



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_33

Denominazione Piano: Piano di Lottizzazione Santa Rufina di Cittaducale – Zona C5 – Comparti 9 e 10

Rif.Leg.Piano Legge n. 1150/42

Autorità Procedente: Comune di Cittaducale

Proponente: Beta Costruzioni Srl

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

Con nota prot. n. 15073 del 29/09/2025, acquisita al protocollo regionale n. 966002 del 01/10/2025, il Comune di Cittaducale, 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. 0993091 del 08/10/2025, la scrivente Autorità Competente ha richiesto il perfezionamento dell'istanza.

Con nota prot. n. 16448 del 21/10/2025, acquisita in pari data con prot. 1036305, l'Autorità Procedente, ha fornito riscontro alla suddetta nota prot. 0993091 del 08/10/2025.

DATO ATTO che con nota prot. n. 1255588 del 22/12/2025, 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 il Piano, 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 Ufficio Speciale Ricostruzione

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

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:

- **ASL Rieti:** nota prot. 96688 del 30/12/2025, acquisita al prot. n. 1271345 del 30/12/2025;
- **ARPA LAZIO:** nota prot.n. 3768 del 21/01/2026, acquisita con prot.n. 61132 del 21/01/2026;
- **Regione Lazio – Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali:** nota prot. 165254 del 16/02/2026;

PRESO ATTO altresì che con nota prot. 27114 del 13/01/2026, l'Area regionale **Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato**, ha comunicato che *"non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo"*;

PRESO ATTO che l'Autorità Procedente con nota del 13/02/2026, acquisita con prot. 158659 del 13/02/2026 ha fornito riscontro ai sensi dell'art. 12 c.4 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. trasmettendo l'elenco dei pareri SCA pervenuti;

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 un Piano di Lottizzazione in località Santa Rufina, in attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Cittaducale, relativamente ai comparti C5-9 e C5-10.

“Le finalità principali del Piano sono:

assicurare l'attuazione coordinata e unitaria delle previsioni urbanistiche della zona C5 del PRG, destinata a espansione residenziale;

completare il tessuto edilizio esistente con interventi integrati di urbanizzazione primaria e secondaria;

migliorare la qualità ambientale e paesaggistica dell'area attraverso un assetto insediativo equilibrato e un incremento delle superfici a verde pubblico;

promuovere la sostenibilità energetica e la gestione efficiente delle risorse naturali, in coerenza con gli obiettivi regionali e nazionali di sviluppo sostenibile”.

L'area interessata dalla proposta pianificatoria si sviluppa su circa mq 20.640,00, prevedendo circa 42 abitanti insediabili e la realizzazione di 12 edifici residenziali e sono previste le seguenti dotazioni pubbliche: “- Verde pubblico attrezzato: 1.766,60 mq con alberature e attrezzature per il gioco - Parcheggi pubblici: 468,00 mq distribuiti lungo la viabilità interna - Percorsi pedonali: marciapiedi e collegamenti con le aree verdi.

(...) L'area si trova nella frazione di Santa Rufina (Comune di Cittaducale), in prossimità della SS4 Via Salaria per L'Aquila. Il comparto è collocato sul lato sinistro della carreggiata procedendo da Rieti verso L'Aquila ed è situato a sud di Viale dello Sport, in continuità con il tessuto residenziale di Santa Rufina e in adiacenza ad attrezzature pubbliche e sportive... L'ambito è attualmente non edificato, caratterizzato da prati incolti e vegetazione spontanea. Sono presenti tracciati viari interni parzialmente impostati ma privi di infrastrutture definitive. Il comparto risulta facilmente accessibile sia dalla SS4 sia dalla viabilità locale. Il contesto circostante è costituito da residenze consolidate e attrezzature pubbliche, per cui l'intervento si configura come completamento del tessuto urbano esistente”.

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

1	ASL Rieti: nota prot. 96688 del 30/12/2025, acquisita al prot. n. 1271345 del 30/12/2025 L'ASL evidenzia quanto segue: <i>“SI ESPRIME PARERE IGIENICO SANITARIO PREVENTIVO FAVOREVOLE Con le seguenti raccomandazioni:</i> <i>1. ZONE DI RISPETTO: gli interventi non dovranno interferire con le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate a consumo umano, dei cimiteri, depuratori, etc., già tracciate nelle tavole degli strumenti urbanistici;</i>
---	---



2. **TUTELA DELL'INTERFERENZE RETE ACQUEDOTTISTICHE:** dovranno essere censite tutte le eventuali interferenze con le reti di adduzione dell'acqua potabile, e conseguentemente prevista con gli Enti Gestori la pianificazione delle soluzioni più idonee affinché non si determini alcuna interruzione della distribuzione con disagio della popolazione servita;

3. **AREE DI CANTIERE:** dovranno essere adeguatamente progettati i manufatti a servizio delle maestranze e relativi sistemi di smaltimento dei reflui e di approvvigionamento di acque potabili all'interno delle aree di cantiere; i lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto della normativa vigente;

