

Direzione: URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

Area:

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G03556 **del** 29/03/2024

Proposta n. 11230 **del** 28/03/2024

Oggetto:

VVAS-2023_12. Comune di Rieti (RI). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006, relativa al "Progetto Urbanistico Esecutivo in località Campo Reatino".

OGGETTO: VVAS-2023_12. Comune di Rieti (RI). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa al “*Piano Urbanistico Esecutivo in località Campo Reatino*”.

Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.

Autorità Procedente: **Comune di Rieti.**

IL DIRETTORE ad interim
DELLA DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE,
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

Su proposta del Dirigente dell’Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica;

VISTA la Legge n.241/1990 e smi “*Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*”;

VISTO il D.Lgs. n.152/2006 “*Norme in materia ambientale*” e ss.mm.ii;

VISTO il R.R. n.1/2002 “*Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale*”;

VISTA la L.R. n.6/2002 “*Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale*”;

VISTA la L.R. n.12/2011 “*Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011-2013*”;

VISTA la L.R. n.16/2011 “*Norme in materia ambientale e fonti rinnovabili*”;

VISTA la D.G.R. n.148/2013, con la quale è stato adottato il R.R. n.11/2013 recante la modifica all’art.20 del R.R. n.1/2002, nonché all’Allegato B del medesimo Regolamento Regionale, che, a seguito di dette modifiche, trasferisce la competenza in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) alla “*Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti*”;

VISTA la D.G.R. n.203/2018, con la quale è stato modificato il R.R. n.1/2002 con cui si è provveduto, tra l’altro, a effettuare una riorganizzazione generale dell’assetto amministrativo con decorrenza dall’1/6/2018, modificando la denominazione della Direzione competente in materia di VAS in “*Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica*”;

VISTA la DGR n. 660/2023 concernente: “*Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 “Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale” e successive modificazioni. Disposizioni transitorie*”, con cui è stata modificata la denominazione della Direzione competente in materia di VAS in “*Direzione regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare*”;

VISTO il regolamento regionale 23/10/2023, n. 9, concernente: “*Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n.1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della giunta regionale) e successive modifiche. Disposizioni transitorie*”, il quale ha riorganizzato le strutture amministrative della Giunta regionale, in considerazione delle esigenze organizzative derivanti dall’insediamento della nuova Giunta regionale e in attuazione di quanto disposto dalla legge regionale 14 agosto 2023, n. 10;

VISTO il regolamento regionale 28/12/2023, n. 12, concernente: “*Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n.1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della giunta*

regionale) e successive modifiche. Disposizioni transitorie”, con il quale sono state modificate le disposizioni transitorie del r.r. 9/2023;

VISTA la DGR n. 64 del 08/02/2024 con cui è stato conferito all’Ing. Wanda D’Ercole, l’incarico ad interim di Direttore della Direzione Regionale “Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare”;

VISTA la IV Direttiva del Direttore Generale prot. 190513 del 9/02/2024, che dispone, in attuazione dell’art. 9, c. 2 del regolamento regionale 23 ottobre 2023, n. 9, come modificato dal regolamento regionale 28 dicembre 2023, n. 12, che la Direzione regionale “Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare” è resa operativa con decorrenza dalla data di conferimento dell’incarico di Direttore ad interim, e che con la medesima decorrenza cessa di operare la Direzione regionale per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica;

VISTO l’Atto di Organizzazione n. G01778 del 21/02/2024 rubricato: Organizzazione della Direzione regionale “Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare”;

VISTO l’Atto di Organizzazione n. G18804 del 28/12/2022 della Direzione Regionale Affari Istituzionali e Personale con il quale è stato conferito all’ing. Ilaria Scarso l’incarico di Dirigente dell’Area “Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica”;

VISTO che il Comune di Rieti (RI), in qualità di Autorità Procedente, con nota acquisita al protocollo regionale n. 0422905 del 17/04/2023, ha presentato richiesta di attivazione della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per il Piano in oggetto;

CONSIDERATO che la competente Area “Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica” ha redatto la Relazione Istruttoria relativa al Piano indicato in oggetto, da considerarsi parte integrante della presente determinazione;

RITENUTO di dover procedere all’espressione del provvedimento di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, con l’esclusione della Variante suddetta dalla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, sulla base dell’istruttoria tecnica sopraccitata e con le raccomandazioni ai sensi dell’art.12 co.3-bis del D.Lgs. n.152/2006 ivi contenute;

DETERMINA

ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006,

di escludere il Piano denominato “Progetto Urbanistico Esecutivo in località Campo Reatino”, sito nel Comune di Rieti (RI), **dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs 152/2006**, secondo le risultanze e con le raccomandazioni di cui alla Relazione Istruttoria formulata dall’Area “Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica”, da considerarsi parte integrante della presente determinazione.

Il presente provvedimento sarà inoltrato all’*Autorità Procedente*.

Il presente provvedimento è emanato in conformità alla Parte II del D.Lgs.n.152/2006 e non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione richiesti dalle vigenti norme.

Il presente provvedimento sarà pubblicato integralmente, unitamente alla *Relazione istruttoria*, sul sito *web* istituzionale della Regione Lazio www.regione.lazio.it.

Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di 60 giorni dal ricevimento secondo modalità di cui al D.Lgs. n.104 del 2/7/2010, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di 120 giorni.

il Direttore ad interim

ing. Wanda D’Ercole

DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,
POLITICHE DEL MARE

AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

OGGETTO: VVAS-2023_12. Comune di Rieti (RI). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006, relativa al “*Progetto Urbanistico Esecutivo in località Campo Reatino*”.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che il Comune di Rieti, in qualità di *Autorità Procedente*, con nota prot.n. 27080 del 11/04/2023 acquisita al protocollo regionale con prot.n. 0422905 del 17/04/2023, ha trasmesso all’Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica (di seguito *Autorità Competente*) la documentazione per l’avvio della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa al piano in oggetto;

RILEVATO che il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS, trasmesso con la sopracitata nota acquisita con prot.n. 0422905 del 17/04/2023, contiene una proposta di individuazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nella fase di consultazione;

DATO ATTO che, con nota prot. n. 0854479 del 31/07/2023, l’Autorità Competente ha comunicato e integrato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente al Piano, in formato digitale:

- **Ministero della Cultura:**
 - *Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio - Roma:*
 - *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l’Area Metropolitana di Roma e Provincia di Rieti;*
- **Regione Lazio, Direzione Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare (ex Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica):**
 - *Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali;*
 - *Area Supporto all’ufficio ricostruzione, linee di indirizzo e programmazione urbanistica e paesaggistica dei centri abitati colpiti dal sisma 2016/2017*
- **Regione Lazio, Direzione Lavori Pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica (ex Direzione Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo):**
 - *Area Tutela del Territorio;*
 - *Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche;*
- **Regione Lazio, Direzione Ambiente, cambiamenti climatici, transizione energetica e sostenibilità, parchi (Ex Direzione Regionale Ambiente);**
- **Regione Lazio, Direzione Ciclo dei Rifiuti;**
- **Regione Lazio, Direzione Trasporti, mobilità, tutela del territorio, demanio e patrimonio (ex Direzione Infrastrutture e Mobilità);**
- **Regione Lazio, Direzione per l’inclusione sociale**
- **Regione Lazio, Direzione Agricoltura e sovranità alimentare, caccia e pesca, foreste (ex Direzione “Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste”):**

- *Area Affari Generali e Usi Civici;*
- **Provincia di Rieti:**
 - *Settore V “Servizio Urbanistica”;*
 - *Settore VI “Servizio geologico”;*
- **ARPA Lazio, Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio;**
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Centrale;**
- **Autorità ATO N3 Lazio Centrale - Rieti;**
- **Acqua Pubblica Sabina S.p.A.;**
- **ASL Rieti;**

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

1. **ARPA LAZIO, Agenzia regionale Protezione Ambientale del Lazio:** nota prot.n. 059677 del 01/09/2023, acquisita in pari data al protocollo regionale con prot.n. 0953806;
2. **Regione Lazio, Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area “Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali”:** nota prot. n. 1014374 del 15/09/2023;

PRESO altresì ATTO che, con nota prot. n. 0910957 del 16/08/2023, l’Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche della ex Direzione Regionale “Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo”, in considerazione della natura e relativa ubicazione del programma, ha comunicato di non essere competente ad esprimere alcun parere in merito all’ambito di applicazione, definito con D.G.R. n. 445 del 16/06/2009 “*Provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano, di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani, modifica alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 1317 del 05 dicembre 2003*”.

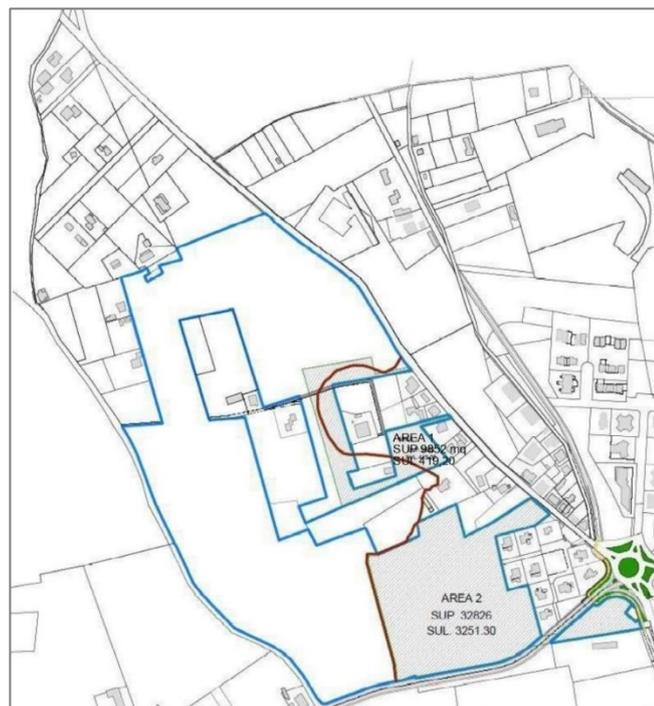
TENUTO CONTO che l’Autorità Procedente ha fornito riscontro alle comunicazioni e/o pareri sopra citati trasmessi dai Soggetti Competenti Ambientali, specificatamente alle criticità rilevate nel relativo parere dall’Area “Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali”, con contributi inviati con i prott. nn. 78170, 78171, 78173, 78177, 78178, 78181 del 23/10/2023, rispettivamente acquisiti in pari data ai prott. nn. 1191011, 1191029, 1191051, 1191058, 1191069, 1191076; successivamente perfezionati con ulteriore documentazione trasmessa con i prott. nn. 81842 e 81848 del 06/11/2023, acquisiti in pari data con i prott. 1255630 e 1255646;

VERIFICATO che il Rapporto Preliminare trasmesso ha evidenziato le informazioni di seguito riportate che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

- la proposta in analisi, riguarda un Progetto Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) di iniziativa privata collocato in località “*Campo Reatino*”, nell’ambito di terreni totalmente inedificati, classificati dal vigente PRG come Zona “C5 Parco Privato”, la cui attuazione è resa ammissibile, secondo le disposizioni dell’art. 34 delle NTA, in porzioni territoriali continue non inferiori a 100.000 mq, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - ❖ *indice massimo di utilizzazione territoriale: 0,025 mq/mq, con destinazione interamente residenziale,*
 - ❖ *superficie fondiaria non superiore al 90% di quella territoriale, con destinazione a viabilità e parcheggi della rimanente,*
 - ❖ *Lotto minimo 5000 mq,*
 - ❖ *Altezza massima 8,00 ml,*
- L’area interessata dal PUE è situata nell’ambito di terreni di proprietà privata, distinti al Catasto tecnico del Comune al Foglio 64, con particelle 1-17-52-65-66-86-93-187-299-300-301-302-314-316-390-393-399-444-445-456-502, con una superficie totale di mq 146.820.



- In considerazione delle disposizioni dell'art. 29, comma 2, delle NTA di PRG, visto che la zona C5 Parco Privato non presenta aree edificate, l'indice territoriale di cui all'art. 34 è applicabile all'intero comprensorio senza detrazioni, determinando un comprensorio con una superficie lorda edificabile (SUL) pari a 3.670,50 mq minore di quella edificabile.
- Il perimetro proposto, al fine di minimizzare il consumo di territorio, è stato individuato in prossimità di aree già urbanizzate, dotate di servizi essenziali e di una rete di viabilità esistente, prevedendo una superficie edificabile concentrata su 42.678 mq (su una superficie territoriale di 146.820 mq), distinta in due aree, di mq 9.852 (Area 1), e 32.826 (Area 2), nel rispetto dell'art. 16, comma 4, punto 3, e art. 19, comma 3, delle NTA del PRG, con superficie utile lorda edificabile totale pari a mq 3.670,50 mq (mq 146.820 X 0.025 mq/mq).





