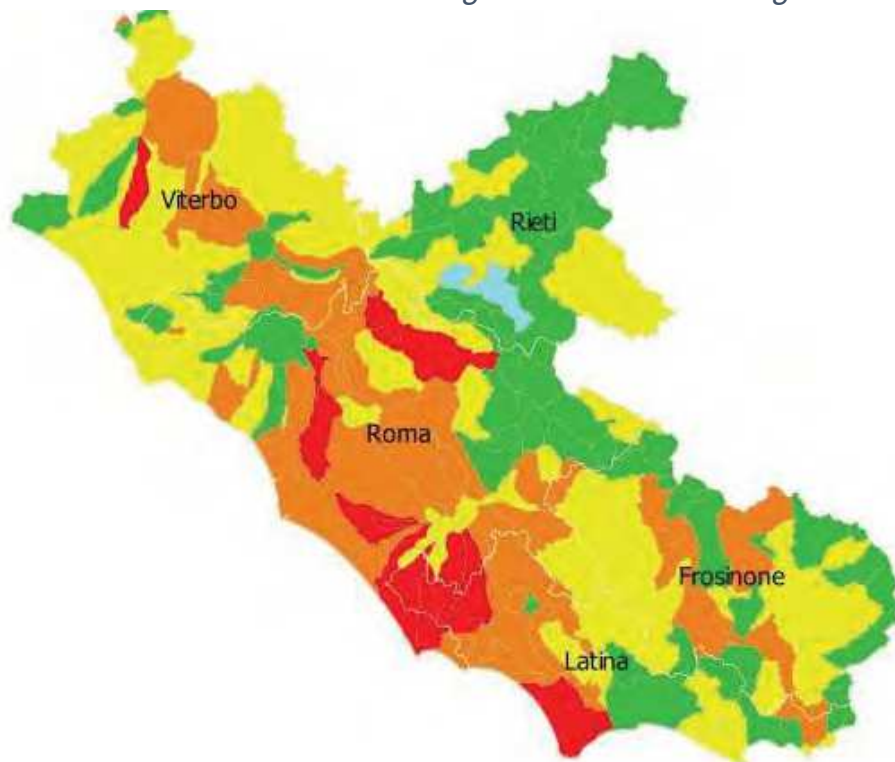


Temperatura massima e minima media annuale Estate

3.3) L'Acqua

La regione Lazio con il PRTA Piano delle Acque Regionali, aggiornato con Delibera del Consiglio Regionale 23/11/18 n. 18, si pone l'obiettivo di tutelare le acque, pubbliche e quelle destinate al consumo umano.

