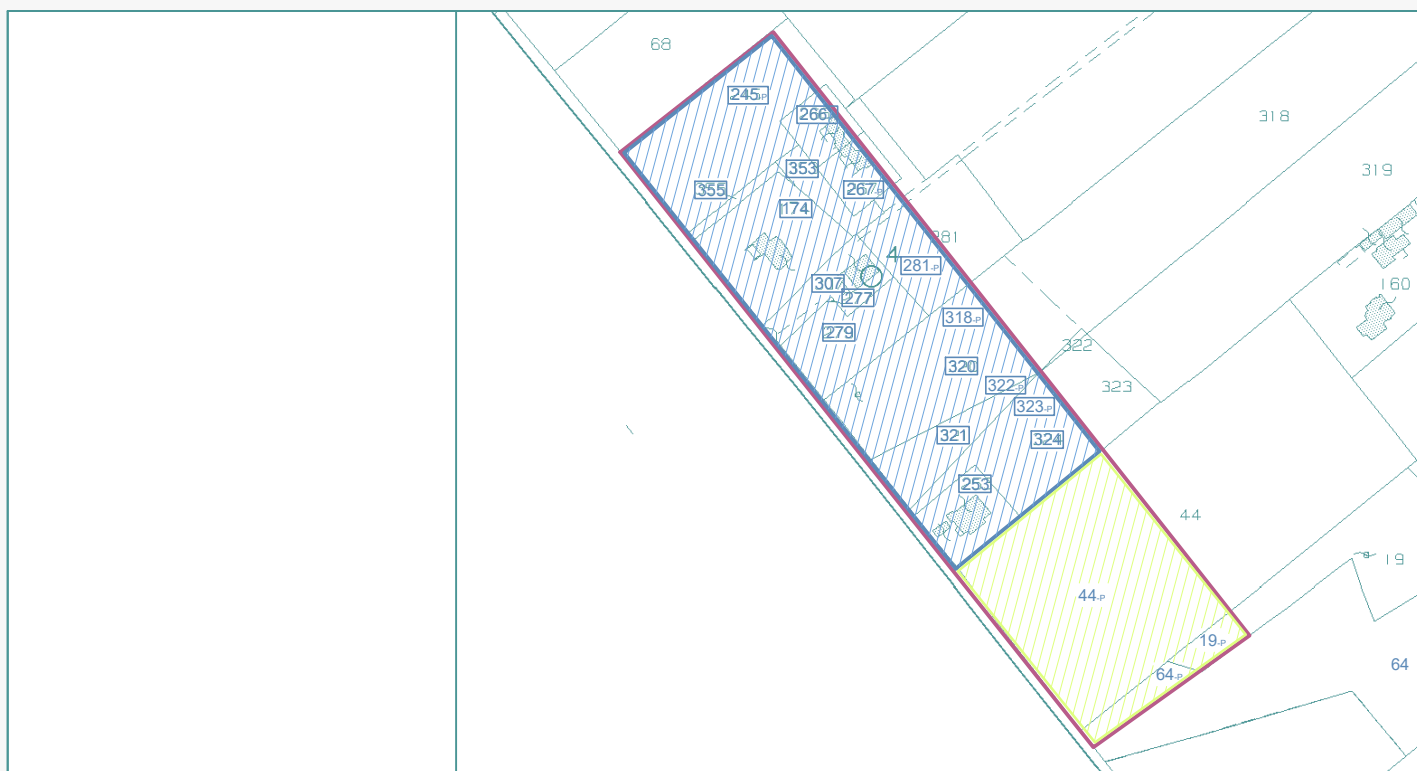




Comune di Montalto di Castro

Provincia di Viterbo

Piano di Lottizzazione Convenzionata "Borghi Etruschi"



PROGETTAZIONE URBANISTICA

AMBITO DI INTERVENTO: Montalto di Castro - Strada di Campomorto		SCALA:
TAVOLA: A-b ANALISI	ELABORATO: RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENARALE	Data: 18.03.2026
Aggiornamento coordinato e precisazioni grafico-descrittive		Rev: 29.04.2026
COMMITTENTE: Associazione Borghi Etruschi		PROGETTISTA: Ing. Fabrizio Mezzoprete

RELAZIONE TECNICA GENERALE e INQUADRAMENTO TERRITORIALE PAESAGGISTICO

- PREMESSE	<i>pag. 2</i>
- INQUADRAMENTO GENERALE E TERRITORIALE	<i>pag. 4</i>
- DISCIPLINA PAESAGGISTICA	<i>pag. 6</i>
- DISCIPLINA URBANISTICA	<i>pag. 8</i>
- PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)	<i>pag. 11</i>
- DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE	<i>pag. 15</i>
- DESCRIZIONE INTERVENTO-VERIFICHE URBANISTICHE- STANDARD	<i>pag. 23</i>
- ZONIZZAZIONE - PLANIVOLUMETRICO - VIABILITA'	<i>pag. 26</i>
- IMPIANTI E TIPOLOGIE EDILIZIE	<i>pag. 32</i>
- ELENCO ELABORATI	<i>pag. 38</i>

PREMESSE

A seguito delle osservazioni e richieste di chiarimento e integrazioni di cui alla Nota della Regione Lazio (Registro Ufficiale U.0286431 del 06-03-2025) pervenuto al Comune di Montalto di Castro con protocollo 7565 del 06-03-2025 si rappresenta quanto segue.

- Il PDL è stato redatto nella porzione di terreno in sottozona C3 contraddistinta con “sub comparto A” di cui al Piano Quadro (prot. 5922 del 26-02-2021 del Comune di Montalto di Castro e successivo prot. 37612 del 15-12-2025) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.6 del 19-02-2026 con il quale sono stati definiti gli elementi essenziali per lo sviluppo unitario dei sub comparti.
- Nel Piano Quadro sono stati previsti due sub comparti, il “sub comparto A” oggetto del presente PDL della superficie di 19.800 mq ed il “sub comparto B” della superficie di 9.000 mq esterno al PDL in oggetto.
- Dichiarazioni in merito alle preesistenze e stato dei luoghi:
 - il fabbricato bifamiliare identificato in catasto al foglio 61 particelle 266 e 267 è stato realizzato con P.D.C n. 304 del 25-07-2005, successiva variante con P.D.C. n. 541 del 25-01-2007, successiva D.I.A (Piano casa L.R 21-2009) n. 28 del 18-02-2013.
 - il fabbricato bifamiliare identificato in catasto al foglio 61 particella 174 sub 2 e 174 sub 3 è stato realizzato con L.C. n.569 del 26-07-1974, successiva D.I.A n.74 del 18-09-2014, successiva S.C.I.A. prot.26302 del 10-11-2017.
 - il fabbricato monofamiliare identificato in catasto al foglio 61 particelle 307 è stato realizzato in data antecedente il 1967.
 - il fabbricato bifamiliare identificato in catasto al foglio 61 particella 253 sub 2 e 253 sub 3 è stato regolarizzato con C.E. in sanatoria n.354 del 11-09-1990, successiva D.I.A prot. n. 4792 del 02-03-2010.

A seguito dei sopralluoghi e delle verifiche effettuate per gli immobili sopra descritti si dichiara la legittimità urbanistica e catastale.

- Sono state aggiornate le modalità di calcolo degli abitanti virtuali utilizzate ai fini del calcolo del fabbisogno minimo di aree standard di cui al DM 1444 del 1968 ed aggiornate le verifiche urbanistiche.
- È stata quindi aggiornata la sistemazione superficiale delle aree pubbliche con particolare riferimento alla localizzazione del verde pubblico in modo da consentirne l'effettivo utilizzo a parco/giardino. È stato riscontrato il rispetto della DST prescritta nelle NTA del PRG evidenziata nella Tav 10-b di progetto;
- La viabilità interna tra il lotto 2 e il lotto 3, pur appearing configurata come un tratto senza sbocco, è in realtà destinata a garantire l'accesso privato a un fondo intercluso, di proprietà dei lottizzanti e ubicato all'esterno dell'area oggetto del PDL. Tale accesso è stato richiesto dagli stessi proprietari in quanto il fondo risulterebbe altrimenti privo di collegamento. L'inversione di marcia dei veicoli avviene all'interno del medesimo fondo, senza determinare interferenze né arrecare intralcio alla viabilità prevista dal piano di lottizzazione.
- La viabilità interpoderale privata posta a confine dell'area oggetto del PDL ricadente anch'essa in sottozona C3 è una porzione di maggiore consistenza agricola ed è gravata dai diritti di riservato dominio dell'ex "piccola proprietà contadina" (riconducibile all'art. 15323 c.c.) che prevedono tra l'altro la indivisibilità del terreno, ancorché parzialmente destinato all'edificazione dagli strumenti urbanistici, fino all'acquisto dell'intero compendio in capo all'attuale possessore del terreno e la conseguente cancellazione del "patto di riservato dominio". Rimane chiaramente la possibilità edificatoria di tale rimanente area C3 in quanto parte del sub comparto B previsto nel citato Piano Quadro con accesso diretto dalla stessa Strada urbana di Campomorto. Tale area non risulta gravata da uso civico e/o diritto collettivo.
- Sono state corrette le discordanze della cubatura esistente e di progetto e delle altezze massime previste nelle NTA del PRG.
- È stato aggiornato l'art. 3 delle NTA del PDL inserendo quali vincolanti le indicazioni relative a tutte le aree di standard.
- È stata aggiornata la Relazione generale con riferimento al PTPR approvato con DCR n.5 del 21.04.2021

Si rappresenta inoltre che sono state recepite integralmente le raccomandazioni riportate nella Determinazione n. G03071 del 08-03-2023 recante “esclusione dalla procedura Vas di cui agli artt. dal 13 al 18 D.lgs. n. 152/2006”, come di seguito puntualmente richiamate secondo la numerazione del provvedimento medesimo:

1. è stato prodotto il certificato di non esistenza degli usi civici da parte del *Comune di Montalto di Castro*;
2. è stato acquisito il parere favorevole di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/2001 acquisito con Determinazione n. G16647 del 12-12-2023 da parte della Regione Lazio - Direzione Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche E Difesa Del Suolo-Area Tutele Del Territorio.

Per quanto al punto 2. l'intervento sarà realizzato nel pieno rispetto di tutte le prescrizioni impartite nella Determinazione n. G16647 del 12-12-2023 di cui sopra, ivi comprese quelle di *natura geologica, geotecnica, idraulica, idrogeologica, sismica, ambientale e paesaggistica*, che saranno recepite negli elaborati progettuali, attuate nelle fasi di cantiere ed esercizio e assunte quali *condizioni vincolanti* dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico.

3. è stato acquisito il parere positivo in relazione alla rete idrica, fognaria e depurazione dall'Ente competente “TALETE S.P.A.” con prot. 24/12649 del 05-12-2024;
4. nell'ambito delle attività previste, sarà garantita la piena salvaguardia delle risorse idriche e il loro uso razionale e sostenibile, nel rispetto della normativa vigente. In particolare, saranno osservati le disposizioni di cui all'art. 4, comma 2, lettere a), b) e c) e all'art. 5 della Legge Regionale n. 6/2008, nonché quanto stabilito dall'art. 146 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., assicurando la tutela qualitativa e quantitativa delle acque, la prevenzione di sprechi e l'adozione di misure idonee a evitare impatti negativi sul sistema idrico;
5. in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli sarà garantita la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree pertinenziali secondo quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008;
6. in relazione alla produzione dei rifiuti urbani il Comune di Montalto di Castro, attraverso una richiesta di contributo al Ministero della Transizione Ecologica, ha avviato un investimento finalizzato all'ammodernamento, miglioramento e all'informatizzazione della gestione della raccolta dei rifiuti attraverso la digitalizzazione e l'ottimizzazione della raccolta differenziata attraverso la realizzazione di ecoisole informatizzate;
7. in merito all'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, nell'area prossima alla prevista lottizzazione non sono presenti linee elettriche di alta o media tensione rientranti nei dettami della Legge n. 36/2001 e del DPCM 8 luglio 2003, tali da poter generare livelli di inquinamento elettromagnetico in grado di influenzare l'utenza. Eventuali nuove installazioni di sistemi e impianti radioelettrici per la telefonia mobile o la radiodiffusione saranno soggette al rispetto della Legge n. 36/2001, del D.lgs. n. 259/2003 e delle eventuali normative sopravvenute, la cui osservanza sarà garantita dal Comune di Montalto di Castro;
8. nell'area oggetto di intervento, dal punto di vista geologico, non si rilevano livelli significativi di gas radon; ciononostante, in fase di costruzione sarà posta particolare attenzione al fine di prevenire l'effetto radon indoor e saranno adottate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire, negli edifici previsti, il rispetto del livello di riferimento per il gas radon individuato dall'Unione Europea;
9. In fase attuativa saranno adottate soluzioni volte all'uso razionale dell'energia e all'impiego di fonti rinnovabili, nonché le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico per il contenimento dell'inquinamento atmosferico, in conformità alle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria e alla normativa vigente;
10. nell'esecuzione degli edifici è previsto il rispetto dei requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
11. le opere sulla viabilità mirano a limitare il traffico, favorendo una mobilità con assicurando percorsi pedonali collegati alle aree di servizio vicine;
12. Durante la fase di cantiere e di esercizio si avrà cura di adottare tutte le necessarie misure di mitigazione, al fine di ridurre i possibili impatti ambientali, in particolare quelli legati a rumore, polveri e traffico dei mezzi pesanti.