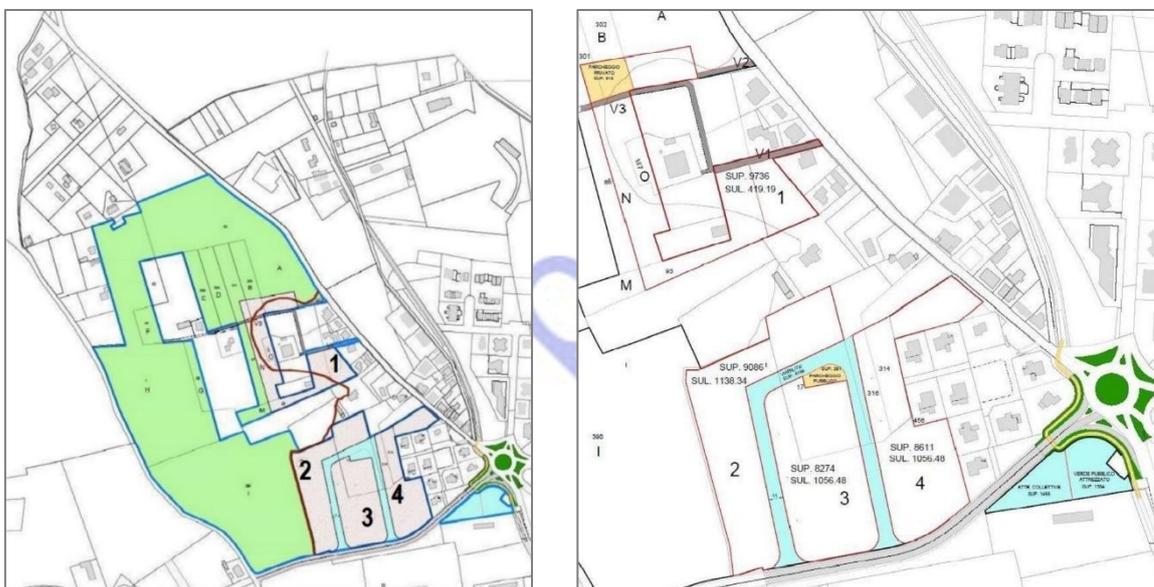
Le superfici SUL rispettivamente assegnate alle due zone destinate all'edificazione e agli standard, risultano:

- ❖ AREA 1 SUL mq. 419,20
- ❖ AREA 2 SUL mq 3.251,30

individuando 4 lotti con le seguenti superfici edificabili:

<i>Lotto 1</i>	<i>mq. 9.736,00</i>	<i>SUL 419,20</i>	Area 1 Area 2 25.791 mq con SUL 3.251
<i>Lotto 2</i>	<i>mq. 9.086,00</i>	<i>SUL 1.138,34</i>	
<i>Lotto 3</i>	<i>mq. 8.274,00</i>	<i>SUL 1.056,48</i>	
<i>Lotto 4</i>	<i>mq. 8.611,00</i>	<i>SUL 1.056,48</i>	
TOTALE	mq. 35.707,00	SUL 3.670,50	

Nell'ambito del perimetro generale, le aree interessate dalla lottizzazione sono suddivise in 4 lotti come rappresentato nelle tavole contenute nel Rapporto preliminare a pag. 50 e ss. di seguito riportate:



- Nel Rapporto Preliminare è evidenziato che, da un punto di vista dimensionale, il PUE proposto prevede una superficie complessiva fondiaria residenziale di mq 35.707,00 con una superficie lorda realizzabile pari a mq 3.670,50, con definizione e quantificazione degli standards urbanistici, calcolati ai sensi del D.M. n. 1444/1968 su superficie lorda realizzabile di mq 3.670,50, con una superficie complessiva destinata agli standard pari a 2.646 mq ($3.670,50/25 = 146,82 = 147 \text{ ab} \times 18 \text{ mq/ab}$), così suddivisi:

<i>Verde</i>	$147 \times 9 \text{ mq/ab} = 1323 \text{ mq}$
<i>Parcheggi</i>	$147 \times 2.50 \text{ mq/ab} = 368 \text{ mq}$
<i>Attrezzature collettive</i>	$147 \times 2.00 \text{ mq/ab} = 294 \text{ mq}$
<i>Istruzione</i>	$147 \times 4.50 \text{ mq/ab} = 661 \text{ mq}$
STANDARDS REPERITI	
<i>Attrezzature collettive + istruzione</i>	mq 956
<i>Verde</i>	mq 1564 > 1323 mq
<i>Parcheggi pubblici</i>	mq 381 > 368 mq
<i>Attrezzature collettive + istruzione</i>	mq 1.466 > mq 956
<i>Aree da cedere al comune complessive di standards e viabilità</i>	mq 7.605

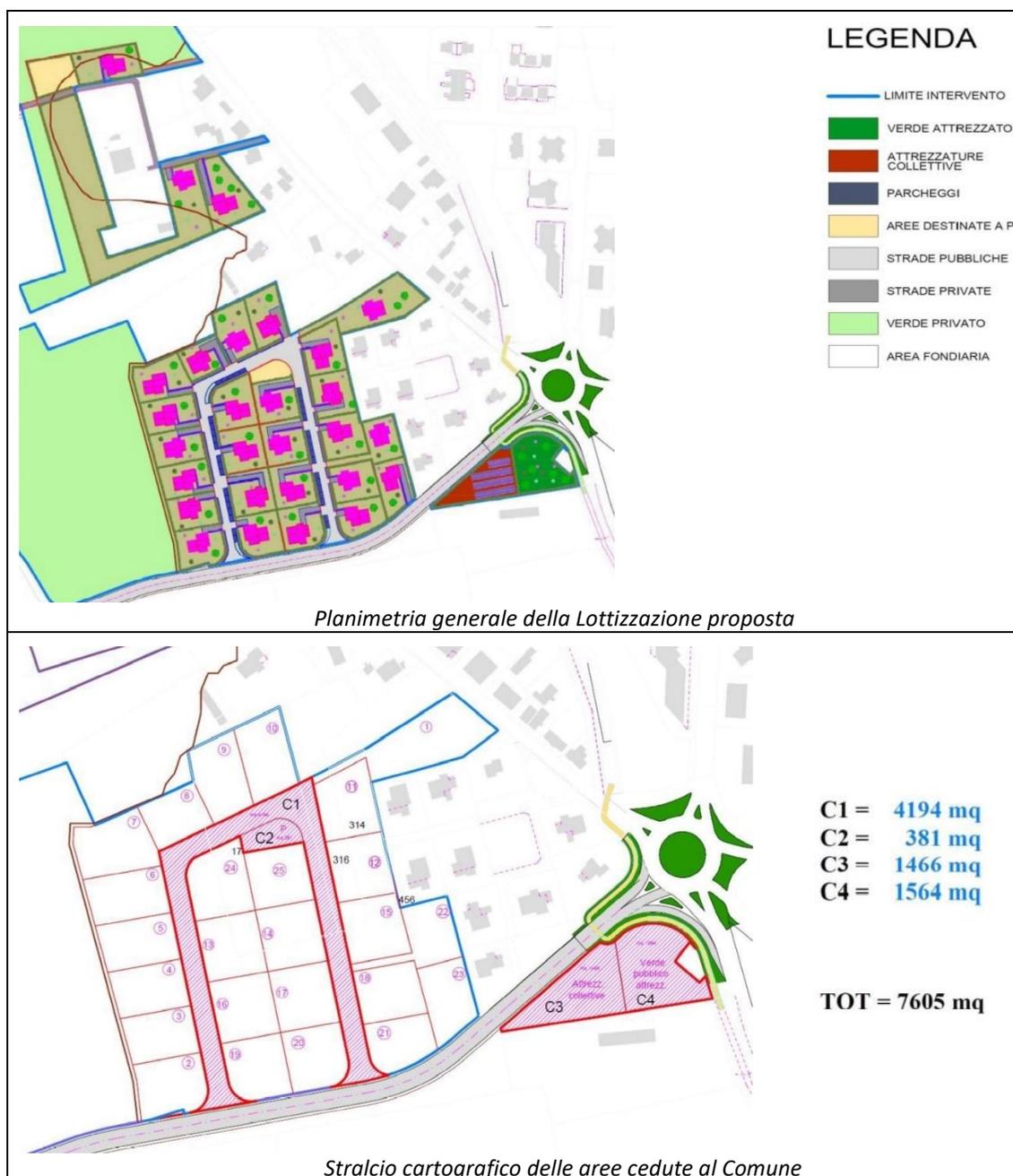
Come previsto dall'art. 34 comma 2 delle NTA del PRG, l'edificazione in ambito di PUE dovrà rispettare i limiti di densità fondiaria previsti per la zona C5 ($\leq 90\%$) e l'indice Ut di $0,025 \text{ mq/mq}$ (della zona), conseguentemente la superficie destinata ai parcheggi e alla viabilità non deve essere inferiore al 10 % della superficie territoriale.



Il PUE proposto, come precisato a pag. 53 del R.P. rispetta i limiti previsti dalla norma di densità fondiaria e l'indice di UT, evidenziando che la superficie residua da destinare ai parcheggi e alla viabilità deve comprendere sia le aree private sia le aree cedute al comune, quale superficie derivante dalla sottrazione delle zone A1 e A2 dalla superficie totale del comprensorio (mq 146.820 – A1 mq 9.852 – A2 mq 32.826 = mq 104.142), pertanto la superficie totale risulta essere pari a 108.833 mq.

<i>Parcheggi Pubblici</i>	<i>mq</i>	<i>381</i>
<i>Viabilità pubblica</i>	<i>mq</i>	<i>4.194</i>
<i>Viabilità privata</i>	<i>mq</i>	<i>116</i>
<i>Parcheggio privato</i>	<i>mq</i>	<i>104.142</i>
Totale	mq	108.833

Le aree sono parzialmente ricomprese nel PAI che, limitatamente alla zona A, consente la possibilità di realizzare parcheggi e impianti sportivi, senza consentire <<opere di pavimentazione né di urbanizzazione>>.





Le aree destinate a verde attrezzato e alle attrezzature collettive sono collocate in prossimità di una pista ciclabile, prevedendo inoltre servizi connessi, e la possibilità di realizzare <<un campo fotovoltaico da utilizzare per una prossima Comunità Energetica che comprenda i residenti della zona>>.

Relativamente alle aree private a destinazione residenziale le tipologie edilizie scelte nell'ambito del Progetto Urbanistico Esecutivo riguardano tipi edilizi di piccoli fabbricati monofamiliari a un piano, tali da consentire il rispetto di indici fondiari molto bassi;

Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria è evidenziato che il comprensorio è posto in adiacenza a strade già dotate di infrastrutture urbane e reti, prevedendo relativo progetto delle opere infrastrutturali, separato dal progetto generale.

- L'analisi di influenza riportata a pag. 64 del R.P., condotta al fine di valutare i potenziali impatti sulle componenti ambientali limitatamente alle aree del PUE interessate da edificazione, evidenzia che:
 - relativamente alle caratteristiche geologiche e geomorfologiche, l'area in esame, collocata in una zona pianeggiante della conca reatina posta a 385 m s.l.m. di categoria topografica T1 <<non mostra con elementi morfologici di rilievo che possano destare attenzione [...] >> evidenziando che i movimenti di terra previsti non comporteranno mutamenti rilevanti sulla stabilità idrogeomorfologica dell'area, anche in considerazione della portata minima delle modifiche morfologiche indotte dagli scavi, facendo una ulteriore analisi anche in riferimento alla Carta relativa allo stato dei Sinkholes nella Regione Lazio del 2012;
 - Relativamente agli aspetti idrogeologici e litologici, in considerazione dell'andamento meandriforme del fiume Velino, non vengono segnalate criticità nell'ambito dell'area in analisi rilevando che, <<in base a misurazioni eseguite in pozzi ubicati nelle immediate vicinanze dell'area oggetto di intervento, è stato accertato che il livello statico della falda idrica risulta livellato a profondità maggiori di 50 m rispetto al p.c.>>;
 - Relativamente agli aspetti geologici geomorfologici ed idrogeologici generali e di dettaglio, non sono segnalati particolari rischi di vulnerabilità territoriale o problematiche riferibili a franosità, puntuale o diffusa; evidenziando che <<le buone qualità meccaniche dei terreni permettono di escludere problemi associabili a cedimenti differenziali o problematiche strutturali>> per le opere previste dal PUE, fatte salve le necessarie verifiche da effettuare in conformità alle NTC del 2018;
 - Relativamente alla vulnerabilità sismica, secondo lo strumento urbanistico di Microzonazione Sismica di Livello 3 del comune di Rieti, validato con Ordinanza del Commissario straordinario n.24 registrata il 15 maggio 2017 al n.1065, l'area in oggetto ricade in "Zona stabile suscettibile di amplificazione sismica", con valori di amplificazione sismica FA pari a 1,50, presentando una valutazione di vulnerabilità MEDIA; inoltre, vista la tipologia residenziale degli interventi previsti, si rileva una <<pericolosità intrinseca del progetto [...] molto limitata>>, valutata sulla base dei dati ottenuti dai sopralluoghi, indagini e rilevamenti effettuati, graficizzati nella Carta di Idoneità Territoriale, che evidenziano <<una tipologia di Classe 1 idonea alla trasformazione>>.

Lo studio condotto ai fini della verifica della conformità geomorfologica, ai sensi del DGR 2649/1999 e D.P.R.380/01 art. 89, <<evidenzia l'assenza di situazioni geologiche, idrogeologiche, geomorfologiche e sismiche che possano compromettere il progetto in oggetto>>.

 - Relativamente agli aspetti vegetazionali e inerenti alla biodiversità, è evidenziato che l'area interessata dal PUE, posta marginalmente ad aree già urbanizzate, presenta il tipico sistema naturale dell'Agro Reatino ed è caratterizzata da un mosaico policromo basato su un sistema particellare avente colture diverse con la presenza <<di siepi arbustate e alberate, fasce inerbite, filari e boschi, ad individuare i confini delle proprietà>> che con pioppi, salici, roverelle, olmi, cornioli, sambuchi, prugnoli, contribuiscono all'aumento della biodiversità di ecosistemi agricoli generalmente semplificati.

L'attuale destinazione d'uso dei terreni è agricola o seminativo incolto.

La vocazione agricola dell'area in analisi posta ai margini di contesti urbanizzati ha determinato la semplificazione degli ecosistemi naturali presenti in questa porzione di territorio con la diffusione



di agro-ecosistemi e conseguente trasformazione dei seminativi arborati diffusi in seminativi semplici.

Il contesto naturale vede la presenza di aree che, seppur coltivate e parzialmente edificate, tuttavia conservano elementi di naturalità intorno alle abitazioni e ai coltivi che contribuiscono alla formazione di zone tampone e corridoi ecologici utili ad aumentare la valenza naturalistica e favorire la diversificazione ambientale.

Gli agro-ecosistemi vedono la presenza di vegetazione arborea e/o arbustiva posta ai margini delle aree coltivate utile a garantire una diversificazione del territorio e un aumento della biodiversità, segnalando comunque che l'ecosistema naturale dell'area è prevalentemente <<caratterizzato da specie vegetali "opportuniste" e specializzate, tipiche dei luoghi soggetti a disturbo intenso e protratto nel tempo, quali [...] ad esempio i margini stradali e gli habitat urbani>>.