Figura 1-5: Stato ecologico della Regione Lazio al 2014

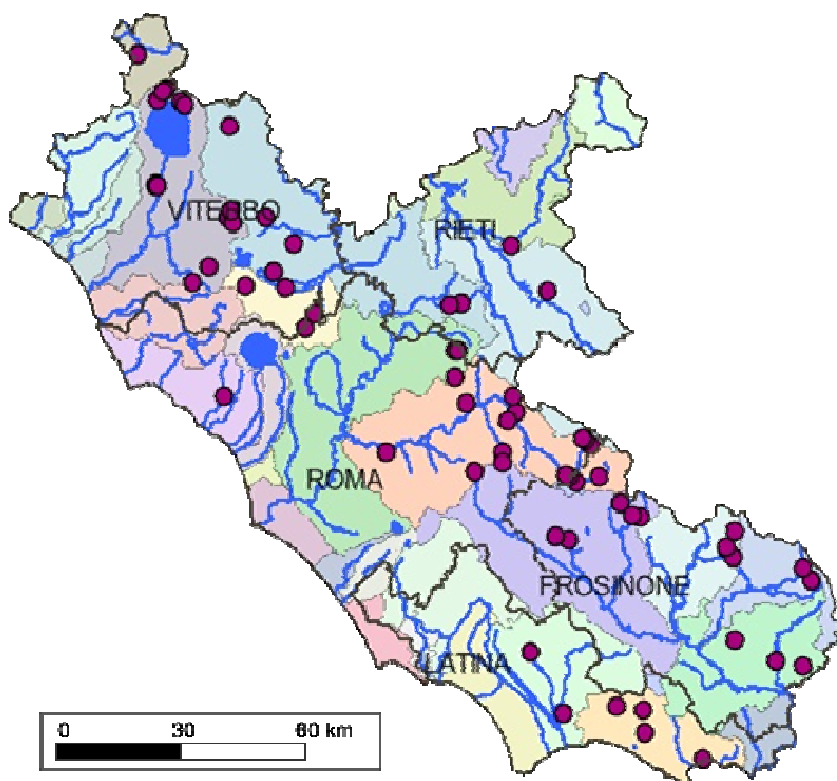


STATO ECOLOGICO 2011-2014

Elevato	
Buono	
Sufficiente	
Scarso	
Cattivo	
Non classificato	

Dalla tavola del PRTA il dato globale sullo stato ecologico della zona in oggetto, la classifica tra quelle di livello buono, di conseguenza anche il fosso della Percossa rientra in tale categoria dello stato ecologico complessivo.

Piano Regionale Tutela delle Acque (PRTA) - Tavola acque sotterranee



L'acqua potabile sarà garantita dal servizio pubblico assicurato dal Comune.

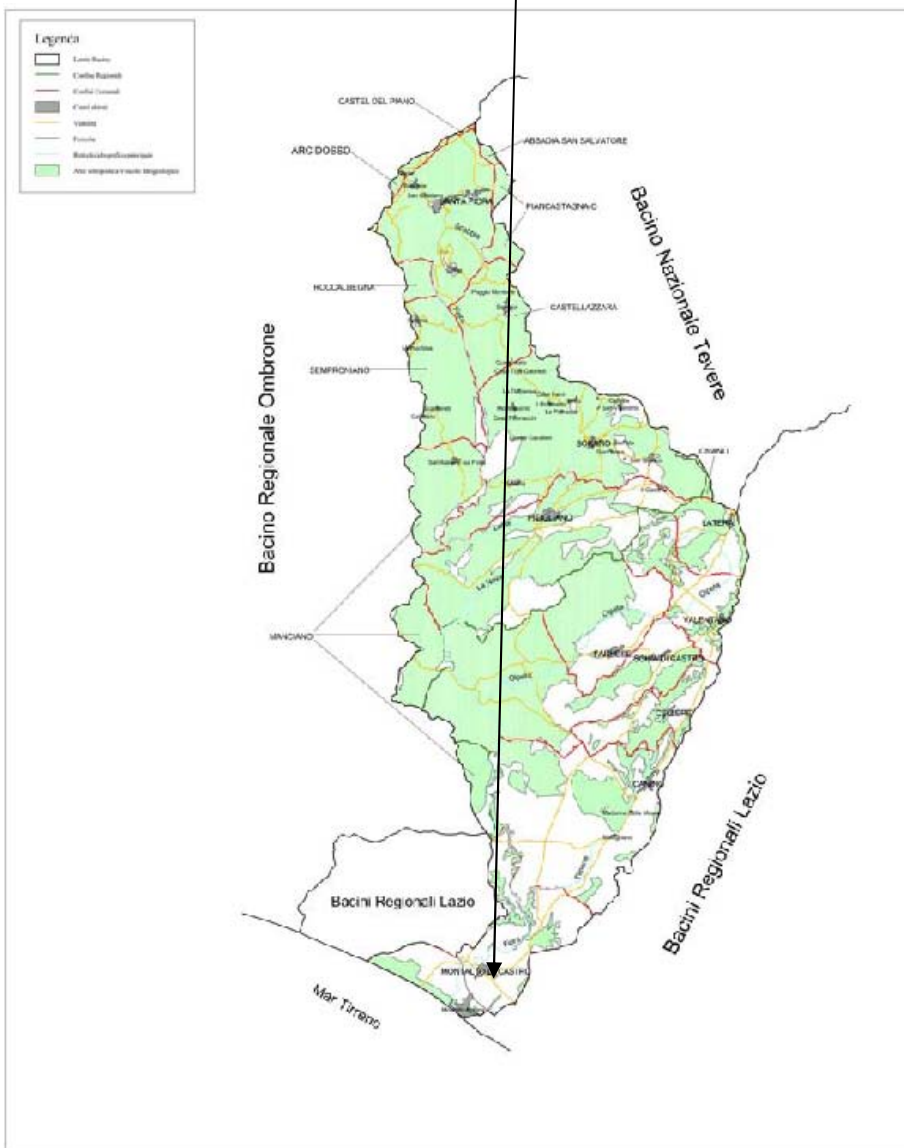
3.4) Il Suolo e il Sottosuolo

Suolo

Il Piano del fiume Fiora è stato elaborato nel 2006/2012 dall'allora competente Autorità di Bacino del fiume Fiora, con sede in Grosseto e facente riferimento alla regione Toscana.

