



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-2026_03

Denominazione Piano: Piano di Lottizzazione Santa Rufina di Cittaducale – Zona C5 – Comparto 7

Rif.Leg.Piano Legge n. 1150/42

Autorità Procedente: Comune di Cittaducale

Proponente: omissis

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che con nota del 28/01/2026, acquisita al protocollo regionale n. 88112 del 28/01/2026, 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.

DATO ATTO che con nota prot. n. 0122572 del 05/02/2026, 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:

- **Regione Lazio Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale** - Area Protezione e Gestione della Biodiversità: nota prot. 184964 del 20/02/2026, acquisita con prot. 186222 del 20/02/2026;
- **ASL Rieti**: nota prot. 15174 del 23/02/2026, acquisita al prot. n. 194689 del 23/02/2026;
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste** - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione: nota prot. 228172 del 03/03/2026;
- **ARPA LAZIO**: nota prot.n. 16226 del 12/03/2026, acquisita con prot.n. 271431 del 12/03/2026;
- **Regione Lazio – Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali**: nota prot. 276452 del 13/03/2026;

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 un Piano di Lottizzazione denominato "Santa Rufina – Zona C5c", situato nel Comune di Cittaducale (RI), su di "un'area della superficie complessiva di 25.798,00 mq, in zona classificata dal vigente Piano Regolatore Generale come "C5c – Nuova espansione I tipo". L'intervento prevede la realizzazione di otto unità abitative unifamiliari su due livelli, opere di urbanizzazione primaria, aree a verde e parcheggi... Il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di n. 8 unità abitative unifamiliari, con un indice territoriale pari a 0,08 mq/mq, per una Superficie Utile Lorda complessiva di 2.063,84 mq. Il Piano si configura come piano attuativo conforme al PRG vigente e, ai sensi della L.R. 36/1987 e ss.mm.ii., non determina modifiche sostanziali agli strumenti urbanistici generali".

Si riporta di seguito uno stralcio relativo all'inquadramento dell'area, estrapolato dal RP:



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

1	<p>Regione Lazio Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale - Area Protezione e Gestione della Biodiversità: nota prot. 184964 del 20/02/2026, acquisita con prot. 186222 del 20/02/2026</p> <p>La struttura regionale ha espresso quanto segue:</p> <p><i>"(...) Considerato che l'area interessata dalla variante puntuale in oggetto si colloca in un contesto privo di connessioni dirette o prossimità significativa con aree appartenenti alla Rete Natura 2000, di cui i Siti più prossimi sono la ZPS codice IT6020005 denominata "Monti Reatini" (distanza minima km 1,5) e la</i></p>
---	---

	<p>ZSC codice IT6020029 denominata "Pareti rocciose del Salto e del Turano" (distanza minima km 1,5); Ritenuto che la distanza dell'area di intervento da siti Natura 2000 e l'assenza di corridoi ecologici o habitat tutelati nell'intorno immediato, esclude la possibilità di impatti negativi, diretti o indiretti, su aree appartenenti alla Rete Natura 2000; Preso atto di quanto indicato nella DGR 938/2022 relativa alle Linee Guida per la Valutazione di Incidenza nel Lazio e, così come indicato dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., all'Art. 10 "Norme per il coordinamento e la semplificazione dei procedimenti", comma 3, relativamente all'integrazione tra la suddetta procedura e la VAS; Tutto ciò premesso, si comunica, che il PRU in oggetto non deve essere assoggettato alla procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/1997, e per quanto di competenza, ad ulteriori fasi della VAS".</p>
2	<p>ASL Rieti: nota prot. 15174 del 23/02/2026, acquisita al prot. n. 194689 del 23/02/2026</p> <p>L'ASL evidenzia quanto segue:</p> <p><i>"(...) Lo scrivente servizio in merito alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS comunica, per quanto di competenza, che ogni intervento dovrà essere fatto in modo che non interferisca con:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Le aree di tutela delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano,</i> - <i>Con ogni vincolo previsto dalla normativa cogente. Quanto sopra ai fini della tutela dell'ambiente e finalizzato alle succedanee opere di urbanizzazione nelle aree lottizzate. Si rimanda ai competenti uffici delle Amministrazioni Comunali coinvolte la verifica degli aspetti urbanistici, edilizi, impiantistici ed amministrativi eventuali deroghe e/o condoni non costituendo di fatto questo parere titolo di legittimità a sanatoria di eventuali abusi".</i>
3	<p>Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione: nota prot. 228172 del 03/03/2026</p> <p>La struttura regionale competente in materia forestale ha espresso quanto segue:</p> <p><i>"(...) In esito alle verifiche condotte, sulla base di quanto ricostruito, si prende atto che il lotto in esame, identificato al foglio omissis particelle da omissis, non ospita formazioni riconducibili agli ambiti oggetto di tutela così come identificabili ai sensi del combinato disposto degli art. 4 della LR 39/02 e art. 3 del Dlgs 34/18. Pertanto, per quanto attiene alla materia di competenza, non si rilevano allo stato pericoli o rischi di potenziali interferenze a carico di ambiti soggetti a tutela agli effetti della disciplina della normativa forestale vigente. A titolo di raccomandazione si evidenzia la necessità di salvaguardare elementi arborei eventualmente presenti, allo stato isolato o di nuclei e filari, riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 57 RR 7/05 e smi".</i></p>
4	<p>ARPA LAZIO: nota prot.n. 16226 del 12/03/2026, acquisita con prot.n. 271431 del 12/03/2026 L'Area regionale ha espresso quanto segue:</p> <p>L'Agenzia ha espresso quanto segue:</p> <p><i>"(...) nell'evidenziare che nel comune di Cittaducale nella medesima zona C5 risulta in corso la pianificazione VER-2025_33 Piano di Lottizzazione Santa Rufina di Cittaducale – Zona C5 – Comparti 9 e 10, si ritiene che la valutazione della significatività degli impatti ambientali sarebbe valutata con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti i potenziali interventi previsti 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.</i></p>