L'analisi condotta sulle particelle interessate da edificazione e relativo cambio di destinazione d'uso, ha rilevato l'esistenza di due differenti contesti vegetazionali, evidenziando in modo più specifico che:

le particelle nn. 390 e 17 risultano essere prive di elementi vegetazionali spontanei e mantengono una gestione agricola per produzione di cereali, rilevando alcune specie ruderali poste ai margini dei campi lungo i bordi stradali, e pochi olmi isolati.

Le particelle nn. 316, 314 e 502, dismesse dall'uso agricolo, limitrofe al nuovo nucleo residenziale mostrano la presenza di arbusti di <<*Sambucus nigra* L. e [...] e specie di : *Arundo donax* L., *Pteridium aquilinum* L. Kuhn, *Daucus carota* L., *Cichorium intybus* L., *Taraxacum officinale* Web., *Plantago* spp, *Urtica dioica* L., *Solidago* spp., *Succisa pratensis* Moench, *Lolium perenne* L. e abbondantissimo *Papaver rhoeas* [...] elementi arborei con piante da frutta (*Prunus*) ormai improduttive ed in stato di abbandono e alcuni olmi (*Ulmus minor* L) [...]

Le particelle nn. 444 e 445 sono caratterizzate da suolo nudo e vedono la presenza di specie erbacee frugali.

- Relativamente agli aspetti riguardanti i Lineamenti climatici, è stato fatto riferimento alla Carta delle unità fitoclimatiche del Lazio, estratta dalla Fitoclimatologia di Carlo Blasi 1994, redigendo una carta di dettaglio utile a evidenziare che l'area in analisi sia caratterizzata da precipitazioni medie comprese tra 80 a 120 mm/mese, con apporti minimi estivi da 27 a 50.
- Relativamente alle caratteristiche legate all'uso del suolo, dalla CUS Lazio si evince che <<la zona di intervento [...] inserita in un contesto caratterizzato da usi poco diversificati e prevalentemente agricoli, riconducibili alla classe dei "seminativi semplici in aree irrigue", riguardando superfici prevalentemente occupate da seminativi a cereali o foraggio>>.

La carta elaborata per inquadrare più specificatamente le particelle soggette ad edificazione interessate da variazione di destinazione d'uso, fa riferimento alle 6 classi di uso del suolo (rif. Corine Land Cover) previste dall'allegato 1 della D.G.R. n. 2649 del 18/05/1999 Regione Lazio in applicazione della L. n. 64 del 2 febbraio 1974, evidenziando che <<l'area interessata dal progetto urbanistico, e destinata alla realizzazione di nuovi edifici, è un attualmente seminativo, in parte in attualità di coltura, in parte dismesso in epoca recente, inserito in un contesto ambientale piuttosto omogeneo in cui prevalgono seminativi, inframmezzati da piccole superfici occupate da vigneti (legnose agrarie); in vicinanza si rinvengono estesi nuclei residenziali, un parco, un'area industriale dismessa, aree agricole eterogenee ed incolti con bassissima copertura arbustiva>> e l'assenza di <<superfici naturali, quali boschi e arbusteti>>, con la presenza di <<alcuni alberi isolati [...] a margine dei campi>>.

L'analisi agro-pedologica condotta sulla capacità d'uso dei suoli segnala la presenza di <<una sola classe di capacità d'uso – Classe I – relativa ai suoli arabili, con scarse limitazioni all'uso agricolo>>, riguardante <<suoli che non richiedono particolari pratiche di conservazione e che consentono un'ampia scelta tra le colture diffuse nell'ambiente, [...] moderatamente calcarei, con rocciosità assente (<2%), pietrosità superficiale da scarsa (0,3-1%) a comune (1-3%), con classi di tessitura sono [...] ricomprese tra franco-argillosa e franco-limoso-argillosa>>.



- In merito al superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite causati dall'utilizzo intensivo del suolo, nel R.P. a pag. 90 è evidenziato che *<<il Comune di Rieti (dato 2021) ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 3,12 % (fonte: SNPA), che corrisponde a 8,578 ettari di superficie di suolo>>*, e relativamente *<<all'impermeabilizzazione dei suoli sarà rispettato quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n.6 ed in particolare:*
 - a) *il recupero delle acque piovane e delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione;*
 - b) *l'installazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati;*
 - c) *l'installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua;*
 - d) *l'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50 per cento della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore.*

- **La valutazione di idoneità territoriale** condotta nel R.P. a pag. 91 evidenzia che l'area in analisi, attualmente destinata ad uso agricolo, collocata in prossimità di contesti urbanizzati, presenta una componente ambientale naturale semplificata che ha subito trasformazioni derivanti dall'elevato grado di antropizzazione del territorio, segnalando la presenza di *<<incolti caratterizzati da scarsa ricchezza flogistica, [...] specie spontanee [...] tipiche [...] e seminativi, in linea all'ordinamento agricolo della zona, alle condizioni climatiche, pedologiche e tradizionali>>*.
 Il progetto di urbanizzazione proposto, in conformità alle vigenti previsioni di trasformazione urbanistica del PRGC, prevede l'espansione di una porzione di territorio posto in continuità con aree urbanizzate già edificate, mediante la realizzazione di nuove unità abitative, determinando modeste interferenze in un'ambiente naturale con *<<caratteristiche vegetazionali, già profondamente condizionate dell'utilizzo, con totale assenza di specie floristiche di interesse. Lo studio agro-pedologico evidenzia la totale utilizzabilità e lavorabilità di superfici>>*, senza rilevare *<<rischi geologici o erosivi>>* che possano determinare limitazioni d'uso dei terreni.
<<La sostanziale assenza di modifiche rilevanti a carico del sistema naturale rispetto all'attuale stato dei luoghi, le dimensioni della superficie interessata, sostanzialmente esigue se rapportate all'estensione della pianura reatina, la presenza di numerosi edifici e soprattutto l'adiacenza all'area urbana e a vari servizi di base, giustificano ampiamente la variazione della destinazione d'uso dell'area in superficie oggetto di edificazione a scopo residenziale>>.

- **La Valutazione preliminare dei possibili impatti ambientali** condotta nel R.P. rileva che: relativamente all'atmosfera e alla qualità dell'aria, in riferimento al Piano di Risanamento per la qualità dell'aria aggiornato e alla nuova classificazione del territorio laziale a livello comunale, il comune di Rieti presenta *<<la classe complessiva 2 per la quale uno o più indicatori di legge di tale inquinante sono, per almeno 3 anni dei 5 anni precedenti, superiore alla soglia di valutazione superiore (SVS) e per almeno 3 anni inferiori al valore limite>>*; rilevando inoltre che i dati ottenuti dalle stazioni di misura della Qualità dell'Aria di ARALAZIO presenti nella provincia di Rieti capoluogo non mostrano particolari criticità per gli indicatori presi a riferimento.
relativamente ai flussi di traffico, l'analisi effettuata sulla componente delle mobilità indotta dal nuovo insediamento urbanistico e dalle autovetture impiegate dai residenti previsti consente di determinare un carico di traffico complessivo sulla rete stradale esistente e sulla rete viaria prevista interna alla lottizzazione tale da poter escludere modifiche consistenti, specificando che *<<la nuova viabilità non rappresenta infatti alcuna valida alternativa a direttrici di traffico che non siano quelle generate o attratte specificatamente dagli insediamenti all'interno della lottizzazione stessa>>*.
 In considerazione dei residenti previsti, la localizzazione decentrata del PUE, le tipologie abitative individuate e relative *condizioni di accessibilità*, è stato possibile stimare la domanda di mobilità *<<sulla base degli spostamenti sistematici in autovettura, [...] e sul numero di spostamenti dei residenti [...] condotta sulla base del numero di 28 unità abitative monofamiliari>>* previste, *<<ciascuna delle quali dotata di almeno un posto auto privato, [...] in aggiunta ai parcheggi pubblici*



previsti>>, associando a <<ciascuna unità abitativa un nucleo familiare con una media di 2 autovetture, valutando che circa 3 su 4 di queste vengano quotidianamente impiegate per spostamenti sistematici [...] nella fascia mattutina>>.

Considerato inoltre che il 70% degli spostamenti quotidiani previsti avviene al mattino in orario di punta, dalle ore 8.00 alle ore 9.00, il numero complessivo degli spostamenti dei residenti corrisponde a <<circa 30 autovetture in uscita dalla lottizzazione>>, si ritiene pertanto che il volume veicolare del traffico indotto stimato, <<in termini di distribuzione delle provenienze e delle destinazioni >> possa produrre <<effetti più significativi [...] circoscritti alla viabilità immediatamente limitrofa all'area dell'intervento>>, considerando prevalenti le destinazioni verso Rieti (90%) e in minima parte verso il restante territorio.

Dalle analisi condotte nel R.P. viene evidenziata <<la sostenibilità dell'intervento di progetto in termini di impatto sul sistema della mobilità, sottolineando che l'insediamento previsto rappresenti <<un punto di generazione e di attrazione di traffico modesto e la rete di trasporto>> sia in grado di <<assorbire i flussi senza avvicinarsi a condizioni di degrado significativo del livello di servizio ma anzi continuando a presentare livelli [...] molto elevati e ampi margini di capacità residua>>.

Si evidenzia pertanto che <<lo stato attuale della qualità dell'aria, la tipologia di insediamento che prevede solo residenze monofamiliari e la stima del traffico indotto, considerando le caratteristiche territoriali al contorno permettono di considerare trascurabile gli effetti del progetto urbanistico sulla componente aria>>.

- Il quadro dei possibili impatti ambientali riportato a pag. 123 del R.P. è di seguito schematizzato :

IMPATTI DIRETTI	IMPATTI INDIRETTI	VALORE
SCALA VASTA		
Consumo di suolo	Frammentazione e perdita della capacità produttiva della zona	basso
Interruzione di corridoi ecologici tra macchie distanti	Riduzione della capacità portante delle macchie connesse precedentemente	minimo
Alterazione dinamiche paesistiche	In ambito agrario: nascita di nuovi insediamenti, aumento del consumo di combustibili fossili legato all'urbanizzazione, aumento dei disturbi sugli ecosistemi dovuto ai nuovi insediamenti	
Aumento del volume globale di traffico	Aumento delle emissioni in atmosfera, dell'inquinamento delle acque, rumore	minimo
Difficoltà della gestione del trasporto pubblico	Aumento dei mezzi privati circolanti	minimo
	Costi elevati di infrastrutturazione	
Aumento dell'illuminazione notturna	Aumento dei disturbi agli ecosistemi, alla fauna	minimo
Impermeabilizzazione	Impatti sulla ricarica della falda; sui tempi di corrivazione e sulle portate e la qualità dell'acqua dei recettori finali	minimo
	Nuove artificializzazioni dei corsi d'acqua	
Aumento degli elementi non naturali	Diminuzione della capacità del territorio di automantenersi	minimo
Cementificazione delle aree circostanti le nuove edificazioni	Aumento dei costi di gestione degli spazi antropizzati	minimo
SCALA LOCALE		
Aumento del numero di automobili in transito sulle strade	Riduzione della velocità di transito dovuta agli accessi che si vengono a creare	minimo
Aumento del numero di impianti di riscaldamento/condizionamento	Maggiore consumo energetico, aumento delle emissioni da combustione in atmosfera	basso
Estetico-percettivi legati alla riconoscibilità e identità dei luoghi, all'intrusione di elementi estranei	Perdita di valore paesaggistico, interruzione della continuità morfologica dei luoghi	minimo
Aumento della temperatura dell'acqua di scolo e del carico inquinante	Effetti sulle acque superficiali, la vegetazione limitrofa e la biocenosi acquatica	minimo

- L'analisi relativa ai criteri dell'Allegato I del d.lgs. 152/2006 riportata a pag. 124 del R.P., condotta ai fini di individuare possibili interferenze del PUE proposto con gli obiettivi di sostenibilità ambientale,



in merito alla probabilità/durata/ frequenza/reversibilità, gli effetti potenziali sulle componenti ambientali, è di seguito schematizzata:

1	CARATTERISTICHE DEL PIANO O DEL PROGRAMMA, TENENDO CONTO IN PARTICOLARE, DEI SEGUENTI ELEMENTI:	PERTINENZA
1.A	In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	ELEMENTO <u>NON</u> PERTINENTE Il progetto urbanistico è una attuazione del PPA
1.B	In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	ELEMENTO <u>NON</u> PERTINENTE Il Piano non determina ulteriori effetti a cascata
1.C	La pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, sotto il profilo ambientale e socio- economico	ELEMENTO NON PERTINENTE Le scelte progettuali sono permeate dall'attenzione ad una politica insediativa sostenibile sotto il profilo ambientale e sociale.
1D	Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	ELEMENTO <u>NON</u> PERTINENTE Le azioni del Piano non prevedono azioni dirette di risanamento, non sussistendo preesistenti problemi ambientali.
1.E	La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	ELEMENTO NON PERTINENTE Il Piano in oggetto non contiene previsioni che danno attuazione diretta alla normativa comunitaria in materia ambientale.
2	CARATTERISTICHE DEGLI EFFETTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE. VARIAZIONE DEL CARICO INQUINANTE DEI REFLUI DESTINATI AGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE	CARATTERISTICHE
2.A	Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti	Bassa, bassa, contenuta, non reversibile
2.B	Carattere cumulativo degli effetti	Non cumulativo
2.C	Natura transfrontaliera degli effetti nei soli Comuni confinanti	Assente
2.D	Rischi per la salute umana o per l'ambiente	Assenti
2.E	Entità ed estensione nello spazio degli effetti	L'effetto riguarda un'area molto limitata, significatività bassa
2.E bis	Entità ed estensione nello spazio degli effetti: densità abitativa dell'area potenzialmente interessata dall'effetto	Significatività bassa
2.F	Dimensione delle aree interessate	Esigua porzione del territorio comunale
2.G	Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata	Significatività bassa
2.H	Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Assenti
3	CARATTERISTICHE DEGLI EFFETTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE. VARIAZIONI NELL'USO DEL SUOLO IN TERMINI	CARATTERISTICHE
3.A	Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti	Bassa, bassa, contenuta, non reversibile
3.B	Carattere cumulativo degli effetti	Non cumulativo
3.C	Natura transfrontaliera degli effetti nei soli Comuni confinanti	No
3.D	Rischi per la salute umana o per l'ambiente	Assenti
3.E	Entità ed estensione nello spazio degli effetti:	L'effetto riguarda un'area molto limitata, significatività bassa
3.E bis	Entità ed estensione nello spazio degli effetti	fascia di densità superiore ai 200 km ² , significatività bassa
3.F	Dimensione delle aree interessate	piccola porzione del territorio comunale
4	Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate.	Caratteristiche
4.A	Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata	Assenti

4.B	Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Assenti
-----	---	---------

Per quel che riguarda il rapporto tra il piano in oggetto ed altri piani e/o programmi, nella tabella sopra riportata nel R.P. è indicato che non sono preseti effetti cumulativi.