4. **SISTEMAZIONI RETE STRADALE, PARCHEGGI E OPERE A VERDE:** Le predisposizioni di una nuova diramazione stradale in corrispondenza della lottizzazione dovranno essere realizzate in modo da consentire il deflusso agevole dell'acqua piovana: a tal fine si deve prevedere la raccolta dell'acqua piovana dalla superficie delle sedi stradali e un opportuno convogliamento tramite la realizzazione di cunette in cls ai lati del profilo stradale; dovrà essere garantita una illuminazione generale artificiale in modo da evitare zone buie; Gli scarichi derivanti dai piazzali destinati a parcheggi, realizzati con materiale impermeabile per impedire la contaminazione ambientale del suolo, dovranno essere convogliati tramite canalette di raccolta, dotate di pozzetti sifonati, secondo quanto previsto dal D.lgs. 152/106 e s.m.i. e dalla D.G.R. della Regione Lazio n.42 del 27/09/2007; in riferimento alla L.13/89 tutti gli spazi pedonali e i marciapiedi dovranno prevedere un percorso reso accessibile ai portatori di handicap che transitano su sedia a ruote, ad ogni buon conto si rimanda ai competenti Uffici comunali la verifica del rispetto delle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.

5. **OPERE DI URBANIZZAZIONE: RETE FOGNANTE:** Le canalizzazioni fognarie devono essere costruite in materiale idoneo, resistente alle azioni fisiche, chimiche e biologiche e impermeabile alla penetrazione di acque dall'esterno e alla fuoriuscita di liquami dall'interno; ad ogni confluenza di canalizzazione in un'altra devono di norma essere previsti dei manufatti d'ispezione, così come tutti gli allacciamenti previsti alle reti; la giacitura nel sottosuolo delle reti fognarie dovrà essere realizzata evitando interferenze con altri sottoservizi ed in particolare con la condotta della rete idrica, le canalizzazioni fognarie dovranno essere sempre tenute distanti e sotto le condotte di acqua potabile; tutto il sistema di collettori di adduzione deve essere realizzato coerentemente con le pendenze naturali del terreno, evitando interconnessioni con il reticolo idrografico naturale e ponendole al di sotto del piano di passaggio delle condutture di adduzione dell'acqua potabile; per quanto attiene agli impianti di Subirrigazione previsti essi saranno realizzati tutti secondo quanto stabilito dalla D.G.R. n.219 del 13/05/2011. Tutte le opere da realizzare previste per lo smaltimento dei liquami fognari saranno ulteriormente oggetto di valutazione igienico-sanitaria al momento della loro progettazione in dettaglio.

6. **REALIZZAZIONE RETE IDRICA:** Il trasporto di acqua potabile, in derivazione dall'acquedotto comunale dalla condotta esistente dovrà essere effettuato sempre mediante condotti chiusi tali da garantire stabilmente la protezione igienica e termica dell'acqua stessa. il tracciato dei condotti si dovrà sviluppare il più possibile all'esterno di zone interessate da insediamenti civili o produttivi e in particolare dalle relative reti di scarico, e in ogni caso in conformità con quanto previsto dalla normativa vigente (in particolare con le disposizioni del decreto del Ministero dei lavori pubblici del 04/02/77 - Allegato 3: norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione degli impianti di acquedotto).

7. **CAVIDOTTI:** Dovrà essere prevista la programmazione delle soluzioni tecniche migliori (uso delle migliori tecnologie per l'abbattimento dell'eventuale inquinamento acustico ed elettromagnetico che si può generare in corrispondenza di insediamenti civili vicini al tracciato dell'elettrodotta) nel rispetto dei limiti di legge e, ove presente, nel rispetto del piano di zonizzazione acustica del territorio comunale; dovranno essere censite tutte le eventuali interferenze con le reti di adduzione dell'acqua potabile e conseguentemente prevista la pianificazione delle soluzioni più idonee affinché, durante le opere di



	realizzazione non si determini un'interruzione della distribuzione della stessa con disagio della popolazione servita. 8. ACQUE METEORICHE DI COPERTURA: Per tali acque, non inquinate, si ribadiscono le specifiche tecniche già riportate nelle prescrizioni in generale, riferite ai collettori di adduzione, caditoie e pozzetti d'ispezione prima di confluire ad un serbatoio interrato di recupero acque piovane: il conseguente uso dell'acqua ai soli fini irrigui, sarà realizzato secondo quanto previsto dalla L.R. Regione Lazio n.6 del 27/05/2008; circa la possibilità di utilizzo delle acque piovane per alimentare gli scarichi dei WC, sarà necessario presentare, al momento della scelta esecutiva, una progettazione adeguata e dettagliata dei filtri e del sistema di depurazione, con l'indicazione dell'effettiva e contestuale graficizzazione di un sistema di condotte separate (con un preciso programma di manutenzione degli apparati, per abbattere il rischio di aerosolizzazione di microrganismi dagli scarichi dei Water); 9. INTERVENTI EDILIZI: I vani utili devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni e le finestre dovranno distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra superficie delle finestre e del pavimento dovrà essere non inferiore a 1/8, e a 1/12 per i bagni e gli spogliatoi; Nei bagni e ripostigli ove tale rapporto non si verifica dovrà essere installato idoneo impianto meccanico per il ricambio forzato dell'aria, con un ricambio di almeno 10/12 volumi/h, con accensione temporizzata; Eventuali bocche dei camini e delle caldaie devono risultare più alte di almeno 1 metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti, e a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 (dieci) metri, ai sensi del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. Si ricorda inoltre che il presente parere preventivo viene rilasciato fatti salvi tutti i diritti di terzi e non esime il/i richiedente/i dall'ottenimento degli ulteriori pareri, nulla osta e autorizzazioni previsti dalle leggi vigenti laddove risultino necessari non costituendo di fatto titolo di legittimità a sanatoria di eventuali abusi.
2	ARPA LAZIO: nota prot.n. 3768 del 21/01/2026, acquisita con prot.n. 61132 del 21/01/2026 L'Agenzia ha espresso quanto segue: (...) Si prende atto del contributo dello SCA Azienda Sanitaria Locale Rieti, Protocollo Uscita n. 96688 del 30/12/2025, dove esprime il Parere Igienico Sanitario Preventivo FAVOREVOLE, e delle raccomandazioni riportate. Si rimanda 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: Con riferimento alla matrice aria, si evidenzia che la Regione Lazio con D.C.R. n. 8 del 05/10/2022, 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 Cittaducale è stato assegnato il codice IT1216 - Zona Appenninica 2021, con una qualità dell'aria attribuita in classe 2 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 2 comprende i Comuni per i quali si osserva un elevato rischio di superamento dei valori limite, per almeno un inquinante, e per i quali è prevista l'adozione di provvedimenti specifici. Di conseguenza il Comune...è tenuto ad adottare i provvedimenti previsti dal Piano di Risanamento della

