

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

Codice Pratica: VER-2025-34

Denominazione Piano: “Piano di lottizzazione Lo Schiavo” nel Comune di Bolsena (VT)

Autorità Procedente: Comune di Bolsena

Proponente Consorzio di Lottizzazione Lo Schiavo

Relazione Istruttoria

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con nota prot. n. 02/10/2025, acquisita al protocollo regionale n. 970389 del 02/10/2025, il Comune di Bolsena, in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di Autorità Competente (di seguito AC), la documentazione ai fini dell’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all’oggetto.
- Con nota prot. n. 1018972 del 16/10/2025, l’AC ha richiesto il perfezionamento dell’istanza e integrazioni sulla documentazione presentata.
- Con nota prot. 12905 del 25/11/2025, acquisita con prot.1161592 del 25/11/2025, l’Autorità Procedente, ha fornito riscontro alla suddetta nota prot. 1018972 del 16/10/2025.

DATO ATTO che con nota prot. n. 1189592 del 02/12/2025, l’AC 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 alla 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 Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale

- Area Protezione e Gestione della Biodiversità

Regione Lazio

Direzione Regionale Ambiente, Transizione energetica e Ciclo dei Rifiuti

- Area Qualità dell’Ambiente

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 e sovranità alimentare, 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

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 la Provincia di Viterbo e l'Etruria meridionale

Provincia di Viterbo

- Unità di Progetto Tutela del Territorio

ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente**Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale****Autorità ATO N.1 Lazio Nord****Talete SpA****ASL Viterbo**

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

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

1	ARPA Lazio: nota prot. 91734 del 30/12/2025, acquisita in pari data con prot. 1269442
2	Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali: nota prot. 130055 del 06/02/2026

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 ad una Variante ad un Piano di Lottizzazione convenzionata in località "Lo Schiavo" nel territorio comunale di Bolsena (VT) *"che comporta modifiche non sostanziali all'impianto del piano vigente, ma risulta significativa per gli aspetti ambientali e paesaggistici. La Variante è stata predisposta in ottemperanza alle prescrizioni impartite dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area*

Metropolitana di Roma, la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale, con parere n. 474 del 18 marzo 2015. Essa recepisce l'obbligo di mantenere inedita una fascia di rispetto di 50 metri dal Fosso della Cavallaccia, prevedendo al suo interno interventi di rinaturalizzazione e verde di protezione ecologica, in coerenza con gli obiettivi di tutela del PTPR regionale. Il Piano di Lottizzazione "Lo Schiavo" costituisce uno strumento attuativo del Piano Regolatore Generale del Comune di Bolsena, redatto ai sensi della L.R. 38/1999.

L'area interessata è collocata nel settore meridionale del territorio comunale, in prossimità della Strada Statale Cassia, in una zona pianeggiante caratterizzata da un tessuto urbano di margine e da insediamenti residenziali di recente formazione.

La Variante non introduce nuove volumetrie né modifiche alla destinazione d'uso delle aree, ma:

- *recepisce le prescrizioni paesaggistiche relative alla tutela del Fosso della Cavallaccia;*
- *ridisegna la perimetrazione delle aree edificabili;*
- *conferma gli standard urbanistici (verde pubblico, parcheggi, viabilità);*
- *riorganizza in modo più razionale le infrastrutture interne;*
- *individua una fascia di rinaturalizzazione ecologica a protezione dell'asta fluviale.*

Le finalità della Variante sono:

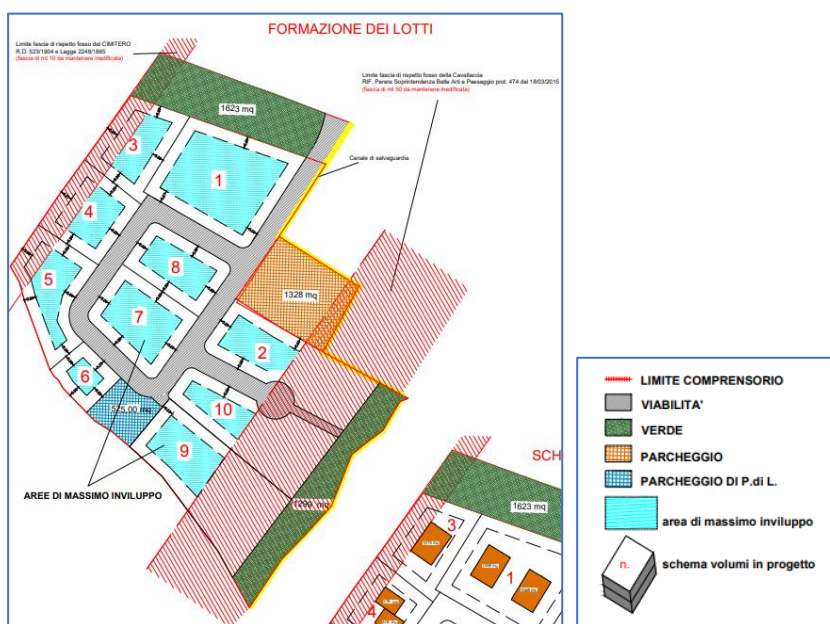
- *la mitigazione dell'impatto paesaggistico dell'intervento;*
- *la tutela della vegetazione spontanea e della biodiversità ripariale;*
- *la riqualificazione ambientale e visiva del margine urbano;*
- *il mantenimento della coerenza urbanistica con il PRG e con gli strumenti sovraordinati.*

(...) Per quanto riguarda il carico insediativo apportato dal Piano si stabilisce un totale di 210 abitanti ed una superficie fondiaria totale di 20.930,00 mq.