INQUADRAMENTO GENERALE E TERRITORIALE

TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO

L'intervento descritto prevede la realizzazione di un Piano Di lottizzazione che comprende aree di nuova edificazione alternato ad edificazione esistente. La lottizzazione è stata sviluppata, nel rispetto di tutta la normativa statale, regionale, intercomunale, e comunale. Pertanto, prevede: aree destinate all'edificazione con annesso verde privato, aree destinate agli standards urbanistici, secondo il Dm 1444/68, e aree destinate alla circolazione stradale e pedonale, con parcheggi a raso sia pubblici che privati secondo la legge n.122 del 1989.

CARATTERE DELL'INTERVENTO

Permanente

DESTINAZIONE D'USO

Residenziale

CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA

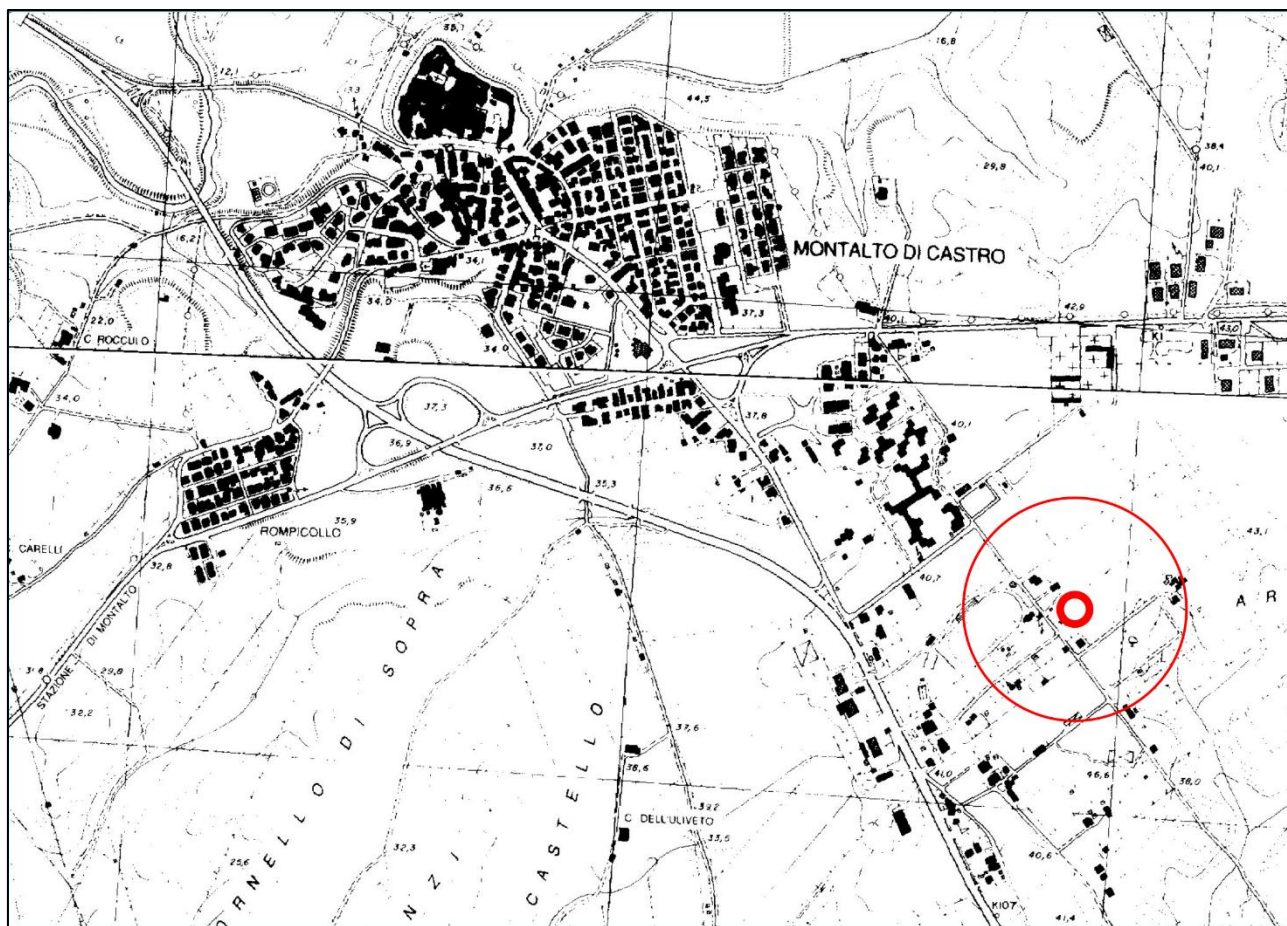
Area Urbana/Area Periurbana

MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

Pianura

UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO

Il progetto prevede la realizzazione di un Piano Di Lottizzazione collocato nel Comune di Montalto di Castro. L'area individuata è situata su una porzione di territorio limitrofa al nucleo del centro storico. Più nello specifico è a ridosso della zona degli impianti sportivi, in diretto collegamento con la Strada statale 312 Castrense, principale direttrice di collegamento tra Montalto Marina e tutta la Tuscia. Nella Cartografia Tecnica l'area è compresa nel Foglio n.363 del CTR, in quella Catastale, è stralciata al Foglio n.61. Nell'ambito Comunale, l'area oggetto del P.d.L. confina con la Strada urbana di Campomorto



STRALCIO CTR - Foglio 353 – Comune di Montalto di Castro (Centro)

DISCIPLINA PAESAGGISTICA

L'oggetto dell'intervento di lottizzazione **Montalto di Castro (Strada urbana di Campomorto)**, sotto l'aspetto paesaggistico, è riconducibile a:

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)

Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021 n. 5

Pubblicato sul BURL n. 56 – Supplemento n. 2 del 10-06-2021

(e s.m.i. - da ultimo DGR 1078 del 20-11-2025)

TAVOLA A

Ai fini della tutela, l'area in cui ricade l'intervento nei PTPR fa parte del “**Paesaggio Agrario di Continuità**” ed è normato ai sensi dell'**art. 27**.

Paesaggi	Paesaggio Agrario di Continuità
Vincoli dichiarativi	Nessuno
Vincoli ricognitivi	Nessuno

- 1) Il paesaggio agrario di continuità è costituito da porzioni di territorio caratterizzate ancora dall'uso agricolo ma parzialmente compromesse da fenomeni di urbanizzazione diffusa o da usi diversi di quello agricolo. Questi territori costituiscono margine agli insediamenti urbani e hanno funzione indispensabile di contenimento dell'urbanizzazione e di continuità del sistema del paesaggio agrario.
- 2) In questa tipologia sono da comprendere anche le aree caratterizzate da frammentazione fondiaria e da diffusa edificazione utilizzabili per l'organizzazione e lo sviluppo di centri rurali e di attività complementari ed integrate con l'attività agricola.
- 3) La tutela è volta alla riqualificazione e al recupero dei tessuti urbani di cui costituiscono margine, alla valorizzazione della funzione di miglioramento del rapporto città campagna. Si possono realizzare infrastrutture, servizi e adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti nonché attività produttive compatibili con i valori paesistici.

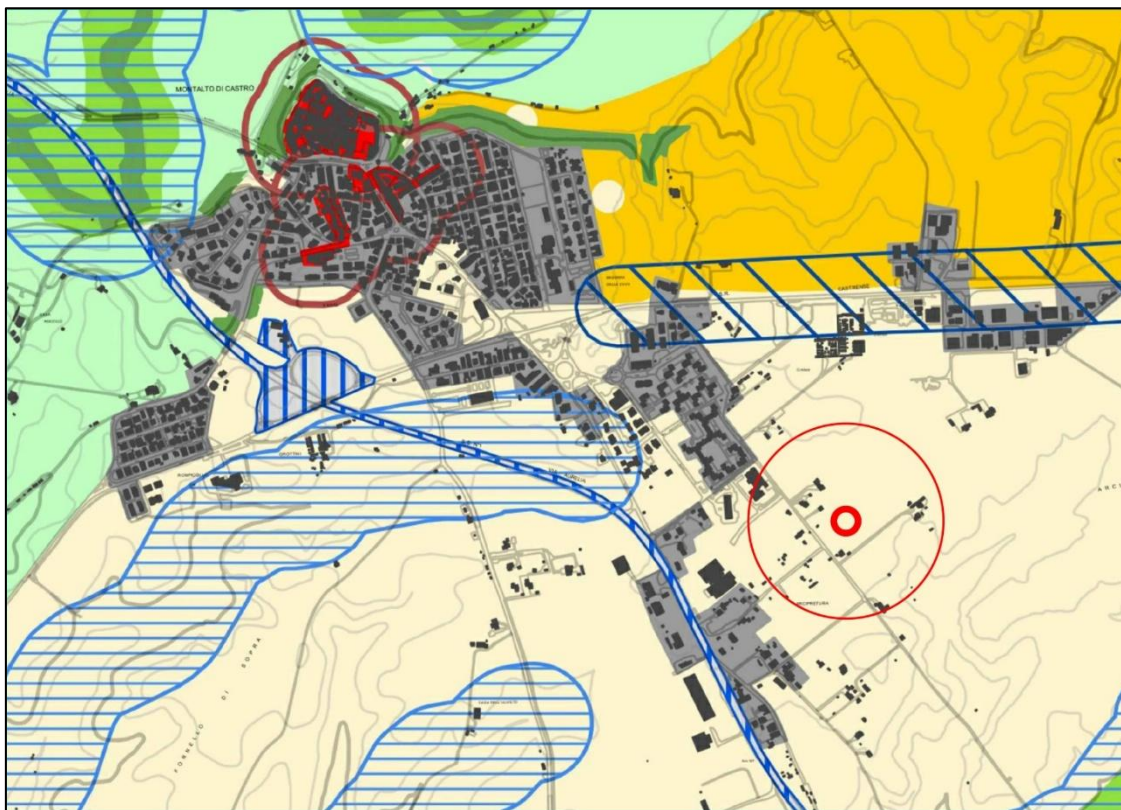
Previo procedura di compatibilità paesistica in sede di esame variante urbanistica, se ne può consentire uso diverso da quello agricolo e produttivo

STRALCIO PTPR - REGIONE LAZIO - TAVOLA "A" Tav.12 Foglio 353

D.C.R. 21 aprile 2021 n. 5

Pubblicato sul BURL n. 56 – Supplemento n. 2 del 10-06-2021

(Art. 27 Paesaggio agrario di continuità)

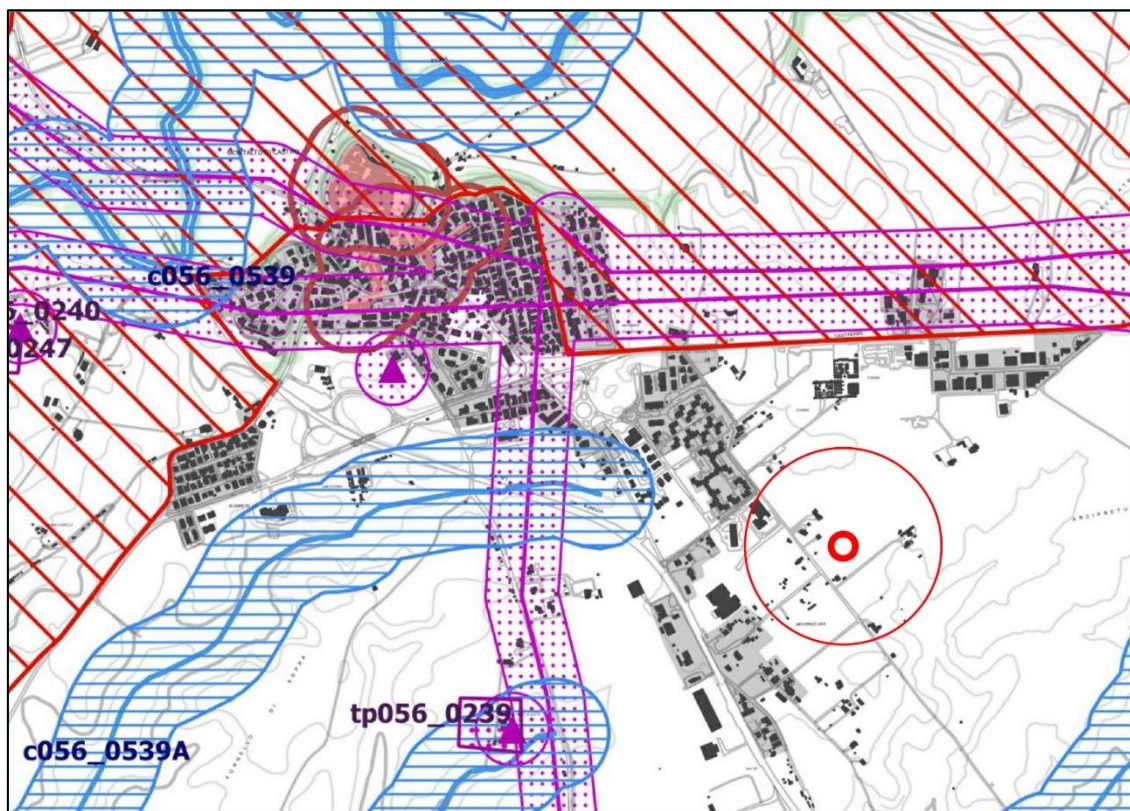


STRALCIO PTPR - REGIONE LAZIO - TAVOLA "B" Tav.12 Foglio 353

D.C.R. 21 aprile 2021 n. 5

Pubblicato sul BURL n. 56 – Supplemento n. 2 del 10-06-2021

Nessun Ambito e Bene Paesaggistico è individuato ai fini della tutela



DISCIPLINA URBANISTICA

L'oggetto dell'intervento di lottizzazione **Montalto di Castro (Strada urbana di Campomorto)**, sotto l'aspetto normativo del PRG, è riconducibile alle:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE Adeguata al provvedimento Regionale di approvazione - D.G.R. N. 118 DEL 27/2/2018 -

Piano Regolatore Generale

Deliberazione 27 febbraio 2018, n.118

Variante Generale al Piano Regolatore Generale denominata "Revisione e Aggiornamento della Variante Generale al P.R.G. vigente". Deliberazioni di Consiglio Comunale n.75 del 28.11.1997 e n.40 del 19.05.2009. Variante denominata "Piano Regolatore Generale – adozione normativa Zone artigianali. Insediamenti Artigiani. Provvedimenti". Deliberazione di Consiglio Comunale n.23 del 11.07.2013. Approvazione con modifiche, prescrizioni e condizioni.