Qualità dell'Aria (PRQA) DGR 539 del 4 agosto 2020, n. 539, in particolare: • Sezione III: i provvedimenti per il mantenimento della Qualità dell'Aria (artt. dal 4 al 9); • Sezione IV per il risanamento della qualità dell'aria, (artt. dal 12 al 16); e nel caso si presentino situazioni di perdurante accumulo degli inquinanti, il Comune è tenuto ad assumere i provvedimenti di carattere emergenziale di cui all'art. 25...

(...) Si prende atto dell'analisi di impatto sulla qualità dell'aria riportata nel RP al cap. 10.4.2 e delle conclusioni per cui "L'impatto del piano sulla componente aria, valutato confrontando le emissioni incrementalmente con lo stato di qualità dell'aria attuale monitorato da ARPA Lazio, risulta non significativo e pienamente compatibile con il mantenimento degli standard di qualità ambientale". Ad ogni buon fine considerato che il PdL in esame prevede la realizzazione di elementi permanenti (n. 12 fabbricati residenziali con 42 abitanti insediabili), i quali 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 risanamento della qualità dell'aria (artt. da 12 a 16 della sezione IV dell'Aggiornamento PdQA. In particolare per quanto riguarda:

- il fabbisogno energetico degli edifici, installare impianti fotovoltaico, dimensionati per fornire ed accumulare energia elettrica per soddisfare i relativi bisogni energetici.*
- la climatizzazione/riscaldamento degli edifici - adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (pompa di calore);*
- la produzione di acqua calda sanitaria - adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (solari termici e/o a pompa di calore). Si rammenta che ai sensi dell'art. 16 del PdQA, i Comuni nell'ambito delle proprie competenze, dovranno adottare il piano urbano del traffico e attuare le azioni di fluidificazione del traffico. 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 Fiume Velino 3.

Specificatamente il PTAR vigente assegna i seguenti giudizi:

BACINO	Sottobacino	Stato Ecologico	Stato Chimico
18 VELINO	Fiume Velino 3	BUONO	BUONO

Atteso che 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, l'area in esame realizza l'obiettivo di qualità fissato dalla norma ovvero il 9 raggiungimento dello stato di qualità "Buono". A tal fine gli Enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per mantenere tale stato di qualità. Si segnala a tal fine che il monitoraggio triennale 2021-2023 effettuato dalla scrivente Agenzia nel tratto del sottobacino Fiume Velino 3, conferma tali giudizi.



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 "Concernente il trattamento delle acque reflue urbane", e alla parte terza del D.Lgs. n. 152/2006. La località di Santa Rufina di Cittaducale rientra nell'agglomerato ARL03-001 – RIETI, afferente al Servizio idrico integrato ATO 3 Lazio Centrale Rieti, gestito dall'Acqua Pubblica Sabina SpA., con una capacità depurativa complessiva di 81.000 AE, con 47.818 AETU serviti.

L'area del PdL C5 9/10 attualmente non edificato, come sopra evidenziato, risulta adiacente al tessuto urbanizzato di Santa Rufina - Viale dello Sport, rientrante nell'agglomerato ARL03-001 – RIETI. Si rimanda alle Autorità Competenti (Provincia di Rieti, Comune di Cittaducale e Acqua Pubblica Sabina SpA), la verifica in fase di attuazione della piano in esame, della possibilità di allaccio alla rete fognaria esistente e sia della verifica della potenzialità residua dell'impianto di depurazione e della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto. Infine si evidenzia infine che le acque di acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi 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 Cittaducale ha raggiunto nel 2024 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 67,78, tale percentuale risulta in linea con l'obiettivo normativo del 65% ai sensi dell'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i.. 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 dal PdL in esame, si prevede che sia poco significativa mantenendo una corretta gestione per i rifiuti, (modalità comunale di raccolta rifiuti porta a porta) e attuando azioni mirate a ridurre la produzione rifiuti favorendo 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, rispetto a quanto riportato nel RP a pag. 12, "L'area è classificata in Classe IV dalla zonizzazione acustica comunale. Le principali sorgenti sonore sono il traffico della SS4 Salaria. Il Piano non introduce nuove sorgenti permanenti di rumore.", si rileva che sulla base della documentazione in possesso della scrivente Agenzia, risulta che il Comune di Cittaducale non abbia approvato il Piano di classificazione acustica, il quale risulterebbe solo adottato preliminarmente, pertanto non vigente. Si invita pertanto il Comune a procedere alla approvazione della Classificazione Acustica, obbligo che si ricorda in capo alle amministrazioni comunali sia dettato dalla legislazione nazionale che regionale (L.R. 18/01). Inoltre, considerato che il piano in esame prevede una edificazione residenziale, si invita il Comune a verificare la coerenza dell'area di interesse del Piano di lottizzazione in esame con la proposta classificazione acustica adottata (e non vigente), e successivamente di procedere alla sua approvazione definitiva ai sensi dell'art. 12 della L.R. 18/01; inoltre si ricorda che la stessa dovrà essere coerente con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati vigenti (Legge 447/95 e L.R.18/2001). Si rammenta che alla richiesta delle relative