(...) Il Piano Regolatore Generale di Bolsena, nella variante di adeguamento al P.T.P. approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n° 5795 del 23 settembre 1997, pubblicata sul bollettino ufficiale della Regione Lazio del 20.12.1997 n° 35, classifica l'area in oggetto in parte a zona C sottozona C3, ed in parte a Zona F1, denominando i comprensori in esame "K8" e "K9".

Si riporta di seguito uno stralcio dell'area interessata dalla proposta pianificatoria sulla tavola di PRG e della relativa planimetria, come riportato nel RP e nell'elaborato grafico allegato:





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

1 **ARPA Lazio** nota prot. 6313 del 29/01/2025, acquisita in pari data con prot. 114301

L'Agenzia ha formulato le seguenti valutazioni sulle componenti ambientali:

(...) La scrivente Agenzia preliminarmente evidenzia che nel comune di Bolsena è stata realizzata la seguente pianificazione: - VER-2024-27 "Variante P.R.G. per la realizzazione area attrezzata per sosta camper loc. Guadetto". Per quanto sopra rappresentato si rimanda all'Autorità Competente ogni valutazione in merito alla necessità di non frazionare la Valutazione Ambientale Strategica di una pianificazione parcellizzandola in singole pianificazioni, non in linea con il dettato normativo. Infatti la valutazione, come prescritta dall'art. 6 del D.lgs. 152/2006, dei piani che determinano l'uso di "piccole aree a livello locale" e della produzione o meno di "impatti significativi sull'ambiente" dovrebbe essere condotta prendendo in considerazione tutte le varianti/pianificazioni che l'amministrazione intende approvare sull'area e non solo quella singolarmente presa, al fine di valutarne gli impatti complessivi come ad esempio il consumo di suolo o il carico antropico connesso. Secondo la giurisprudenza infatti la valutazione delle conseguenze ambientali derivanti dalle pianificazioni che l'amministrazione ha intenzione di approvare necessita di un'unica procedura con cui vengano valutati i complessivi effetti sull'ambiente.

Conseguentemente la valutazione della significatività degli impatti ambientali, sarebbe valutata in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso e non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto. E' infatti possibile che impatti ambientali valutati come poco significativi, contribuiscano, cumulandosi ad analoghi impatti generati dall'attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, a determinare rischi per l'ambiente. Questa possibilità necessita di attenzione in aree caratterizzate da bassi livelli di qualità ambientale ovvero in aree sulle quali insistono numerosi piani e/o programmi. Si rimanda altresì alle Autorità Competenti per le relative valutazioni, per quanto riguarda gli aspetti vincolistici derivanti dall'attuazione del Piano in esame inerenti: • Il Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale (PTPR) e Provinciale (PTPG); • Il Piano Regolatore Generale (PRG) – Il Piano di Zonizzazione Acustica; • Il Piano



Regionale per le Aree Naturali Protette e Rete Ecologica Regionale; • Il Piano Assetto Idrogeologico; - Piano Stralcio e Il Piano Distretto Idrografico; • Il Piano Tutela delle Acque; - Il Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria; • Il Rischio Sismico; - Il Piano Regionale per la Gestione dei Rifiuti. Alla luce di quanto premesso e delle competenze dell'Agenzia e delle informazioni contenute nella documentazione in esame, tenuto conto dei limiti sopra esposti, si esprime il seguente contributo:

ARIA (ATMOSFERA): (...) 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 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 Bolsena è stato assegnato il codice IT1216 - Zona Appenninica 2021, con una qualità dell'aria attribuita in classe 4 per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene,... La Classe 4 comprende i Comuni a basso rischio di superamento dei valori e per i quali sono previsti provvedimenti tesi al mantenimento della qualità dell'aria. Nello specifico per il Comune di Bolsena sono previsti i provvedimenti di cui alla sezione III dell'Aggiornamento del Piano di Qualità dell'Aria (D.G.R. 4 agosto 2020, n. 539) artt. da 4 a 9.

(...) In considerazione di quanto sopra esposto e atteso che il Piano di lottizzazione "Lo Schiavo" prevede la realizzazione di una zona residenziale per n. 210 abitanti insediabili, si ritiene che l'impatto possa essere considerato non influente sullo stato della qualità dell'area 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 del Piano di lottizzazione Lo Schiavo si dovranno rispettare:

- L'art. 26 del D.lg. 199/2021, prevede 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 della variante in esame ricade all'interno del Bacino idrico n. 6 – Marta - sottobacino afferente al corpo idrico Lacustre: Lago di Bolsena, con giudizio Buono per la qualità ecologica e chimica... Si evidenzia che i dati sul monitoraggio delle acque di balneazione effettuati dalla scrivente Agenzia come di seguito riportato assegnano al lago di Bolsena – stagione 2024, il Giudizio di Balneabile.