- Le possibili misure di mitigazione descritte a pag. 126 del R.P. utili al fine di orientare le scelte pianificatorie <<di espansione a bassa densità con tipologie abitative mono-familiari con giardino privato>> in un <<ambito paesistico di margine, di transizione tra città e campagna>>, verso i principi di sostenibilità ambientale, sono sostanzialmente tese a garantire l'adozione di:
 - siepi e filari preferendo specie autoctone
 - recupero a verde multifunzionale delle aree di risulta
 - recupero delle acque piovane
 - fitodepurazione
 - mantenere la permeabilità delle aree di risulta
 - materiali da costruzione isolanti
 - corretta esposizione delle pareti vetrate
 - massimizzare l'areazione e climatizzazione naturale
 - utilizzo dei parcheggi e delle coperture per la produzione di energia fotovoltaica
 - architettura bioclimatica
 - mobilità debole e potenziamento dei trasporti pubblici

CONSIDERATO che nel Rapporto Preliminare sono richiamati i seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata, per i quali è stata esaminata e valutata l'analisi di coerenza esterna, evidenziando che eventuali verifiche mancanti sono state effettuate d'ufficio dalla presente Autorità competente:

• **Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)**

L'Analisi di coerenza è stata effettuata in riferimento al PTPR approvato con D.C.R. n. 5/2021 e pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021, supplemento n. 2.

L'area interessata dal PUE proposto, dalla consultazione delle tavole 10, fogli 347 (A, B, C) del vigente PTPR, risulta essere così classificata:

Tavola B (beni paesaggistici)

L'Area interessata dal PUE proposto non risulta essere vincolata ai sensi dell'art. 134, comma 1, del Codice D.Lgs. n. 42/2004. Non sono state fornite informazioni in merito alla presenza o meno di usi civici.

Tavola A (Sistemi e ambiti del paesaggio)

L'area è inserita nel "Sistema del paesaggio agrario" in ambito di 'Paesaggio Agrario di Continuità', ai sensi dell'art. 27 delle NTA del PTPR, e marginalmente inclusa in corrispondenza della viabilità di innesto al comprensorio nel "Sistema del Paesaggio Insediativo" in ambito di 'Paesaggio degli insediamenti urbani', di cui all'articolo 28 delle N.T.A.

Tavola C: l'area non risulta essere interessata da dalla presenza di "Beni del patrimonio naturale e culturale".

• **Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico (P.A.I.)**

Dalla consultazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 04/04/2012 (BURL n. 21 del 07/06/2012, s.o. n. 35), le aree interessate dal P.U.E. risultano prevalentemente interne alle fasce fluviali e zone di rischio idraulico e geomorfologico di Fascia A, e marginalmente all'interno delle zone di Fascia B e Fascia C, nei cui ambiti è necessario perseguire il mantenimento e il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo del fiume Velino.

L'area interessata dal PUE <<non rientra in zone sottoposte a vincolo idrogeologico>>.

• **Piano Regionale di Tutela delle Acque (P.T.A.R.)**

Il Piano aggiornato di Tutela delle Acque Regionale (P.T.A.R.), approvato con D.C.R. n. 42/2007 e pubblicato sul BURL n. 34 del 10/12/2007, s.o., è stato aggiornato con con D.C.R. n.18 del 23/11/2018 e pubblicato sul BURL n.103 del 20/12/2018, suppl. n. 3.

Nel Rapporto Preliminare l'analisi viene condotta sul PTAR non aggiornato, rilevando che <<il territorio di Rieti ricade nel bacino n. 18 Velino e sottobacino Fiume Velino 3>> con <<uno stato ecologico buono>>, evidenza <<una tendenza al miglioramento dei bacini che insistono sulla provincia di Rieti e di Latina, con sostanziale invarianza per quanto riguarda la provincia di Roma e quella di Frosinone ed una lieve tendenza al peggioramento dei bacini del viterbese>> senza tuttavia fornire informazioni che facciano riferimento ai sistemi di depurazione previsti dal PUE approfondendo gli aspetti legati ad eventuali impatti determinati dall'aumento del carico insediativo in relazione all'impianto di depurazione esistente di Camposaino.

• **Piano regionale di Risanamento della Qualità dell'Aria (P.R.Q.A.)**

Il vigente P.R.Q.A., approvato con D.C.R. n. 66 del 10/12/2009, è stato aggiornato con D.G.R. n. 539 del 04/08/2020 e con D.G.R. n. 119 del 15/03/2022.

Il Rapporto preliminare non contiene una analisi in riferimento alla classificazione del territorio della Regione Lazio in relazione all'inquinamento atmosferico.

Secondo l'aggiornamento del D.G.R. 15 marzo 2022, n. 119, che sostanzialmente modifica la denominazione ed i codici delle zone, il comune di Rieti ricade nella zona: IT1216 - Zona Appenninica Sacco 2021 e gli è stata attribuita la classe complessiva 2, per il rischio di superamento dei valori limite per almeno un inquinante.

• **Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti (P.R.G.R.)**

Secondo le stime effettuate dal Piano regionale di Gestione dei Rifiuti (P.G.R.), approvato con D.C.R. 5 agosto 2020, n. 4, pubblicato sul BURL n. 116 del 22/09/2020, s.1, nelle aree oggetto di PUE, destinate a funzioni residenziali, i rifiuti prodotti sono riconducibili nella classificazione di "rifiuti riciclabili e ingombrati".

In dettaglio nel RP, non sono riportati i dati relativi all'incremento previsto del volume di rifiuti determinato dall'esecuzione degli interventi previsti dal PUE, facendo riferimento al potenziale insediativo, è tuttavia descritto che <<lo smaltimento dei rifiuti nel comune di Rieti è affidato a l'A.S.M. Rieti S.p.A che svolge nell'ambito del territorio del Comune di Rieti la serie di servizi di [...] deposito, trasporto e smaltimento rifiuti [...] presso l'impianto di trasferimento di Casa Penta, di proprietà di A.S.M. S.p.A. A.S.M. S.p.A [...] dalla stazione di Casa Penta all'impianto di trattamento-smaltimento autorizzato, [...] di Casale Bussi (VT) [...], di raccolta indifferenziata [...] con frequenza giornaliera [...], di raccolta differenziata [...] riutilizzata per processi di fabbricazione di nuovi prodotti, di rifiuti urbani pericolosi [...] successivo smaltimento presso impianti autorizzati, di ritiro ingombranti a domicilio [...], di raccolta porta a porta>>; evidenziando il centro di raccolta di Casapenta nel comune di Rieti, autorizzato al recupero e trasporto dei rifiuti provenienti dalla raccolta differenziata stradale e porta a porta e dei rifiuti indifferenziati ai centri di riciclo attrezzati, come previsto <<da Piano Regionale presso la discarica di Casale Bussi a Viterbo>>.

• **Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.)**

Relativamente alla verifica effettuata sulle previsioni del P.T.P.G. della provincia di Rieti, approvato con D.G.R. n. 232 del 07.04.2009, nel R.P., per quel che riguarda il sistema insediativo, gli obiettivi generali di riferimento per definire i criteri della pianificazione sub-provinciale, sono finalizzati al miglioramento della <<qualità urbana degli insediamenti, la valorizzazione delle risorse storiche e culturali e la tutela del patrimonio naturale ed ambientale>>, e individuano le seguenti linee di azione:

- rafforzamento e organizzazione del complesso sistema insediativo che fa riferimento diretto a Rieti;
- il miglioramento dell'uso e la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo provinciale, e l'individuazione di opportunità di sviluppo che consentano di limitare la dispersione insediativa;
- il miglioramento delle dotazioni e del disegno degli spazi pubblici e della qualità edilizia diffusa [...] dei caratteri insediativi;

Considerato che le Linee guida e i Progetti di Territorio sono parte integrante delle Norme Tecniche del PTPG, in riferimento alla Tavola 3 riguardante "Sistemi di Sviluppo locale, Rete di Accessibilità e poli produttivi terziari", per quel che concerne il PdT 3 "Valle Reatina e Valle Santa", l'area di PUE risulta essere collocata in un contesto più ampio dove sono previste <<Localizzazioni produttive esistenti, legate alla valorizzazione delle risorse locali e all'artigianato (ambiti dei Progetti di Territorio). Aree industriali / artigiani locali, che per specificazioni ulteriori relative alle risorse si rimanda ai singoli progetti di territorio>>.

Dalle Tavole 5 e 5 bis riguardanti gli obiettivi di *“Valorizzazione paesaggistica e ambientale e turistica”*, l’area in analisi non risulta essere inserita negli ambiti di valorizzazione individuati per *“il Parco provinciale del Parco del Velino”*.

Dalla Tavola 7 inerente ai perimetri dei *“Progetti di Territorio”*, si rileva che il Comune di Rieti risulta essere compreso all’interno del *“PdT3, Piana reatina e Valle Santa”*, nel cui ambito sono definiti indirizzi specifici *«Sul sistema insediativo nelle sue componenti produttiva, funzionale e dei servizi, ai fini della riqualificazione degli insediamenti urbani diffusi esistenti e ai fini della progettazione di nuovi insediamenti similari, soprattutto per quelli di tipo annucleato, deve essere prevista una adeguata dotazione di servizi (in particolare, servizi di commercio al minuto ed esercizi pubblici), la cui realizzazione deve anche essere rapportata alla costituzione di spazi pubblici»*.

L’analisi valutativa di riferimento alle dinamiche territoriali della Tav. 11 Progetto di Territorio PdT 3 *“Piana Reatina e Valle Santa”*, risulta parzialmente condotta; non segnala che l’area interessata dal PUE, oltre che essere collocata in corrispondenza di *“insediamenti lineari extra-urbani su viabilità primaria con tendenze alla complessificazione”*, ricade in aree di criticità ambientali a rischio idrogeologico e risulta essere inserita tra i *“Principali ambiti di attenzione ambientale e paesaggistica”* per le caratteristiche morfologiche e ambientali”.

Secondo le linee guida dello schema progettuale del PTPG contenute nell’Elaborato 13, il PUE ricade in *“Ambito di Valorizzazione del sistema fluviale”* del Velino, con *“previsione di costruzione di una rete di percorsi che permetta la fruizione in forma integrata dei Beni ambientali soprattutto legati all’acqua, organizzazione e promozione delle attività sportive legate al tempo libero e all’aria aperta e integrate con l’ambiente (volo a vela, canoa). Interventi finalizzati al recupero, mantenimento e/o sviluppo della continuità ecologica fluviale”*.

Si evidenzia che il PUE ricade nel perimetro della proposta del Parco fluviale del Velino, nel cui ambito *«sono previste azioni di riqualificazione del sistema insediativo e delle attività produttive primarie nel rapporto con l’ambito fluviale (TAVV: 13, 13 BIS)»*, e sono pure previsti *«nuovi percorsi ciclabili (13 BIS)»*.

Il PUE inoltre si colloca tra le *“principali aree insediative a sviluppo lineare in fase di avvio o in via di consolidamento, con scarsa qualità morfologico-funzionale-ambientale e conflittualità d’uso della rete infrastrutturale principale”*, ovvero tra porzioni lineari di *“ambiti destinati al riordino morfologico e riqualificazione ambientale degli insediamenti lineari extra urbani con il mantenimento di scorrimento della viabilità principale”* (TAV. 13).

In tali ambiti le previsioni individuate dal PTPG riguardano *“interventi di Riqualificazione ambientale ed edilizia degli insediamenti lineari extra urbani discontinui su viabilità secondaria e dell’edificazione puntuale in territorio aperto con il mantenimento di permeabilità tra le aree edificate e con l’integrazione e la valorizzazione del rapporto con il paesaggio rurale circostante»*.

In conclusione, per l’area dove è previsto il PUE, posta nell’ambito fluviale del Velino, e nella *“Piana e sistema insediativo di Rieti”* ove è avvenuta una *“Perdita o scarsa qualità del rapporto tra l’insediamento, il sistema produttivo agricolo e il sistema naturale; perdita dell’integrazione tra le attività agricole e l’insediamento; semplificazione e omologazione del paesaggio rurale e fenomeni di abbandono”*, il PTPG prevede di attuare *«l’integrazione tra insediamenti diffusi e le attività produttive primarie, le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, nonché la funzionalità ecologica secondo i criteri del site planning. Nelle aree agricole deve essere favorita la costituzione di corridoi ecologici di livello locale e la permeabilità ambientale, inoltre è suggerita l’introduzione di modalità innovative di gestione delle risorse naturali»*.

In riferimento a quanto sopra riportato, si rileva che il Progetto Urbanistico Esecutivo previsto non evidenzia specifiche interferenze, se non limitatamente alla necessità di mettere in atto azioni tali da consentire l’integrazione programmata dal Piano Provinciale tra *“gli insediamenti diffusi e le attività produttive primarie, le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, nonché la funzionalità ecologica secondo i criteri del site planning”*, favorendo la conservazione e *“la costituzione di corridoi ecologici di livello locale e la permeabilità ambientale, inoltre è suggerita l’introduzione di modalità innovative di gestione delle risorse naturali”*.