L'area in cui ricade l'intervento nel PRG fa parte:

ART. 13 – ZONA C – ESPANSIONE EDILIZIA (SOTTOZONA C3)

Comprende le parti di territorio destinate all'espansione dell'aggregato urbano che risultano ancora inedificate o con edificazione esistente al di sotto dei limiti di densità e superficie stabiliti per le zone B del D.M. 1444/68.

La realizzazione dei nuovi nuclei abitativi avverrà nei modi previsti al precedente art. 2 delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste ai punti a), b), c), e d) del precedente art. 5.

Tale Zona si suddivide nelle sottozone C1, C2, C3, C4, C5.2, C6 e C7.1.

ART. 2 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante intervento edilizio diretto secondo le procedure edilizie previste dal T.U. sull'edilizia (D.P.R. 380/01), così come modificato ed integrato dal D.Lgs. 301/02 ovvero per interventi indiretto mediante strumenti urbanistici preventivi (P.P.E., P.E.E.P., P.d.L., P.I.P., ecc.) che sono obbligatori nelle zone indicate nelle successive norme e debbono essere estesi all'intera superficie dell'area zonizzata, in guisa che la progettazione urbanistica assuma carattere unitario.

Detto strumento, nel predisporre la trasformazione d'uso del territorio secondo un modello ordinato di crescita e sviluppo, intende garantire la dotazione minima inderogabile dei servizi e delle opere di urbanizzazione primaria e di parte di quella secondaria, ad integrazione dei servizi e delle attrezzature previste dal P.R.G. e nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle previste ai sensi dell'art. 4 della L. 847/64, integrato dall'art. 44 della L. 865/71.

Nel caso di aree zonizzate di vasta estensione, destinate a nuova espansione residenziale o ad attività produttive, a giudizio e cura dell'Amministrazione Comunale, potrà essere predisposto un Piano Quadro di Coordinamento al fine di consentire un ordinato sviluppo urbanistico mediante la costituzione di sub comparti di intervento da sottoporre a strumento urbanistico preventivo.

Allorquando particolari esigenze urbanistiche, relative all'area oggetto di intervento diretto, lo richiedano, il rilascio del titolo abilitativo potrà essere subordinato alla predisposizione di uno studio planivolumetrico.

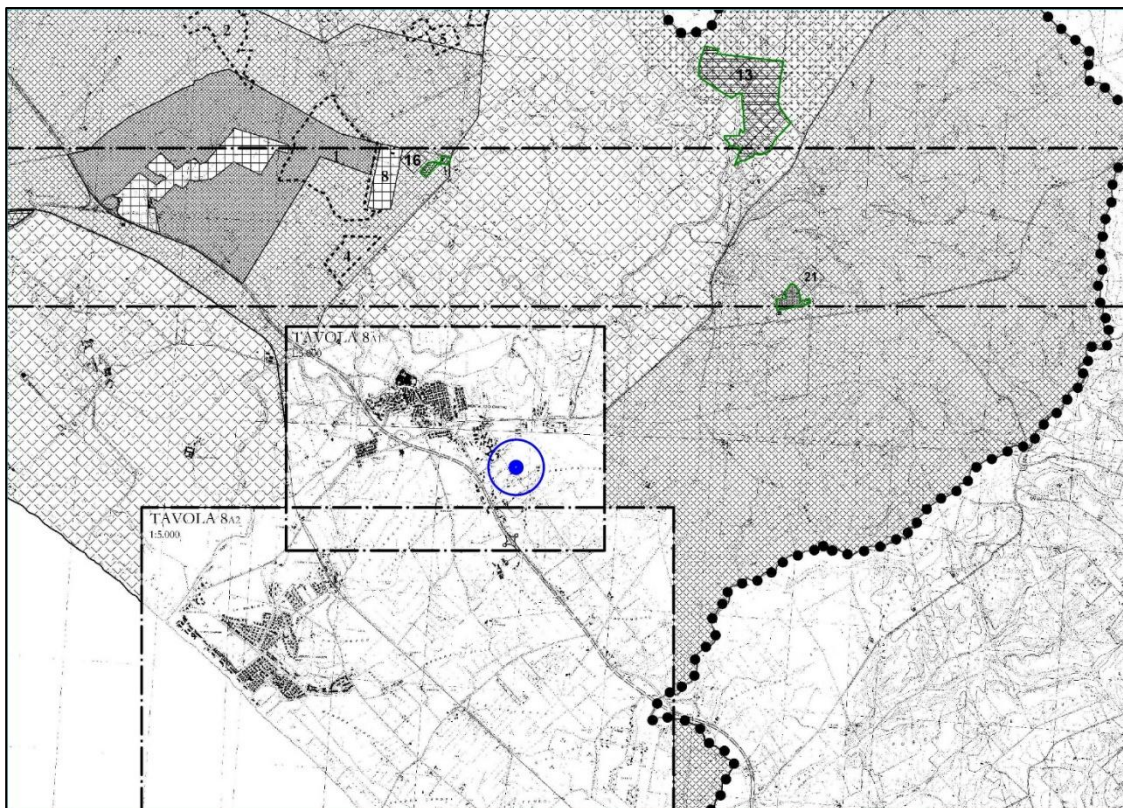
Gli edifici esistenti in contrasto con la destinazione di Zona e con i tipi edilizi previsto dal Piano, in mancanza dei piani attuativi, possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

ART. 5 – CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

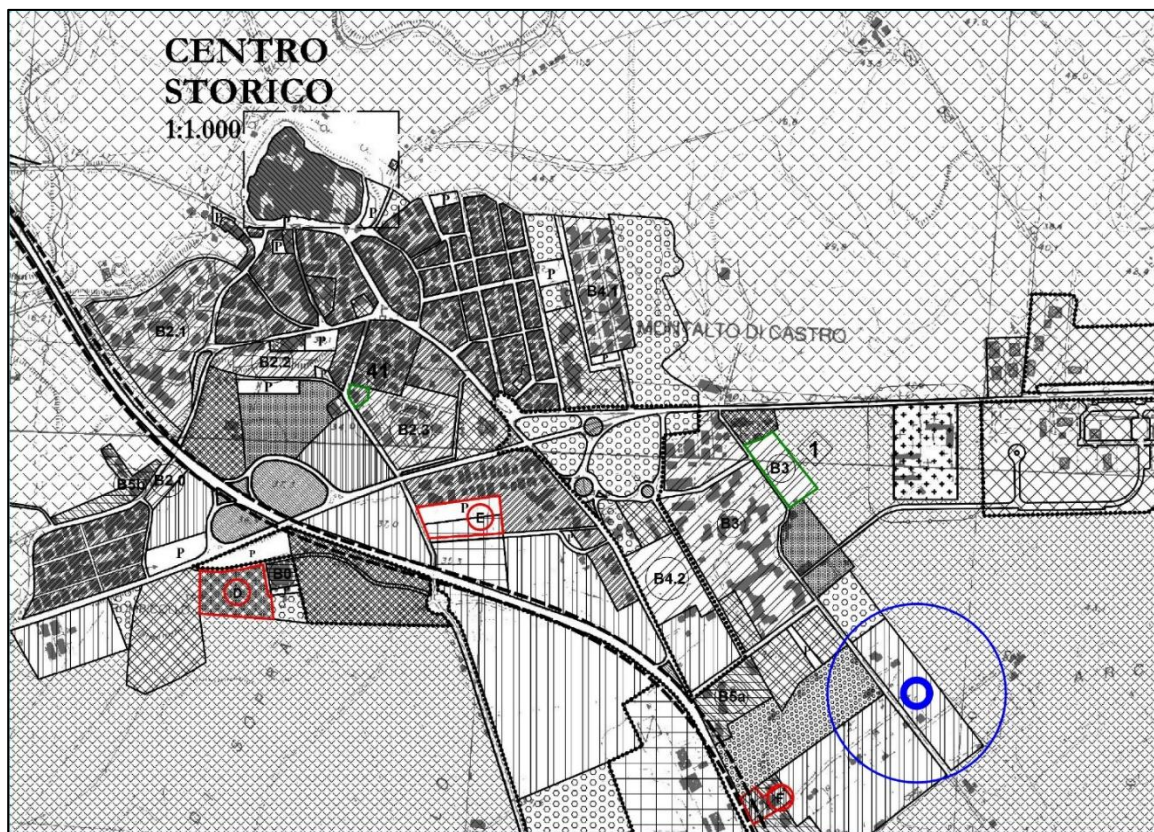
Le destinazioni d'uso ammissibili nelle Zone e Sottozone di P.R.G. secondo le indicazioni delle specifiche Norme Tecniche di Attuazione sono stabilite secondo le seguenti categorie:

- a) abitazioni e destinazioni ad esse strettamente connesse (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali) nella misura massima del 20% del volume residenziale;
- b) uffici pubblici statali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale provinciale e comunale;
- c) uffici privati;
- d) esercizi commerciali, botteghe per attività artigianali non moleste, attività amministrative di servizio, botteghe per attività artigianali di servizio;

I Piani Particolareggiati e gli altri strumenti attuativi potranno indicare, nell'ambito di ciascuna delle categorie sopraelencate più specifiche destinazioni d'uso ai sensi dell'art. 7 della L.R. 36/87; le modifiche di destinazione d'uso con o senza opere a ciò preordinate, sono subordinate al rilascio di apposito permesso di costruire quando hanno per oggetto una categoria diversa rispetto a quella propria della destinazione preesistente o autorizzata.



STRALCIO VARIANTE GENERALE AL PRG
D.G.R. N. 118 DEL 27/2/2018
- TAVOLA "7" – Rappresentazione Territoriale



STRALCIO VARIANTE GENERALE AL PRG - TAVOLA "8A1-8A2" – Montalto Capoluogo

PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

L'oggetto dell'intervento di lottizzazione **Montalto di Castro (Strada di Campomorto)**, sotto l'aspetto normativo del PAI, è riconducibile alle:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (artt.11 e 12 della L.R.39/96) PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)

Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 04/04/2012 (B.U.R.L. n. 21 del 07/06/2012 – S.O. n. 35)

Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Fiora

PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO

Legge 18 maggio 1989 n.183 art.17 comma 6- ter, Legge 3 agosto 1998 n. 267 modificata con Legge 13 luglio 1999 n. 226 e Legge 11 dicembre 2000 n. 365

TAVOLE dal n. 8.1 al n. 8.26

(BURL - Legge Regionale n.12 del 13 agosto 2011 Data 1/08/2013 Numero 62)