concessioni edilizie, il proponente dovrà predisporre la documentazione del clima acustico ai sensi dell'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 infine 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.

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. A livello comunitario il Parlamento Europeo 13/10/2025 ha approvato la nuova "Direttiva sul monitoraggio e resilienza del suolo", la quale all'art. 12 stabilisce, per tutte le iniziative di trasformazione del territorio, di evitare o ridurre il più possibile la perdita di capacità del suolo di fornire molteplici servizi ecosistemici, riducendo per quanto possibile la superficie interessata da impermeabilizzazione del suolo e incoraggiando il riutilizzo e la riconversione dei suoli impermeabilizzati. L'obiettivo principale che si propone il Consiglio dell'Unione Europea, è quello di conseguire suoli sani entro il 2050, attraverso un quadro solido e coerente di monitoraggio del suolo per tutti i suoli nell'Unione, allo scopo di ridurre la contaminazione del suolo a livelli non più considerati nocivi per la salute umana e per l'ambiente, migliorare costantemente la salute del suolo nell'Unione, mantenere suoli in condizioni sane e prevenire e affrontare tutti gli aspetti di degrado del suolo. In particolare l'art. 12 stabilisce i Principi di mitigazione del consumo di suolo per gli Stati membri, i quali devono provvedere affinché, in caso di nuova impermeabilizzazione del suolo o di nuova rimozione del suolo che rientrano nel consumo di suolo, siano rispettati i seguenti principi: a) evitare o ridurre il più possibile la perdita di capacità del suolo di fornire molteplici servizi ecosistemici, tra cui la produzione alimentare, mediante azioni volte a: i) ridurre, quanto più possibile, la superficie di suolo interessata dall'impermeabilizzazione del suolo e dalla rimozione del suolo, in particolare incoraggiando il riutilizzo e la riconversione dei suoli impermeabilizzati, come gli edifici esistenti; ii) selezionare le aree in cui la perdita di servizi ecosistemici sarebbe minima, in particolare le aree con suoli pesantemente degradati, come i siti dismessi (brownfields). iii) effettuare l'impermeabilizzazione del suolo e la rimozione del suolo in modo da ridurre al minimo gli effetti negativi sul suolo, in particolare proteggendo i suoli circostanti o mantenendo l'impermeabilizzazione del suolo il più possibile reversibile; b) cercare di compensare in misura ragionevole la perdita di capacità del suolo di fornire molteplici servizi ecosistemici, anche mediante il rendimento generato dai servizi ecosistemici, incoraggiando la deimpermeabilizzazione dei suoli impermeabilizzati e la ricostituzione delle zone che sono state sottoposte a rimozione del suolo. In attesa del recepimento della direttiva, a livello nazionale, lo strumento di riferimento per la messa a sistema dell'attuazione dell'Agenda 2030 è rappresentato dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, (SNSvS 2022), approvata dal Comitato interministeriale per la transizione ecologica (Cite), visionabile sul sito del Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica al Link: https://www.mase.gov.it/sites/default/files/archivio/allegati/sviluppo_sostenibile/SNSvS_2022.pdf I dati sul consumo di suolo sono consultabili sul portale del consumo di suolo del SNPA al seguente indirizzo : <https://www.consumosuolo.it/indicatori>.

Per l'annualità 2024 il comune di Cittaducale ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 5,02 %, corrispondente a 356,1 ha, e nel 2024 rispetto al 2023, si è registrato un'incremento del consumo di suolo pari a 0,9 ettari. Alla luce di quanto sopra detto, sarebbe opportuno in fase di attuazione del Piano in esame prevedere misure finalizzate a limitare al minimo gli