Nell'area in esame non sono presenti criticità ambientali inerenti le risorse idriche, in quanto è il raggiunto l'obiettivo di qualità ambientale "Buono" fissato all'articolo 10, del Piano di Tutela delle Acque (PTAR) vigente. A tal fine gli Enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per il mantenimento di tale stato in coerenza con le vigenti Norme. Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico, si segnala che la Regione Lazio per i centri urbani con popolazione superiore ai 2000 A.E. (abitanti equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 ha approvato le delimitazioni e le perimetrazioni degli agglomerati urbani regionali

di cui alla Direttiva n. 91/271/CEE “e D.Lgs. n. 152/2006. L’area in esame risulta inserita nell’agglomerato urbano “ARL01-019- Lago di Bolsena”, del Servizio idrico integrato A.T.O. 1 Lazio Nord – Viterbo, la cui gestione è svolta dalla TALETE S.p.a, afferente all’impianto circumlacuale di depurazione del Lago di Bolsena (Cobalb) con capacità depurativa pari a 37.500 AE e 32.839 AETU serviti.

In base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, come si evince dalla cartografia sopra rappresentata, l’area della variante in esame risulta adiacente alla rete fognaria che corre lungo la via Cassia Nord afferente all’impianto circumlacuale di depurazione del Lago di Bolsena (Cobalb) situato nel comune di Marta, L’agglomerato urbano di Bolsena risulta: Non in deficit depurativo come riportato all’indirizzo <https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/> Carta dei giudizi - Macro attività: PTAR – Analisi delle pressioni – Deficit depurativo agglomerati di acque reflue urbane - Set dati: PTAR 2021-2027. Si rimanda alle Autorità Competenti (Provincia di Viterbo, Comune e TALETE spa), la verifica in fase di attuazione della variante in esame, delle opere di adduzione idrica, di accumulo ed utilizzo delle acque meteoriche, della rete fognaria e della verifica della capacità depurativa. Si evidenzia infine che le acque di acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali dei parcheggio dovrà essere conforme al D.Lgs. n. 152/06.

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 Bolsena ha raggiunto nel 2024 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 76,76%, percentuale in linea con l’obiettivo normativo (Art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. che fissava già al 31/12/2012: l’obiettivo quantitativo di raccolta differenziata al 65%).

Le informazioni sulla produzione e raccolta dei rifiuti sono consultabili sia nel Catasto Nazionale Rifiuti (<http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it>) e sia nel rapporto rifiuti di Arpa Lazio (<https://www.arpalazio.it/ambiente/rifiuti/pubblicazioni-rifiuti>), rapporto redatto per gli effetti della Determinazione Regionale n. G04229 del 07/04/2022, in cui la Regione Lazio ha disposto l’obbligo per tutti i Comuni di fornire i dati sulla raccolta differenziata attraverso l’applicativo web O.R.So. 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, in conformità con le normative vigenti, attuando, modalità di intervento 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, si evidenzia che il RP esaminato a pag. 47 riporta solo “ Nel caso in oggetto, essendo prevista esclusivamente edilizia residenziale, il traffico veicolare resta la sola fonte di emissione acustica. Trattandosi però di viabilità secondaria legata ad edificazione estensiva, il traffico in zona è inesistente, né con l’intervento in oggetto è previsto incremento significativo del traffico.” Il proponente non fornisce informazioni sulla classificazione acustica dell’area in esame, ma in base ai dati in possesso di Arpa Lazio, risulta che il Comune di Bolsena abbia approvato il Piano di Classificazione Acustica, pertanto si invita il Comune a verificare la coerenza del PdL con la classificazione acustica vigente dell’area. Visto che il Piano di Lottizzazione località Schiavo, prevede una edificazione residenziale, si rammenta che alla richiesta delle relative concessioni



	<i>edilizie, il proponente dovrà predisporre la documentazione la documentazione del clima acustico (art. 19 della L.R. 18/01). Ad ogni buon fine le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno 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). Si rammenta inoltre che gli edifici dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997.</i> <i>SUOLO: (...)Per l'annualità 2024 il comune di Bolsena ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 3,3 %, corrispondente a 209,3 ha, e nel 2024 rispetto al 2023, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 0,1 ettari. Si prende atto di quanto riportato a pag. 50 del RP in esame, le risposte del P.di prevedono "Riduzione delle superfici impermeabilizzate esterne, prevedendo pavimentazioni alternative drenanti (autobloccanti e altre soluzioni simili); La fascia di vegetazione ripariale non viene compromessa Non si evidenzia alcun rischio di vulnerabilità riferito alla stabilità dei terreni, in quanto non ci sono pendenze significative, non esistono, nemmeno nelle aree circostanti possibilità di fenomeni di instabilità o di erosione accentuata..". In fase di attuazione della variante in esame occorrerà attuare le 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.</i> <i>INQUINAMENTO ELETTRROMAGNETICO: 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.</i> <i>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.</i>
2	Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali: nota prot. 130055 del 06/02/2026 La struttura regionale ha espresso quanto segue:



"(...) CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ED IN MERITO AGLI ASPETTI URBANISTICI In relazione ai profili urbanistici della Variante al Piano di Lottizzazione in oggetto, si forniscono di seguito talune osservazioni preliminari, le quali anticipano, ma non esauriscono, le valutazioni urbanistiche di competenza che saranno effettuate nel corso dell'eventuale successivo svolgimento dell'iter urbanistico di approvazione della proposta e che si invita fin da ora a prendere in considerazione.

