



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

Oggetto: Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006

Codice Pratica: VER-2025_11

Denominazione Piano: Variante urbanistica per la trasformazione di due annessi agricoli in due case per vacanze in affitto, nel Comune di Colli sul Velino

Rif.Leg.Piano art. 8 D.P.R. 160/2010

Autorità Procedente: Comune di Colli sul Velino (RI)

Proponente: Le Casette di Ada S.r.l.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con nota prot. n. 808 del 18/04/2025, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 457648, il Comune di Colli sul Velino, in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP), ha trasmesso alla scrivente Autorità Competente (di seguito AC) l'istanza e il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano in oggetto.
- Con nota prot. n. 0547316 del 21/05/2025, la scrivente Autorità Competente ha richiesto il perfezionamento dell'istanza ed integrazioni sul Rapporto Preliminare.
- Con nota prot. 1348 del 20/06/2025, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 651843, l'Autorità Procedente ha fornito riscontro alla suddetta nota prot. 0547316 del 21/05/2025.

DATO ATTO che con nota prot. n. 666243 del 25/06/2025, l'Autorità Competente ha comunicato e integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente la variante, in formato digitale:

Regione Lazio

Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica

- Area Pareri geologici e sismici, Suolo e Invasi
- Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato

Regione Lazio

Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti climatici, Transizione energetica e Sostenibilità, Parchi

- Area Protezione e Gestione della Biodiversità
- Area Qualità dell'Ambiente



Regione Lazio

Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti

Regione Lazio

Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare
- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali

Regione Lazio

Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste
- Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione

Regione Lazio

Direzione Regionale Salute e Integrazione Socio Sanitaria
- Area Promozione della Salute e Prevenzione

Regione Lazio

Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale

Regione Lazio

ARSIAL - Agenzia regionale per lo sviluppo e l'innovazione dell'agricoltura del Lazio

Ministero della Cultura

- Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Lazio
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti
- Soprintendenza speciale PNRR

Provincia di Rieti

- Settore IV - "Edilizia Scolastica, Opere Pubbliche, Centrale Unica di Committenza, Valorizzazione Ambientale, Osservatorio Provinciale Rifiuti"
- Settore V - "Viabilità, Autoparco, Polizia Locale, Protezione Civile, Gestione Amministrativa Pratiche Contravvenzionali/Sanzionatorie da Autovelox, Servizio Patrimonio, Servizio Urbanistica e Servizio Sicurezza sui Luoghi di Lavoro D.Lgs. N. 81/2008"

ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale

Autorità ATO n.3 Lazio Centrale – Rieti

Acqua Pubblica Sabina S.p.A.

ASL Rieti

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

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

- **ARPA LAZIO:** nota prot.n. 50320 del 14/07/2025, acquisita con prot.n. 725810 del 14/07/2025;
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare -Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali:** nota prot. 732020 del 15/07/2025;
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione:** nota prot. 740590 del 17/07/2025;

PRESO ATTO altresì che con nota prot. 679172 del 30/06/2025, l'Area regionale **Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato**, ha comunicato che *"non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo"*;

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

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

La proposta in esame è relativa alla realizzazione del *"progetto SUAP "Variante puntuale al PRG ai sensi dell'art 8 del DPR 160/2010, per la trasformazione di due annessi agricoli in due case per vacanze in affitto"*.

L'esigenza della suddetta trasformazione è correlata alla finalizzazione di un progetto finanziato tramite il bando "Sostegno di iniziative imprenditoriali realizzate nei comuni assegnatari di risorse per l'attuazione di Progetti locali di rigenerazione culturale e sociale dei piccoli borghi storici nell'ambito del PNRR, Missione 1 – Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura, Component 3 – Cultura 4.0 (M1C3). Misura 2 "Rigenerazione di piccoli siti culturali, patrimonio culturale, religioso e rurale", Investimento 2.1: "Attrattività dei borghi storici", Linea B. Progetti locali di rigenerazione culturale e sociale dei piccoli borghi storici, finanziato dall'Unione europea – NextGenerationEU –" CUP C95H23004230008.