Decreto 20 novembre 2012, n. 2

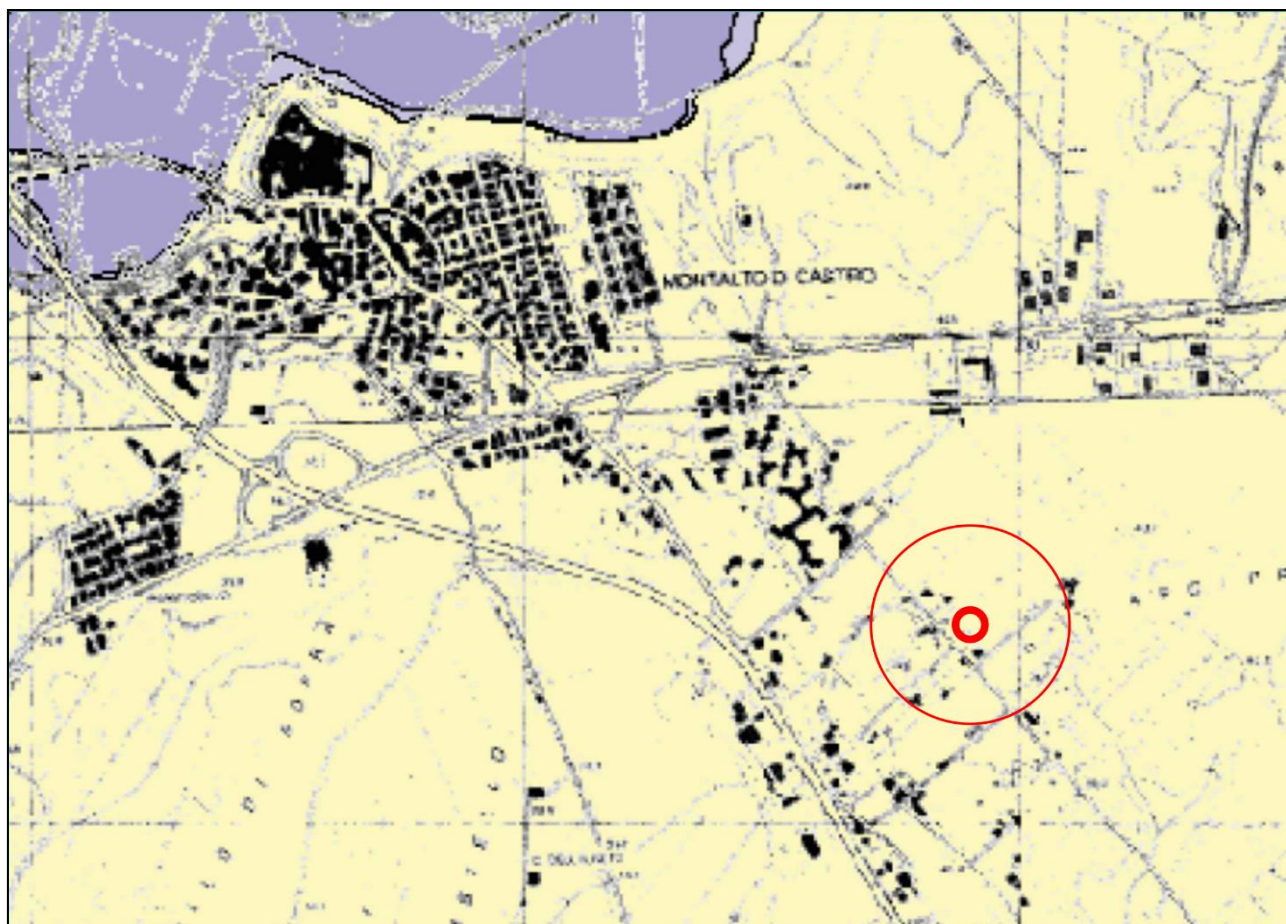
Ridefinizione e declassificazione di aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4) ed elevata (P.I.3) a seguito delle decisioni del Comitato Tecnico nelle sedute in data 6/02/2012 e in data 13/04/2012, come da tavole 8.24, 8.25 e 8.26 allegate, individuate dal PAI nel comune di Montalto Marina;

Ai fini della tutela, l'area in cui ricade l'intervento nel PAI fa parte della **ZONA DOMINIO IDRAULICO** – ed è normata dall'art. 15

Art. 15 - Definizioni

Al di fuori delle aree a pericolosità molto elevata ed elevata, il bacino risulta diviso in ambiti definiti di particolare attenzione in funzione delle diverse dominanti presenti:

- 1) Aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici (dette anche "ambito collinare e montano" o "dominio geomorfologico idraulico-forestale"): corrispondono alle aree collinari e alto collinari nelle quali è necessaria una azione di presidio territoriale tesa a prevenire il manifestarsi di dissesti locali e a non indurre squilibri per le aree di valle. Queste aree presentano le seguenti caratterizzazioni: assetti agricoli storici, terrazzati, parzialmente terrazzati, i quali si vanno sempre più riconvertendo in impianti moderni a colture specializzate; diffusione di edilizia ed impianti storici e di qualità; aree marginali incolte o abbandonate in espansione a cui bisogna attribuire assetti futuri; ampie aree boscate intervallate da pascoli, arbusteti e cespuglieti. Di tali caratterizzazioni si ricorda il ruolo di caposaldo, in funzione della regimazione idrogeologica dei versanti, del paesaggio agrario storico e della copertura boschiva;
- 2) Aree di particolare attenzione per la prevenzione da allagamenti (dette anche "ambiti di fondovalle" o "dominio idraulico"): corrispondono alle aree di fondovalle nelle quali assume rilevanza il reticolo idrografico nella sua continuità e dove il territorio deve essere necessariamente riorganizzato in funzione della salvaguardia dell'esistente;



STRALCIO PAI (Piano Assetto Idrogeologico Fiume Fiora) - TAVOLA 8.25 in vigore

LE MAPPE DEL BACINO DEL FIUME FIORA

Il PAI del Bacino Interregionale del Fiume Fiora è vigente dal 2006 (delibera del Consiglio Regionale della Toscana 5 luglio 2006, n. 67 e Delibera del Consiglio Regionale Lazio 20 giugno 2012, n. 20).

Esso è stato continuamente aggiornato sulla base degli studi che le varie Amministrazioni hanno redatto ai fini dell'adeguamento dei propri strumenti di governo del territorio, ma le tavole cartografiche non hanno seguito nel tempo, almeno per il territorio toscano, l'evoluzione degli aggiornamenti dell'assetto idro-geologico rimanendo ferme alla prima pubblicazione. Pertanto, la redazione delle nuove mappe del PGRAAC ha visto l'inserimento nelle tavole cartografiche degli aggiornamenti intervenuti nel tempo.

La Delibera CIP n. 20 del 20.12.2019, che ha chiesto alle Autorità Distrettuali di aggiornare i PAI con le mappe della pericolosità e del rischio del PGRAAC, ha dunque comportato una revisione quasi completa della cartografia del PAI Fiora aggiornando, con gli studi già vigenti, tutte le tavole di piano, sia per quanto riguarda il Quadro d'unione in scala 1: 25.000 che quelle in scala 1: 10.000.

Dunque, con riferimento al Bacino Interregionale del Fiume Fiora disciplinato dal PAI, nell'ambito dei lavori degli specifici Tavoli tecnici con le Regioni interessate dalle modifiche delle mappature della pericolosità (Lazio e Toscana) e con l'obiettivo di rappresentare un quadro esaustivo e cautelativo della pericolosità idraulica nel

bacino del F. Fiora sono state predisposte le nuove condizioni di pericolosità. In particolare, nel Bacino del F. Fiora, queste riguardano:

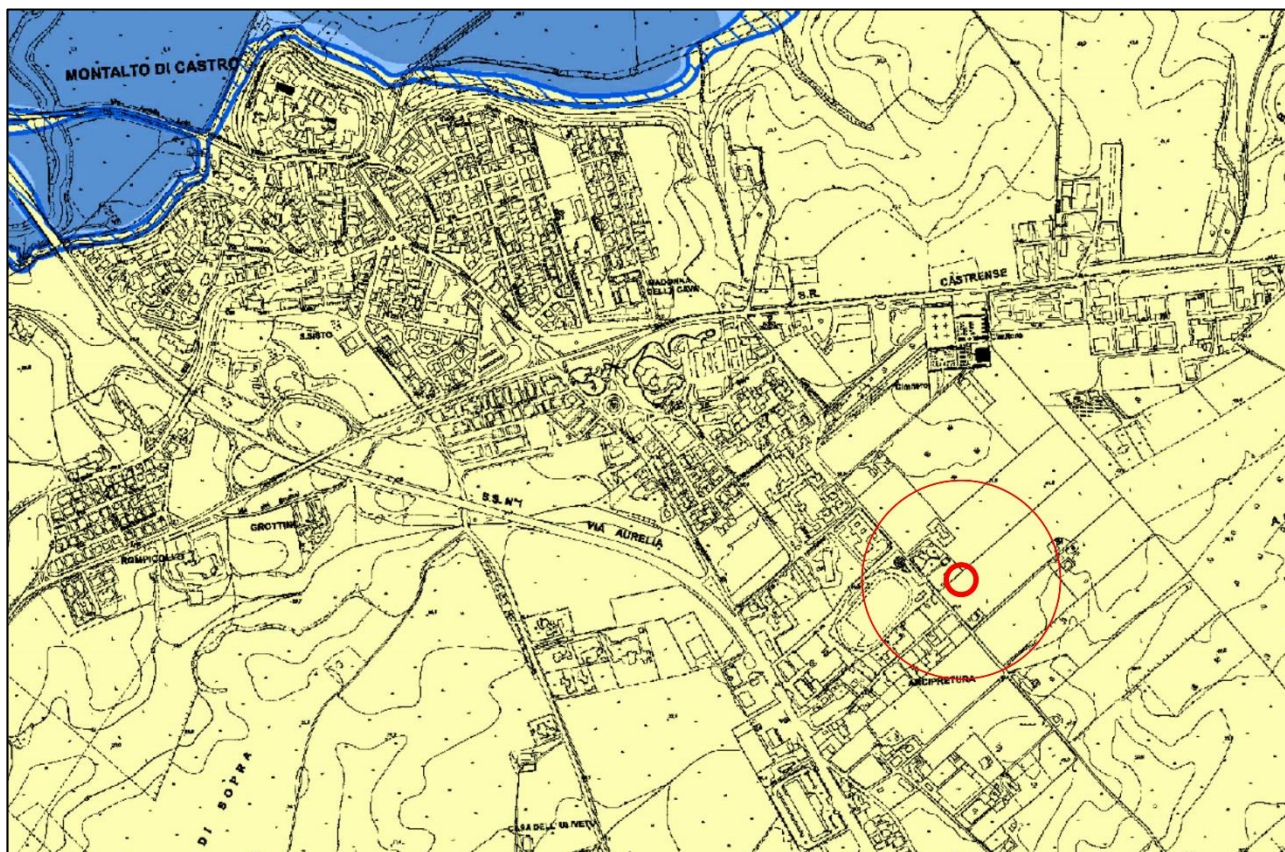
Lazio

- Inserimento di una fascia, caratterizzata da elevata probabilità di alluvione, normata dal PAI lungo tutto il fosso Timone, trasmessa dalla Regione Toscana, ma non presente nella cartografia ufficiale pubblicata.
- Inserimento di un approfondimento conoscitivo che ha definito una perimetrazione caratterizzata da una pericolosità idraulica PI2 su alcuni affluenti del F. Fiora e sull'asta principale, trasmessi dalla regione Toscana, integrati con un buffer su tutto il reticolo secondario significativo nonché sull'asta principale, in analogia a quanto proposto nel I Ciclo di pianificazione del PGRA nell'ambito del Distretto dell'Appennino Settentrionale. Tale situazione è stata associata interamente alla fascia PI2.

AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO CENTRALE

Decreto n. 94/2020

Piano di assetto idrogeologico dell'Autorità di bacino interregionale del fiume Fiora -
aggiornamento mediante recepimento delle mappe di pericolosità e rischio del II ciclo di pianificazione secondo la FD 2007/60/CE, in adempimento dell'art. 2 della deliberazione n. 16 ed art. I, comma 2 della deliberazione n. 20, assunte dalla Conferenza Istituzionale Permanente in data 20 dicembre 2019