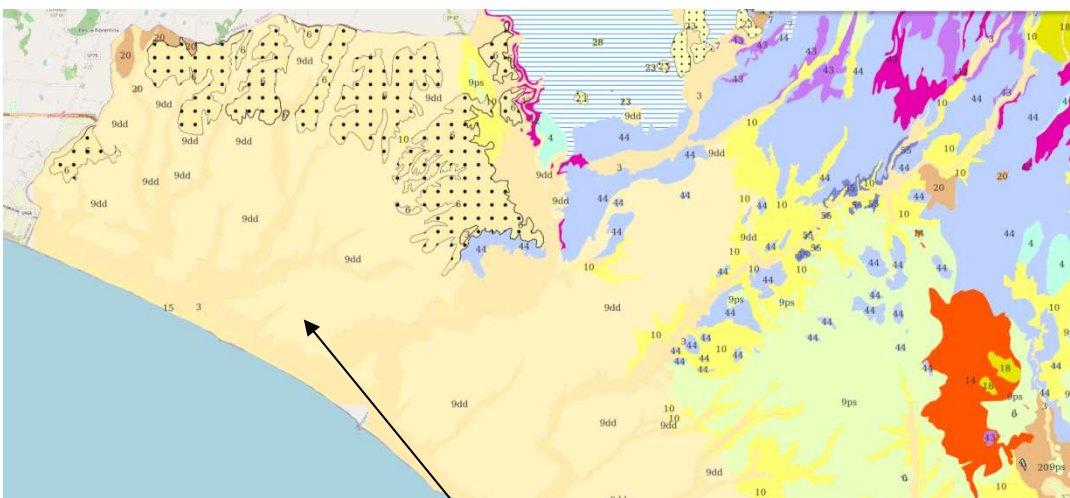
Con la riforma delle Autorità di Bacino e il conseguente accorpamento dei vari enti, si è costituita l'Autorità di Bacino dell'Appennino Centrale con sede a Roma, la quale è competente anche sul bacino del Fiora, fermo restando il Piano che al momento rimane quello redatto in precedenza. Dalla tavola del vincolo idrogeologico si evince che l'area in oggetto non è gravata da tale vincolo

Tavola PAI del bacino del fiume Fiora

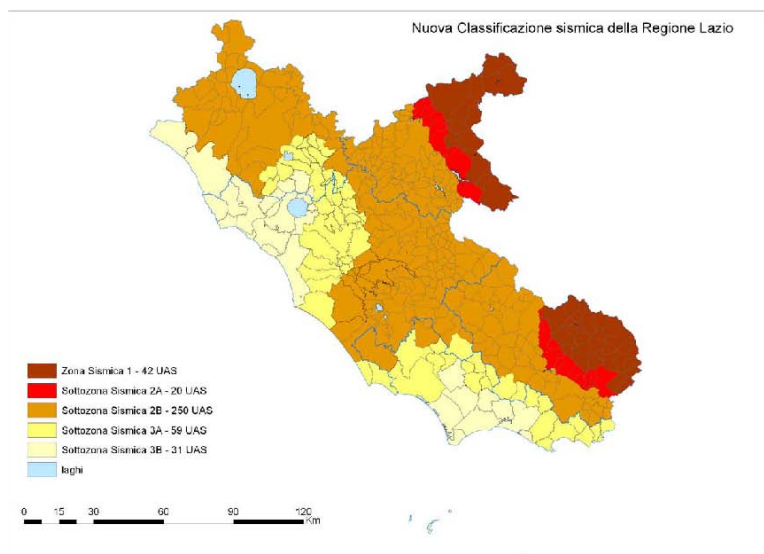


L'area oggetto della Variante non presenta rischi idraulici ed idrogeologici.

Sottosuolo



Carta Geologica Lazio - 9dd sabbia



La regione Lazio in relazione all'OPCM 3519/2006, ha aggiornato la classificazione sismica del territorio, con modifiche sostanziali, soprattutto per la provincia di Viterbo e con DGR 387/2009, il comune di Montalto di Castro è stato classificato in zona 3B con un incremento di una classe, pertanto l'accelerazione di riferimento sarà $<0,10 \text{ ag}$

La Variante proposta, riduce sensibilmente l'edificabilità, co edifici molto contenuti a differenza dell'attuale zona commerciale.