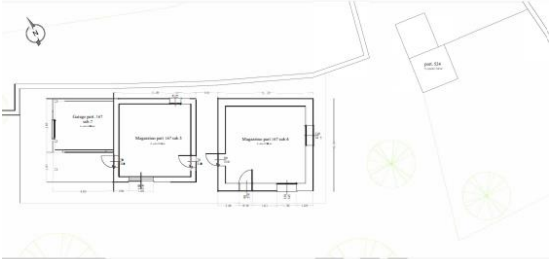
(...) Lo scopo finale del progetto è la riqualificazione e riconversione, da magazzini ad unità residenziali, di due edifici rurali esistenti e siti nel Comune di Colli sul Velino, Loc. Casette 26, per la realizzazione di un'attività di "Case in affitto per vacanze", andando ad offrire al territorio, e a chi vuole sfruttarne le attrattive turistiche e non solo, un servizio ad oggi del tutto assente nel Comune di Colli sul Velino.

(...) La variante puntuale al PRG, vigente nel comune di Colli sul Velino, oggetto delle presenti valutazioni, avrà lo scopo specifico di trasformare un'area di circa 1.100mq da "Zona Agricola" a "Zona per attività produttive", con l'intento specifico di avviare un'attività di tipo turistico ricettivo riqualificando alcuni fabbricati rurali ad oggi dismessi ed abbandonati e l'area verde ad essi circostante...

(...) L'area ospita attualmente dei fabbricati di tipo rurale dismessi e l'obiettivo, grazie allo sfruttamento dei fondi PNRR di cui i titolari dell'attività in argomento risultano aggiudicatari proprio per l'avviamento della stessa, è quelli di recuperare i fabbricati, efficientarli energeticamente e destinarli a case vacanze in affitto, nell'ottica più generale di fornire al Comune un servizio di cui ad oggi risulta sprovvisto, e di sviluppo socio-economico e culturale dell'area sfruttando le attrattive turistiche del territorio...

(...) L'area oggetto di analisi, così come la natura dell'attività che sarà avviata, non prevederanno ulteriori espansioni edilizie".

Planimetria generale



LEGENDA	
	Area oggetto di intervento in cui ricadono i due fabbricati che devono essere convertiti in residenziali: part. 107 sub. 4-5-7 - il terreno in muratura che sarà oggetto di ristrutturazione ed ampliamento: part. 524 - parte della part. 544 che sarà il giardino.

PIANO PARTICELLARE					
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Sup. m ²	Sup. oggetto di intervento m ²
...omissis...					

Si riporta di seguito uno stralcio cartografico estratto dal RP relativo alla proposta di variante in esame:



A pagina 22 del RP si legge: *“Dal punto di vista della conformità urbanistico edilizia, tali immobili risultano realizzati antecedentemente al 1967; per la ...omissis... è poi presente una SCIA prot. n. 3726 del 18/12/2021 e successiva variante prot. n. 2094 del 05/08/2023, con la quale sono stati messi in atto interventi di miglioramento sismico, e a cui ha fatto seguito la chiusura lavori contestuale alla dichiarazione per l’agibilità prot. n. 3044 del 19/10/2024.”*

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

1	Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione: nota prot. 740590 del 17/07/2025 La struttura regionale ha evidenziato quanto segue: <i>“... i lavori in progetto riguarderanno la conversione di due edifici esistenti in unità residenziali ed il rifacimento di una pertinenza esterna in giardino, si prende atto che allo stato non sussistono previsioni di interferenze a carico di ambiti ascrivibili alla categoria bosco e area assimilata a bosco così come identificabili in base al combinato disposto dell’art. 4 LR 39/02 e art. 3 Dlgs 34/18.</i> <i>Pertanto, non rilevando criticità in ordine alla tutela degli ambiti di interesse forestale a cui è chiamata la scrivente, si ritiene ammissibile la proposta di variante urbanistica a condizione che vengano adottate le opportune misure a salvaguardia degli elementi arborei e nuclei boscati presenti all’interno dei lotti in argomento”.</i>
2	Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare -Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali: nota prot. 732020 del 15/07/2025 La struttura regionale ha evidenziato quanto segue: <i>(...) Sotto l’aspetto paesaggistico</i> <i>Si evidenziano preliminarmente delle discordanze in merito ai dati volumetrici di progetto; in particolare in merito agli incrementi delle volumetrie ricavabili dai dati riportati a pag. 19 del Rapporto Preliminare (mc. 65,45) e da quanto riportato a pag. 20 (mc. 65,80 e mc. 66). In ogni caso si rileva un incremento della cubatura maggiore del 20 % rispetto alla volumetria indicata quale esistente (mc. 249,45 x 0.2 = mc. 49,89).</i> <i>L’analisi del PTPR vigente, approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/2021, Tav B10 “Beni paesaggistici”, evidenzia la presenza dei seguenti vincoli sull’area di intervento:</i> <i>Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico, art. 134 co. 1 lett. a) e art. 136 co. 1 lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004 - Beni d’insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - D.M. 22/05/1985 – cod. cd057_037, normati dall’art. 8 delle NTA del PTPR.</i> <i>Le norme di tutela sul paesaggio, individuate nella Tav. A10 del PTPR “Sistemi e Ambiti del Paesaggio” individuano l’area in esame nel contesto del “Paesaggio agrario di rilevante valore”, la cui tutela è normata dall’art. 25 delle NTA del PTPR.</i> <i>Si prende atto dell’Attestazione prot. n. 1342 del 20/06/2025 rilasciata dal Responsabile dell’Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Colli sul Velino per cui “... le aree censite in catasto di questo Comune al ...omissis... non risultano gravate da vincoli dovuti ad usi civici”.</i> <i>Per cui:</i>