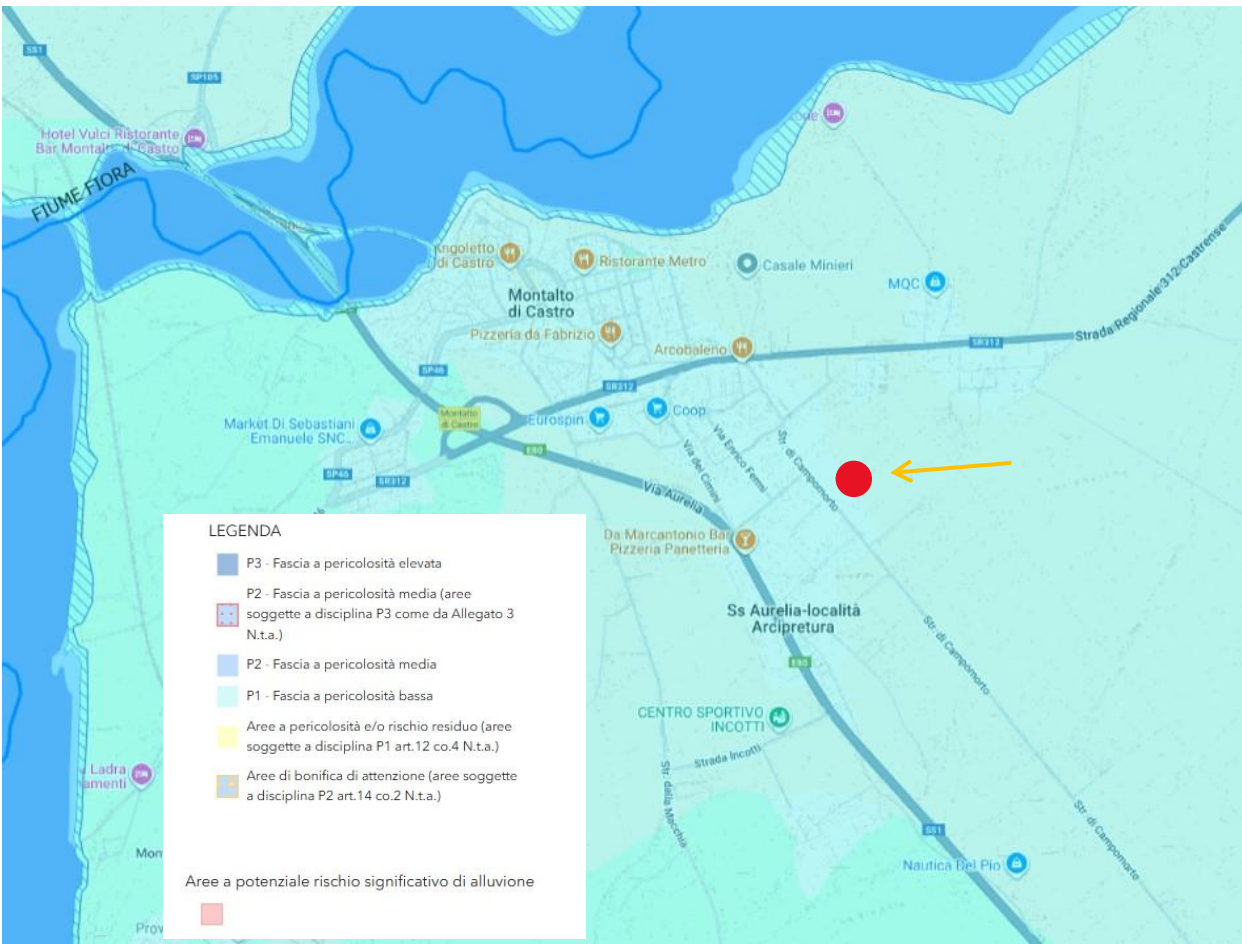
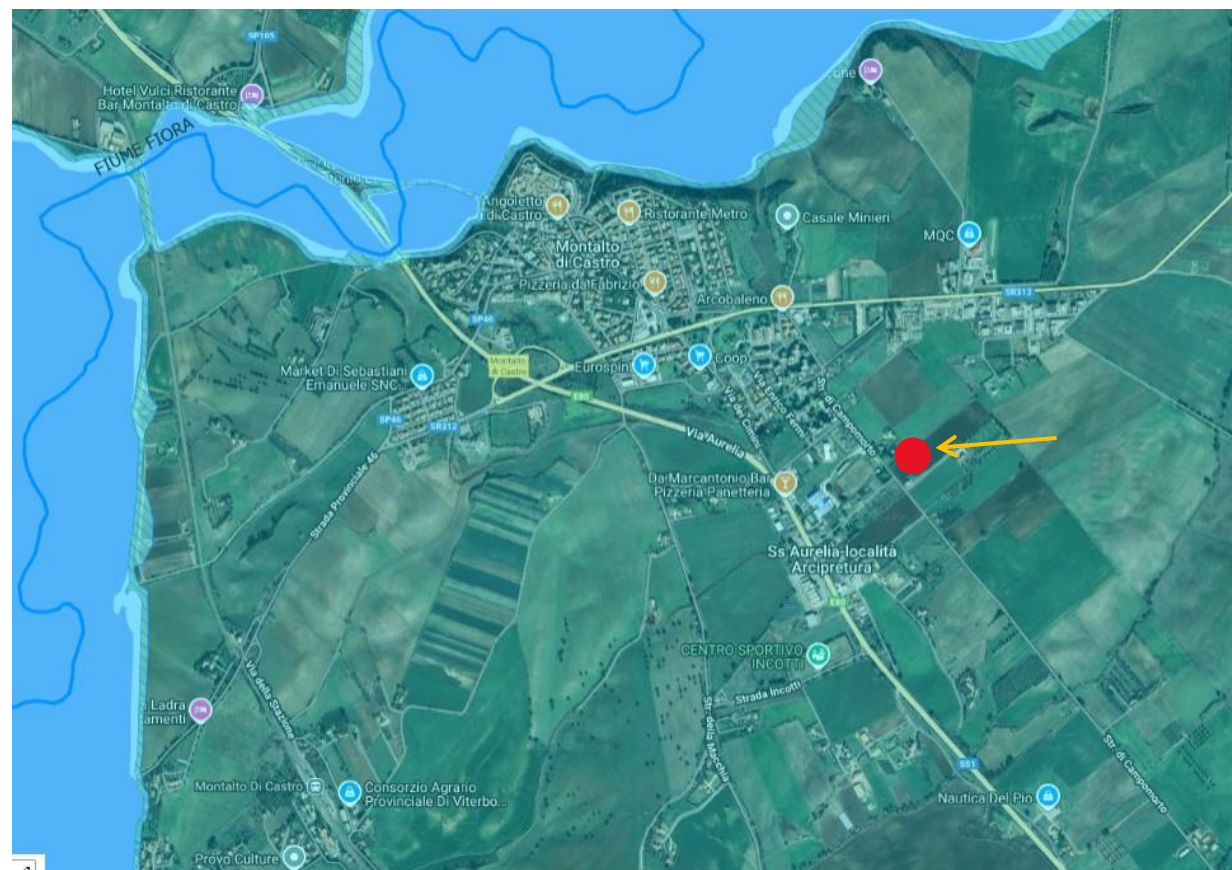


STRALCIO PAI (Piano Assetto Idrogeologico Fiume Fiora) - TAVOLA 8.25

Con proposta di aggiornamento a seguito del Decreto Segretariale n.94/2020 – giugno 2020

L'area oggetto del P.d.L. rimane invariata.

L'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale (AUBAC) ha adottato il "PAI idraulico" (Delibera n. 57 del 31-07-2025) –
tavole del PAI ADOTTATO



DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AEREA DELLO STATO ATTUALE





MONTALTO DI CASTRO – Strada urbana di Campomorto, dettaglio area di lottizzazione con individuazioni coni visivi per report fotografico;

seguono immagini n. 1-8



FOTO - N.1 (Angolo nord P.d.L. del sub comparto A-delimitazione sottozona C3 di P.R.G.)



FOTO - N.2 (Visuale Strada urbana di Campomorto)



FOTO - N.3 (Accesso esistente all'area P.d.L. del sub comparto A del Piano Quadro)



FOTO - N.4 (Area di P.d.L. del sub comparto A del Piano Quadro attualmente ad uso agricolo)



FOTO - N.5 (Strada urbana di Campomorto)



FOTO - N.6 Strada privata sul confine sud del P.d.L. (accesso sub comparto B del Piano Quadro)



FOTO - N.7 Area limitrofa al Piano di lottizzazione (sub comparto B del Piano Quadro)



FOTO - N.8 Limite sud sottozona C3 di P.R.G. (sub comparto B del Piano Quadro)

PRESENZA DI IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 D.lgs 42/04)

Tipologia di cui all'[art. 136 comma 1](#):

Nessuna cosa immobile o bellezza panoramica è individuata ai fini della tutela

PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del D.lgs 42/04)

Nessun Ambito e Bene Paesaggistico è individuato ai fini della tutela

- a) territori costieri
- b) territori contermini ai laghi
- c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- d) montagne sup. 1200/1600 m
- e) ghiacciai e circhi glaciali
- f) parchi e riserve
- g) territori coperti da foreste e boschi
- h) università agrarie e usi civici
- i) zone umide
- l) vulcani
- m) zone di interesse archeologico

DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO ATTUALE DELL'AREA DI INTERVENTO

Il presente Piano di Lottizzazione è localizzato nel Comune di Montalto di Castro, in un'area posta in prossimità del nucleo dell'abitato a ridosso della zona degli impianti sportivi, con accesso diretto dalla Strada Statale n. 312 "Castrense", principale direttrice di collegamento tra Montalto Marina e l'intero ambito della Tuscia.

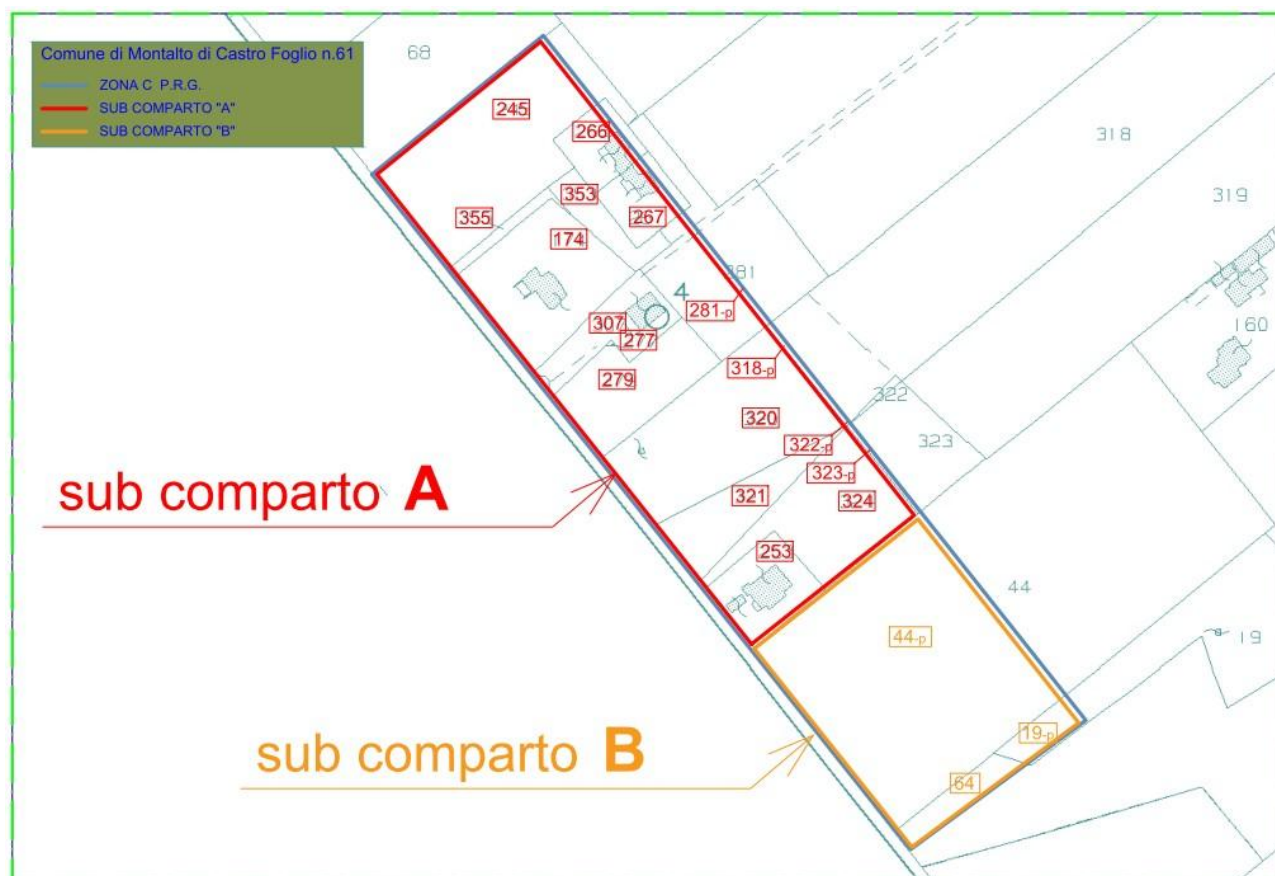
La perimetrazione dell'area è individuata nella Cartografia Tecnica Regionale al Foglio n. 353 e nella cartografia catastale al Foglio n. 61.

Il comparto, confinante con la Strada urbana di Campomorto, si estende su una superficie complessiva di 19.800 mq e presenta un andamento planimetrico pressoché pianeggiante.

Sotto il profilo urbanistico, l'intervento ricade in Zona "C" del P.R.G., sottozona "C3", sub-comparto A del Piano Quadro "Borghi Etruschi".

Il Piano di Lottizzazione comprende aree di nuova edificazione su terreno attualmente destinato ad attività agricola alternato a edificazione esistente con tipologia a villino plurifamiliare isolato.

PLANIMETRIA GENERALE CATASTALE – FOGLIO 61



AREA OGGETTO DEL P.D.L.

(sub-comparto "A") della superficie di 19.800 mq

Particelle catastali nn.

174, 245-p, 253, 266-p, 267-p, 277, 279, 281-p, 307, 318-p, 320, 321, 322-p, 323-p, 324, 353 e 355.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

VERIFICHE URBANISTICHE - STANDARD

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA

La progettazione riguarderà una quota parte della superficie complessiva di 28.800 mq catastali destinata alla zona "C" - sottozona "C3" del P.R.G.