	<i>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 il Piano 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 per le abitazioni e i luoghi di lavoro, realizzati dopo il 31/12/2024, i livelli massimi di riferimento di attività di radon in aria sono di 200 Bq m3 in termini di concentrazione media annua. In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che in fase di esecuzione del PdL 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>
3	Regione Lazio – Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali: nota prot. 165254 del 16/02/2026 L'Area regionale ha espresso quanto segue: <i>"(...) Aspetti urbanistici</i> <i>Il Comune di Cittaducale risulta dotato di P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 777 del 20.12.2016; secondo quanto indicato nel Rapporto preliminare il Piano di lottizzazione proposto ricade secondo il vigente PRG in Zona residenziale di espansione C5 disciplinata dall'art. 29 delle relative NTA. In merito al riferimento normativo sotteso alla redazione dello strumento in esame si evidenzia l'erroneo riferimento all'art. 28 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 4 della L.R. Lazio 38/1999 indicati nel Rapporto Preliminare, i cui contenuti non afferiscono alle procedure urbanistiche con particolare riferimento agli strumenti urbanistici attuativi; l'assenza dei contenuti delle vigenti NTA del PRG e l'esiguità della documentazione progettuale prodotta impediscono altresì di chiarire se il Piano di Lottizzazione sia redatto in conformità oppure in variante al PRG.</i> <i>Ciò premesso e prima di qualsiasi valutazione sugli aspetti urbanistici, si rammenta quanto segue:</i> <i>• La documentazione nell'iter urbanistico dovrà necessariamente essere integrata di tutti gli elaborati e allegati mancanti (Relazioni, NTA, Schema di Convenzione, Elaborati offerenti alle Opere di Urbanizzazione, Elaborati Geologici e Vegetazionali) che dovranno necessariamente chiarire anche l'iter seguito;</i> <i>• nel corso del successivo iter procedurale urbanistico dovranno essere acquisiti preliminarmente tutti i pareri necessari.</i> <i>L'intervento proposto risulta, secondo quanto indicato nel Rapporto Preliminare, di diretta attuazione delle previsioni del PRG che individua nelle Zone C5 i comparti C5-9 e C5-10; una porzione del Comparto C5-9 risulta ricadente nella fascia di rispetto cimiteriale, come risulta evidente dallo stralcio di PRG allegato e presente in atti. il proponente risulta essere proprietario di tutte le aree ricadenti nel Comparto C5-9 mentre nel Comparto C5-10, di superficie pari a mq 16.158,80, il proponente possiede una porzione di terreno pari a mq 10.997,83. Il Piano di Lottizzazione proposto consente quindi la totale attuazione del Comparto C5-9 mentre nel Comparto C5-10 viene attuata solamente la porzione di</i>



proprietà del proponente lasciando alla residua parte di proprietà di altri soggetti la relativa potenzialità edificatoria data dalla applicazione dell'indice territoriale di 0,08 mq/mq (rif. tabella presente nella tavola 05 in atti); non è dato sapere al momento se tale modalità di attuazione parziale di un Comparto edificatorio sia contemplata o meno dal PRG. L'impostazione progettuale del Piano di Lottizzazione è tesa a considerare ognuno dei 2 Comparti come una entità autonoma e ciò si riflette sulle edificazioni e sul dimensionamento degli standard urbanistici; di seguito si riportano i risultati di tale impostazione. La superficie territoriale di progetto risulta quindi pari a mq 20.640,00 di cui mq 9.543,81 afferenti all'intero Comparto C5-9 e mq 10.997,87 afferenti al Comparto C5-10, in quest'ultimo caso limitatamente alla porzione di proprietà del proponente. Applicando alla superficie territoriale di ogni Comparto l'indice di utilizzazione territoriale di PRG pari a 0,08 mq/mq si ottiene la superficie lorda totale realizzabile pari a mq 1.651,21 di cui: • mq 763,50 realizzabili nel Comparto C5-9; • mq 879,83 realizzabili nel Comparto C5-10. La soluzione progettuale proposta prevede mq 763,40 di SUL nel Comparto C5-9 e mq 879,60 di SUL nel Comparto C5-10; la SUL viene distribuita in n. 12 lotti di cui n. 5 sono localizzati nel Comparto Comparto C5-9 e n. 7 sono localizzati nel Comparto C5-10. All'interno di ogni lotto viene localizzato un fabbricato unifamiliare o bifamiliare secondo la distribuzione e le tipologie edilizie indicate nella Tavola 07 in atti; al riguardo si evidenzia l'evidente contrasto tra tale Tavola e quanto riportato nel Rapporto Preliminare dove invece si parla esclusivamente di tipologie unifamiliari. Si è proceduto quindi a calcolare la popolazione insediabile dando atto che ad ogni abitante insediato corrispondono mq 40 di SUL; applicando tale metodologia di calcolo nel Comparto C5-9 risultano insediabili n. 20 abitanti mentre nel Comparto C5-10 sono insediabili n. 22 abitanti. Relativamente a tale metodologia di calcolo si segnala che la stessa non corrisponde a quanto previsto dal comma 3 dell'art. 3 del D.M. n. 1444/1968 il quale prevede che "Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)"; appare quindi indispensabile che nel corso del successivo iter urbanistico tale aspetto venga approfondito e chiarito all'interno della soluzione progettuale proposta.