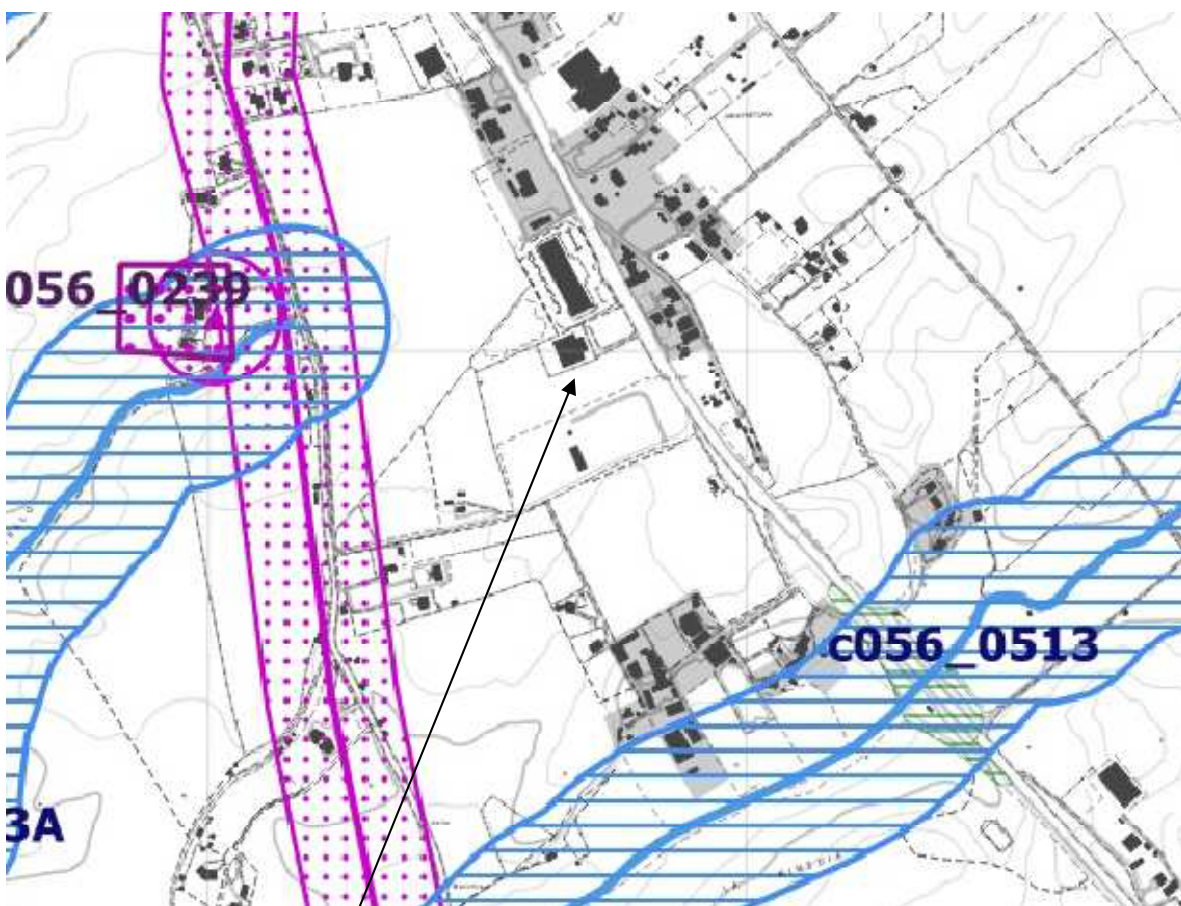
3.5) Il Paesaggio

La zona del Quarto del Maglione è confinante con la SS Aurelia in prossimità del km 107, non ha particolari valenze ambientali e paesaggistiche, tanto è vero che anche nel PTPR non riporta alcuna particolarità e tantomeno è sottoposta a vincoli, come facilmente riscontrabile nelle Tav. A e B dello stesso Piano regionale.