- Area destinata al Piano di Lottizzazione 19.800 mq. (sub comparto "A" del Piano Quadro)
- Area esterna al Piano di Lottizzazione di 9.000 mq. (sub comparto "B" del Piano Quadro)

Ai fini urbanistici l'area in cui ricade l'intervento nel PRG fa parte;

ZONA C – ESPANSIONE EDILIZIA (Art. 13 NTA)

IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RICADE NELLA SOTTOZONA C3

Nell'ambito di tale Sottozona debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- I.F.T.: 0,60mc/mq;
- H max: ml 7,50;
- DC: ml 5,00;
- DS: ml 5,00;
- DST: ml 30,00.
- Lotto minimo di intervento (SMI): mq 800

Pertanto, lo sviluppo del piano è avvenuto secondo i seguenti calcoli

Superficie Totale 19.800 mq

I.F.T.: 0,60mc/mq

$(19.800 \times 0,6) = 11.880 \text{ mc}$ – cubatura ammissibile –

Considerando un valore di 80 mc ad abitante

$(11.880/80) = 149$ - numero abitanti insediati -

Definizione degli Standards per Legge

$(149 \times 18) = 2.682 \text{ mq}$ – Superficie da destinare a Standard -

Secondo quanto riportato, nella stesura del progetto definitivo di lottizzazione, le superfici sono state ripartite, nella verifica della normativa, come nella tabella che segue:

TABELLA RIEPILOGO RIPARTIZIONI

Edificazione Esistente		
n°	Sup. mq	Cubatura Esistente mc
Lotto A	1.206,50	1.284
Lotto B	2.612,60	1.060
Lotto C	962,00	750
Lotto D	1.188,00	690
Tot.	5.969,10	3.784

LOTTE di Nuova Edificazione		
n°	Sup. mq	Cubatura di Progetto mc
1	923,10	885
2	802,10	770
3	1506,70	1464
4	901,50	892
5	803,60	770
6	803,60	770
7	1150,00	1118
8	1466,00	1425
Tot.	8.356,60	8.094

Totale Cubature di Piano:	11.878
---------------------------	--------

Riepilogo superfici Area Piano di Lottizzazione		
Sup. Lotti Esistenti	5.969,10	Tot. Sup. Standard 2.686,00
Sup. Nuovi Lotti	8.356,60	
Sup. Verde Pubblico	1.584,00	
Sup. Parcheggi (V1+V2)	1.102,00	
Sup. Strade e Marciapiedi	2.788,30	
Tot. Sup. P.D.L.	19.800,00	

VERIFICHE URBANISTICHE

Cubatura esistente 3.784,00 mc

Cubatura di progetto 8.094,00 mc

Totale cubatura Piano di Lottizzazione 11.878,00 mc < 11.880 mc - (Cubatura ammissibile) –

Area Standard Urbanistici 2.686,00 mq > 2.682,00 mq - (Superficie minima da destinare a Standard) -

DISEGNO URBANISTICO

L'area oggetto del Piano di Lottizzazione presenta una **configurazione planimetrica di forma rettangolare**, con il lato maggiore attestato sulla **Strada urbana di Campomorto**, lungo la quale sono previsti sia gli accessi ai lotti esistenti sia quelli relativi ai lotti di nuova individuazione.

In relazione al sistema della **viabilità**, lungo la Strada urbana di Campomorto sono previsti **due accessi carrabili alla lottizzazione**, a doppio senso di marcia, funzionali alla distribuzione della viabilità interna. La rete viaria interna è stata progettata nel rispetto delle disposizioni vigenti del **Codice della Strada**, nonché delle sezioni stradali prescritte dalla normativa, complete dei relativi marciapiedi. Le intersezioni sono previste **a raso**, con soluzioni progettuali idonee a garantire l'**abbattimento delle barriere architettoniche**.

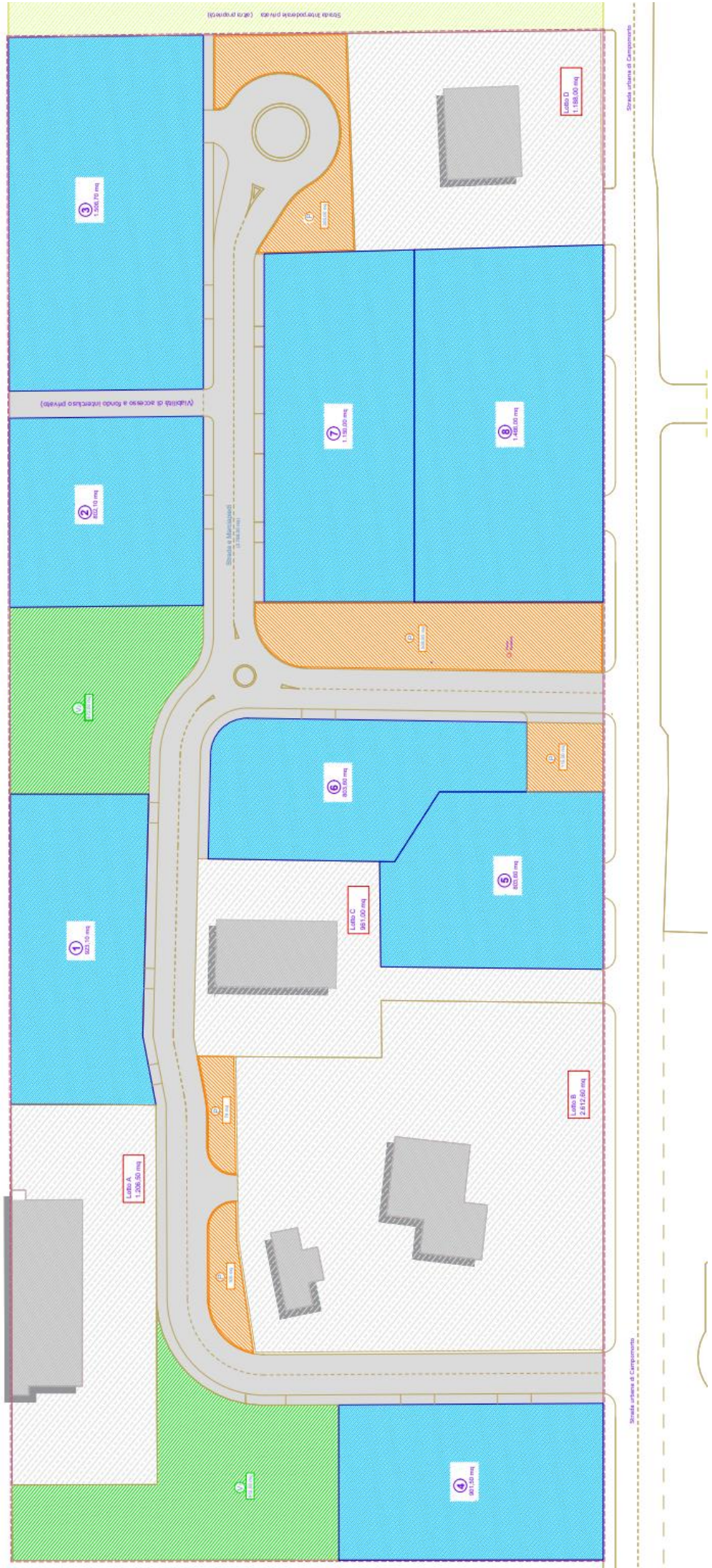
Per quanto concerne gli **standard urbanistici**, la loro localizzazione è stata definita in modo da garantirne una distribuzione equilibrata all'interno del comparto, evitando concentrazioni puntuali e privilegiando le aree caratterizzate da una maggiore intensità insediativa, in relazione alle tipologie edilizie previste e alla dimensione dei lotti. La sistemazione delle aree pubbliche è stata ottimizzata, con particolare riferimento alla **localizzazione del verde pubblico**, al fine di assicurarne la piena fruibilità come spazi a parco e giardino. È stato verificato il **rispetto delle distanze dai confini stradali (DST)** previste dalle **Norme Tecniche di Attuazione del PRG**, come rappresentato nella **Tavola 10-b di progetto**.

Le **tipologie edilizie previste** dal Piano sono mono, bi- e plurifamiliari, con edifici di tipo **villino isolato o a schiera**.

Gli edifici potranno essere realizzati mediante **strutture in muratura portante, calcestruzzo armato, acciaio o legno**; le **coperture** saranno realizzate a **falde inclinate**. I **tamponamenti**, in opera o prefabbricati, potranno essere eseguiti con l'impiego di materiali e tecnologie conformi alle prescrizioni normative vigenti e nel rispetto della **tipologia edilizia e della tradizione costruttiva locale**.

Sono ammessi **piani interrati, terrazzi, balconi e porticati**, nonché tutte le ulteriori opere consentite dal **Regolamento Edilizio Comunale**.

Gli **allacci alle opere di urbanizzazione primaria**, comprensive delle reti fognaria, idrica ed elettrica, saranno realizzati lungo la **Strada urbana di Campomorto**, in conformità alle indicazioni degli enti gestori competenti.



PLANIMETRIA DI ZONIZZAZIONE

LEGENDA DI ZONIZZAZIONE

	Perimetro Area Piano di Lottizzazione
	Area Esclusa dal Piano di Lottizzazione
	Lotti di Nuova Edificazione
	Lotti Edificazione Esistente
	Edifici Esistenti
	Verde Pubblico
	Parcheggi
	Strade e Marciapiedi

(Aree Standard)

SUPERFICI

Edificazione Esistente

n°	Sup. mq
Lotto A	1.208,50
Lotto B	2.612,60
Lotto C	982,00
Lotto D	1.188,00
Tot.	5.989,10

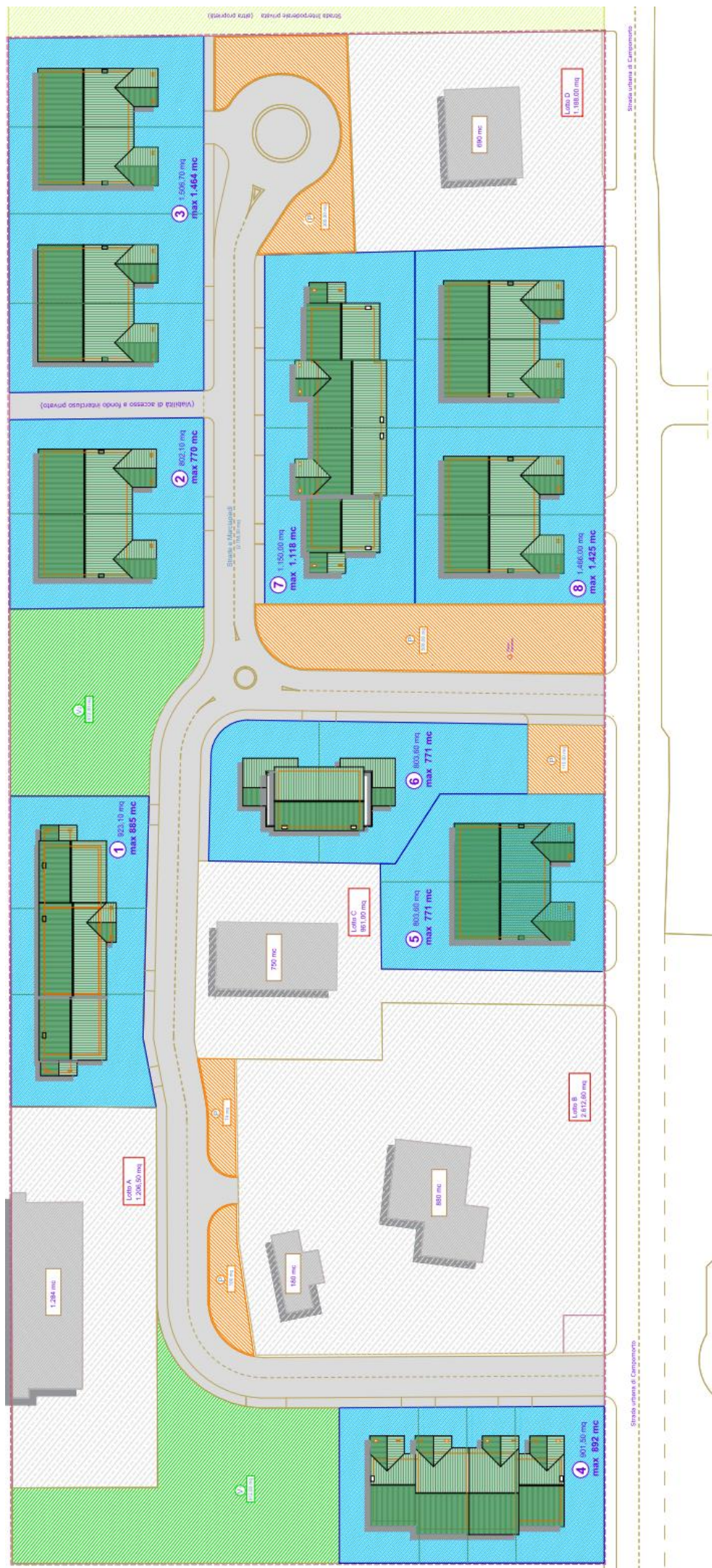
LOTTE di Nuova Edificazione

n°	Sup. mq
1	923,10
2	802,10
3	1.508,70
4	901,50
5	803,60
6	803,60
7	1.150,00
8	1.466,00
Tot.	8.356,60

Riepilogo superfici Area Piano di Lottizzazione

Sup. Lotti Esistenti	5.989,10	
Sup. Nuovi Lotti	8.356,60	
Sup. Verde Pubblico	1.584,00	Tot. Sup. Standard 2.686,00
Sup. Parcheggi (V1+V2)	1.102,00	
Sup. Strade e Marciapiedi	2.788,30	
Tot. Sup. P.D.L.	19.800,00	