- Preliminarmente si evidenzia che non risulta chiaro il Piano di Lottizzazione vigente relativamente al quale è riferita la variante in esame. Nel Rapporto Preliminare infatti si citano, tra "Le precedenti autorizzazioni", sia la deliberazione del Consiglio Comunale n° 50 del 10/09/2009 di approvazione che la deliberazione della Giunta comunale n° 39 del 26/02/2014 di approvazione variante ai sensi dell'art. 1/bis della L.R. 36/1987; a tal riguardo si rileva anche che nell' "Elaborato grafico PDL" presente tra la documentazione trasmessa, sono riportati degli stralci del Piano di lottizzazione approvato senza specificare l'atto di riferimento. Si ribadisce fin d'ora pertanto quanto già espresso dalla scrivente Area con nota prot. 0778296 del 06/12/2018: "... il Piano di Lottizzazione ha acquisito, con nota n. 3481 del 23/04/2001 il parere paesaggistico ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/42 dalla Regione Lazio Tale parere risulta reso su un Piano che non pare poi avere ottenuto – o quantomeno dimostrato negli atti – la successiva conformità urbanistica nella fase conclusiva del suo iter di approvazione. Inoltre il piano risulta poi successivamente nuovamente modificato e anche in relazione a tali modifiche non emergono i riferimenti relativi all'avvenuto espletamento di tutte le fasi previste dalla L.R. 36/87, ivi compresa quella relativa al controllo di conformità da parte dell'Ente preposto ... Pertanto il parere è richiesto in relazione alla variante ad un Piano – ai sensi della L.R. 36/87 art. 1 - di cui non è dimostrata in maniera certa la relativa approvazione nelle forme di legge".

- Non risulta inoltre chiaro se la variante in oggetto corrisponde alla variante adottata ai sensi del comma 1, art. 1, L.R. 36/1987 e ss.mm. e ii. con deliberazione della giunta comunale n. 113 del 29/11/2017 (relativamente al quale la scrivente Area ha già espresso il parere di competenza non favorevole ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/1942 con la sopra richiamata nota prot. 0778296 del 06/12/2018).

- I chiarimenti suddetti risultano indispensabili al fine di definire il preciso riferimento normativo in base al quale l'amministrazione comunale dovrebbe approvare il PdL in esame. A tal proposito si evidenzia che nella nota dell'Autorità Competente prot. 1189592 del 02.12.2025 si fa riferimento all'art. 1 della LR 36/1987 (coerentemente con il riferimento all'art. 1 co. 1 lett. f) richiamato nella suddetta Del. di G.C. n. 113 del 29/11/2017) mentre nel Rapporto Preliminare si fa riferimento all'art. 1 bis della LR 36/1987 e nell'elaborato grafico suddetto, si afferma "LA CUBATURA RESIDENZIALE IN DIMINUZIONE E' CONTENUTA NEL 20% DI CUI ALL'ART. 1 Bis DELLA L.R. 36/87", (facendo riferimento presumibilmente alla lett. c) ma poi si riportano sia l'art. 1 bis che l'art. 1 lett. e).

- Lo stralcio della zonizzazione del PRG riportato nel Rapporto Preliminare risulta privo della relativa legenda. Non risulta chiaro quindi se le zone campite e l'area a parcheggio ivi indicate hanno destinazione F1, come dichiarato (e relativamente alla quale non è stato riportato lo stralcio delle NTA del PRG). Relativamente alle aree a verde pubblico, inoltre, non appare chiaro se le stesse sono destinate a verde pubblico di PRG e quindi se le aree da destinare a verde pubblico ai sensi del DM 1444/1968 afferenti al P. di L. in esame vadano ulteriormente individuate all'interno dei comprensori K8 e K9 come previsto per i parcheggi pubblici di piano (reperiti ad integrazione del Parcheggio pubblico previsto dal PRG).



- Nel Rapporto Preliminare non è riportata alcuna ipotesi di zonizzazione né i dati planivolumetrici e le verifiche delle aree da cedere a standard che sono invece riportati nel sopra richiamato elaborato grafico.

- Con riferimento all' "Elaborato grafico PDL" trasmesso, inoltre, si evidenzia quanto segue:

- Non risultano quantificati né verificati i parcheggi pertinenziali di progetto.
- Si ritiene necessario specificare lo specifico riferimento normativo in base al quale è stata definita in m. 10 la fascia di rispetto del fosso del cimitero, visto anche quanto disposto dalle normative vigenti in materia (R.D. 1265/1934 e DPR 285/1990).
- La viabilità di accesso alla zona da destinare a verde pubblico ad est del Piano non sembra avere sbocco né possibilità di inversione di marcia.
- Nella tabella "Verifica standard D.M. 1444/68" relativa al P. di L., la superficie relativa al "verde Nord" viene annullata e trasferita al "verde EST" mentre dalla visione degli stralci cartografici non appare alcuna variazione tra il "Piano di Lottizzazione approvato" e la "Variante in progetto"; inoltre la stessa verifica è stata esplicitata esclusivamente con riferimento ai parcheggi pubblici.
- Non risulta essere stata fornita alcuna descrizione né rappresentazione grafica del progetto di rinaturalizzazione richiesto dalla Soprintendenza competente per cui si è, tra l'altro, ritenuto necessario presentare la variante in esame. Si ritiene necessario specificare inoltre se la stessa continua parzialmente a ricadere all'interno dei lotti limitrofi.
- Risultano rappresentati unicamente i tipi edilizi abitativi "Già indicati nella precedente approvazione – Del. Giunta Com.le n° 39 del 26/02/2014" per cui si presume che gli stessi non subirebbero variazioni a seguito dell'eventuale approvazione della variante in esame.