L'area non ha una valenza paesaggistica da tutelare, non sono presenti né corsi d'acqua, né boschi e alberature, l'accesso è garantito dalla SS Aurelia, compresa tra alcuni edifici a destinazione artigianale/industriale e la zona sportiva comunale

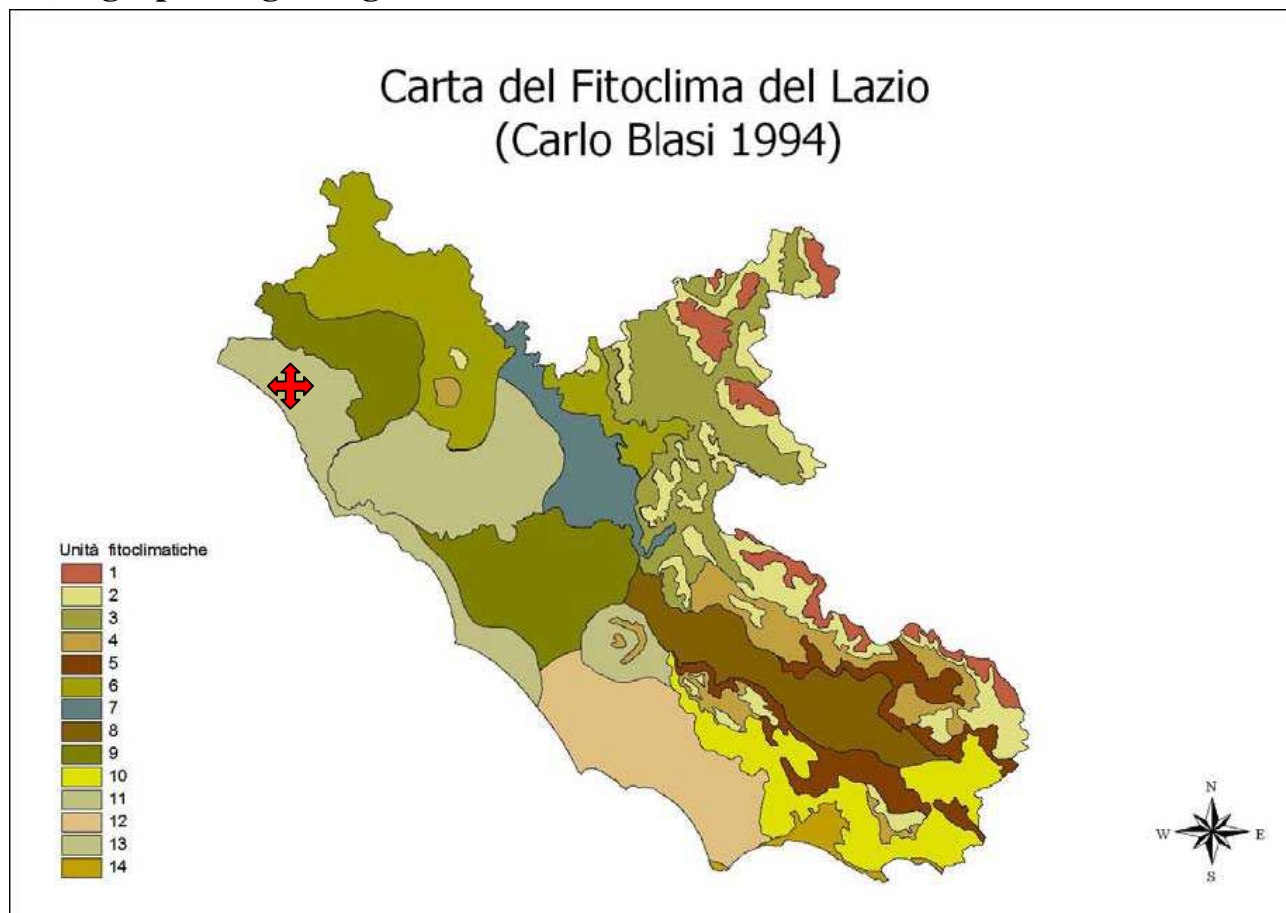


PTPR Lazio Tav. A



PTPR Lazio Tav. B

3.6) Agropedologia Vegetazionale



Secondo la carta del Fitoclima del Lazio (Carlo Blasi 1994), la zona in oggetto si trova nella zona  13 TERMOTIPO MESOMEDITERRANEO INFERIORE, che comprende il Litorale della provincia di Viterbo e di Roma., con le seguenti specifiche:

Ombrotipo Secco Superiore/Subumido Inferiore - Regione xeroterica (sottoregione termomediterranea/mesomediterranea)

Caratteri climatici: P scarsa (593-811 mm); Pest da 53 a 71mm; T da 15 a 16.4° con $T_m < 10^\circ$ per 2-3 mesi; t da 3,7° 6,8°C Aridità intensa da maggio ad agosto con valori molto elevati ad aprile (SDS159-194; YDS 194-240). Stress da freddo non intenso da dicembre a marzo spesso presente anche a novembre e aprile (YCS79-210; WCS66-141).