In merito agli standard urbanistici minimi questi vengono calcolati in relazione al 10% della superficie territoriale di ogni Comparto; ciò determina che la dotazione minima del Comparto C5-9 sarà pari a mq 964,22 mentre quella del Comparto C5-10 sarà pari a 1.099,78. Anche in questo caso si evidenzia che la metodologia di calcolo non corrisponde a quanto previsto dal comma 1 dell'art. 3 del D.M. n. 1444/1968 il quale prevede che "Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17, penultimo comma, della legge n. 765, penultimo comma, della legge n. 765 sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie"; tale aspetto andrà approfondito e chiarito nel successivo iter urbanistico. Gli standard urbanistici di previsione consistono essenzialmente nella previsione di parcheggi pubblici e verde pubblico all'interno dei due Comparti C5-9 e C5-10; al riguardo si rammenta che l'art. 3 del D.M. n. 1444/1968 prevede tra gli standard da assicurare nell'ambito degli insediamenti residenziali oltre a spazi per parcheggi pubblici e verde pubblico anche spazi da destinare ad aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo) e per attrezzature di interesse comune. La scelta progettuale di prevedere standard urbanistici unicamente destinati a parcheggi pubblici e verde pubblico non appare quindi coerente con i sopra citati dettami normativi pertanto tale aspetto andrà necessariamente verificato e approfondito nel successivo iter urbanistico dando atto che la scelta di escludere nella proposta progettuale alcune tipologie di standard va adeguatamente motivata e giustificata da analisi territoriali che dimostrino l'esistenza e la sufficienza nelle adiacenze degli standard non previsti. In termini puramente quantitativi, dando atto che come sopra chiarito la soluzione progettuale prevede



l'indipendenza urbanistica dei due comparti, si riscontra altresì l'insufficienza degli standard di previsione nel Comparto C5-10 dove a fronte di una dotazione minima calcolata pari a mq 1.099,70 risulta prevista una dotazione di parcheggi pubblici e verde pari a mq 897,60; si chiarisce inoltre che, contrariamente a quanto riportato nella Tavola 06 in atti, ai sensi del comma 1 dell'art. 3 del D.M. n. 1444/1968 le strade pubbliche non rientrano tra gli standard urbanistici. In termini di scelte progettuali si rappresenta che le soluzioni proposte non danno garanzie in termini di consistenza e fruibilità degli standard di previsione; appare infatti di chiara evidenza che le aree verdi rappresentano porzioni residuali dei comparti non adatti ad essere considerati, come previsto dal D.M. n. 1444/1968, "spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade", inoltre i parcheggi pubblici previsti nel Comparto C5-10 sono accessibili unicamente da viabilità privata e posizionati in corrispondenza di ogni accesso dei lotti residenziali. Relativamente alla presenza della fascia di rispetto cimiteriale, come dichiarato nel Rapporto Preliminare, l'intervento appare rispettoso di tale vincolo in quanto in detta fascia sono presenti unicamente il verde privato e il verde pubblico; tutta l'edificazione prevista è localizzata al di fuori di detta fascia. L'assenza di ulteriore documentazione progettuale, quale ad esempio le Norme Tecniche di Attuazione, non permette di accertare le modalità di esecuzione degli interventi e la previsione delle obbligatorie dotazioni di parcheggi pertinenziali.

Aspetti paesaggistici

Non risulta essere presente agli atti certificazione attestante il regime dei terreni interessati dall'intervento in termini di uso e demanio civico; tale aspetto andrà approfondito nel corso del successivo iter urbanistico in quanto ai sensi e per gli effetti dell'art. 142 comma 1 lettera h) del D.Lgs n. 42/2004 sono sottoposti a vincolo paesistico le aree appartenenti al Demanio Civico e le aree gravate da uso civico e pertanto ad esse si applicano le disposizioni di cui alla L. n. 168/2017 e la tutela paesaggistica del P.T.P.R.. L'analisi della Tavola B numero 10-347 del P.T.P.R. evidenzia che l'ambito interessato dal Piano di Lottizzazione risulta essere vincolato paesaggisticamente e pertanto è sottoposto alle norme di tutela previste dal P.T.P.R.; di seguito si riporta estratto della Tavola B numero 10-347 dalla quale è possibile individuare le tipologie di vincolo presenti nell'ambito considerato.

Di seguito si riportano nel dettaglio i vincoli presenti, le forme di tutela previste dal PTPR e il rapporto con il Piano di Lottizzazione proposto.

- *Vincolo di cui all'art. 134 comma 1 lettera a) del D.Lgs 42/2004 imposto con D.M. 15.07.1953 (Comprensorio del Monte Terminillo) e D.M. 22.10.1964 (Micigliano, Cantalice – comprensorio del Monte Terminillo). I Vincoli sono identificati nelle Tavole B del P.T.P.R con ID cd057_001 (Dm 15.07.1953) e ID cd057_003 (DM 22.10.1964) Tutte le aree rientranti nel Piano di Lottizzazione ricadono nei vincoli. Gli ambiti interessati dalla presenza di tali vincoli sono disciplinati dall'art. 8 delle Norme del PTPR ed in particolare al comma 8 si prevede "....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, redatta ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettere b), h) ed i), del Codice che costituisce la specifica disciplina intesa ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri peculiari del territorio considerato, ai sensi degli articoli 140, 141 e 141 bis del Codice..." La verifica dell'intervento proposto relativamente a tale vincolo verrà effettuata nella parte dedicata alla analisi dei Paesaggi previsti dal P.T.P.R.*