OSSERVAZIONI AL RAPPORTO PRELIMINARE CONNESSE AGLI ASPETTI PAESAGGISTICI

Preliminarmente si evidenzia la carenza di una puntuale sovrapposizione della tavola di zonizzazione della variante in esame sulle Tavole A e B del PTPR approvato e vigente. Si evidenzia inoltre che la ricognizione dei vincoli paesaggistici e dei paesaggi riportata nel Rapporto Preliminare non appare completa. Per quanto desumibile dalla visione dell'area riportata sul Rapporto Preliminare, in base alla visione della Tav. B n. 2 "Beni Paesaggistici" del PTPR, si evince in ogni caso che la suddetta area risulta interessata dai seguenti vincoli paesaggistici:

- Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico, art. 134 co. 1 lett. a) e 136 lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004, beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, DM 24/10/1960 cod. cd056_002, Zona della conca del lago di Bolsena e DM 22/05/1985, cod. cd056_040, Conca del lago di Bolsena (integrazione), normate dall'art. 8 delle NTA del PTPR (interessa tutta l'area);
- Ricognizione delle aree tutelate per legge, art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. b) del D.Lgs. 42/2004, protezione delle coste dei laghi, normate dall'art. 35 delle NTA del PTPR (interessa tutta l'area);
- Ricognizione delle aree tutelate per legge, art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004, protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua, cod. c056_0360 Fosso Brutto e cod. c056_0535A

Lago di Bolsena, normate dall'art. 36 delle NTA del PTPR (interessa la porzione dell'area verso sud). Piccoli lembi ricadono anche nelle aree urbanizzate del PTPR.

Le norme di tutela sul paesaggio, indicate nella Tav. A n. 2 del PTPR "Sistemi e Ambiti del Paesaggio" individuano l'area in esame nelle "Coste marine, lacuali e corsi d'acqua", in gran parte nel "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione", normato dall'art. 29 delle NTA del PTPR, piccoli lembi ricadono nel "Paesaggio degli insediamenti urbani", normato dall'art. 28 delle NTA del PTPR, la porzione di area verso nord ricade anche nelle "Aree di visuale", la cui tutela è normata dall'art. 50 delle NTA del PTPR.

Ciò, fermo restando che venga accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, per i quali il Comune di Bolsena dovrà produrre attestazione rilasciata ai sensi dell'art. 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia infatti che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. h) del Codice.

Per cui:

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

Art. 29 - 2 Uso Urbanistico - 2.2 Interventi di urbanizzazione primaria realizzati anche da privati (art. 3 DPR 380/2001 lettera e.2): Sono consentiti adeguamenti funzionali delle opere di urbanizzazione esistenti e la realizzazione di nuovi interventi di urbanizzazione connessi alle trasformazioni edilizie consentite dalle presenti norme. - 2.3 Interventi di urbanizzazione secondaria (servizi pubblici o di interesse pubblico realizzati anche da privati) (art. DPR 380/2001 lettera e.2): Sono consentiti adeguamenti funzionali dei servizi esistenti e la realizzazione di nuovi servizi correlati agli insediamenti residenziali esistenti. La realizzazione di servizi correlati a nuovi insediamenti deve essere contestuale all'intervento residenziale e la relazione paesaggistica deve dettagliare il rapporto funzionale e spaziale con il contesto in evoluzione. Deve inoltre essere garantita la qualità architettonica dei nuovi inserimenti. Possono altresì essere previste soluzioni architettoniche di qualità di cui all'articolo 53 delle norme. 3 Uso residenziale - 3.2 Costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/2001 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d del DPR 380/2001: Consentiti. Il progetto o il piano attuativo deve contenere indicazioni per il colore e per i materiali, per le sistemazioni a terra, per la vegetazione; gli edifici devono rispettare il profilo naturale del terreno e collocarsi preferibilmente in adiacenza a quelli esistenti e allineati lungo strade. La relazione paesaggistica deve fornire gli elementi di valutazione della compatibilità dei nuovi inserimenti nel contesto. Le costruzioni devono garantire la qualità architettonica essere rifinite esternamente utilizzando preferibilmente: muratura con finitura in pietra da taglio lavorata, pietra e intonaco a raso, intonaco e tinte a calce comunque non al quarzo nella gamma delle terre, infissi in legno naturale o verniciato o di aspetto simile con esclusione dell'alluminio anodizzato. Le finiture in legno, con mattoni o cemento armato in vista sono consentite ove tale finitura costituisce elemento di qualità architettonica tipica delle tipologie edilizie proprie del tessuto urbano circostante. Possono altresì essere previste soluzioni architettoniche di qualità di cui all'art. 53 delle norme. 7 Uso infrastrutturale - 7.2 Nuove infrastrutture - 7.2.1 viabilità locale: È consentita la realizzazione della viabilità locale connessa agli interventi da realizzare prevista nel piano attuativo approvato. - 7.2.5 percorsi pedonali e sentieri naturalistici: Consentiti. - 7.2.7 Parcheggi e piazzole di sosta: Consentite le piazzole di sosta. Per la realizzazione di parcheggi la relazione paesaggistica deve contenere elementi di valutazione per la compatibilità con il paesaggio in evoluzione, in relazione anche alle modificazioni dell'assetto percettivo, scenico e panoramico nonché contenere proposte di mitigazione dell'impatto sul paesaggio urbano circostante. Deve inoltre prevedere sistemazioni paesistiche che favoriscano l'inserimento

