

**Oggetto:** Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006  
**Codice Pratica:** **VER-2025\_15**  
**Denominazione Piano:** Piano Urbanistico attuativo zona F5 di Porta d'Arce  
**Rif.Leg.Piano** Legge n. 1150/42 – art. 1bis L. 36/87  
**Autorità Procedente:** Comune di Rieti  
**Proponente:** Soc. Immobiliare Beta S.r.l.

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### **PREMESSO che:**

- Con nota prot. n. 37632 del 07/05/2025, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 499361, il Comune di Rieti, in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP), ha trasmesso alla scrivente Autorità Competente (di seguito AC) l'istanza e il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano in oggetto.

Con nota prot. n. 0553276 del 22/05/2025, la scrivente Autorità Competente ha richiesto integrazioni ed il perfezionamento dell'istanza.

Con nota prot. n. 47310 del 10/06/2025, acquisita con prot. 613992 del 11/06/2025, l'Autorità Procedente, ha fornito riscontro alla suddetta nota prot. 0553276 del 22/05/2025, perfezionando l'istanza ma senza integrare il Rapporto Preliminare.

Con nota prot.n. 631945 del 16/06/2025, la scrivente Autorità Competente ha riscontrato la sopra citata nota del 10/06/2025 e sollecitato l'integrazione del Rapporto Preliminare.

Con nota prot.n. 55375 del 7/07/2025, acquisita in pari data con prot.n. 704022, l'Autorità Procedente ha trasmesso il Rapporto Preliminare aggiornato.

**DATO ATTO che** con nota prot. n. 723902 del 11/07/2025, e con successiva nota integrativa prot. 741839 del 17/07/2025, l'Autorità Competente ha comunicato e integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente il Piano, in formato digitale:

### **Regione Lazio**

Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica

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

### **Regione Lazio**

Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale

- Area Protezione e Gestione della Biodiversità

**Regione Lazio**

Direzione Regionale Ambiente, Transizione energetica e Ciclo dei Rifiuti

- Area Qualità dell'Ambiente

**Regione Lazio**

Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare

- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali

**Regione Lazio**

Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste

- Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione

**Regione Lazio**

Direzione Regionale Salute e Integrazione Socio Sanitaria

- Area Promozione della Salute e Prevenzione

**Regione Lazio**

Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale

**Regione Lazio**

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

**Ministero della Cultura**

- Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Lazio

- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti

**Provincia di Rieti**

- Settore IV - "Edilizia Scolastica, Opere Pubbliche, Centrale Unica di Committenza, Valorizzazione Ambientale, Osservatorio Provinciale Rifiuti"

- Settore V - "Viabilità, Autoparco, Polizia Locale, Protezione Civile, Gestione Amministrativa Pratiche Contravvenzionali/Sanzionatorie da Autovelox, Servizio Patrimonio, Servizio Urbanistica e Servizio Sicurezza sui Luoghi di Lavoro D.Lgs. N. 81/2008"

**ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente**

**Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale**

**Autorità ATO n.3 Lazio Centrale – Rieti**

**Acqua Pubblica Sabina S.p.A.**

**ASL Rieti**

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

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

- **ASL Rieti:** nota prot. 55506 del 23/07/2025, acquisita al prot. n. 761573 del 23/07/2025;

- **ARPA LAZIO:** nota prot.n. 57588 del 07/08/2025, acquisita con prot.n. 815348 del 08/08/2025;
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione:** nota prot. 798732 del 04/08/2025;
- **Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti:** nota prot. 22064 del 28/10/2025, acquisita con prot. 1059795 del 28/10/2025;

**PRESO ATTO** altresì che con nota prot. 728046 del 14/07/2025, l'Area regionale **Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato**, ha comunicato che *"non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo"*;