- *Vincolo di cui all'art. 134 comma 1 lettera b) del D.Lgs 42/2004 e art. 142 comma 1 lettera m) del D.Lgs 42/2004 (Protezione delle aree di interesse archeologico) disciplinato dall'art. 42 delle Norme del P.T.P.R approvato Tutte le aree rientranti nel Piano di Lottizzazione ricadono in tale vincolo. Ai sensi dell'art. 9 comma 4 delle Norme del P.T.P.R. ai beni di cui all'art. 134 comma 1 lettera b) del D.Lgs 42/2004 si applicano le forme di tutela di cui al Capo III delle medesime Norme; nel caso di specie tale vincolo viene disciplinato dall'art. 42 di cui di seguito si riporta un estratto: "Articolo 42 Protezione zone*



di interesse archeologico 3. Rientrano nelle zone di interesse archeologico, ai sensi del comma 2: a) le aree, gli ambiti ed i beni, puntuali e lineari, nonché le relative fasce di rispetto, già individuati dai PTP come adeguati dal PTPR, con le rettifiche, le eliminazioni e gli spostamenti segnalati dalle Soprintendenze Archeologiche di Stato in attuazione dell'Accordo con il Ministero per i Beni e le attività culturali;..... 6. Per le aree, gli ambiti, i beni, puntuali e lineari, e le relative fasce di rispetto di cui al comma 3, lettera a), ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 146 del Codice nonché per la redazione degli strumenti urbanistici, costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela:... .. b) per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti degli edifici esistenti nonché gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi i reinterri, l'autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d'opera, complete di documentazione, l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione dei beni medesimi; l'autorizzazione paesaggistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico..” Le opere previste dal Piano di Lottizzazione in esame e ricadenti in tale vincolo risultano essere conformi alle norme di tutela con la prescrizione che per le stesse opere in sede di attuazione vengano presentate istanze di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs n. 42/2004 corredate del preventivo parere archeologico.

• Vincolo di cui all'art. 134 comma 1 lettera c) del D.Lgs 42/2004 (Beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto) disciplinato dall'art. 46 delle Norme del P.T.P.R. approvato Relativamente a tale vincolo si fa riferimento alla Via Salaria e alla relativa fascia di rispetto identificato nelle Tavole B del P.T.P.R. con ID tl_0328; una parte del Piano di Lottizzazione in esame ricade in tale vincolo. Ai sensi dell'art. 10 comma 2 delle Norme del PTPR ai beni di cui all'art. 134 comma 1 lettera c) del D.Lgs 42/2004 si applicano le forme di tutela di cui al Capo IV delle medesime Norme; nel caso di specie tale vincolo viene disciplinato dall'art. 46 delle Norme il quale al comma 3 rimanda alla disciplina di tutela di cui all'art. 42 comma 3 lettera a) che di seguito si riporta: “Articolo 42 Protezione zone di interesse archeologico 3. Rientrano nelle zone di interesse archeologico, ai sensi del comma 2: a) le aree, gli ambiti ed i beni, puntuali e lineari, nonché le relative fasce di rispetto, già individuati dai PTP come adeguati dal PTPR, con le rettifiche, le eliminazioni e gli spostamenti segnalati dalle Soprintendenze Archeologiche di Stato in attuazione dell'Accordo con il Ministero per i Beni e le attività culturali;..... 6. Per le aree, gli ambiti, i beni, puntuali e lineari, e le relative fasce di rispetto di cui al comma 3, lettera a), ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 146 del Codice nonché per la redazione degli strumenti urbanistici, costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela:... .. b) per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti degli edifici esistenti nonché gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi i reinterri, l'autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d'opera, complete di documentazione, l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione dei beni medesimi; l'autorizzazione paesaggistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico..” Le opere previste dal Piano di Lottizzazione in esame e ricadenti in tale vincolo risultano essere conformi alle norme di tutela con la prescrizione che per le stesse opere in sede di attuazione vengano presentate istanze di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs n. 42/2004 corredate del preventivo parere archeologico. Di seguito si riporta estratto della Tavola A numero 10-347 dalla quale è possibile individuare le tipologie di Paesaggi presenti nell'ambito



considerato; poiché l'intero ambito di intervento risulta ricadente nel Vincolo di cui all'art. 134 comma 1 lettera a) del D.Lgs 42/2004 le relative discipline dei Paesaggi risultano cogenti e prescrittive.

Di seguito si riportano nel dettaglio i paesaggi presenti, le forme di tutela previste dal P.T.P.R. e il rapporto con il Piano di Lottizzazione proposto.

• Paesaggio Agrario di Continuità Tutte le aree rientranti nel Piano di Lottizzazione ricadono in tale Paesaggio. Il Paesaggio Agrario di Continuità è disciplinato dall'art. 26 delle Norme del P.T.P.R. e nella Tabella B) sono disciplinate le azioni/trasformazioni e gli obiettivi di tutela. Di seguito si riporta estratto di tale Tabella B) tenendo conto che l'intervento proposto consiste nella realizzazione di volumi residenziali e delle relative opere di urbanizzazione (strade, aree verdi, parcheggi)...

Le opere previste dal Piano di Lottizzazione in esame e ricadenti nel Paesaggio Agrario di Continuità risultano essere conformi alle norme di tutela previste dal P.T.P.R. Per quanto riguarda più in generale gli aspetti ambientali il rapporto ambientale precisa che l'area di intervento non ricade in Parchi Nazionali o Regionali, in Riserve o Monumenti Naturali; l'Area Protetta più vicina è il Parco Regionale dei Monti Lucretili situato a circa 15 km

Conclusioni

L'esame del Rapporto Preliminare e delle documentazioni allegate inerenti il Piano di Lottizzazione Santa Rufina di Cittaducale – Zona C5 – Comparti 9 e 10 non mostra, nell'ambito delle specifiche competenze della scrivente Area, impatti significativi sull'Ambiente derivanti dalla attuazione dell'intervento; la previsione dell'intervento nel PRG, la sua localizzazione in adiacenza al centro abitato, il limitato numero di abitanti insediabili (42) rispetto alla popolazione residente (6.397 abitanti da dati ISTAT al 01.01.2025) e la presenza di una importante infrastruttura viaria a cui si innesta la lottizzazione mostrano un impatto di limitata intensità rispetto al contesto in cui la stessa è localizzata. Permangono le osservazioni evidenziate nella analisi urbanistica sopra riportata a cui dovrà essere data soluzione nella successiva fase relativa all'iter urbanistico.