dell'intervento nel tessuto urbano e di miglioramento della qualità paesaggistica complessiva del contesto urbano.

Art. 28- 2 Uso per attività di urbanizzazione - 2.2 Interventi di urbanizzazione primaria realizzati anche da privati (art. 3 DPR 380/2001 lettera e.2): Sono consentiti adeguamenti funzionali delle opere di urbanizzazione esistenti e la realizzazione di nuovi interventi di urbanizzazione connessi alle trasformazioni edilizie consentite dalle presenti norme. - 2.3 Interventi di urbanizzazione secondaria (servizi pubblici o di interesse pubblico realizzati anche da privati) (art. DPR 380/2001 lettera e.2): Sono consentiti adeguamenti funzionali dei servizi esistenti nonché la realizzazione di nuovi servizi correlati agli insediamenti residenziali esistenti o ammessi dalle presenti norme. Deve essere comunque garantita la qualità architettonica degli interventi. Possono altresì essere previste soluzioni architettoniche di qualità di cui all'articolo 53 delle presenti norme. 7 Uso infrastrutturale - 7.2 Nuove infrastrutture - 7.2.7 Parcheggi e piazzole di sosta: Consentite le piazzole di sosta. Per la realizzazione di parcheggi la relazione paesaggistica deve contenere elementi di valutazione per la compatibilità con il paesaggio urbano, in relazione anche alle modificazioni dell'assetto percettivo, scenico e panoramico nonché contenere proposte di mitigazione dell'impatto sul paesaggio urbano circostante. Deve inoltre dettagliare le sistemazioni paesistiche che favoriscano l'inserimento del tracciato nel tessuto urbano e di miglioramento della qualità paesaggistica complessiva del contesto urbano da prevedere nel progetto.

Art. 35 co. 4: Nella fascia di rispetto di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto ai commi successivi, sono consentite, nei limiti di edificabilità territoriale di 0,001 mc/mq, esclusivamente le opere destinate a piccoli attracchi e a modeste strutture sanitarie e/o di soccorso nonché ai servizi strettamente indispensabili per la loro fruizione. Tali manufatti devono comunque salvaguardare le preesistenze naturalistiche e prevedere interventi di sistemazione paesaggistica, co. 7: Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, per le opere pubbliche, per le opere strettamente necessarie per le attrezzature dei parchi, per le opere di elettrificazione, gas e reti dati, per le opere idriche e fognanti la cui esecuzione debba essere necessariamente localizzata nei territori contermini ai laghi ... sono consentite deroghe. I progetti delle opere di cui al presente comma sono corredati della relazione paesaggistica di cui all'articolo 54; co. 8: Nelle aree individuate dal PTPR come paesaggi dell'insediamento in evoluzione ... sono consentite trasformazioni in deroga al comma 4, previa predisposizione di un piano attuativo ai sensi dell'articolo 60, volto al recupero urbanistico, ed alla riqualificazione paesaggistica. In ogni caso, al fine di preservare l'integrità delle aree libere prospicienti la linea di costa, eventuali nuovi interventi edilizi possono essere localizzati solo in ambiti il cui fronte verso il lago sia già impegnato da edificazione esistente realizzata in conformità agli strumenti urbanistici e di pianificazione vigenti; co. 9: Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate e perimetrate dal PTPR, e corrispondenti al "Paesaggio degli insediamenti urbani" ...

Art. 36 co. 6: I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e ineditati per una profondità di centocinquanta metri per parte; nelle fasce di rispetto è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione ripariale esistente, fatto salvo quanto previsto dal comma 17...; co. 7: Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, le disposizioni di cui ai commi 4 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR, e corrispondenti al "paesaggio degli insediamenti urbani"... ; co. 8: Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, per le zone C, D ed F di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come delimitate dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione dei PTP o, per i territori sprovvisti di PTP, alla data di entrata in vigore della l.r. 24/1998, nonché per le aree individuate dal PTPR, ogni modifica dello stato dei luoghi nelle fasce di rispetto è