PLANIMETRA CON PLANIVOLUMETRICO



LEGENDA PLANIVOLUMETRICO

	Perimetro Area Piano di Lottizzazione
	Area Esclusa dal Piano di Lottizzazione
	Lotti di Nuova Edificazione
	Ingombro Indicativo Nuovi Edifici
	Lotti Edificazione Esistente
	Edifici Esistenti
	Verde Pubblico
	Parcheggi
	Strade e Marciapiedi

(Aree Standard)

SUPERFICI E CUBATURE

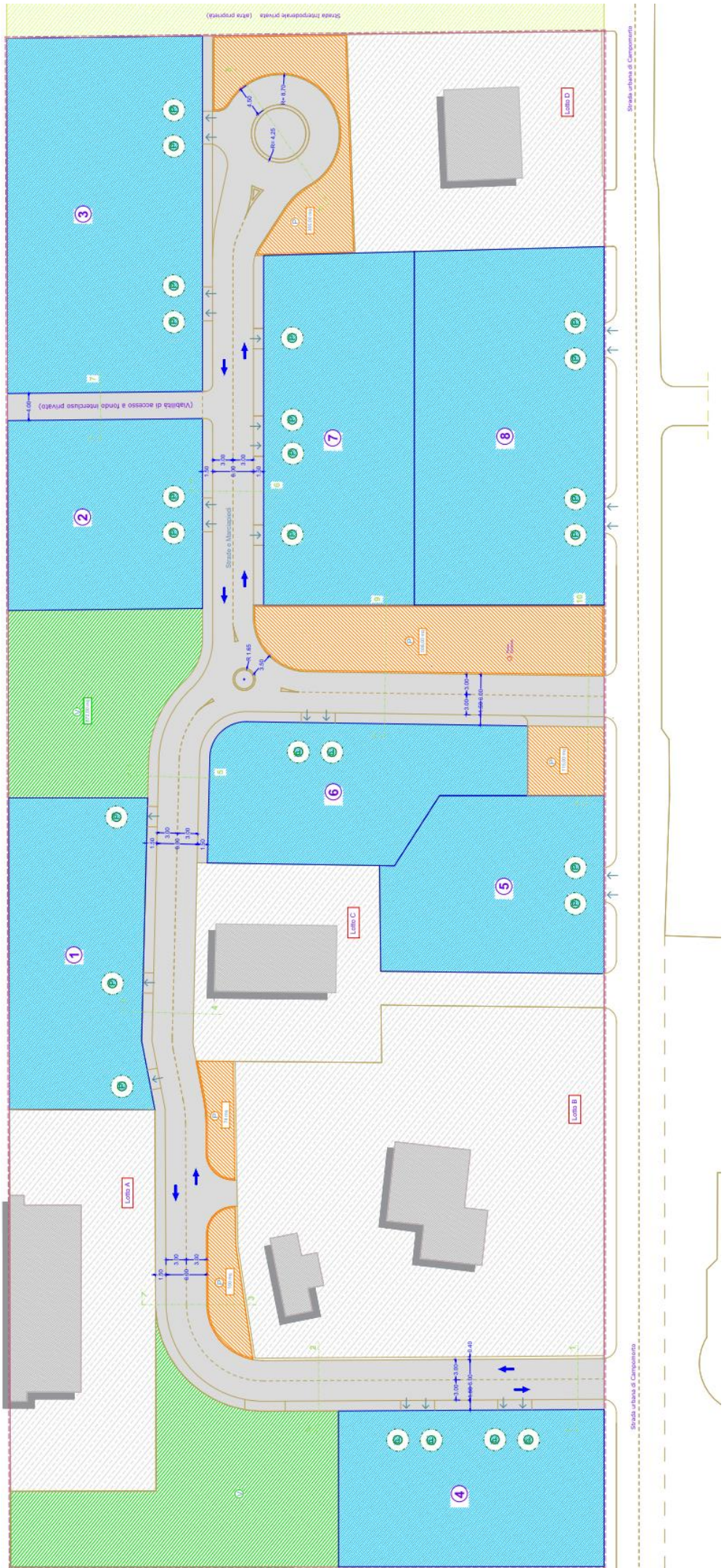
Edificazione Esistente		
n°	Sup. mq	Cubatura Esistente mc
Lotto A	1.206,50	1.284
Lotto B	2.612,60	1.060
Lotto C	962,00	750
Lotto D	1.188,00	690
Tot.	5.969,10	3.784

LOTTE di Nuova Edificazione		
n°	Sup. mq	Cubatura di Progetto mc
1	923,10	885
2	802,10	770
3	1506,70	1464
4	901,50	892
5	803,60	770
6	803,60	770
7	1150,00	1118
8	1466,00	1425
Tot.	8.356,60	8.094

Totale Cubature di Piano :	11.878
-----------------------------------	---------------

Riepilogo superfici Area Piano di Lottizzazione		
Sup. Lotti Esistenti	5.969,10	
Sup. Nuovi Lotti	8.356,60	
Sup. Verde Pubblico	1.584,00	Tot. Sup. Standard
Sup. Parcheggi (V1+V2)	1.102,00	
Sup. Strade e Marciapiedi	2.788,30	
Tot. Sup. P.D.L.	19.800,00	

PLANIMETRIA VIABILITA'

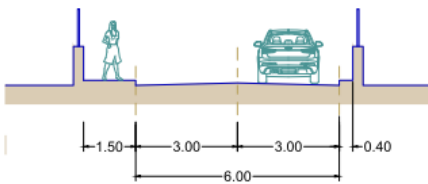


LEGENDA VIABILITA'

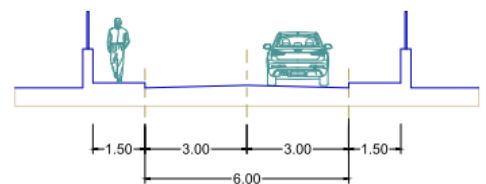


SEZIONI STRADALI TIPO

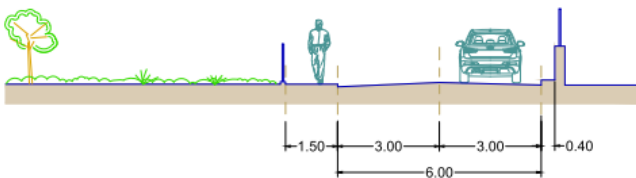
Sezione 1



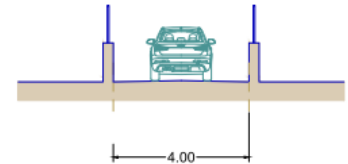
Sezione 6



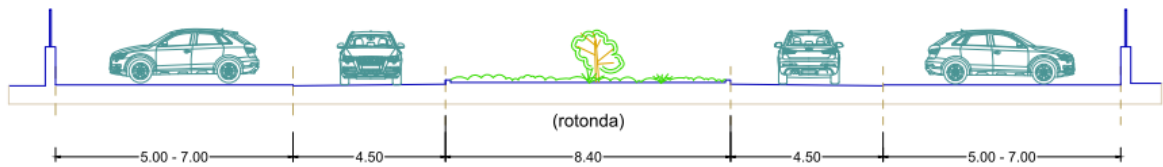
Sezione 2



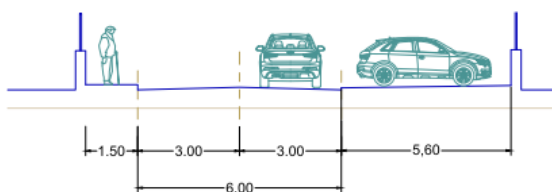
Sezione 7



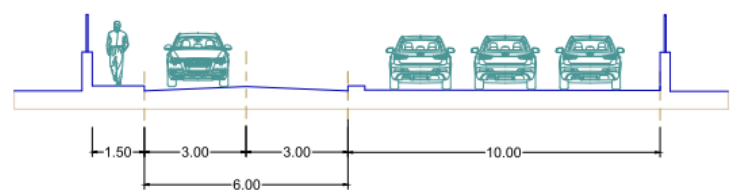
Sezione 8



Sezione 3



Sezione 9



IMPIANTI

La parte impiantistica è stata suddivisa secondo l'ambito di appartenenza, separando la progettazione in:

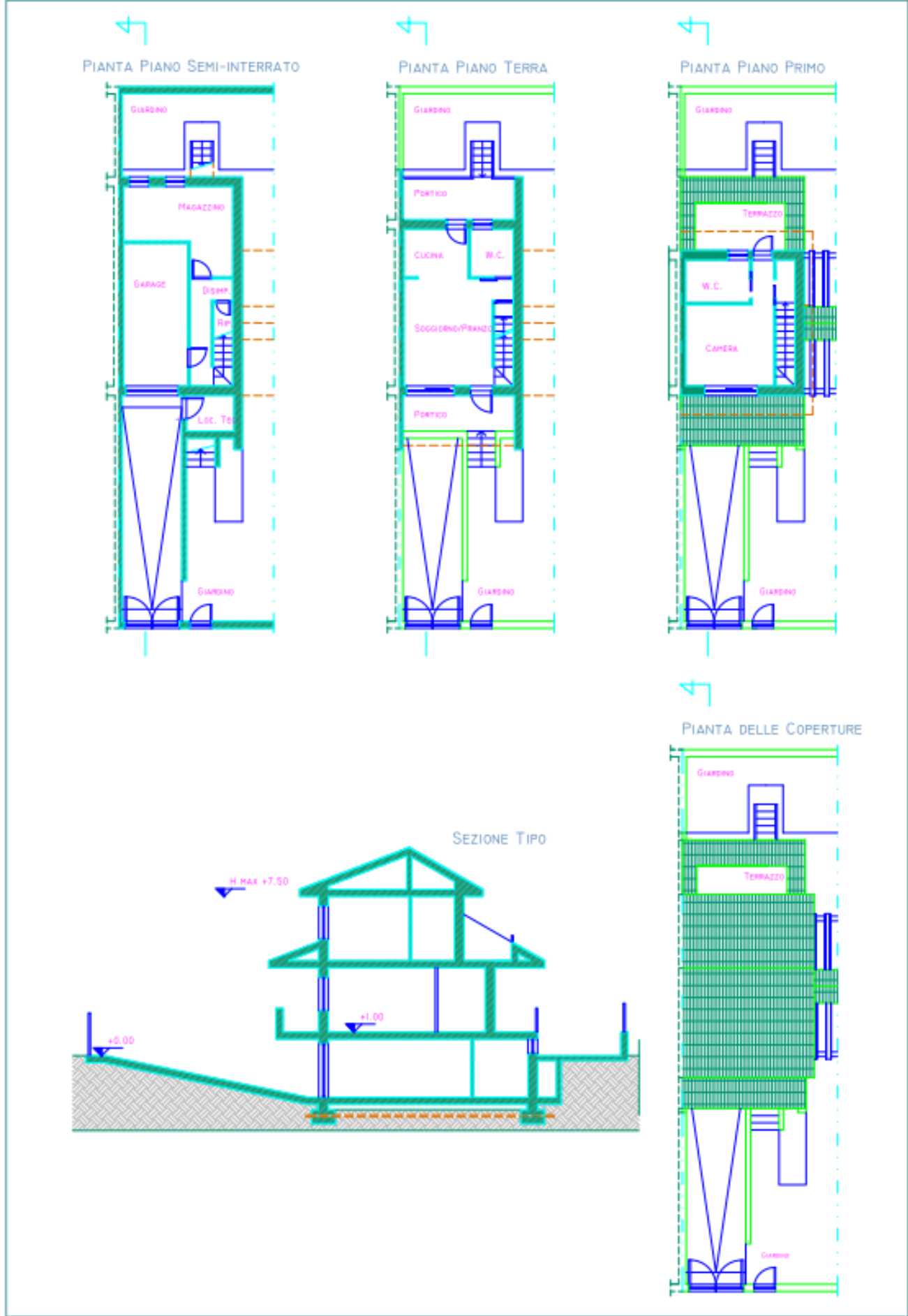
- **Impianto Fognario**, dove sono state progettate due linee separate di fognatura, quella nera e quella bianca, che vanno ad allacciarsi al collettore principale dislocato su via di Campomorto. Entrambe le linee arrivano con pozzetto di ispezione davanti ad ogni lotto, per poi dividersi e diramarsi in base al numero delle abitazioni da edificare sullo stesso lotto. Vengono previsti anche pozzetti e diramazioni su quelle aree destinate a standard che potrebbero necessitare, in maniera preventiva, di allaccio in fognatura. La raccolta delle acque meteoriche sia della sezione stradale, sia delle aree destinate a parcheggio, sarà convogliata mediante apposite griglie di scolo, sulla linea delle acque chiare. Le tubazioni, dimensionate secondo le norme previste, verranno realizzate in PVC.
- **Rete Idrica** con allaccio dedicato ad ogni singolo lotto. Anche qui, verranno poi posizionati gli allacci ed i contatori per ogni abitazione da realizzare.
- **Pubblica illuminazione**. La linea principale, dedicata all'illuminazione stradale, è stata distribuita ad intervalli che vanno dai 20 ai 25 metri. Inoltre, è stata prevista una sorta di illuminazione secondaria, per l'illuminazione delle aree a standard con apparecchio illuminante diversificato. Infine, poiché nel progetto è prevista una rotatoria, è stato inserito un palo per l'illuminazione della stessa idoneo alla normativa prevista.
- **Rete Elettrica MT e BT**. Come per la rete idrica allaccio dedicato ad ogni singolo lotto. Anche qui poi, verranno poi posizionati gli allacci ed i contatori per ogni abitazione da realizzare.
- **Rete Telefonica**. (vedi rete elettrica)

Per maggior chiarezza si rimanda agli elaborati grafici di progetto

TIPOLOGIE EDILIZIE

All'interno dei lotti previsti sono state sviluppate cinque tipologie edilizie di riferimento, nel rispetto della normativa edilizia comunale vigente. Tali soluzioni hanno carattere meramente indicativo e sono finalizzate a rappresentare possibili assetti insediativi e compositivi, ferma restando la facoltà dei futuri soggetti attuatori di definire in sede progettuale le caratteristiche distributive e dimensionali delle singole unità immobiliari. Le tipologie ipotizzate prevedono, in linea generale, locali accessori e/o autorimessa al piano interrato (ove previsto), zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo, eventualmente dotata di balcone. La copertura è prevista prevalentemente a falde, con possibilità di limitate porzioni a terrazzo. Ciascuna unità immobiliare potrà inoltre essere dotata di spazi porticati e/o pergolati, in collegamento con il relativo giardino privato. Di seguito si riportano le principali caratteristiche delle cinque tipologie edilizie.