• Piano di Risanamento acustico e/o Zonizzazione Acustica (PZA)

Il Comune di Rieti è dotato di Piano di Zonizzazione Acustico approvato con D.C.C. n. 15 del 20/04/2022.

Nel Rapporto Preliminare è evidenziato che gli ambiti di interesse del Progetto Urbanistico Esecutivo proposto ricadono <<in Classe II (Aree prevalentemente residenziali)>> con i limiti di 55 dB (A) diurni e 45 dB (A) notturni, e in <<Classe III (Aree di tipo misto)>> con i limiti di 60 dB (A) diurni e 50 dB (A) notturni, rilevando la coerenza del PUE con i valori potenziali ammissibili dal Piano di Zonizzazione acustica comunale (Classe II), ai sensi della Legge 447/95 e della L.R. 18/2001, nel rispetto dei limiti normativi, di cui alla tabella di zonizzazione acustica del DPCM 14 novembre 1997 di seguito riportata.

Classi di destinazione d'uso del territorio	EMISSIONE		IMMISSIONE	
	Diurno 06:00-22:00	Notturmo 22:00-06:00	Diurno 06:00-22:00	Notturmo 22:00-06:00
I – aree particolarmente protette	45	35	50	40
II – aree prevalentemente residenziali	50	40	55	45
III – aree di tipo misto	55	45	60	50
IV – aree di intensa attività umana	60	50	65	55
V – aree prevalentemente industriali	65	55	70	60
VI – aree esclusivamente industriali	65	65	70	70

• Piano Regolatore Generale (P.R.G.)

Il Comune di Rieti, dotato di Piano Regolatore Generale, con Variante Generale approvata con D.G.R. 347 del 13 Luglio 2012, classifica le aree interessate dalla proposta di Progetto Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) di iniziativa privata come Zona “C5 PARCO PRIVATO”, la cui attuazione è subordinata all’approvazione da parte del Comune di un Progetto Urbanistico Esecutivo, resa ammissibile ai sensi dell’art. 34 delle NTA in porzioni territoriali continue non inferiori a 100.000 mq nel rispetto dei seguenti parametri:

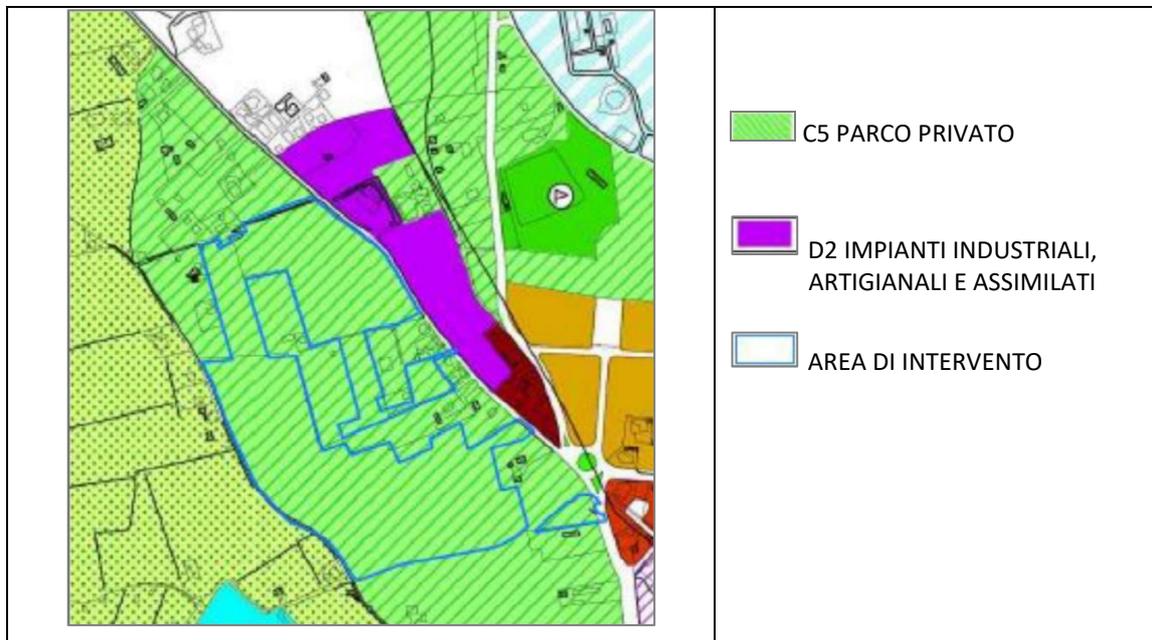
- ❖ *indice massimo di utilizzazione territoriale: 0,025 mq/mq, con destinazione interamente residenziale,*
- ❖ *superficie fondiaria non superiore al 90% di quella territoriale, con destinazione a viabilità e parcheggi della rimanente,*
- ❖ *Lotto minimo 5000 mq,*
- ❖ *Altezza massima 8,00 ml.*

L’area interessata dal PUE, sita nell’ambito di terreni totalmente inedificati presenta una superficie totale di mq 146.820,00, interamente inclusa nella Zona Omogenea di Espansione “C” di PRG che, ai sensi dell’art. 29, delle NTA del PRG, comprende le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi residenziali, nei cui ambiti, come disposto al comma 2, le <<superfici corrispondenti alla cubatura esistente all’interno della zona C ai lotti già edificati vengono sottratte, unitamente ai lotti di pertinenza, a quelle ancora edificabili, salvo quanto stabilito negli articoli seguenti>>, nel rispetto dei parametri contenuti a pag. 11 del parere reso dal Comitato Tecnico in fase di approvazione del PRG ⁽¹⁾ di seguito richiamati, relativi alla SUL totale di 14.400 mq dell’intera zona omogenea e al numero di 360 abitanti ancora insediabili, con relativa SUL ancora realizzabile pari a 9000 mq.

1 N.Tav. Comp.	2 Località	3 Destin. P.R.G.	4 Sup. territor. (mq/mq)	5 Indice di Utilizz. Territ. (mq/mq)	6 SUPERFICIE UTILE (mq)				10 Superficie utile non residenziale di Prog. (mq)	11 Abitanti (n)
					6 TOTALE	7 ESISTENTE	8 Residenza di Progetto			
							8 %	9 Mq.		
3	Sud Ovest Aeroporto	C5	575.950	0,025	14.400	14.500	75 *	10.800	360

¹ Si confronti al riguardo la D.G.R. 13 luglio 2012, n. 347, pubblicata sul B.U.R.L n. 35 del 07/08/2012, relativa all’approvazione della Variante Generale al PRG del Comune di Rieti adottata con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 37 del 12/04/2002 e n. 6 del 12/02/2004,.

Dalle tavole di Variante al PRG (Tav. P4-3 e Tav. 3-1 di zonizzazione), risulta che per la zona interessata dal PUE non è stato individuato alcun comprensorio, demandando la definizione del perimetro delle aree di intervento ai soggetti attuatori, nel cui caso, ai sensi dell'art. 34, la superficie minima dovrà essere pari a 100.000,00 mq.



Richiamate le disposizioni dell'art. 29, comma 2, delle NTA del PRG, visto che la zona C5 Parco Privato non presenta aree edificate, l'indice territoriale di cui all'art. 34 risulta essere applicabile all'intero comprensorio senza detrazioni, determinando un comprensorio con una superficie lorda edificabile (SUL) pari a 3.670,50 minore di quella edificabile.

L'area interessata dal PUE, classificata dal PRG come "Zona C5 – Parco Privato - Sud Ovest Aeroporto", risulta essere interamente inserita nel Programma Pluriennale di Attuazione per il Quinquennio 2022-2027 adottato con D.C.C. n. 17 del 20/04/22 che prevede nel relativo periodo quinquennale l'assegnazione di un numero di 150 abitanti insediabili.

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

- **ARPA LAZIO, Agenzia regionale Protezione Ambientale del Lazio.**

L'Agenzia, nel relativo parere, ritiene opportuno premettere che la valutazione della significatività degli impatti ambientali su alcune componenti, quali ad esempio atmosfera, risorse idriche, suolo, radon, rifiuti, rumore e inquinamento elettromagnetico, non possa essere esaustivamente stabilita quando l'analisi sia limitata alla sola area interessata dall'intervento proposto, senza fornire informazioni relative a possibili impatti determinati da ulteriori piani e/o programmi su aree limitrofe, nell'ambito del territorio comunale e/o di altri comuni; pur tuttavia, in riferimento ad alcune specifiche componenti ambientali, nel parere rilasciato, evidenzia quanto segue:

1. **ARIA.** Secondo l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (D.G.R. 4 agosto 2020, n. 539), in riferimento all'Allegato 4 "Classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana", il Comune di Rieti ricade nella zona Appenninica 2021 - IT1216 e gli è stata attribuita la Classe Complessiva 2, nel cui ambito sono compresi i Comuni che presentano <<un elevato rischio di superamento dei valori limite per almeno un inquinante e per i quali sono previsti i piani di azione per il risanamento della qualità dell'aria>>.

Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'Aria nel Comune di Rieti, l'Agenzia riporta <<i dati 201/2021, mediati sull'intero territorio comunale, di particolato (PM10) - media annua;

particolato (PM 2.5) - media annua; biossido di azoto (NO₂) – media annua e numero di superamenti orari di 200 µg/mc; benzene (C₆H₆) – media annua; monossido di carbonio (CO) - numero di superamenti di 10 mg/mc (max della media mobile su 8 ore); biossido di zolfo (SO₂) - numero di superamenti giornalieri di 125 µg/mc (max della media mobile su 8 ore)>>, calcolati <<a partire dai campi di concentrazione orari, così come forniti dal sistema modellistico di qualità dell'aria dell'Agenzia (<http://www.arpalazio.net/main/aria/>)>>.

L'Agenzia, per la matrice aria, ritiene che l'attuazione del PUE previsto <<non sia tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria, nel dominio di interesse, se verranno effettuate azioni di mitigazione che garantiscano la massima riduzione del fabbisogno energetico, con i conseguenti benefici in termini di emissioni e di sostenibilità ambientale, ed una minore richiesta di energia e di potenza, riducendo l'impiego di fonti inquinanti e relativi sprechi a favore di un maggiore sfruttamento di quelle rinnovabili pulite, come l'apporto solare, e se verranno seguiti i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria indicati nel PRQA vigente>>, evidenziando che <<gli edifici dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 27 maggio 2008, n. 6.>>.

2. **RISORSE IDRICHE.** L'Agenzia, in base all'aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018, n. 18, in riferimento alla tav. 2.8 del PTAR, segnala che l'area del PUE in esame <<ricade nel Bacino idrografico n.18 – VELINO e nel sottobacino afferente al corpo idrico Fiume Velino 3>>, con giudizio di Stato Ecologico BUONO e Stato Chimico BUONO (dati PTAR triennio 2011-2014)>>.

L'Agenzia segnala all'Autorità Procedente che <<dovranno essere attuate tutte le misure necessarie per il mantenimento del "BUONO" stato di qualità delle acque in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque>>, evidenziando gli obiettivi introdotti dalle NTA del PTAR da perseguire ai fini della tutela ambientale delle risorse idriche di cui all'art. 10 che rendono necessario <<il mantenimento dello stato di qualità ambientale "BUONO" ed "ELEVATO" nei corpi idrici che già si trovano in queste condizioni", l'adozione di tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati", l'adozione di tutte le misure atte a ridurre progressivamente l'inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie>>.

L'Agenzia rileva che il Rapporto Preliminare è parzialmente carente in merito alle informazioni necessarie sul sistema di depurazione previsto nella zona interessata dall'intervento, evidenzia pertanto che dalle cartografie in possesso di ARPA Lazio, la zona interessata ricade <<a ridosso dell'agglomerato urbano di Rieti (Figura 3) ed è servita dall'impianto di depurazione di Camposaino, [...] che risulta essere dimensionato per gestire 75.000 abitanti equivalenti>>.

Alla luce dei limiti presenti nel R.P. sulla documentazione cartografica necessaria a definire il sistema fognario, Arpa Lazio specifica inoltre che <<il depuratore risulta coprire l'area urbana di Rieti e i suoi AETU, stimati in circa 61.000, cui però vanno aggiunti i reflui industriali del relativo settore (zona sud-est dell'agglomerato)>>.

Arpa Lazio rileva dunque che <<sulla base delle indicazioni desumibili in merito al numero di abitanti equivalenti, sempre restando fermi i limiti conoscitivi di cui sopra, [...] l'aumento di carico insediativo sia compatibile con l'infrastrutturazione esistente, salvo ovviamente verifica del gestore del servizio idrico>>, segnalando <<la necessità di verificare l'effettiva capacità dell'acquedotto esistente, in prossimità dell'area, di poter servire le nuove utenze, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti previsti da altri piani>>.

3. **SUOLO.** L'Agenzia segnala che << il comune di Rieti presenta una percentuale di suolo consumato sulla superficie di competenza amministrativa pari a 7,1 % che corrisponde a circa 1485,91 HA di superficie di suolo consumato>> a livello comunale.

L'Agenzia, in relazione alla valutazione condotta sulla componente ambientale suolo e alle relative criticità di contesto, rileva che <<il P.U.E. comporta la modifica della morfologia del terreno con la perdita di aree agricole o incolte>>, evidenziando l'importanza di una analisi sull'impermeabilizzazione ai fini di stabilire gli effetti determinati dal PUE in merito a modifiche, alterazioni, o nel caso estremo di stravolgimenti di un equilibrio ambientale, <<dato [...] dalla capacità del suolo libero da edificazione di mantenere la capacità di assorbire le precipitazioni atmosferiche >>, ancorché determinare <<l'alterazione del rapporto tra il suolo e

la falda, [...] l'incremento dei tempi di corrivazione, nonché l'aumento dei picchi dei carichi idraulici che vanno ad interessare i corpi idrici superficiali>>.

Arpa Lazio evidenzia che l'attuazione del PUE in esame, in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà <<rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.>>.