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

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

La proposta in esame è relativa ad un Piano Urbanistico Attuativo Convenzionato (PUAC) denominato *"Porta d'Arce – Comune di Rieti"*, in un'area *"situata nella zona Porta d'Arce – Via Salaria – Via di San Mauro"* che *"ricade in ambito classificato dal vigente PRG come F/5 – Servizi Privati – Nodi e Parcheggi di Scambio. Il piano ha ad oggetto la realizzazione di un edificio commerciale da destinare a ristorante McDonald's con drive-thru, e la contestuale sistemazione urbanistica e viaria dell'area... L'istanza di approvazione è stata presentata ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 38/1999.*

*(...) L'intervento prevede:*

- *La realizzazione di un edificio a destinazione commerciale, destinato esclusivamente ad ospitare un ristorante McDonald's dotato di servizio drive-thru;*
- *L'inserimento, all'interno dello stesso edificio, di un locale amministrativo e di ambienti accessori funzionali all'attività di ristorazione;*
- *La creazione di parcheggi pubblici e privati a servizio dell'area;*
- *L'adeguamento della viabilità urbana mediante la costruzione di due nuove rotatorie e la sistemazione delle connessioni stradali esistenti;*
- *L'attuazione di misure di mitigazione ambientale e paesaggistica, previste sia nella fase di cantiere che nella gestione post-intervento, in coerenza con le finalità e gli obiettivi del piano.*
- *L'intervento si inserisce in un contesto urbanizzato e parzialmente infrastrutturato, e si propone di valorizzare la zona attraverso il miglioramento della fruibilità e della qualità dei servizi viari e di ristorazione, in un ambito già previsto come nodo funzionale di scambio e servizi privati nel vigente PRG.*

*(...) è prevista la realizzazione e cessione gratuita al Comune di 7.089 m<sup>2</sup> di opere di urbanizzazione.*

Si riporta di seguito lo stralcio cartografico dell'area in esame estrapolato dal RP:



*“Il comparto si estende su una superficie di 9.069 m<sup>2</sup>, attualmente destinata a prato e aree verdi incolte... Il presente piano ha l’obiettivo di riqualificare un’area urbana parzialmente infrastrutturata, attraverso la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale destinato a ospitare esclusivamente un ristorante McDonald’s con servizio drive-thru, e la contestuale sistemazione funzionale del contesto viario e infrastrutturale.*

*In particolare, il progetto si propone di:*

- *Rafforzare l’offerta di servizi di ristorazione nel quadrante sud-est della città, mediante un’iniziativa privata coerente con le previsioni urbanistiche dell’area (zona F/5);*
- *Migliorare la mobilità urbana locale, attraverso interventi mirati sulla viabilità esistente (inclusa la realizzazione di due rotatorie e nuove connessioni viarie e pedonali);*
- *Promuovere criteri di sostenibilità ambientale, con azioni di mitigazione acustica e paesaggistica, spazi verdi e gestione delle acque meteoriche;*
- *Favorire uno sviluppo economico locale, con ricadute positive in termini di occupazione, attrattività commerciale e incremento delle entrate tributarie e urbanistiche per l’amministrazione comunale.*

*(...) Le azioni previste si articolano in ambiti funzionali tra loro integrati, finalizzati alla realizzazione dell’intervento e alla sua piena integrazione con il contesto urbano.*

#### *1. Realizzazione della struttura commerciale*

- *Costruzione del corpo edilizio principale, destinato ad accogliere un ristorante McDonald’s con servizio drive-thru;*
- *Predisposizione degli spazi interni funzionali: area per il pubblico, ambienti tecnici e di servizio, locale amministrativo, spazi per il personale.*

#### *2. Adeguamento della viabilità*

- *Interventi sulla viabilità esistente, con la realizzazione di due nuove rotatorie, corsie dedicate e sistemazione delle intersezioni principali;*
- *Miglioramento della viabilità interna al comparto, con percorsi separati per clienti, fornitori, mezzi di servizio e pedoni.*

#### *3. Parcheggi e mobilità sostenibile*

- *Realizzazione di parcheggi pubblici e privati integrati nel comparto;*
- *Introduzione di infrastrutture per la mobilità dolce: percorsi ciclopedonali, zone di interscambio, attraversamenti sicuri.*

#### 4. Integrazione ambientale

- Gestione sostenibile delle acque meteoriche, tramite drenaggio superficiale e materiali permeabili;
- Piantumazione e aree verdi attrezzate, per mitigare l'impatto visivo e migliorare il microclima;
- Interventi di riduzione del disturbo acustico e luminoso, mediante barriere vegetali e impianti a basso impatto.