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 <i>“L'area non è interessata da corsi d'acqua superficiali attivi e non ricade in aree a rischio idraulico classificate dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), né all'interno di zone di tutela delle acque destinate a captazioni potabili... Le previsioni progettuali rispettano integralmente le prescrizioni del PAI e non comportano alterazioni dell'assetto idrogeologico del sito. L'intervento, pertanto, risulta coerente con gli obiettivi di tutela, conservazione e prevenzione del rischio idrogeologico fissati dal PAI e dalle linee guida regionali.”</i>
Piano Regolatore Generale (P.R.G.)	RAPPORTO PRELIMINARE viene riportato che la proposta si pone in conformità con il PRG vigente <i>“approvato con D.G.R. Lazio n. 777 del 23 dicembre 2016”</i> .

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;
- L'intervento prevede l'adozione di diverse misure mitigative finalizzate a ridurre la frammentazione ecologica con le aree verdi circostanti, anche mediante l'introduzione di specie vegetali arboreo-arbustive;
- Nel RP viene riportato che *"Le acque reflue civili saranno convogliate nella rete fognante comunale esistente, garantendo la corretta depurazione presso gli impianti pubblici"*;
- ARPA LAZIO in merito alle ricadute sulle "Risorse idriche" rimanda *"alle Autorità Competenti (Provincia di Rieti, Comune di Cittaducale e Acqua Pubblica Sabina SpA), la verifica in fase di attuazione della piano in esame, della possibilità di allaccio alla rete fognaria esistente e sia della verifica della potenzialità residua dell'impianto di depurazione e della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto"*;
- Nel RP per la componente "Rumore" viene riportato che *"L'area è classificata in Classe IV dalla zonizzazione acustica comunale"*;
- ARPA LAZIO ha precisato che *"risulta che il Comune di Cittaducale non abbia approvato il Piano di classificazione acustica"* invitando comunque *"a verificare la coerenza dell'area di interesse del Piano di lottizzazione in esame con la proposta classificazione acustica adottata"* nel rispetto di specifiche condizioni;
- ARPA Lazio in relazione alla qualità dell'"Aria", pur rilevando che il Comune di Cittaducale ricade in Classe 2, ritiene non significative le ricadute del piano *"se verranno attuati i provvedimenti per il risanamento della qualità dell'aria (artt. da 12 a 16 della sezione IV dell'Aggiornamento PdQA)"*;
- L'Area regionale competente in materia urbanistica non ha rilevato impatti significativi dal punto di vista ambientale, fermo restando la necessità di fornire integrazioni in merito ad aspetti di conformità urbanistica nel proseguo dell'iter di approvazione;
- Nel RP non vi sono riferimenti in merito all'accertamento dell'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, e che l'eventuale presenza degli stessi costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. h) del Codice, rendendo cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti relative al "Paesaggio agrario di continuità";

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 risultano essere significative anche tenuto conto dei possibili cumuli con i carichi incidenti presenti e previsti dal quadro pianificatorio vigente;

- Qualora venisse accertata, da parte del Comune di Cittaducale, la presenza di diritti collettivi derivanti da diritti di uso civico o di demanio collettivo che costituiscono vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, le norme di tutela paesaggistica sarebbero cogenti;
- Per la componente ambientale "Risorse idriche", con particolare riferimento all'analisi delle ricadute in termini di smaltimento delle acque reflue, è necessario che il carico in fase di esercizio sia commisurato alla capacità del depuratore esistente, al fine di non influire negativamente sulla qualità delle acque del bacino di riferimento;
- 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;
- 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. 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;
2. In fase attuativa dovranno essere rispettate tutte le indicazioni fornite dalla ASL Rieti per i diversi aspetti collegati alla componente "Salute";
3. In merito agli aspetti paesaggistici, dovrà essere garantita la conformità alle norme di tutela del PTPR. In particolare, dovrà essere accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, attraverso idonea attestazione comunale ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, pertanto in tal caso si raccomanda di verificare la conformità e compatibilità dell'intervento alle norme di tutela paesaggistica relative agli usi civici contenute nel PTPR;
4. Nel proseguimento dell'iter urbanistico, dovranno altresì essere forniti tutti i chiarimenti urbanistici evidenziati dallo SCA competente;
5. 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;
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. 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;
8. 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.);
9. In fase di esercizio siano attuate soluzioni mirate a ridurre il traffico veicolare, favorendo la mobilità sostenibile, i collegamenti pedonali e l'utilizzo del trasporto pubblico;
10. Sia verificata l'accessibilità e la viabilità interna, garantendo una circolarità dei flussi di traffico veicolare nell'area in esame;
11. 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;

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. 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;
15. 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;
16. Nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
17. 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";
18. 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, dovrà essere garantita la sostenibilità economica della variante, anche in applicazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001;
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 il piano 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)