L'Agenzia inoltre, nel segnalare che l'area in analisi sia collocata in ambito sottoposto a vincolo idrogeologico PAI e che la cubatura realizzabile sia concentrata su una superficie di 42.678 mq esterna alle aree PAI, ritiene che, al fine di limitare gli impatti di degradazione del suolo determinati dall'attuazione del PUE, sia necessario prevedere opportune misure di compensazione e mitigazione nelle aree di nuova impermeabilizzazione, e al contempo, adottare tecniche costruttive adeguate a contenere il rischio idraulico e garantire la permeabilità nelle aree destinate a parcheggio in zona PAI, nel rispetto delle previsioni dell'art.4 comma 2 lettera d) della LR 27 maggio 2008, n.6.

4. **RADON.** In riferimento alle disposizioni del D. Lgs. N. 101/2020, relative alle soglie stabilite dall'art. 12 di 300 Bq/m³ dei livelli di gas radon in aria da rispettare nei luoghi di lavoro e nelle abitazioni esistenti, con ulteriore restrizione a 200 Bq/m³ per le abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024, l'Agenzia ribadisce la necessità di prevedere idonee prescrizioni costruttive durante la fase di esecuzione del PUE in esame al fine di garantire livelli di gas radon conformi alle soglie di riferimento individuati dal suddetto decreto.

5. **RIFIUTI.** L'Agenzia rileva che, come desunto dalla Fonte Catasto rifiuti urbani ISPRA, <<la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani [...] effettuata dal Comune di Rieti nel 2021 [...] pari al 54,83 %.>> è in linea con gli obiettivi normativi di raccolta differenziata di cui all'art. 205 del D.Lgs. 152/06 ss. mm. e ii. che fissava alla data 31/12/2012 l'obiettivo quantitativo di raccolta differenziata del 65%).

Arpa Lazio evidenzia che <<la realizzazione degli interventi previsti dal P.U.E. comporta sia la produzione di rifiuti nella fase di cantiere e realizzazione, sia la produzione dei rifiuti urbani corrispondenti all'incremento demografico dovuto dalla volumetria residenziale prevista dal P.U.E.>>.

In riferimento alla gestione dei rifiuti prodotti dal PUE previsto, Arpa Lazio, in considerazione della tipologia di intervento, dell'estensione dell'area e del livello di raccolta differenziata, ritiene necessario che il Comune di Rieti rispetti <<quanto stabilito dal D.Lgs 152/06 e smi e gli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio 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>>, segnalando che <<una gestione dei rifiuti non conforme alla normativa di settore vigente, possa determinare un impatto significativo>>.

6. **RUMORE (INQUINAMENTO ACUSTICO).** L'Agenzia, in relazione alla matrice rumore, da quanto rilevato dal PZA del Comune di Rieti approvato con DCC n. 15 del 20/04/2022, evidenzia che l'area interessata dal PUE corrisponde alla <<Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale, [...] interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali>>, che risulta essere <<compatibile con la destinazione d'uso del progetto>>.

Essa evidenzia inoltre la necessità di adottare adeguate misure di mitigazione nei casi di scostamento dai limiti normativi, o di livelli di clima acustico non compatibili con gli interventi previsti, ponendo particolare attenzione alla fase di costruzione specialmente nel periodo di adeguamento urbanistico; e procedere, qualora necessario, all'eventuale aggiornamento della classificazione acustica del territorio comunale ai sensi della Legge 447/95 e della L.R.18/2001, in coerenza con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati.

7. **INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO.** Alla luce dei limiti presenti nel R.P. in riferimento all'inquinamento elettromagnetico quale possibile fattore negativo sulla salute umana, l'Agenzia segnala che l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante di cui alla legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003, poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali non è possibile la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere.

- **Regione Lazio, Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area "Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali".**

L'Area regionale ritiene necessario evidenziare le seguenti considerazioni preliminari sui contenuti nel Rapporto preliminare:

<<Si ravvisano discordanze tra i perimetri dell'intervento riportati ad es. nelle pagg. n. 42, 45 e 88 del Rapporto Preliminare.

- 1) Le particelle nn. 393 e 399 non sono state incluse nel perimetro dell'area di piano fornito in formato shape georeferenziato.*
- 2) La documentazione fotografica dello stato di fatto non risulta esaustiva considerata l'intera area interessata dal Progetto Urbanistico in esame.*
- 3) Non appare comprensibile la planimetria di progetto della viabilità e non risultano chiaramente confrontabili le planimetrie ante e post operam della stessa viabilità.*
- 4) La tavola relativa alle opere di urbanizzazione e quelle denominate "Carta Uso del suolo di dettaglio" e "Carta Agropedologica" sono riferite ad un ambito più ristretto rispetto a quello interessato dal Progetto Urbanistico in esame.*
- 5) Lo Studio dei flussi di traffico necessita di un approfondimento, anche quantitativo, relativamente al confronto tra lo stato ante e post operam.*

L'Area regionale, in riferimento agli aspetti paesaggistici, evidenzia che <<nell'ambito del PTPR approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 (BURL 56 suppl.2 del 10/06/2021), <<la tavola B, conferma l'assenza di vincoli sull'area interessata dal PUE>>.

Ai fini della disciplina di tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi, di cui al Capo II delle NTA, nel parere è rilevato che <<l'area in esame ricade quasi interamente nel contesto del "Paesaggio agrario di continuità", la cui tutela è normata dall'art. 27 delle NTA, mentre altre piccole porzioni ricadono nel Paesaggio degli Insediamenti urbani, la cui tutela è normata dall'art. 28 delle NTA del PTPR approvato, evidenziando tuttavia che l'assenza di vincoli dichiarativi [...] non rende prescrittive tali norme.

Ciò, fermo restando che venga accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, per i quali il Comune dovrà produrre idonea attestazione ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia infatti che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice che renderebbe cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti soprarichiamate.

Per quel che concerne gli aspetti urbanistici, l'area urbanistica evidenzia <<le osservazioni di seguito riportate.

- a. Non tutta l'area destinata dal PRG a zona urbanistica C5 (per la quale l'utilizzazione edilizia è subordinata all'approvazione da parte del Comune di un PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO) è interessata dal Progetto Urbanistico Esecutivo proposto. Si chiede a Codesto Comune di esprimersi in merito all'interpretazione fornita dai proponenti secondo cui: Per la zona di nostro interesse non è stato individuato alcun comprensorio lasciando ai soggetti attuatori il compito di definire le aree di intervento. La tavola P4-3 del PRG (peraltro non trasmessa) mostra chiaramente l'assenza di comprensori predefiniti per questa zona "C5".*
- b. Premesso che non risultano essere state trasmessi gli stralci di interesse delle NTA del PRG, considerato che, secondo quanto riportato nel Rapporto Preliminare, le NTA stesse prevedono che alla SUL complessiva espressa dalla zona omogenea, o dal comprensorio di attuazione, siano sottratte le SUL esistenti insieme alle superfici dei corrispondenti lotti, e che nel presente caso non esistono nel comprensorio aree edificate e pertanto l'indice territoriale può essere applicato all'intero comprensorio senza detrazioni ne consegue che il carico edificatorio previsto nella proposta in esame aggiunto alla edificazione già esistente all'interno della medesima zona di Piano, al di fuori del perimetro, possa determinare una potenziale maggiorazione della capacità edificatoria ammissibile nella zona di PRG. Tra l'altro non risultano essere stati prodotti atti di assenso da parte dei proprietari delle aree escluse dal Progetto in oggetto ma ricadenti nella stessa zona C5 visto anche che il numero degli abitanti insediabili su tutta la zona C5 indicato nel Programma Pluriennale di Attuazione per il quinquennio 2022 – 2027 (150) coincide sostanzialmente con quello previsto dal Piano in esame. (147).*
- c. Anche in relazione a quanto sopra evidenziato si chiede di fornire l'indicazione complessiva della SUL realizzata nella Zona C5 del PRG indispensabile al fine di poter verificare il rispetto del massimo carico*

insediativo previsto dal PRG per l'intera zona nonché il soddisfacimento degli standard da reperire complessivamente (relativi quindi sia alle aree già edificate che a quelle di progetto).

- d. *La concentrazione dell'intera cubatura edificabile su una porzione limitata di superficie comporterebbe inoltre un rilevante incremento degli indici edificatori visto che a fronte di un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,025 mq./mq., l'indice fondiario di progetto è pari a circa 0,10 mq./mq. Tale scelta, che potrebbe risultare condivisibile dal punto di vista del contenimento del consumo di suolo, probabilmente merita un approfondimento dal punto di vista della coerenza con le scelte del PRG che prefiguravano evidentemente per la zona in esame uno sviluppo molto più estensivo dell'edificazione, oltre a richiedere una attenta valutazione dell'impatto derivante dall'inserimento nel contesto di tale tipologia edilizia.*
- e. *Non appare espressamente compatibile con le norme la scelta progettuale di destinare le aree di standard per attrezzature collettive ed istruzione a campo fotovoltaico da utilizzare per una prossima Comunità Energetica che comprenda i residenti della zona.*
- f. *Non risulta indicata, né rappresentata chiaramente, la sistemazione superficiale di progetto dell'area esterna alle Aree 1 e 2 (dove viene concentrata l'edificazione) ed avente una superficie indicata in mq. 104.142. A tal riguardo si evidenzia anche la discordanza delle indicazioni che si evincono dalla visione delle planimetrie di progetto (verde privato) e quanto riportato a pag. 54 del Rapporto Preliminare: le aree private da destinarsi a parcheggio devono intendersi quelle residuali quale sottrazione dalla superficie di comprensorio della superficie delle zone A1 e A2. Tali aree assommano a mq 104.142.*
- g. *Non appare chiara la verifica effettuata ai sensi dell'art. 34 comma 2 delle NTA del PRG per cui, in particolare, la superficie da destinare a parcheggi e viabilità non dovrebbe essere inferiore al 10% della superficie territoriale. Infatti, anche considerando solo la superficie del Progetto Urbanistico in esame (e non quella dell'intera zona C5 del PRG), avremo: $0,1 \times 146.820 = \text{mq. } 14.682$ da destinare a parcheggi e viabilità mentre, al netto dei parcheggi privati, le superfici di progetto destinate a viabilità e parcheggi sono state quantificate in mq. 4.691. La verifica effettuata considera invece l'intera area residua pari a mq. 104.142 (indicata in altra parte, come detto, quale verde privato) destinata a parcheggi privati. Tali parcheggi, tra l'altro, risulterebbero localizzati in zona A del PAI per cui si riterrebbe necessaria una verifica della conformità alle relative norme da parte dell'ufficio competente.*

Dalle considerazioni e osservazioni sopra esposte, si conclude evidenziando che <<l'area di progetto, fermo restando che venga accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, per i quali il Comune dovrà produrre idonea attestazione ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86, non risulta gravata da vincoli di natura paesaggistica ai sensi del PTPR approvato e vigente.

Sotto il profilo urbanistico si ritengono necessari i chiarimenti ed approfondimenti in merito alle osservazioni sopra riportate che devono intendersi integralmente richiamate>>.

TENUTO altresì CONTO del parere favorevole con condizioni, reso ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 con Determinazione n. G01598 del 08/02/2023, dall'Area "Tutela del Territorio" della Direzione regionale "Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo", seppur al di fuori della presente procedura di verifica;

TENUTO CONTO che l'Autorità Procedente ha fornito riscontro alle criticità rilevate nel relativo parere dall'Area "Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali", con contributi inviati con i prott. nn. 78170, 78171, 78173, 78177, 78178, 78181 del 23/10/2023, rispettivamente acquisiti in pari data ai prott. nn. 1191011, 1191029, 1191051, 1191058, 1191069, 1191076; successivamente perfezionati con ulteriore documentazione trasmessa con i prott. nn. 81842 e 81848 del 06/11/2023, acquisiti in pari data con i prott. 1255630 e 1255646; e più precisamente:

➤ con nota prot. nn. 78170 del 23/10/2023, acquisita in pari data con prot.n. 1191011,

- ❖ in merito all'osservazione A), tesa ad avere chiarimenti, in riferimento alla zona urbanistica C5 – Parco Privato (la cui attuazione è possibile mediante l'approvazione da parte del Comune di un PUE di iniziativa privata), circa l'interpretazione fornita dai proponenti di demandare ai soggetti attuatori il compito di

definire le aree di intervento, visto che <<la tav. P4-3 del PRG mostra l'assenza di comprensori predefiniti per la zona C5>>,

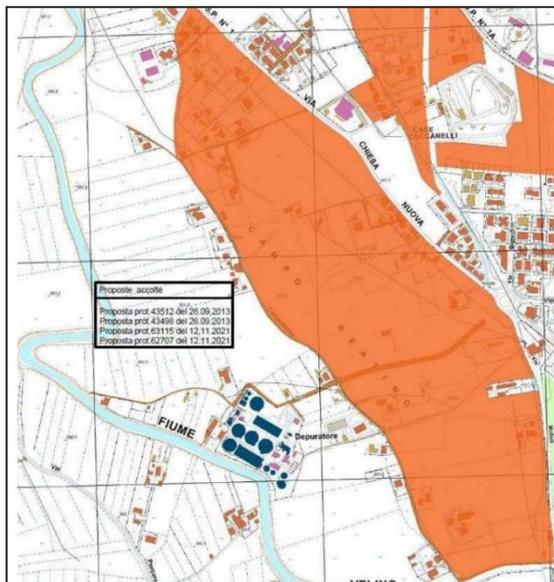
l'Autorità Procedente precisa che <<l'art. 34 della NTA, che regola la sottozona urbanistica C5, dispone>> che l'utilizzazione edilizia <<si attui previo PUE relativo a ciascun ambito territoriale continuo indicato nelle tavole di P.R.G. o loro porzioni non inferiori a 100.000 mq.

La zona urbanistica in trattazione ha un'estensione complessiva di 575.950 mq però le tavole di P.R.G. sopra dette (TAV. P4-3) non indicano alcun ambito territoriale continuo; quindi, al fine della formazione di questi deve farsi unicamente riferimento alla loro estensione minima prescritta in 100.000 mq.