Morfologia e litologia: pianure litoranee. Argille plioceniche; depositi fluvio-lacustri; sabbie.

Località: litorale e colline retrostanti della provincia di Viterbo e litorale della provincia di Roma.

Vegetazione forestale prevalente: querceti con roverella, leccio e sughera, cerreti con farnetto, macchia mediterranea. Potenzialità boschi con farnia e *Fraxinus oxycarpa* nelle forre e depressioni costiere.

Serie del cerro (fragm): Teucro siculi- Quercion cerri

Serie della roverella e del cerro: Lonicero – Quercion pubescentis; Ostryo – Carinion orientalis

Serie del leccio e della sughera: Quercion ilicis;

Serie della macchia: Quercion ilicis – Oleo – Cerationion

Serie del frassino meridionale (fragm.): Alno - Ulmion

Serie dell'ontano nero, dei silici e dei pioppi (fragm.): Alno - Ulmion; Salicion albae.

Alberi guida (bosco): *Quercus cerris*, *Q. pubescens* s.l., *Q. ilex*, *Q. suber*, *Juniperus oxycedrus* subsp. *macrocarpa*, *Acer campestre*, *A. monspessulanum*, *Mespilus germanica*, *Fraxinus ornus*, *F. oxycarpa*, *Ulmus minor*, *Salix alba*.

Arbusti guida (mantello e cespugli): *Clematis flammula*, *Lonicera etrusca*, *Phillyrea latifolia*, *P. angustifolia*, *Pistacia lentiscus*, *Rhamnus alaternus*, *Cistus incanus*, *Osyris alba*, *Paliurus spinachristi*, *Daphne gnidium*, *Spartium junceum*, *Atriplex halimus* (saline di Tarquinia), *Vitex agnus castus*-

Per maggior dettagli della zona in oggetto, vedi la Relazione Vegetazionale allegata.

3.7) Fauna e Zootecnia

L'area in oggetto può essere inquadrata nell'ambito delle descrizioni sotto riportate per tipologia della fauna selvatica presente. La zootecnica non è presente.

Selva del Lamone, valle del Fiume Fiora, Laghi di Mezzano e Bolsena

La Selva del Lamone e la valle del fiume Fiora rivestono una grandissima importanza faunistica, tra cui spicca la presenza nel Fiora dell'unica popolazione di Lontra del Lazio. segnalati Lupo e Capriolo e ricche popolazioni di Falconiformi. Oltre al piccolo lago di Mezzano limitrofo alla Selva del Lamone è opportuno prevedere la tutela del lago di Bolsena, per la conservazione della fauna ittica, tra cui spicca il Cagnetto *Salaria fluviatilis*. in pericolo di estinzione e per la tutela dei migratori acquatici.

Monti della Tolfa

Rappresentano un vasto comprensorio di grandissimo interesse faunistico per la presenza di i numerose specie minacciate tra gli Uccelli (in particolare i

Falconiformi), i Mammiferi, gli i Anfibi e i Rettili; di particolare importanza l'ambiente acquatico del fiume Mignone.