	<i>Art. 8 co. 8: Ai beni paesaggistici di cui al comma 1 si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle presenti norme...;</i> <i>Art. 25 5 Uso turistico sportivo e culturale – 5.1 insediamenti turistici e alberghieri – 5.1.2 nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20 %: È consentita la nuova realizzazione esclusivamente mediante il recupero dei manufatti esistenti senza ampliamenti al di fuori della sagoma esistente con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coperture e finiture. Il progetto deve prevedere gli interventi di valorizzazione e recupero paesaggistico dettagliatamente documentati nella relazione paesaggistica. Sono consentite installazioni esterne poste a corredo delle attività turistico-ricettive esistenti, costituite da elementi facilmente amovibili quali pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o strutture stabilmente ancorate al suolo.</i> <i>Se ne deduce che la variante proposta non risulta conforme all'art. 25 delle NTA del PTPR.</i> <i>A seguito della visione del Rapporto Preliminare si formulano in ogni caso anche le seguenti considerazioni: la documentazione fotografica dello stato di fatto dell'intera area di interesse risulta carente e priva della relativa planimetria nella quale siano individuati i punti di vista; non appare adeguatamente descritta e rappresentata la sistemazione superficiale di progetto prevista per l'area esterna ricadente nel perimetro dell'area di intervento.</i> <i>Sotto l'aspetto urbanistico</i> <i>Si prende atto dell'Attestazione prot. n. 1347 del 20/06/2025 del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Colli sul Velino per cui "... il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con DGR n° 13 del 21.01.1980, non individua aree destinate ad insediamenti produttivi. Gli elaborati progettuali dello stesso PRG, indicano erroneamente un'area, in località Fiumenate, destinata a zona D "Formazione di attività connesse all'artigianato e alla piccola industria" che, in sede di approvazione dello stesso strumento urbanistico, venne stralciata dalle previsioni di piano e destinata a zona agricola E1".</i> <i>Non risultano essere previste aree da cedere al Comune di Colli sul Velino ai fini del soddisfacimento degli spazi pubblici da destinare alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi ai sensi del DM 1444/1968.</i> <i>Nell'eventuale prosieguo dell'iter approvativo il Comune di Colli sul Velino dovrà verificare la legittimità urbanistica e paesaggistica, nonché la consistenza e la destinazione d'uso dei fabbricati esistenti.</i> CONCLUSIONI <i>Nell'eventuale prosieguo dell'iter procedurale, dovranno essere condotti adeguati approfondimenti e forniti opportuni chiarimenti in merito alle osservazioni sopra riportate e che qui si intendono integralmente richiamate, tra le quali si evidenzia la non conformità dell'intervento proposto a quanto disposto dall'art. 25 delle NTA del PTPR e dal DM 1444/1968.</i>
3	ARPA LAZIO: nota prot.n. 50320 del 14/07/2025, acquisita con prot.n. 725810 del 14/07/2025 L'Agenzia evidenzia quanto segue: (...) ARIA (ATMOSFERA) <i>Con riferimento alla matrice aria, si evidenzia che la Regione Lazio con D.C.R. del 5 ottobre 2022, n. 8 ha approvato l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) ai sensi dell'articolo 9 e art. 10 del d.lgs. 155/2010; che con DGR 28 maggio 2021, n. 305 ha aggiornato l'Allegato 4 - classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana; che con DGR 15</i>



marzo 2022, n. 119 ha aggiornato la denominazione dei codici delle zone. Per gli effetti del combinato disposto dalle norme sopra specificate, al Comune di Colli sul Velino è stato assegnato il codice IT1216 - Zona Appenninica 2021, con una qualità dell'aria attribuita in classe 3 per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene...