Si rimanda pertanto all'Autorità Competente ogni valutazione in merito alla necessità di non frazionare la Valutazione Ambientale Strategica 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. 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.

Inoltre si prende atto dei contributi degli SCA: • Azienda Sanitaria Locale Rieti, Protocollo Uscita n. 0015174 del 23/02/2026, dove comunica "che ogni intervento dovrà essere fatto in modo che non interferisca con: - - Le aree di tutela delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, Con ogni vincolo previsto dalla normativa cogente. Quanto sopra ai fini della tutela dell'ambiente e finalizzato alle succedanee opere di urbanizzazione nelle aree lottizzate." • Regione Lazio direzione programmazione economica, fondi europei e patrimonio naturale - area protezione e gestione della biodiversità prot. RU 184964 del 20/02/2026 dove comunica "che il PRU in oggetto non deve essere assoggettato alla procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/1997, e per quanto di competenza, ad ulteriori fasi della VAS." 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. 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; che con DGR 41 del 05/02/2026 ha riesaminato la zonizzazione del territorio regionale ed aggiornato la classificazione dei Comuni. 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 di Cittaducale 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.

(...)Nel prendere atto di quanto riportato nel RP a pag. 29 "L'area oggetto d'indagine è esclusivamente influenzata dal traffico della rete viaria locale che, trattandosi di viabilità secondaria e residenziale, non rappresenta una fonte significativa di inquinamento atmosferico." e atteso che il PdL in esame, prevede

la realizzazione di elementi permanenti costituiti da 8 unità abitative unifamiliari, per un totale di 42 Abitanti insediabili, che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria, anche con effetti cumulativi, per la matrice aria, si ritiene che l'impatto possa essere considerato non rilevante se verranno attuati i provvedimenti per il 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.

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 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 ARLO3-001 – 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 zona 5 C7 attualmente non edificato, come sopra evidenziato risulta adiacente al tessuto urbanizzato di Santa Rufina -Viale dello Sport, rientrante nell'agglomerato ARLO3-001 – 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 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 Cittaducaleha 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 dalla variante in esame, si prevede che sia poco significativa adottando una corretta gestione per i rifiuti, mantenendo la modalità comunale di raccolta rifiuti porta a porta, e le 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 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 è stato adottato solo preliminarmente, pertanto, si rammenta l'obbligo di procedere alla sua approvazione secondo quanto previsto dall'art. 12 della L.R. 18/01, inoltre e si ricorda che lo stesso dovrà essere coerente con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati vigenti (Legge 447/95 e L.R.18/2001). Si prende atto di quanto riportato nel RP a pag. 32, "Nel caso in oggetto, trattandosi di un intervento di edilizia residenziale estensiva localizzato in area semi-periferica del centro abitato di Santa Rufina, non sono previste sorgenti di rumore rilevanti. L'unica fonte di emissione acustica è rappresentata dal traffico veicolare, che tuttavia si sviluppa esclusivamente su viabilità secondaria locale. Alla luce della scarsa intensità del traffico attuale e della modesta entità del carico insediativo previsto dal Piano, non si prevede un incremento significativo delle emissioni acustiche nell'area.", Considerato che il piano in esame prevede una edificazione residenziale, si rammenta che alla richiesta delle relative concessioni 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 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 ha approvato: La Direttiva UE 2025/2360 sul monitoraggio e la