#### 5. Opere a scomputo e urbanizzazioni

- Cessione al Comune di Rieti delle aree destinate a uso pubblico (strade e parcheggi);
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore, inclusi adeguamenti delle reti tecnologiche (fognatura, acqua, energia, illuminazione).

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

1	<p><b>ASL Rieti:</b> nota prot. 55506 del 23/07/2025, acquisita al prot. n. 761573 del 23/07/2025</p> <p>L'ASL evidenzia quanto segue:</p> <p><i>"Si esprime parere igienico sanitario favorevole alle seguenti condizioni:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>ZONE DI RISPETTO:</b> dovrà essere rigorosamente rispettata la fascia di inedificabilità prevista dalle normative vigenti, al fine di tutelare tutte le aree soggette a vincoli. Gli interventi previsti non dovranno interferire con le zone di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, né con quelle relative a cimiteri, depuratori, gasdotti, metanodotti, sorgenti, corsi d'acqua, cavidotti già tracciati e riportati negli strumenti urbanistici. Ove presente, dovrà inoltre essere rispettato il vincolo paesaggistico.</li> <li>2. <b>TUTELA DELL'INTERFERENZE RETE ACQUEDOTTISTICHE:</b> dovranno essere censite tutte le eventuali interferenze con le reti di adduzione dell'acqua potabile e, conseguentemente, concordata con gli Enti Gestori la pianificazione delle soluzioni più idonee, al fine di evitare qualsiasi interruzione del servizio e garantire la continuità della distribuzione senza arrecare disagio alla popolazione servita.</li> <li>3. <b>AREE DI CANTIERE:</b> dovranno essere adeguatamente progettati i manufatti a servizio delle maestranze e relativi sistemi di smaltimento dei reflui e di approvvigionamento di acque potabili all'interno delle aree di cantiere; i lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto della normativa vigente;</li> <li>4. <b>SISTEMAZIONI RETE STRADALE, PARCHEGGI E OPERE A VERDE:</b> la realizzazione di una nuova diramazione stradale in corrispondenza della lottizzazione dovrà garantire un efficace deflusso delle acque meteoriche. A tal fine dovrà essere prevista la raccolta dell'acqua piovana dalle superfici stradali mediante la realizzazione di cunette in calcestruzzo ai lati del profilo stradale, assicurando un adeguato convogliamento delle acque. Dovrà inoltre essere garantita un'illuminazione artificiale generale tale da evitare la formazione di zone d'ombra o scarsamente illuminate. Gli scarichi provenienti dai piazzali adibiti a parcheggio, realizzati con materiali impermeabili per prevenire la contaminazione del suolo, dovranno essere convogliati tramite canalette di raccolta dotate di pozzetti sifonati, in conformità con quanto previsto dal D.lgs. 152/2006 e s.m.i. nonché dalla D.GR. della Regione Lazio n.42 del 27/09/2007. In riferimento alla Legge 13/1989, tutti gli spazi pedonali e i marciapiedi dovranno essere progettati in modo da garantire percorsi accessibili alle persone con disabilità, comprese quelle che utilizzano sedie a rotelle. Resta comunque demandata ai competenti Uffici comunali la verifica del rispetto delle normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.</li> </ol>
---	---