In tal senso l'Ufficio, in sede di formazione del P.P.A. ed a norma dell'art. 6 della L.R. 35/78 ha pubblicato apposito avviso pubblico di partecipazione con D.G.C. n. 151 del 12.10.2021 finalizzato, anche per la sottozona C5 in argomento, ad acquisire apposite segnalazioni da parte dei privati con le quali dichiarassero la disponibilità ad edificare e quindi a richiedere l'inclusione nel successivo P.P.A.. Con segnalazione prot. 62707 del 12.11.2021 è pervenuta proposta dagli attuali proponenti del P.U.E. con la quale, nel rispetto della norma generale, veniva proposto un ambito non inferiore a 100.000 mq.

Quindi con successiva D.C.C. n. 17 del 20.04.2022 è stato adottato dal Consiglio Comunale il P.P.A. inserendo la zona C5-Sud-Ovest aeroporto e con ciò accogliendo la proposta citata (prot. 62707 del 12.11.2021). Per quanto sopra la proposta dell'attuale P.U.E. è in linea con le previsioni generali del P.R.G. essendo superiore a 100.000 mq e con gli indirizzi indicati dal P.P.A. in esito alla perimetrazione comprensoriale.

Si riporta sotto estratto dell'All. B del P.P.A. adottato con riportata la segnalazione prot. 62707 del 12.11.2021 nonché precedente prot. 43512 del 26.09.2013 ritenuta accolta già facente parte del precedente P.P.A.>>.



- ❖ in merito all'osservazione B), relativa a una carenza di stralci cartografici necessari a individuare gli ambiti di interesse delle NTA del PRG, visto che, secondo le disposizioni dell'art. 29, comma 2, <<le superfici corrispondenti alla cubatura esistente all'interno della zona C ai lotti già edificati vengono sottratte, unitamente ai lotti di pertinenza, a quelle ancora edificabili, salvo quanto stabilito negli articoli seguenti>>, e considerato che la zona C5 non presenta aree edificate e che l'indice territoriale di cui all'art. 34 è applicabile all'intero comprensorio senza detrazioni, il Soggetto Competente dell'Area Urbanistica evidenzia che <<il carico edificatorio previsto>> dal PUE <<aggiunto alla edificazione già esistente all'interno della medesima zona di Piano, al di fuori del perimetro, possa determinare una potenziale maggiorazione della capacità edificatoria ammissibile nella zona di PRG>>; e segnala inoltre che nel R.P. non sono riportati <<gli atti di assenso da parte dei proprietari delle aree escluse dal Progetto in oggetto ma ricadenti nella stessa zona C5 visto anche che il numero degli abitanti insediabili

su tutta la zona C5 indicato nel Programma Pluriennale di Attuazione per il quinquennio 2022 – 2027 (150) coincide sostanzialmente con quello previsto dal Piano in esame (147)>>.

L'Autorità Procedente, richiamati i chiarimenti già espressi riguardanti l'osservazione A), evidenzia che il Piano Pluriennale di Attuazione del Comune (P.P.A.) ha <<accolto la segnalazione dei privati (che ad oggi hanno formulato il PUE)>> e ha pertanto programmato il medesimo numero di abitanti in base alle segnalazioni pervenute.

<<Va in linea generale tenuto conto che quella del P.P.A. è una programmazione e che quindi gli abitanti devono ritenersi insediati all'atto della conclusione dell'edificazione, che essendo ad oggi ancora in sede pianificatoria, deve ritenersi lunga anche oltre i limiti temporali del P.P.A. adottato. Resta ferma, perciò, la possibilità di insediare ulteriori abitanti, sempre entro il limite fissato dal P.R.G. in 360 per quest'area, in sede di revisione ed aggiornamento del Programma Pluriennale laddove dovessero emergere ulteriori segnalazioni ed iniziative di ulteriori privati che però ad oggi non si ravvisano.

Quanto al calcolo dell'edificato esistente esso deve svolgersi unicamente entro i limiti del comprensorio così come sopra formatosi e non ad altri comprensori fino a tutta la zona C5. Ulteriori comprensori quindi, oltre quello in trattazione, dovranno essere oggetto di diverso e separato P.U.E. che dovrà a sua volta verificare l'esistente già insediato entro i relativi perimetri.

In conclusione, quindi se l'attuale P.U.E. ha un limite comprensoriale non contenente edificato esistente non devi tenersi in conto di ulteriori volumi non facenti parte degli esclusivi confini urbanistici di questo>>.

- ❖ in merito all'osservazione C), relativa alla richiesta <<di fornire l'indicazione complessiva della SUL realizzata nella Zona C5 del PRG indispensabile al fine di poter verificare il rispetto del massimo carico insediativo previsto dal PRG per l'intera zona nonché il soddisfacimento degli standard da reperire complessivamente (relativi quindi sia alle aree già edificate che a quelle di progetto)>>.

L'Autorità Procedente ribadisce che <<il comprensorio oggetto di strumento attuativo non contiene edificato preesistente, [...] ritiene non debbano [...] essere operate sottrazioni sulla S.U.L. totale ammessa dall'indice territoriale di P.R.G., né incrementi di abitanti insediati.

Con D.G.R. N. 347 del 2012 al cap. 3, (a pag. 208) viene riportato il quadro insediativo generale del PRG approvato che contiene 18000 abitanti convenzionali, riepilogati nella relativa Tab 1. In questa tabella di sintesi viene indicata puntualmente la zona sud ovest aeroporto (alla fine della pag. 212) nella quale vengono assegnati 360 abitanti convenzionali insediabili con sottrazione di quelli esistenti. Questo è il massimo carico previsto dal PRG e unicamente ad esso deve farsi riferimento per la quantificazione degli standard. Il PUE in trattazione prevede un insediamento massimo di 147 abitanti; quindi, a norma del DM 1444/68 devono reperirsi 18 mq di superficie per abitante, per un totale di 2.646 mq di superficie a standard. Le ulteriori superfici a standard determinate dagli ulteriori abitanti fino al raggiungimento dei 360 massimi dovranno essere oggetto di ulteriore variante del PPA e nonché diverso PUE>>.

- ❖ in merito all'osservazione D), volta ad ottenere approfondimenti sulla coerenza del PUE proposto con le previsioni del PRG, facendo specifico riferimento alla scelta di concentrare <<l'intera cubatura edificabile su una porzione limitata di superficie>>, tale da comportare <<un rilevante incremento degli indici edificatori [...] a fronte di un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,025 mq/mq>> con <<indice fondiario di progetto [...] pari a circa 0,10 mq/mq>>, che seppur condivisibile ai fini di contenimento del consumo di suolo, deve essere ulteriormente illustrata per valutare la reale coerenza tra pianificazione comunale e lo <<sviluppo molto più estensivo>> prefigurato dal PUE, anche in relazione all'impatto derivante dall'inserimento delle tipologie edilizie individuate nel contesto territoriale;

L'Autorità Procedente, nella relazione integrativa allegata (Tav. 0), evidenzia che nei colloqui preliminari di presentazione del progetto è stato concordato che <<l'indice risultante dalla concentrazione fosse comunque molto basso. Pari ad 1/30 di una zona B>>, ritenendo idonea <<la tipologia edilizia [...] delle abitazioni unifamiliari con vasta area di pertinenza>>, con <<lotti [...] di 5.000 mq>> e <<abitazioni unifamiliari>> su <<un'area di competenza di 1.000 mq>>, rilevando che <<i vantaggi di tale scelta sono poi stati evidenziati dal Comune nel minore consumo di suolo e nel minor

carico delle opere di urbanizzazione in relazione anche alla loro presa in carico da parte del Comune. A titolo indicativo le strade sono diminuite di 5 volte>>.

- ❖ in merito all'osservazione E), relativa alla scelta progettuale di collocare una "Comunità Energetica" nelle aree a standard, già destinate ad accogliere attrezzature collettive ed istruzione, ritenuta incompatibile con le norme dal Sogg. Competente,
l'Autorità Procedente, nella relazione integrativa allegata (Tav. 0), dichiara che <<la previsione è stata stralciata dal Piano lasciando dunque, più correttamente, al Comune la scelta di utilizzo dell'area per attività collettive>>.
- ❖ in merito alle osservazioni F) e G), riguardanti l'assenza di informazioni e stralci cartografici utili a illustrare <<la sistemazione superficiale di progetto dell'area esterna alle Aree 1 e 2 (dove viene concentrata l'edificazione) ed avente una superficie indicata in mq. 104.142>>, e la richiesta di chiarire la <<verifica effettuata ai sensi dell'art. 34, comma 2, delle NTA del PRG per cui [...] la superficie da destinare a parcheggi e viabilità non dovrebbe essere inferiore al 10% della superficie territoriale>>,
l'Autorità Procedente, nella relazione integrativa allegata (Tav.0), indica che <<nella nuova pianificazione del PUE l'area di mq. 104.142 viene destinata interamente a parcheggio privato, in conformità alle indicazioni delle NTA di zona. Il parcheggio non sarà pavimentato ad evitare zone non drenanti>>.
- ❖ L'Autorità Procedente, in riferimento alle richieste di approfondimento per le carenze di contenuti del Rapporto Preliminare, evidenziate ai punti (nn. 1-6), nella Relazione Integrativa allegata alla nota acquisita con prot. n. 1191011 del 23/10/2023, precisa di aver provveduto a revisionare gli elaborati di progetto, indicando la dicitura integrazione ottobre 2023, e di aver prodotto gli approfondimenti riguardanti le osservazioni espresse dal Sogg. Competente, lettere da A) a G), in merito alle NTA del PRG dell'area in esame (C5), alla graficizzazione dei Comparti e all'attestazione inesistenza uso civico (rif. Tavole 16-17-18), ovvero:
 - Sono state eliminate le discordanze tra i perimetri dell'intervento riportati nel Rapporto Preliminare;
 - Le tavole in formato shape georeferenziato sono state riprodotte includendo le aree precedentemente omesse. Vedi Cartella "Perimetro aree di piano georeferenziate". Nella sottocartella Piano 1 è riportato il perimetro dell'intervento con esclusione delle aree fronte rotatoria da cedere al comune. Nella sottocartella Piano 2 è riportato il perimetro delle aree fronte rotatoria da cedere al comune;
 - La documentazione fotografica dello stato di fatto è stata arricchita con altri punti di presa che coprono ora l'intera area interessata dal Progetto Urbanistico in esame, anche se non se ne prevede lo sfruttamento edilizio. Tavola 3;
 - La planimetria di progetto della viabilità è stata migliorata con planimetrie ante e post operam messe a confronto. Le tavole relative alla Viabilità sono state integrate relativamente alla richiesta. Tavola 8.
 - Le tavole relative a quelle denominate "Carta Uso del suolo di dettaglio" e "Carta Agropedologica" sono state sostituite da altre a più vasta scala. Tavola 2 – Inquadramento urbanistico;
 - Lo Studio dei flussi di traffico si basa sul dettato del D.M. 05/11/2001. La strada che si va ad interessare è l'asse realizzato dal Consorzio Industriale per congiungere la viabilità ordinaria al Depuratore Consortile. Le caratteristiche della sezione stradale classificano la strada come di tipo Locale, Categoria F1, ambito extraurbano, con corsia da 3,50 ml e banchina da 1,00 ml per un totale di sezione pari a 9,00 ml. La capacità di deflusso è pari a 450 veicoli/ora per ogni corsia. Il flusso di traffico esistente è del tutto irrisorio dovendosi coprire le necessità di transito di pochi camion al giorno e le esigenze di circa dieci famiglie che hanno trovato questo collegamento vantaggioso rispetto al precedente. Il transito veicolare indotto dal nuovo insediamento (25 famiglie) sommato a quello esistente è del tutto inferiore alle potenzialità di un tronco stradale già oggi praticamente inutilizzato. Il traffico si prevede in circa 100 auto al giorno contro una potenzialità di (900 x 12) 10.800 veicoli/giorno.

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;

- i pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale formano parte integrante del presente provvedimento;
- la proposta di Progetto Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) di iniziativa privata riguarda aree classificate come Zona "C5 PARCO PRIVATO", la cui attuazione è possibile in porzioni territoriali continue non inferiori a 100.000 mq, nel rispetto delle disposizioni e dei parametri indicati all'art. 34 delle NTA del PRG;
- la zona C5 Parco Privato non presenta aree edificate, pertanto, come stabilito dall'art. 34 delle NTA del PRG, applicando l'indice territoriale 0,025 mq/mq all'intero comprensorio, la superficie lorda edificabile (SUL) residenziale risulta pari a 3.670,50 mq per un totale di 147 abitanti insediabili;
- il PUE, individuato in prossimità di aree già urbanizzate al fine di minimizzare il consumo di territorio e perseguire minor carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune, prevede una superficie edificabile concentrata su 42.678 mq (29% della superficie territoriale complessiva pari a 146.820 mq), distinta in due aree, di mq 9.852 (Area 1), e 32.826 (Area 2), con una superficie complessiva residenziale di mq 35.707,00; e una superficie complessiva destinata agli standard pari a 2.646 mq;
- il PUE propone la destinazione di aree verdi attrezzate e attrezzature collettive in prossimità di una pista ciclabile, prevedendo servizi connessi;
- l'Autorità Procedente, nella relazione integrativa allegata (Tav. 0), si è impegnata a stralciare dal Piano la previsione di un campo fotovoltaico sull'area per attività collettive;
- lo studio condotto ai fini della verifica della conformità geomorfologica, ai sensi del DGR 2649/1999 e D.P.R.380/01 art. 89, evidenzia l'assenza di situazioni geologiche, idrogeologiche, geomorfologiche e sismiche che possano compromettere l'attuazione del piano in oggetto, vista la tipologia residenziale degli interventi previsti, pertanto è stato reso parere favorevole con condizioni dall'Area Tutela del Territorio con Determinazione n. G01598 del 08/02/2023, richiedendo tuttavia uno studio di RSL (Risposta sismica Locale) finalizzato alla progettazione dei nuovi edifici;
- in relazione alla localizzazione del PUE in ambito sottoposto a vincolo idrogeologico PAI, al fine di contenere il rischio idraulico e garantire la permeabilità nelle aree destinate a parcheggio in zona PAI, l'Autorità Procedente, nella relazione integrativa allegata (Tav.0), indica che <<nella nuova pianificazione del PUE l'area di mq. 104.142 viene destinata interamente a parcheggio privato, in conformità alle indicazioni delle NTA di zona. Il parcheggio non sarà pavimentato ad evitare zone non drenanti>>;
- l'analisi condotta in merito al superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite causati dall'utilizzo intensivo del suolo evidenzia che il Comune di Rieti (dato 2021) ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 3,12 % (fonte: SNPA), corrispondente a 8,578 ettari di superficie di suolo, segnalando che relativamente all'impermeabilizzazione dei suoli sarà rispettato quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n.6;
- come rilevato nella valutazione preliminare di idoneità territoriale a pag. 91 del R.P., per quel che riguarda gli aspetti vegetazionali e di biodiversità, l'area interessata da PUE, attualmente destinata ad uso agricolo o seminativo incolto, risulta essere caratterizzata da una componente ambientale naturale semplificata che ha subito trasformazioni derivanti dall'elevato grado di antropizzazione del territorio, con terreni <<incolti caratterizzati da scarsa ricchezza flogistica, [...] specie spontanee [...] tipiche [...] e seminativi, in linea all'ordinamento agricolo della zona, alle condizioni climatiche, pedologiche e tradizionali>>; inoltre, ai fini di conseguire una maggiore coerenza tra le azioni del PUE e gli obiettivi del PTPG ⁽²⁾, è segnalata la presenza di ambiti naturali interstiziali, utili a favorire la connettività ecologica, la diversificazione