In considerazione di quanto sopra esposto e atteso che la Variante Urbanistica in esame, prevede la realizzazione di elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria, anche con effetti cumulativi, per la matrice aria, si ritiene che l'impatto possa essere considerato non rilevante se verranno attuati i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria (artt. da 4 a 9 della sezione III dell'Aggiornamento PdQA).

Si ricorda infine che nelle fasi di esecuzione della variante in esame si dovranno rispettare: • L'art. 26 del D.lg. 199/2021, prevede dal 13/06/2022, ovvero l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includano l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di elettricità e di riscaldamento e raffrescamento. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva. • L'art. 5 della L.R. 27/05, n. 6/2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia).

RISORSE IDRICHE

In base all'Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018 - n. 18, l'area oggetto del Piano in esame ricade all'interno del BACINO 18 VELINO – sottobacino Canale S. Susanna 1. Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTAR) vigente, all'articolo 10, dispongono l'obiettivo del raggiungimento dello stato di qualità "buono" dei corpi idrici, secondo il programma di misure identificate nel PTAR compatibilmente con le risorse tecnico-economiche disponibili. Il bacino idrico afferente all'area in esame non realizza l'obiettivo di qualità fissato dalla norma ovvero il raggiungimento dello stato di qualità "Buono". A tal fine gli Enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per evitare un peggioramento dello stato di qualità. In base al giudizio sessennale 2015-2020, il Canale Santa Susanna risulta avere uno stato ecologico "Sufficiente" e uno stato chimico "Buono". Si segnala inoltre che il monitoraggio triennale 2021-2023 effettuato dalla scrivente Agenzia nel tratto del Canale di S. Susanna, conferma tali giudizi.

Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico, si prende atto di quanto riportato a pag. 66 del RP "L'area, l'edificato e le attività esistenti, vengono servite dalla linea di acquedotto pubblico" e "Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere si provvederà all'allaccio alla pubblica fognatura con definizione dei dettagli in fase di presentazione del progetto esecutivo". Il Comune di Colli sul Velino (462 abitanti residenti) è afferente al Servizio idrico integrato ATO 3 Lazio Centrale Colli sul Velino, gestito dall'Acqua Pubblica Sabina SpA., ed è servito da un depuratore di capacità depurativa complessiva pari a 800 AE. All'interno non sono presenti agglomerati urbani di cui alla DGR 877/2023. In considerazione di quanto sopra a seguito dell'attuazione della variante in esame: lo scarico delle relative acque reflue rientra tra quelle provenienti da insediamenti inferiori a 2.000 A.E., le cui misure depurative sono disciplinate dall'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTAR) vigente, si rimanda alle Autorità Competenti (Provincia di Rieti, Comune, Servizio idrico integrato A.T.O. 3, APS SpA), la verifica del rispetto della parte Terza del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, per la capacità di fornitura idrica dell'acquedotto, per l'adeguamento alla rete fognaria esistente, e per le acque di acque di lavaggio e di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio.


RIFIUTI

Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si evidenzia che la Regione Lazio ha approvato il Piano di Gestione dei Rifiuti (D.C.R. n. 4 del 05/08/2020 e s.m.i.). Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione si evidenzia che il Comune di Colli sul Velino ha raggiunto nel 2023 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 69,49. Tale percentuale rispetta l'obiettivo normativo di cui all'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. che fissava già al 31/12/2012 come obiettivo quantitativo di raccolta differenziata comunale al 65%...

La significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti a regime dalla variante in esame, si prevede che sia poco significativa adottando una corretta gestione per i rifiuti, adottando delle modalità di intervento (raccolta rifiuti porta a porta) mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo. La produzione dei rifiuti in fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente. Si rammenta che nel caso di riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, tale attività deve esplicitamente risultare dall'atto autorizzativo dell'opera di scavo. In caso di altre destinazioni, le terre e rocce da scavo sono classificati come rifiuti speciali e soggette alle procedure di qualificazione ed istradamento ai centri di recupero/smaltimento previsti dalle norme vigenti (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120).