subordinata alle seguenti condizioni: a) mantenimento di una fascia integra e inedificata di cinquanta metri a partire dall'argine; b) comprovata esistenza di aree edificate contigue; co. 9: Gli interventi di cui ai commi successivi devono prevedere una adeguata sistemazione paesistica coerente con i caratteri morfologici e vegetazionali propri dei luoghi; co. 12: Nell'ambito delle fasce di rispetto di cui al comma 1, gli strumenti urbanistici di nuova formazione o le varianti a quelli vigenti possono eccezionalmente prevedere, infrastrutture o servizi ed interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti o adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti, nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, e alle seguenti condizioni: a) mantenimento di una fascia integra e inedificata di cinquanta metri a partire dall'argine; b) comprovata esistenza di aree edificate contigue; co. 17: Le opere e gli interventi relativi alle ... infrastrutture viarie ... ed a rete sono consentite, in deroga a quanto previsto dal presente articolo, anche al fine dell'attraversamento dei corsi d'acqua. Il tracciato dell'infrastruttura deve mantenere integro il corso d'acqua e la vegetazione ripariale esistente, ovvero prevedere una adeguata sistemazione paesistica coerente con i caratteri morfologici e vegetazionali dei luoghi. Tutte le opere e gli interventi devono essere corredati della Relazione Paesaggistica di cui all'articolo 54, co. 19: Nel paesaggio degli insediamenti in evoluzione ... sono consentite trasformazioni diverse da quelle di cui ai commi 6, 12 e 14 previa predisposizione di un piano attuativo ai sensi dell'articolo 60, volto al recupero urbanistico. In tal caso ogni trasformazione è subordinata alle condizioni di cui ai commi 8 e 9.

Art. 50 co. 3: La tutela del cono visuale o campo di percezione visiva si effettua evitando l'interposizione di ogni ostacolo visivo tra il punto di vista o i percorsi panoramici e il quadro paesaggistico. A tal fine sono vietate modifiche dello stato dei luoghi che impediscono le visuali anche quando consentite dalla disciplina di tutela e di uso per gli ambiti di paesaggio individuati dal PTPR, salvo la collocazione di cartelli ed insegne indispensabili per garantire la funzionalità e la sicurezza della circolazione.

Art. 63 co. 5: Sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi approvati dopo la data di pubblicazione dell'adozione del PTPR e prima della data di pubblicazione dell'approvazione del PTPR purché conformi al PTPR adottato.

Visto quanto sopra evidenziato, l'intervento non appare conforme alle NTA del PTPR vigente.

CONCLUSIONI

Per quanto esposto, viste in particolare le criticità sopra evidenziate, nell'eventuale successivo iter procedimentale finalizzato alla valutazione di ammissibilità della proposta progettuale esaminata, si ritengono necessari i chiarimenti e gli approfondimenti in merito alle osservazioni di carattere generale e sotto gli aspetti paesaggistico e urbanistico sopra descritti.

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 in studio non è stata colpita da frana in passato ne presenta indizi di dissesto".
--	---

Piano Regolatore Generale (P.R.G.)	RAPPORTO PRELIMINARE viene riportato che <i>“Il presente piano di Lottizzazione è solo un completamento dell’urbanizzazione dell’area compresa tra la Via Cassia e la loc. Schiavo – Pineta già pianificata dallo strumento comunale... le aree oggetto del Piano sono destinate dal vigente strumento generale a zona “C Compensori di Lottizzazione K8 e K9”.</i>
---	---

PRESO ATTO che tra la documentazione pervenuta con nota prot. 1161592 del 25/11/2025 l’AP ha trasmesso anche il parere di Valutazione di incidenza prot. 589787 del 04/06/2025 espresso dalla struttura regionale competente ai sensi del DPR 357/97 e s.m.i.;

TENUTO CONTO che 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;

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

CONSIDERATO che:

- L’istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all’istanza di avvio della procedura;
- l’area interessata dal piano non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997), mentre risulta adiacente ai siti della Rete Natura 2000 denominati Zona Speciale di Conservazione (ZSC) IT6010007 “Lago di Bolsena” e Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT6010055 “Lago di Bolsena ed isole Bisentina e Martana”, e nelle vicinanze della Zona Speciale di Conservazione e Zona di Protezione Speciale (ZSC/ZPS) IT6010008 “Monti Vulsini” di cui alle Direttive 92/43/CEE e 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 in esame consiste in una variante per adeguare il Piano di lottizzazione “Lo Schiavo” alle *“prescrizioni impartite dalla Soprintendenza Belle arti e paesaggio con nota prot. 474 del 18/03/2015”* al fine in particolare: *“- che venga mantenuta una fascia di 50 mt dal fosso della Cavallaccia ineditata; - che tale fascia sia paesaggisticamente riqualificata attraverso una rinaturalizzazione con la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive tipiche della vegetazione lacuale”*, come richiamato nel RP;
- L’Area regionale competente in materia urbanistica e paesaggistica ha rilevato carenze in merito agli aspetti di conformità della proposta pianificatoria rispetto alla pianificazione sovraordinata, evidenziando che l’intervento *“non appare conforme alle NTA del PTPR”*;