Monti Cimino- Vicani

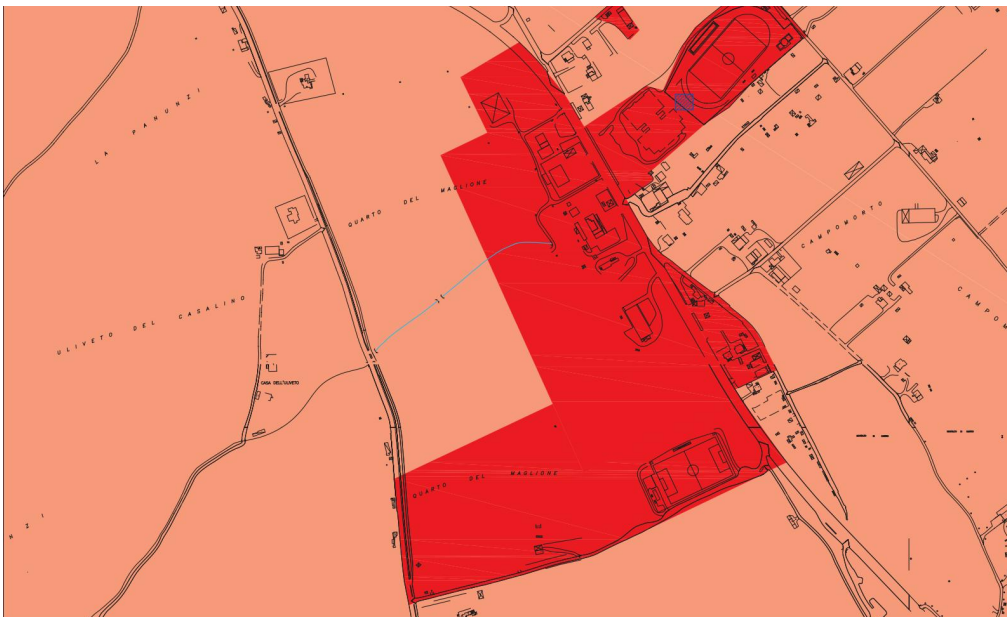
Le aree non comprese nella Riserva Naturale del lago di Vico sono importanti per la conservazione di importanti specie legate agli ambienti boschivi, come il Gatto selvatico, la Martora e i Piciformi.

I Monti Sabatini e lago di Bracciano

L'importanza dell'area consiste soprattutto nella presenza dell'ambiente lacustre, a cui si associano ricche faune ittica e ornitica migratrice.

Nell'area in oggetto della presente Valutazione, non sono presenti allevamenti di nessun tipo, né in stalla, né a pascolo, per cui non si ravvedono impatti o interferenze con l'attività termale di che trattasi.

3.8) Il Rumore



Stralcio Piano Acustico Comunale – Tav. 3

L'area in oggetto è classificata come “Area di intensa attività umana” zona 4, rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali ed uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie, le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie

TABELLA B : Valori limite di EMISSIONE - Leq in dB(A) CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL TERRITORIO TEMPO DI RIFERIMENTO - Diurno (06.00/22.00) Notturno (22.00/06.00)
 Classe I – Aree particolarmente protette 45 - 35 Classe II – Aree prevalentemente residenziali 50 - 40

Classe III – Aree di tipo misto 55 - 45 Classe IV – Aree di intensa attività umana 60 - 50 Classe V – Aree prevalentemente industriali 65 - 55 Classe VI – Aree esclusivamente industriali 65 - 65

TABELLA C : Valori limite assoluti di IMMISSIONE - Leq in dB(A) CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL TERRITORIO TEMPO DI RIFERIMENTO - Diurno (06.00/22.00) Notturmo (22.00/06.00) Classe I – Aree particolarmente protette 50 - 40 Classe II – Aree prevalentemente residenziali 55 - 45 Classe III – Aree di tipo misto 60 - 50 Classe IV – Aree di intensa attività umana 65 - 55 Classe V – Aree prevalentemente industriali 70 - 60 Classe VI – Aree esclusivamente industriali 70 - 70

TABELLA D : Valori di QUALITA' - Leq in dB(A) CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL TERRITORIO TEMPO DI RIFERIMENTO - Diurno (06.00/22.00) Notturmo (22.00/06.00) Classe I – Aree particolarmente protette 47 - 37 Classe II – Aree prevalentemente residenziali 52 - 42 Classe III – Aree di tipo misto 57 - 47 Classe IV – Aree di intensa attività umana 62 - 52 Classe V – Aree prevalentemente industriali 67 - 57 Classe VI – Aree esclusivamente industriali 70 - 70

La Variante comporterebbe una riduzione del rumore ammesso, passando dalla Classe IV alla Classe II

3.9) L'archeologia

L'area in oggetto non presenta alcuna rilevanza archeologica, in quanto non viene segnalata alcuna emergenza nella Tav. B del PTPR, né si è a conoscenza di elementi che possano far pensare a possibili presenze nel sottosuolo, anche per lavori eseguiti nelle immediate vicinanze dal sottoscritto.