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... il Regolamento (UE) 2024/1991, del 13/10/2025 in cui si stabilisce all’Articolo 8 “Ripristino degli ecosistemi urbani” che “Entro il 31 dicembre 2030 gli Stati membri provvedono affinché non si registri alcuna perdita netta della superficie nazionale totale degli spazi verdi urbani né di copertura della volta arborea urbana nelle zone di ecosistemi urbani (omissis), rispetto al 2024.” In attesa della loro attuazione 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

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 impatti che possono generare processi di degradazione del suolo, quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione. In relazione all’impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall’art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO 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.

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.

5 **Regione Lazio – Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali: nota prot. 276452 del 13/03/2026**

La struttura regionale ha espresso quanto segue:

“(…) Aspetti urbanistici

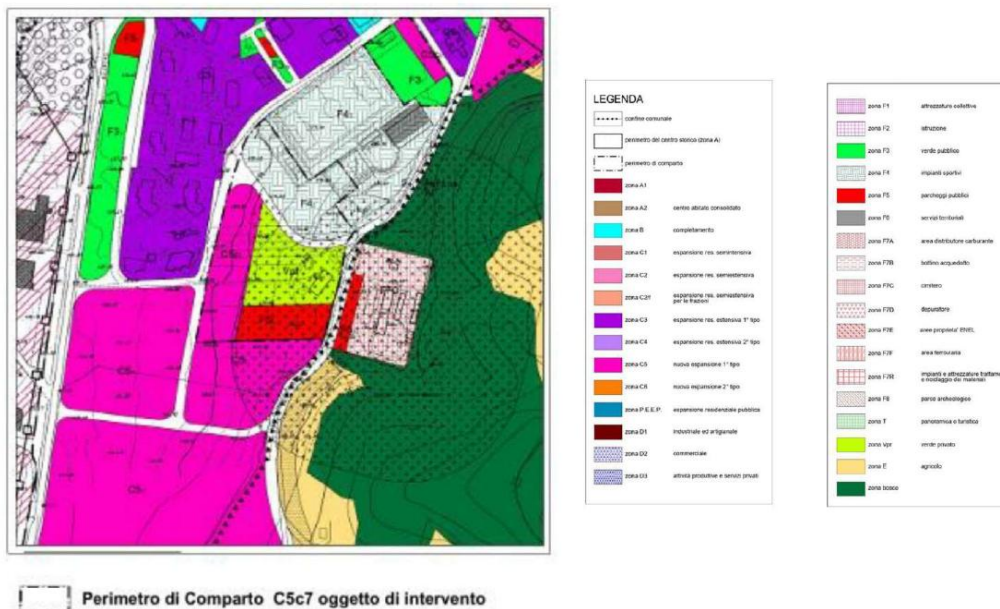
Preliminarmente si osserva che in atti è presente unicamente il Rapporto Preliminare, pertanto prima di qualsiasi valutazione sugli aspetti urbanistici si rammenta quanto segue:

- La documentazione nell'iter urbanistico dovrà necessariamente essere integrata di tutti gli elaborati e allegati mancanti (Relazioni, NTA, Schema di Convenzione, Elaborati grafici, Elaborati Geologici e Vegetazionali);

- nel corso del successivo iter procedurale urbanistico dovranno essere acquisiti preliminarmente tutti i pareri necessari. Il Comune di Cittaducale risulta dotato di P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 777 del 20.12.2016; nel Rapporto Preliminare viene erroneamente che in P.R.G. del Comune di Cittaducale è stato approvato con DGR n. 6619 del 15.12.1999.

Secondo quanto indicato nel Rapporto preliminare il Piano di Lottizzazione proposto ricade secondo il vigente PRG in Zona C5c – nuova espansione I tipo.