² CFR. gli elaborati del PTPG di Rieti tavv. 13, 13 BIS, 13 BIS B.

ambientale, l'aumento della biodiversità e la conservazione di elementi di naturalità di specie arbustive e arboree intorno alle abitazioni e ai coltivi;

- Il progetto di urbanizzazione proposto, in conformità alle vigenti previsioni del PRG, prevede l'espansione di una porzione di territorio posto in continuità con aree urbanizzate già edificate, mediante la realizzazione di nuove unità abitative, determinando modeste interferenze in un'ambiente naturale con *<<caratteristiche vegetazionali, già profondamente condizionate dell'utilizzo, con totale assenza di specie floristiche di interesse>>*;
- per l'area in analisi, le Linee guida dello schema progettuale del PTPG, in riferimento alle Tavv. 11 e 13, prevedono *<<interventi di Riqualificazione ambientale ed edilizia degli insediamenti lineari extra urbani discontinui su viabilità secondaria e dell'edificazione puntuale in territorio aperto con il mantenimento di permeabilità tra le aree edificate e con l'integrazione e la valorizzazione del rapporto con il paesaggio rurale circostante>>*, ancorché con previsione di *<<integrazione tra insediamenti diffusi e le attività produttive primarie, le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, nonché la funzionalità ecologica secondo i criteri del site planning. Nelle aree agricole deve essere favorita la costituzione di corridoi ecologici di livello locale e la permeabilità ambientale, inoltre è suggerita l'introduzione di modalità innovative di gestione delle risorse naturali">>*;
- come rilevato dall'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali, relativamente agli aspetti paesaggistici, l'area interessata dal PUE non risulta essere vincolata ai sensi dell'art. 134, comma 1, del Codice D.Lgs. n. 42/2004, fermo restando che venga accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo; mentre ai fini della disciplina di tutela e valorizzazione dei paesaggi, di cui al Capo II delle NTA, l'area è inserita *nel "Sistema del paesaggio agrario" nell'ambito di "Paesaggio agrario di continuità", ai sensi dell'art. 27 delle NTA, e marginalmente inclusa nel "Sistema del Paesaggio Insediativo" in ambito di "Paesaggio degli insediamenti urbani", di cui all'articolo 28 delle N.T.A.;*
- ARPA Lazio, per la matrice aria, ritiene che l'attuazione del PUE previsto *<<non sia tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria, nel dominio di interesse, se verranno effettuate azioni di mitigazione che garantiscano la massima riduzione del fabbisogno energetico [...] e se verranno seguiti i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria indicati nel PRQA vigente>>*,
- In relazione ai flussi di traffico, come precisato dall'Autorità Procedente, *<<La strada che si va ad interessare è l'asse realizzato dal Consorzio Industriale per congiungere la viabilità ordinaria al Depuratore Consortile. Le caratteristiche della sezione stradale classificano la strada come di tipo Locale, Categoria F1, ambito extraurbano, con corsia da 3,50 ml e banchina da 1,00 ml per un totale di sezione pari a 9,00 ml. La capacità di deflusso è pari a 450 veicoli/ora per ogni corsia. Il flusso di traffico esistente è del tutto irrisorio dovendosi coprire le necessità di transito di pochi camion al giorno e le esigenze di circa dieci famiglie che hanno trovato questo collegamento vantaggioso rispetto al precedente. Il transito veicolare indotto dal nuovo insediamento (25 famiglie) sommato a quello esistente è del tutto inferiore alle potenzialità di un tronco stradale già oggi praticamente inutilizzato. Il traffico si prevede in circa 100 auto al giorno contro una potenzialità di (900 x 12) 10.800 veicoli/giorno.>>*;
- In relazione alle risorse idriche, l'aumento di carico insediativo è stato ritenuto da ARPA Lazio compatibile con l'infrastrutturazione esistente, salvo verifica del gestore del servizio idrico, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti previsti da altri piani;
- in relazione alla matrice rifiuti, la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani effettuata dal Comune di Rieti nel 2021 risulta pari al 54,83 %;
- Secondo la classificazione acustica del Comune di Rieti approvata con DCC n. 15 del 20/04/2022, l'area interessata dal PUE corrisponde alla *<<Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale, [...] interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata*

presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali>>, che risulta essere <<compatibile con la destinazione d'uso del progetto>>;

- l'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali ha rilevato alcune incongruenze e osservato in merito ad alcuni aspetti urbanistici, che sono stati successivamente riscontrati dall'Autorità Procedente;
- i Soggetti Competenti in materia Ambientale coinvolti e il Rapporto Preliminare non hanno rilevato impatti significativi derivanti dall'attuazione del Piano sulle componenti ambientali interessate;

VALUTATO che:

- il Piano in analisi riguarda un Progetto Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata redatto in conformità alle previsioni del PRG vigente;
- l'area interessata dal Progetto urbanistico esecutivo (PUE) non risulta compresa entro il perimetro di aree naturali protette (Legge 394/1991; L.R. n. 29/1997) o siti della Rete Natura 2000 di cui alle Direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE;
- l'area del PUE non risulta essere vincolata ai sensi dell'art. 134, comma 1, del Codice D.Lgs. n. 42/2004; tuttavia, qualora venisse accertata 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, si renderebbero cogenti le norme di tutela paesaggistica;
- il Piano interessa un'area di dimensioni (146.820 mq pari 0,07% rispetto al territorio comunale) con un incremento insediativo pari a 147 abitanti (0,3% della popolazione totale pari a 45.422 abitanti ⁽³⁾);
- il Progetto Urbanistico Esecutivo prevede l'espansione di una porzione di territorio posto in continuità con aree urbanizzate già edificate e, al fine di limitare il consumo di suolo, prevede altresì la concentrazione dell'intera cubatura edificabile su una porzione limitata di superficie;
- l'area in analisi non interferisce con aree di tutela ambientale individuate nel PTPG;
- le analisi di coerenza esterna, condotte nel Rapporto Preliminare in riferimento alla pianificazione sovraordinata e di coerenza interna tra obiettivi e azioni del piano, evidenziano una sostanziale coerenza dell'intervento proposto con gli obiettivi di sostenibilità ambientale posti dalla normativa;
- relativamente alla coerenza tra le azioni previste dal PUE e le linee guida e gli indirizzi previsionali contenuti nel PTPG, il Rapporto Preliminare non fornisce un'analisi esaustiva;
- la localizzazione nell'ambito di intervento, il suo dimensionamento e le trasformazioni previste non comportano una significativa modifica del quadro ambientale esistente;

RITENUTO di dovere raccomandare alla Autorità Procedente, ai sensi dell'art. 12 co. 3 bis, del D.Lgs. n. 152 del 2006, quanto segue:

1. venga 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 e che in ogni caso dovrà essere garantita la conformità e compatibilità alle norme di tutela paesaggistica relative agli usi civici ed ai Sistemi di Paesaggio;
2. siano rispettate tutte le prescrizioni ed indicazioni di cui al parere reso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 dall'Area Tutela del Territorio con Determinazione n. G01598 del 08/02/2023, seppur al di fuori della presente procedura di verifica;
3. preventivamente all'attuazione dovranno essere verificate la potenzialità residua degli impianti di depurazione e della rete fognaria e la capacità dell'acquedotto esistente; indicando i dati relativi ai

³ ISTAT Popolazione residente al 1° gennaio 2023 <http://dati.istat.it/index.aspx?queryid=18544>

consumi previsti e alle modalità di smaltimento della risorsa idrica, <<*anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti previsti da altri piani*>>;

4. siano attuate tutte le misure necessarie per la tutela delle acque in coerenza con le norme tecniche di attuazione del PTAR, al fine di garantire l'obiettivo fissato dall'art. 10, di mantenere lo stato di qualità ambientale "BUONO" ed "ELEVATO" nei corpi idrici che già si trovano in queste condizioni", con specifico riferimento al Bacino idrografico n. 18 VELINO e il sottobacino afferente al corpo idrico FIUME VELINO 3;
5. siano adottate azioni di salvaguardia tese al risparmio e al recupero della risorsa idrica; dovrà essere verificato che l'aumento del fabbisogno idrico potabile indotto sia coerente con le disponibilità e in conformità al D. Lgs. 31/2001 per le acque destinate al consumo umano, acquisendo preventivamente le attestazioni degli enti gestori; dovrà essere valutata la possibilità di prevedere reti separate per acque nere e meteoriche al fine di consentire il riutilizzo delle acque bianche a scopi irrigui, anche in considerazione delle esigenze di innaffiamento delle aree destinate a verde;
6. la produzione dei rifiuti urbani venga gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente, tenendo conto degli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n.4 del 5/8/2020 e pubblicato sul Suppl. n.1 al BURL 22/9/2020, n.116, sia per quanto concerne la gestione della raccolta differenziata sia per la gestione dei rifiuti speciali;
7. vengano rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e 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;
8. al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da eventuali elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003; in caso di installazione di sistemi ed impianti radioelettrici, per telefonia mobile, radiodiffusione, ecc., si dovrà fare riferimento alle seguenti normative: Legge n. 36 del 2001 e D.Lgs. n. 259 del 2003;
9. in relazione alla localizzazione di parcheggi in ambito sottoposto a vincolo idrogeologico PAI, al fine di limitare gli impatti di degradazione del suolo siano previste opportune misure di compensazione e mitigazione nelle aree di nuova impermeabilizzazione, e al contempo, adottate tecniche costruttive adeguate a contenere il rischio idraulico e garantire la permeabilità nelle aree destinate a parcheggio in zona PAI, nel rispetto delle previsioni dell'art.4 comma 2 lettera d) della LR 27 maggio 2008, n.6;
10. nei successivi livelli di definizione progettuale, secondo gli indirizzi del PTPG, richiamando le direttive delle Norme di Piano, e facendo specifico riferimento agli obiettivi di "*Valorizzazione Paesaggistica e ambientale e turistica*", e alle Linee guida e agli indirizzi attinenti alla proposta di Parco Provinciale del Velino, il PUE dovrà essere oggetto di adeguata implementazione ai fini di consentire una migliore gestione dell'uso del suolo, specialmente per gli ambiti di attenzione ambientale paesaggistica a rischio idrogeologico, al fine di ricostituire le relazioni ambientali del territorio, favorire la costituzione di corridoi ecologici di livello locale e la permeabilità ambientale, introducendo modalità innovative di gestione delle risorse naturali, prevedendo inoltre la costruzione di una rete di percorsi che permetta la fruizione in forma integrata dei Beni ambientali, l'organizzazione e promozione delle attività sportive legate al tempo libero e all'aria aperta e integrate con l'ambiente e interventi finalizzati al recupero, mantenimento e/o sviluppo della continuità ecologica, specialmente in corrispondenza degli ambiti naturali utili a mantenere la connettività ecologica e la conservazione di elementi di naturalità presenti, quali specie arbustive e arboree intorno alle abitazioni e ai coltivi residuali o lungo i percorsi;
11. nelle fasi di progettazione il sistema verde sia funzionale e finalizzato ad assicurare non solo azioni più ampiamente riconosciute e valorizzate (sociali, ricreative, paesaggistiche, idrogeologiche, ecc.), ma anche quelle di valenza tipicamente igienico-sanitaria, quali: il contenimento dell'inquinamento acustico ed atmosferico; l'influenza sugli aspetti microclimatici; la regolazione dell'equilibrio ossigeno-anidride carbonica;
12. siano salvaguardati, gli esemplari di specie arboree/arbustive presenti (quali pioppi, salici, roverelle, olmi, cornioli, sambuchi, prugnoli), garantendone le condizioni di benessere e di stabilità fitosanitaria e

- l'integrità dell'apparato radicale, valutando la possibilità di espiantare e utilizzare per la creazione del verde nell'ambito dell'area di intervento, gli esemplari che interferiscono con le previsioni progettuali;
13. gli spazi verdi dovranno essere attrezzati, anche con idonei impianti di irrigazione e adeguatamente mantenuti, per garantire una decorosa conservazione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali;
 14. relativamente alla viabilità, si tenga conto delle prescrizioni della vigente normativa in materia, con particolare riferimento al D.lgs. 285/1992, al DM del 05/11/2001 ed al DM del 19/04/2006;
 15. vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon;
 16. 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; D.Lgs. 199/2021, etc.);
 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. 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;

TUTTO CIÒ PREMESSO

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

il Responsabile del Procedimento

Arch. Rossella Ongaretto
(firmato digitalmente)

il Dirigente

Ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)