3.10) Considerazioni, indicazioni e prescrizioni

La superficie dell'area interessata dalla variante riguarda una piccolissima porzione territoriale del Comune, per una superficie complessiva di circa Ha 1,6 come risulta dalle visure catastali, contro una superficie complessiva di Ha 18.963,00 .

Ciò premesso appare evidente l'impossibilità che la variante , possa avere un impatto significativo nell'ambito dell'intero territorio comunale. Al contrario vanno presi in considerazione quegli elementi, che possono interagire a livello locale o meglio ancora puntuale, dal paesaggio, al traffico, dal rumore, alle acque superficiali e all'archeologia.

La volumetria potenziale dell'area in oggetto passerebbe da mq. 5.333 per un volume di 55.996 mc. della zona commerciale, a mq. 640 per un volume di 6.720 mc. della zona agricola proposta.

Bioarchitettura

Le NTA proposte, in ottemperanza alle prescrizioni regionali sulla bioarchitettura ai sensi della L.R.06/2008, rispettano a pieno quanto prescritto, e se del caso superare e migliorare i liti imposti dalla normativa regionale e nazionale.

Acque superficiali

Si prevede il superamento dell'obbligo del rispetto delle superfici permeabili arrivando alla quota del 75% anziché del 50% come da norma, al netto degli edifici. I reflui derivanti dall'area a parcheggio pubblico e dalle strade dovranno essere convogliate in un serbatoio di accumulo per la prima pioggia, atto a intercettare oli e benzine presenti nel manto stradale, prima di essere immessi nel letto del fosso. Nello specifico si prevede:

- a) il recupero delle acque piovane e delle acque grigie, il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione;
- b) l'installazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati;
- c) l'installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua;
- d) l'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50 per cento della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore.

Fonti rinnovabili

- a) il fabbisogno di acqua calda degli edifici per uso igienico sanitario in misura non inferiore al 50 per cento;
- b) il fabbisogno di energia elettrica in misura non inferiore a 3 kW per ciascuna unità immobiliare e non inferiore a 10 kW per i fabbricati produttivi e di servizio aventi una estensione superficiale di almeno 100 metri quadrati.

Contenimento dei consumi energetici

Tutti gli eventuali edifici sia residenziali che produttivi, dovranno essere progettati per rispondere ai requisiti previsti dal D.lgs 192/2005 e smi per la classe A4.

Rumore

Il comune di Montalto di Castro ha un Piano acustico vigente, a cui si rimanda per le norme di dettaglio. Comunque la Variante ridurrebbe il rumore ammesso, passando dalla Classe IV alla Classe III.

4) NTA Proposta Variante PRG e procedure amministrative.

La Variante proposta produrrà le seguenti modifiche alle NTA:

NTA Vigente PRG

Zona	D3 - Commerciale
IMC	1/3 di ST
H max	10,50 ml
DC	10,50 ml
DS	10,50 ml
SMI	5.000 mq. lotto minimo intervento

NTA Variante PRG

Zona	E2 – Agricola normale
IFFr	0,02 mc/mq residenziale
IFFa	0,02 mc/mq agricolo
SMI	20.000 mq
H max	10,50 ml
N° Piani	2
DC	10,00 ml (oppure a confine con pareti cieche salvo diritti di terzi)
DS	10,00 ml

Inoltre ai sensi dell'art. 6bis comma 3 della LR 36/1987, la suddetta Variante non deve essere sottoposta alla VAS di cui alle procedure del D.lgs. 152/2006, nonché all'acquisizione dei seguenti pareri:

- Parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001;
- Parere di cui all'art. 2 della legge regionale n. 1/1986;
- Parere di cui all'art. 20 comma primo lett. f) della legge 833/1978

Infine, ai sensi della stessa legge, le deliberazioni comunali di adozione di varianti allo strumento urbanistico generale sono approvate secondo le modalità di cui all'art. 4, commi 2-3, ovvero sono approvate dalla Giunta Regionale entro 90 giorni dal ricevimento degli atti, previo parere del settore tecnico della pianificazione comunale dell'assessorato regionale competente in materia di urbanistica, trascorso tale termine, gli strumenti urbanistici s'intendono approvati.

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO
Protocollo Arrivo N. 16633/2025 del 22-05-2025
Allegato 1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente



Montalto di Castro 19/05/2025

Arch. Giorgio Pierini