RUMORE

Per quanto attiene gli aspetti relativi al Rumore, in base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, per il comune di Colli sul Velino risulta approvato il Piano di Classificazione Acustica. Nel prendere atto di quanto riportato a pag. 68 del RP "L'intervento proposto non comporta la generazione di sorgenti rumorose; quindi, l'impatto sulla componente rumore risulta nullo.", si rileva che non sono state fornite ulteriori informazioni sulla attuale classificazione acustica dell'area in esame. Fermo restando il rispetto dei valori limite inerenti la zonizzazione acustica dell'area in esame di cui al DPCM 14/11/97, si rammenta, nel caso in cui la classificazione acustica dell'area in esame risulti difforme alla destinazione d'uso prevista, la necessità di procedere da parte del Comune all'aggiornamento del Piano di Classificazione Acustica vigente in coerenza con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati (Legge 447/95 e L.R.18/2001). Atteso che il Piano in esame prevede la riqualificazione dei fabbricati agricoli esistenti in strutture con destinazione d'uso di attività turistico-ricettive, le quali dovranno essere progettate e realizzate nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997, il proponente, alla richiesta delle relative concessioni edilizie/autorizzazione all'esercizio delle attività, dovrà predisporre la documentazione di previsione di impatto acustico ai sensi dell'art. 18 della L.R. 18/01.

Le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno inoltre assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite sopra riportati, in fase di realizzazione del Piano in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee).

SUOLO

Il consumo di suolo è un fenomeno associato alla perdita di una risorsa ambientale fondamentale, dovuta all'occupazione di superficie originariamente agricola, naturale o semi-naturale. Il fenomeno si riferisce, quindi, a un incremento della copertura artificiale di terreno, e quindi del grado di impermeabilizzazione che è strettamente legato alle dinamiche insediative e infrastrutturali...

Per l'annualità 2023 il comune di Colli sul Velino ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 4,43 %, corrispondente a 56,4 ha. Alla luce di quanto sopra detto e alla



sarebbe opportuno in fase di attuazione della Variante in esame prevedere misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo, quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando 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 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.

INQUINAMENTO ELETTRIMAGNETICO

Nel caso in cui, la variante in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore.

RADON

Si ritiene opportuno segnalare, che con DPCM 11 gennaio 2024 è stato adottato il Piano Nazionale di Azione per il Radon 2023 – 2032 (PNAR), concernente i rischi di lungo termine dovuti all'esposizione al radon. L'art. 12 specifica che "I livelli massimi di riferimento per le abitazioni e i luoghi di lavoro, espressi in termini di valore medio annuo della concentrazione di attività di radon in aria, sono: a) 300 Bq m-3 in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per le abitazioni esistenti; b) 200 Bq m-3 in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024. In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che in fase di esecuzione della variante in esame si introducano idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020.

DATO ATTO che sulla base delle informazioni fornite dal Rapporto Preliminare, il Piano oggetto di procedura secondo la pianificazione sovraordinata, non riscontrata dai SCA, risulta inquadrato come segue:

Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)	RAPPORTO PRELIMINARE Viene riportato che "L'area non risulta interessata da vincoli legati al Piano di Assetto Idrogeologico così come approvato con D.P.C.M. del 10 novembre 2006 e pubblicato nella GU n.33 del 9 febbraio 2007, mentre risulta sottoposta a vincolo idrogeologico"
Piano Regolatore Generale (P.R.G.)	RAPPORTO PRELIMINARE viene riportato che "Attualmente l'area è classificata, ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Colli sul Velino, come Zona E "Conservazione ed incentivazione delle attività agricole".

CONSIDERATO che:

- L'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- L'area interessata dal piano non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- I SCA non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- I SCA hanno evidenziato delle criticità ambientali che non comportano impatti significativi;