- Per quanto sopra rilevato dal SCA competente, il piano deve essere reso conforme alla pianificazione sovraordinata ed in particolare alle N.T.A. di P.T.P.R.;
- Alcune criticità ambientali evidenziate dai SCA sono mitigabili mediante l'osservanza delle norme sovraordinate al piano e/o l'acquisizione dei previsti pareri di competenza, in particolare il SCA competente in materia urbanistica ha richiesto approfondimenti e chiarimenti in merito alle criticità evidenziate da attuarsi nel prosieguo dell'iter procedurale, nel rispetto delle disposizioni di cui alle N.T.A. di P.T.P.R.;
- In termini di utenze viene stimato un carico insediativo pari a circa 210 nuovi abitanti, come riportato nel RP;
- Per la componente "Risorse idriche" è prevista la realizzazione di un *"nuovo acquedotto con sezioni tali da garantire la distribuzione della risorsa idrica a tutti gli abitati interessati"* e che per lo smaltimento delle acque reflue è previsto l'allaccio *"al collettore CO.BAL.B. esistente"*;
- ARPA LAZIO per la componente "Risorse idriche" ha evidenziato che *"L'agglomerato urbano di Bolsena risulta: Non in deficit depurativo"* e che rimanda alle autorità competenti la verifica in fase attuativa *"delle opere di adduzione idrica, di accumulo ed utilizzo delle acque meteoriche, della rete fognaria e della verifica della capacità depurativa"*;
- ARPA LAZIO per la componente "Aria", tenuto conto del carico insediativo generato dalla variante, non ha rilevato ricadute significative a condizione che siano rispettate le norme di settore;
- ARPA LAZIO per la componente "Rumore" ha invitato *"il Comune a verificare la coerenza del PdL con la classificazione acustica vigente dell'area"*;

PRESO ATTO che l'Area regionale Protezione e Gestione della Biodiversità con prot. 589787 del 04/06/2025 ha espresso il proprio pronunciamento di screening di Valutazione di incidenza, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/97 e s.m.i., comunicando di non assoggettare il piano alla fase di Valutazione appropriata;

TENUTO CONTO delle Linee Guida Nazionali per la Valutazione di incidenza, G.U. n. 303 del 28/12/2019, e delle Linee Guida regionali approvate con DGR 938 del 27/10/2022 in merito al coordinamento tra la procedura di VAS e VINCA per le quali *"l'esito dello screening di incidenza condotto in fase di verifica di assoggettabilità a VAS è l'elemento discriminante per determinare la necessità di sottoporre il Piano o Programma a VAS"*;

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

- Le modificazioni apportate dal piano non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente;
- Le modificazioni apportate dal piano sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso;
- La conformazione del piano alla pianificazione sovraordinata comporta una ulteriore riduzione delle previsioni e correlatamente degli impatti derivanti dallo stesso;
- Gli elementi di valenza presenti nell'ambito di ricaduta del piano sono sottoposti alla acquisizione di pareri di competenza finalizzati alla tutela dei suddetti;
- L'adeguamento del piano alla pianificazione e norme sovraordinate, mediante acquisizione dei rispettivi pareri di competenza, nel rispetto delle indicazioni fornite dai SCA competenti, consente di escludere possibili impatti sulle componenti stesse;
- I limitati impatti derivanti dal piano risultano mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure;
- Le componenti interessate dalle criticità risultano anch'esse, di limitata estensione;
- 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;

- L'introduzione di vegetazione arboreo-arbustiva e la creazione di aree verdi può contribuire a mitigare le ricadute ambientali ed a favorire le connessioni ecologiche;
- 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. La proposta venga rimodulata in modo da garantire la coerenza con la pianificazione e le norme sovraordinate;
2. Preventivamente all'attuazione degli interventi sia puntualmente valutata l'interferenza con i vincoli paesaggistici presenti e garantita la conformità al PTPR e l'applicazione delle corrette procedure dal punto di vista urbanistico come indicato dallo SCA regionale competente;
3. Al fine di garantire la coerenza con gli obiettivi del PTPR e la conformità alle norme di tutela paesaggistica, dovrà essere preventivamente verificata l'applicabilità di eventuali deroghe previste nelle NTA del PTPR;
4. 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;
5. Preventivamente all'attuazione, venga verificato con gli enti competenti se la rete idrica, la rete fognaria e di depurazione siano opportunamente dimensionate 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;
6. 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;
7. L'impermeabilizzazione dei terreni non dovrà interferire con la portata dei corpi idrici superficiali;
8. Non dovranno prevedersi attività che possono comportare la produzione di agenti inquinanti per le risorse idriche;
9. 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;
10. In fase attuativa venga rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico vengano adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);
11. In fase di esercizio, dovrà essere garantita una corretta gestione dei rifiuti anche mediante l'adozione di misure volte alla riduzione della produzione, nonché al recupero e riciclo degli stessi.
12. 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.
13. 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;
14. Preventivamente all'attuazione dovrà essere verificata la conformità del piano con la classificazione acustica vigente nell'area, come indicato da ARPA Lazio;

15. In ottemperanza alle disposizioni di cui alla Legge 36/2001 e al DPCM 08 luglio 2003, dovrà essere preliminarmente verificata la eventuale presenza di elettrodotti, al fine di considerarne i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico.
16. Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da eventuali elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;
17. Per le aree verdi interne al lotto in esame dovranno essere preservate le alberature esistenti e 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;
18. Nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
19. 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;
20. 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
Marco Stradella
(firmato digitalmente)

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

Per il Dirigente
Il Direttore
Ing. Emanuele Calcagni
(firmato digitalmente)