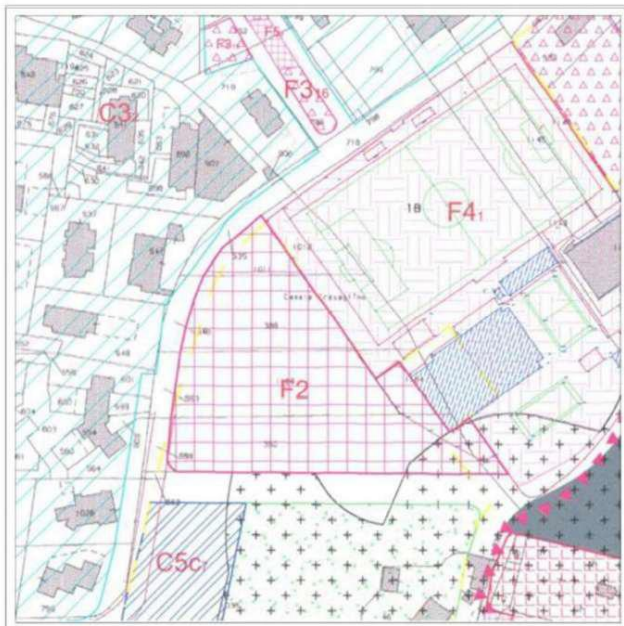
Di seguito si riporta lo stralcio di P.R.G. presente nel Rapporto Preliminare con evidenziata l'area oggetto del Piano di Lottizzazione proposto.



Stralcio P.R.G. vigente

Dalla visione di tale estratto si desume unicamente che l'area di intervento appare corrispondere ad un "Perimetro di Comparto" all'interno del quale è individuata una Zona C5 – Nuova espansione di 1° tipo, una Zona F4 – Impianti Sportivi, una Zona Vpr – verde privato ed una Zona F5 – Parcheggi Pubblici; in assenza dello stralcio di NTA non è dato desumere le modalità attuative previste dal P.R.G. vigente nelle zone e nel comparto identificati nell'area di intervento.

Nel Rapporto Preliminare in atti è presente altresì un estratto denominato "Variante al P.R.G." che di seguito si riporta

VARIANTE P.R.G RAPP. 1:2000

Non è dato sapere se tale Variante al P.R.G. sia vigente o meno e neppure viene citato il relativo atto di approvazione; tale Variante modifica la zonizzazione di P.R.G. all'interno del comparto in esame introducendo una Zona F2 di cui non è dato sapere neppure le destinazioni consentite e le modalità attuative.

L'indeterminatezza in merito al P.R.G. vigente nel Comune di Cittaducale impedisce qualsiasi tipo di verifica in merito alla dichiarata conformità del Piano di Lottizzazione proposto al P.R.G.; tale aspetto andrà necessariamente chiarito nel successivo iter urbanistico e ciò determinerà la corretta procedura di approvazione del Piano di Lottizzazione proposto. Non risulta presente un elaborato di zonizzazione relativo al Piano di Lottizzazione proposto pertanto non è possibile confrontare la soluzione proposta con gli strumenti urbanistici vigenti tenuto conto anche della indeterminatezza delle informazioni in merito al P.R.G. vigente. Il perimetro del Piano di Lottizzazione comprende diverse proprietà private e comunali tuttavia nel Rapporto Preliminare si afferma che la società proprietaria delle particelle n. omissis ha presentato il Piano di Lottizzazione e dai contenuti presenti nel Rapporto Preliminare (si veda al riguardo la Planimetria – Aree da cedere al Comune) pare che la soluzione progettuale coinvolga unicamente tali particelle escludendo tutte le altre dal Piano di Lottizzazione; tale aspetto dovrà essere approfondito nel successivo iter urbanistico in quanto dallo stralcio del P.R.G. vigente il Comparto dovrebbe comprendere tutte le proprietà in esso contenute. Non sono presenti agli atti informazioni sugli indici urbanistici e sui parametri di progetto, al riguardo l'unica informazione contenuta nel Rapporto Preliminare è la seguente: "Il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di n. 8 unità abitative unifamiliari, con un indice territoriale pari a 0,08 mq/mq, per una Superficie Utile Lorda complessiva di 2.063,84 mq.". Non è dato inoltre sapere se i fabbricati esistenti, di cui il Comune dovrebbe accertare le consistenze in relazione ai titoli abilitativi, siano stati scomputati dalle SUL realizzabili; tutti questi aspetti dovranno necessariamente essere approfonditi nel successivo iter urbanistico. Non è presente alcuna verifica degli standard urbanistici ai sensi del D.M. n. 1444/1968 e la stessa tabella di riepilogo delle superfici non dà informazioni indicative al riguardo; genericamente nel Rapporto Preliminare si specifica che gli standard sono dati dai parcheggi pubblici, dall'area pubblica di accesso e manovra, dalla viabilità pubblica di previsione e dal verde pubblico attrezzato. Anche in questo caso tali informazioni e verifiche dovranno essere presenti nel successivo iter urbanistico rammentando che ai sensi del D.M. n. 1444/1968 le viabilità non possono essere annoverate