- Le criticità ambientali evidenziate dai SCA sono mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure dagli stessi indicate;
- La proposta di variante in esame interessa una superficie di 1.100 mq a ridosso della S.S. 79 Ternana, prevedendo il recupero di fabbricati preesistenti per lo svolgimento di attività turistiche;
- Nel RP è stata valutata la compatibilità dell'intervento, inserito nel piano di attuazione delle misure del PNRR, in uno specifico capitolo relativo alle analisi relative al rispetto del principio DNSH ("do not significant harm") ed in particolare la sostenibilità della variante rispetto ai sei obiettivi ambientali individuati dall'art. 9 del regolamento (UE) n. 2020/852, mediante l'individuazione di diverse misure di mitigazione;
- La proposta di variante viene formulata ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, e nel RP viene richiamata la verifica preliminare da parte dell'Autorità Procedente dell'assenza o insufficienza delle aree per insediamenti produttivi nel PRG che motivi il ricorso a quanto previsto dall'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010;
- La nuova destinazione d'uso dell'area non comporterà la realizzazione di nuova edificazione, e che nell'area in esame sono presenti fabbricati antecedenti al 1967, come riportato nel RP;
- L'Area regionale competente in materia forestale non ha evidenziato criticità in merito a ricadute su eventuali formazioni forestali;
- Nel RP viene riportato che le stime relative ai flussi di traffico prevedono un incremento di 3 veicoli al giorno che *"può ritenersi trascurabile, anche a lungo termine"*;
- Per la componente "Rumore" nel RP viene riportato che *"L'intervento proposto non comporta la generazione di sorgenti rumorose; quindi, l'impatto sulla componente rumore risulta nullo"*;
- ARPA LAZIO per la componente "Rumore" ha evidenziato la necessità di aggiornare il Piano di Classificazione Acustica vigente nel caso in cui *"la classificazione acustica dell'area in esame risulti difforme alla destinazione d'uso prevista"*;
- Per la componente "Acqua" nel RP viene riportato che l'approvvigionamento idrico avverrà mediante acquedotto pubblico, e che per lo smaltimento delle acque è previsto l'allaccio alla pubblica fognatura;
- ARPA LAZIO in merito alle ricadute sulla componente "Acqua" rimanda alle autorità competenti la verifica in fase attuativa *"per la capacità di fornitura idrica dell'acquedotto, per l'adeguamento alla rete fognaria esistente, e per le acque di acque di lavaggio e di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio"*;

CONSIDERATO altresì il rispetto dei criteri per la verifica del Principio DNSH, secondo quanto riportato al cap. 5 del RP e nei pareri SCA ed in particolare:

- in relazione alla Mitigazione dei cambiamenti climatici, la tipologia di azioni previste dalla variante non comportano significative emissioni di gas a effetto serra;
- in relazione all'Adattamento ai cambiamenti climatici, la tipologia di azioni previste dalla variante non conduce a un peggioramento degli effetti negativi del clima attuale e del clima futuro previsto su sé stessa o sulle persone, sulla natura o sui beni;
- in relazione all'Uso sostenibile e protezione delle acque e delle risorse marine, la tipologia di azioni previste dalla variante non nuoce al buono stato o al buon potenziale ecologico di corpi idrici, comprese le acque di superficie e sotterranee;
- in relazione alla Transizione verso un'economia circolare, compresi la prevenzione e il riciclaggio dei rifiuti, la tipologia di azioni previste dalla variante risulta in linea con i principi dell'economia circolare
- In relazione alla Prevenzione e riduzione dell'inquinamento, la tipologia di azioni previste dalla variante non comporta un aumento significativo delle emissioni di inquinanti nell'aria, nell'acqua o nel suolo;
- In relazione alla Protezione e ripristino della biodiversità e degli ecosistemi la tipologia di azioni previste dalla variante non nuoce in misura significativa alla buona condizione e alla resilienza degli ecosistemi, né allo stato di conservazione degli habitat e delle specie, compresi quelli di interesse comunitario;

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

- Le modificazioni apportate dalla variante di piano non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente;

- Le modificazioni apportate dalla variante di piano sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta dalla variante di piano non presenta particolari elementi di valore e/o vulnerabilità;
- Le modificazioni apportate dalla variante di piano non determinano significativi incrementi dei carichi sulle componenti ambientali interessate;
- Quanto detto al punto precedente anche tenuto conto delle sensibilità/criticità rilevate nel contesto ambientale di riferimento;
- Le limitate ricadute del piano, in ordine all'interessamento delle componenti ambientali interessate, non risulta essere significativo anche tenuto conto dei possibili cumuli con i carichi incidenti presenti e previsti dal quadro pianificatorio vigente;
- L'entità delle ricadute sulla componente "Risorse idriche", sia in termini di idroesigenze che di quantitativi di acque reflue prodotte, possa essere mitigata significativamente dall'adozione di misure in fase progettuale che siano ritenute idonee dal soggetto gestore del servizio idrico integrato e dagli altri enti competenti, come indicato da ARPA Lazio;
- L'incremento di traffico veicolare previsto nel RP, tenuto conto della fruizione stimata, dell'ambito territoriale di riferimento e delle infrastrutture stradali già esistenti, non evidenzia variazioni significative dalla situazione preesistente né particolari criticità;
- L'introduzione di vegetazione arboreo-arbustiva e la creazione di corridoi verdi può contribuire a mitigare le ricadute ambientali ed a favorire le connessioni ecologiche;
- Per garantire la coerenza con il PTPR risulta necessaria una rimodulazione della proposta al fine di garantire il rispetto delle norme di tutela;
- il presente provvedimento non costituisce sanatoria per eventuali opere realizzate in difformità e/o senza titolo abilitativo e non sostituisce eventuali ulteriori pareri e/o nulla osta previsti dalla normativa vigente;
- I limitati impatti derivanti dal piano risultano mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure;