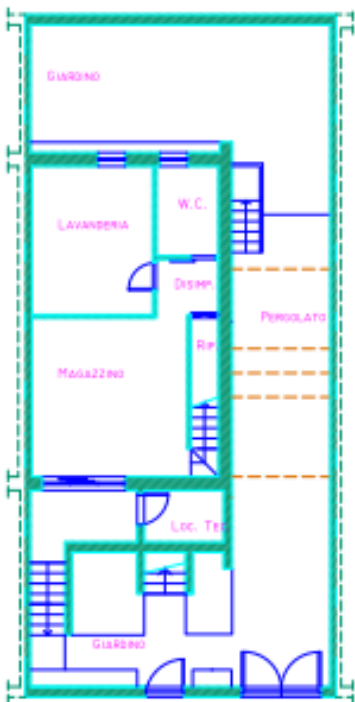
TIPOLOGIA n.1 (a schiera)



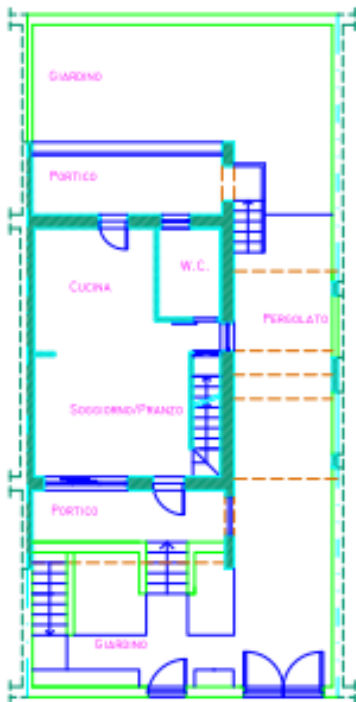


COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO
Protocollo Arrivo N. 14050/2026 del 11-05-2026
Doc. Principale - Copia Documento

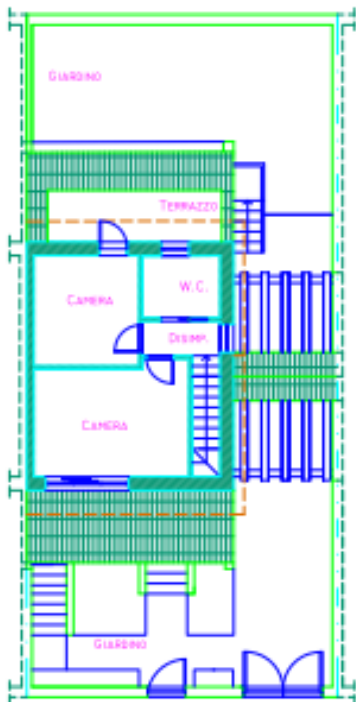
PIANTA PIANO SEMI-INTERRATO



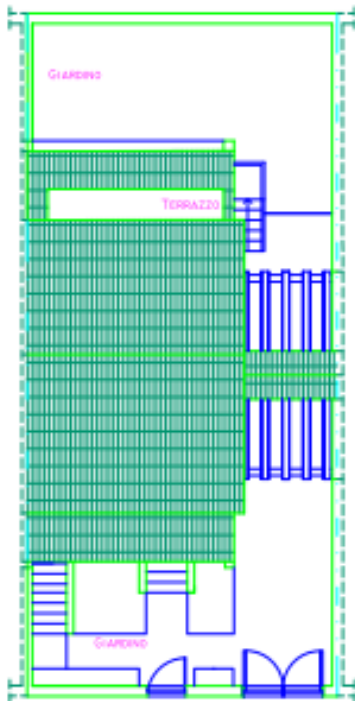
PIANTA PIANO TERRA



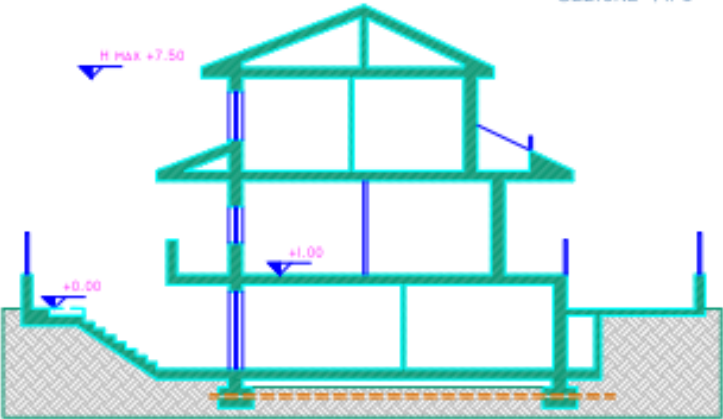
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA DELLE COPERTURE

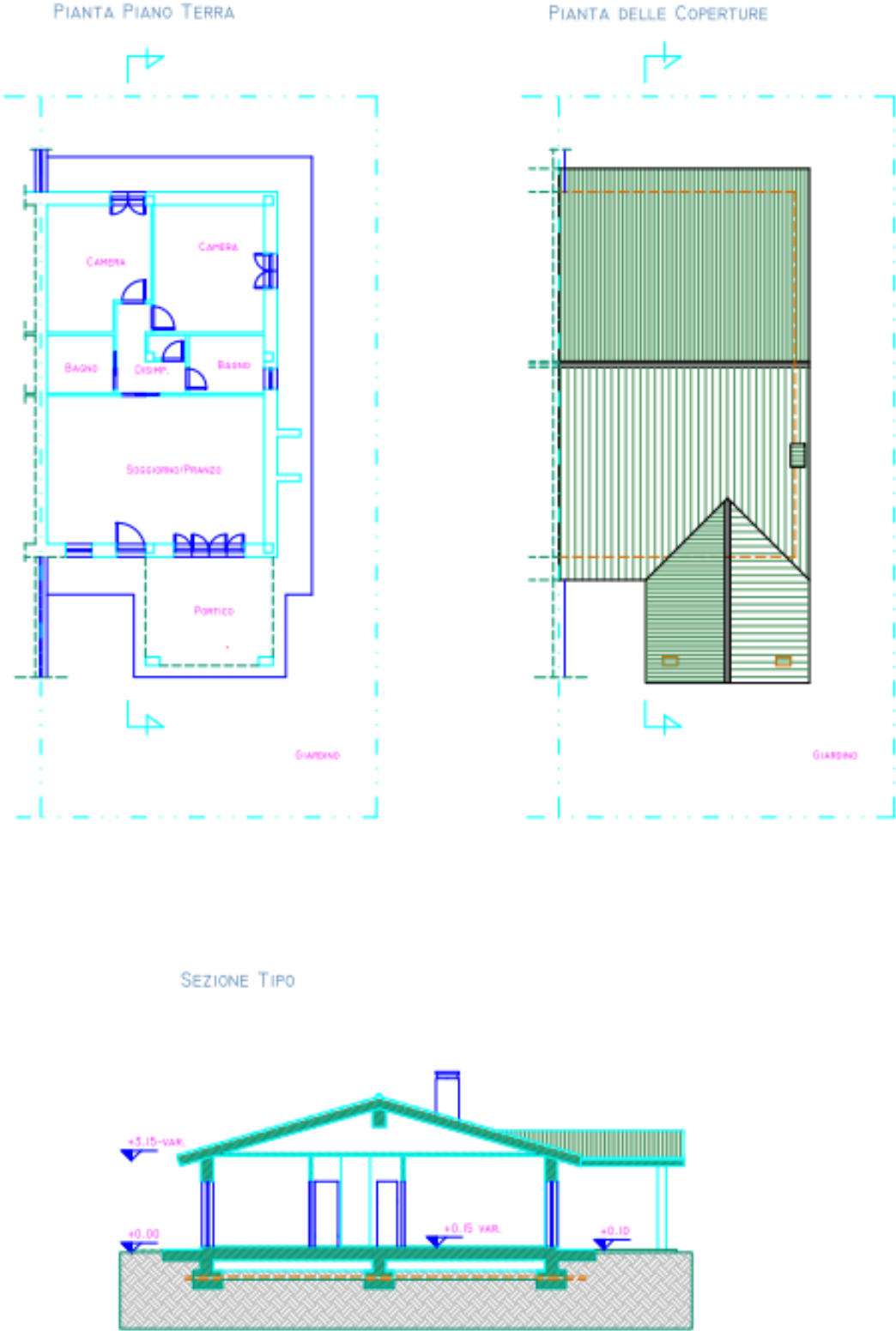


SEZIONE TIPO



COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO
Protocollo Arrivo N. 14050/2026 del 11-05-2026
Doc. Principale - Copia Documento





LAVORAZIONI PREVISTE per la realizzazione della lottizzazione raccolte in macrocategorie possono essere indicate in

- Scoticamenti e pulizia dell'area
- Scavi in trincea e rilevati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione
- Scavi a sezioni obbligata per le fondazioni delle abitazioni e delle sezioni stradali
- Realizzazione strutture e tamponature delle abitazioni
- Cigliature e muretti di delimitazione delle aree e delle strade
- Finiture delle abitazioni
- Pavimentazione giardini, marciapiedi e sezione stradale
- Allacci rete di smaltimento opere di urbanizzazione
- Segnaletica
- Pubblica illuminazione
- Verde di arredo

EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

Per le trasformazioni previste in progetto non si ritiene che si verifichino rischi ed effetti dal punto di vista paesaggistico in quanto pur trattandosi di opere sostanziali non vanno a modificare in maniera sostanziale il paesaggio. Le opere previste ed il disegno urbanistico di progetto evidenziano aree a verde alternate a parcheggi e lottizzazione residenziale, tale da non creare zone ad alta densità abitativa.

EVENTUALI MISURE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Non sono previste misure di mitigazione in quanto non ritenute necessarie.

INDICAZIONI DEI CONTENUTI PRECETTIVI DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA VIGENTE IN RIFERIMENTO ALLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO: CONFORMITA' CON I CONTENUTI DELLA DISCIPLINA

A seguito di un'attenta analisi degli strumenti di pianificazione paesaggistica e urbanistica vigenti, **non sono state riscontrate difformità** in relazione alla realizzazione dell'intervento proposto, che risulta **conforme ai contenuti prescrittivi della disciplina paesaggistica applicabile**.

Il tutto meglio evidenziato negli ELABORATI GRAFICI del P.D.L.

ELENCO ELABORATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

- TAV 1-b ANALISI INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- TAV 2-b ANALISI QUADRO DI UNIONE
- TAV 3-b ANALISI P.T.P.R.
- TAV 4-b ANALISI VARIANTE GENERALE AL P.R.G.
- TAV 5-b ANALISI P.A.I.
- TAV 6-b PROGETTO PLANIMETRIA CATASTALE
- TAV 7-b PROGETTO PLANIMETRIA PIANO QUOTATO
- TAV 8-b PROGETTO SEZIONI PIANO QUOTATO
- TAV 9-b PROGETTO ZONIZZAZIONE
- TAV 10-b PROGETTO VIABILITA' GENERALE E PARCHEGGI
- TAV 11-b PROGETTO PLANIVOLUMETRICO
- TAV 12-b PROGETTO LINEE MASSIMO INGOMBRO CONFINI
- TAV 13-b PROGETTO TIPOLOGIE EDILIZIE
- TAV 14-b PROGETTO FOGNATURE
- TAV 15-b PROGETTO RETE IDRICA
- TAV 16-b PROGETTO RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE
- TAV 17-b PROGETTO RETE ELETTRICA MT E BT
- TAV 18-b PROGETTO RETE TELEFONICA
- TAV 19-b PROGETTO PARTICOLARI COSTRUTTIVI
- TAV A-b RELAZIONE GENERALE
- TAV B RELAZIONE GEOLOGICA E MORFOLOGICA
- TAV C-b NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV E COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE
- TAV F BOZZA DI CONVENZIONE

Montalto di Castro aprile 2026

Il Tecnico

Ing. Fabrizio Mezzoprete