tra gli standard urbanistici. Si evidenzia altresì che dallo stralcio di P.R.G. emerge la presenza della fascia di rispetto cimiteriale che interessa una consistente porzione del comparto C5; dando atto della assenza di una planimetria zonizzativa nel successivo iter urbanistico andrà valutata l'interferenza tra le previsioni progettuali e il vincolo cimiteriale. L'assenza infine delle NTA del Piano di Lottizzazione impedisce qualsiasi considerazione in merito alle modalità attuative degli interventi.

Aspetti paesaggistici

Non risulta essere presente agli atti alcuna informazione in merito al 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..

Non è presente nel Rapporto Preliminare alcuna sovrapposizione dell'ambito di intervento con le Tavole A e B del P.T.P.R. Ciò premesso la scrivente Area ha inquadrato l'Area di intervento nel P.T.P.R. utilizzando la piattaforma Geoportale regionale attraverso la quale, inserendo gli identificativi catastali dei terreni, è possibile verificare i vincoli presenti e rappresentati nelle Tavole B del P.T.P.R. e le classificazioni di paesaggio rappresentati nelle Tavole A.

L'analisi della Tavola B numero 10-347 del P.T.P.R. evidenzia che l'ambito interessato dalla Variante risulta essere vincolato paesaggisticamente pertanto è sottoposto alle norme di tutela previste dal P.T.P.R. e nell'eventuale prosieguo dell'iter approvativo dovrà ottenere il preventivo parere paesaggistico ex art 16 della L 1150/42 e art 55 delle Norme del P.T.P.R.; si riporta di seguito l'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 P.T.P.R. 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. 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.

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...

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 inerente il Piano di Lottizzazione Santa Rufina di Cittaducale – Zona C5 – Comparto 7, relativamente agli aspetti paesaggistici, non evidenzia la presenza di impatti significativi sull'Ambiente; 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 oggetto di intervento non risulta compresa in zone a rischio frana né all'interno di perimetrazioni da sottoporre a tutela... L'area oggetto di intervento non risulta soggetta a rischio di esondazione"</i>
--	---

	<p><i>né ricade all'interno di perimetrazioni per pericolosità idraulica secondo il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale. Non sono presenti corsi d'acqua, fossi naturali o canali artificiali in prossimità immediata del comparto di intervento".</i></p>
--	--

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 *"Il progetto si collega alla rete fognaria esistente servita da impianti gestiti a livello comunale"* e che *"la raccolta e riutilizzo delle acque piovane per usi non potabili"*;
- 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 *"Alla luce della scarsa intensità del traffico attuale e della modesta entità del carico insediativo previsto dal Piano, non si prevede un incremento significativo delle emissioni acustiche nell'area"*;
- ARPA Lazio ha precisato che *"risulta che il Comune di Cittaducale non abbia approvato il Piano di classificazione acustica"* indicando specifiche raccomandazioni per ridurre le ricadute del piano;
- 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"*;
- L'Area regionale competente in materia forestale ha evidenziato l'assenza di aree riconducibili a bosco e che *"non si rilevano allo stato pericoli o rischi di potenziali interferenze a carico di ambiti soggetti a tutela agli effetti della disciplina della normativa forestale vigente"*;

PRESO ATTO che l'Area regionale Protezione e Gestione della Biodiversità con nota prot. 184964 del 20/02/2026, acquisita con prot. 186222 del 20/02/2026, 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 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. Nel successivo iter urbanistico andrà valutata l'interferenza tra le previsioni progettuali e il vincolo cimiteriale;
4. 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;
5. Nel proseguimento dell'iter urbanistico, dovranno altresì essere forniti tutti i chiarimenti urbanistici evidenziati dallo SCA competente;
 6. 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;
 7. 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;
 8. 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;
 9. 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.);
 10. 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;
 11. Sia verificata l'accessibilità e la viabilità interna, garantendo una circolarità dei flussi di traffico veicolare nell'area in esame;
 12. 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;
 13. 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.
 14. 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;
 15. 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;
 16. 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;
 17. Nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
 18. 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";
 19. 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;

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 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)