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

1. Preventivamente all'attuazione degli interventi dovranno essere verificati lo stato di legittimità delle opere preesistenti, la consistenza originaria e la congruità dei parametri urbanistici attribuiti alla zona proposta con la variante;
2. Dovrà altresì essere puntualmente valutata l'interferenza con i vincoli paesaggistici presenti e garantita la conformità al PTPR, con particolare riferimento all'art. 25 delle NTA del PTPR, come indicato dallo SCA regionale competente, anche attraverso una eventuale rimodulazione della proposta;
3. In merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, sia acquisito, preliminarmente all'approvazione, il parere sugli strumenti urbanistici previsto dall'art.89 del D.P.R. n.380/2001 da parte della struttura regionale competente;
4. Preventivamente all'attuazione, venga verificato con gli enti competenti la capacità depurativa residua del depuratore esistente e se lo stesso sia opportunamente dimensionato per la fruizione antropica e le utenze generate dal piano e sia garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale nel rispetto degli obiettivi del PTAR, richiamando inoltre l'art.4, co.2 lett. a, b, c e l'art.5 della L.R. n.6/2008;
5. La AP dovrà attuare tutte le misure per il raggiungimento degli obiettivi di stato dei corpi idrici superficiali in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque;
6. Nella fase di cantiere vengano rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente alla riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;
7. 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

8. 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.);
9. La AP dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti regionale, approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 05/08/2020 e pubblicato sul Suppl. n. 1 al BURL 22/09/2020 n. 116, e verificare preliminarmente l'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti, al fine di garantire il rispetto della normativa di settore;
10. In fase di cantiere, la produzione dei rifiuti (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente;
11. Dovranno essere rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici", ponendo particolare attenzione durante la fase di costruzione alle misure di mitigazione in fase di cantiere;
12. Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, dovranno essere rispettati 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 dagli elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;
13. Per le aree verdi interne al lotto in esame dovranno essere preservate le alberature esistenti. Preventivamente all'attuazione del piano dovrà essere verificata la conformità e compatibilità degli interventi con quanto disposto dalla L.R. 39/02, in base a quanto evidenziato dalla struttura regionale competente in materia forestale;
14. L'introduzione di ulteriori esemplari arborei e arbustivi dovrà prevedere l'impiego di specie autoctone, mentre la distribuzione delle superfici vegetate dovrà avvenire favorendo le connessioni ecologiche con le aree circostanti;
15. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 4 co. 2 lett. d) della L.R. n. 6/2008 adottando 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 di manovra e parcheggio, al fine di contenere al massimo l'effetto "isola di calore";
16. In merito al rispetto del principio "Do no significant harm" (DNSH), si raccomanda la rispondenza, in fase di progetto, ai criteri e alle condizionalità stabiliti nella scheda di valutazione dell'intervento e nelle schede tecniche delle attività di cui alla Guida operativa DNSH allegata alla circolare MEF-RGS n. 33 del 13 ottobre 2022;
17. al fine di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi anche nel rispetto di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica, venga garantita la sostenibilità economica della variante in esame, anche in applicazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001;
18. Sia garantito il reperimento degli standard urbanistici di cui D.M. 1444/68, in cessione all'amministrazione comunale, e l'accessibilità pubblica agli stessi;
19. 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 CIO' PREMESSO

si ritiene che la variante in oggetto sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, con le raccomandazioni ai sensi dell'art. 12 c.3-bis, del D.Lgs. n. 152/2006, indicate in premessa.

L'Istruttore
Arch. Barbara Conti
(firmato digitalmente)

il Responsabile del Procedimento
Dott. Simone Proietti
(firmato digitalmente)

il Dirigente
Ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)