	<p>5. <b>REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE:</b> Le canalizzazioni fognarie devono essere realizzate con materiali idonei, resistenti alle sollecitazioni fisiche, chimiche e biologiche, e impermeabili sia alla penetrazione di acque dall'esterno sia alla fuoriuscita di liquami. A ogni confluenza tra condotte fognarie devono, di norma, essere previsti appositi manufatti d'ispezione, così come in corrispondenza di tutti gli allacciamenti alla rete. La posa in opera delle reti fognarie nel sottosuolo dovrà essere effettuata evitando interferenze con altri sottoservizi, in particolare con la rete idrica: le canalizzazioni fognarie dovranno essere sempre mantenute a distanza di sicurezza e collocate inferiormente rispetto alle condotte dell'acqua potabile. L'intero sistema dei collettori di adduzione dovrà essere realizzato in coerenza con le pendenze naturali del terreno, evitando qualsiasi interconnessione con il reticolo idrografico naturale e posizionato al di sotto del piano di posa delle condotte idriche. Sarà necessario verificare l'idoneità del depuratore esistente a gestire il nuovo carico organico previsto. Per quanto riguarda eventuali impianti di subirrigazione o sistemi assimilabili, la realizzazione dovrà avvenire nel rispetto di quanto stabilito dalla D.G.R. n. 219 del 13/05/2011. Tutte le opere previste per lo smaltimento dei liquami fognari saranno oggetto di specifica valutazione igienico-sanitaria in sede di progettazione esecutiva.</p> <p>6. <b>REALIZZAZIONE RETE IDRICA:</b> il trasporto di acqua potabile, derivato dalla condotta esistente dell'acquedotto comunale, dovrà avvenire esclusivamente tramite condotti chiusi, in grado di garantire in modo continuativo la protezione igienica e termica dell'acqua. Il tracciato delle condotte dovrà essere sviluppato, per quanto possibile, al di fuori di aree interessate da insediamenti civili o produttivi, con particolare attenzione all'evitamento di interferenze con le reti di scarico. In ogni caso, l'installazione dovrà avvenire in conformità alla normativa vigente, con specifico riferimento alle disposizioni contenute nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 04/02/1977 - Allegato 3: Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione degli impianti di acquedotto.</p> <p>7. <b>ACQUE METEORICHE DI COPERTURA:</b> per tali acque, non inquinate, si ribadiscono le specifiche tecniche già indicate nelle prescrizioni generali, relative ai collettori di adduzione, alle caditoie e ai pozzetti d'ispezione, prima della loro immissione in un serbatoio interrato per il recupero delle acque piovane. L'utilizzo conseguente di tali acque, esclusivamente a fini irrigui, dovrà essere effettuato in conformità a quanto previsto dalla L.R. Regione Lazio n. 6 del 27/05/2008.</p> <p>8. <b>INTERVENTI EDILIZI:</b> i vani abitabili devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni, e le finestre devono garantire una distribuzione uniforme della luce all'interno degli ambienti. Il rapporto tra la superficie finestrata e quella del pavimento non dovrà essere inferiore a 1/8, mentre per bagni e spogliatoi il rapporto minimo è pari a 1/12. Nei bagni e nei ripostigli in cui tale rapporto non venga rispettato, dovrà essere installato un idoneo impianto di ventilazione meccanica con ricambio forzato dell'aria, con sistema di accensione temporizzato. Tutte le unità abitative dovranno rispettare i parametri stabiliti dal D.M.S. 5 luglio 1975. Tutte le unità scolastiche dovranno rispettare i parametri stabiliti dal D.M.S. 18 dicembre 1975. La bocca del camino deve superare di almeno 1 metro il punto piri alto del tetto, i parapetti o altre strutture presenti entro una distanza di 10 metri. Se la bocca del camino si trova tra 10 e 50 metri da un'apertura di un locale abitato, deve sfociare a un'altezza superiore rispetto a tale apertura, come stabilito dal regolamento edilizio comunale. La bocca del camino non dovrebbe essere posizionata su una parete laterale, specialmente se si tratta di un edificio aziendale, per evitare problemi di dispersione e ricircolo dei fumi. Quanto sopra riguardante le bocche dei camini in conformità a quanto previsto dal D.lgs. 152/2006 Allegato 9 par. II punto 2.9 e successive modifiche e integrazioni.</p>
2	<p><b>ARPA LAZIO:</b> nota prot.n. 57588 del 07/08/2025, acquisita con prot.n. 815348 del 08/08/2025;</p> <p>L'Agenzia regionale ha evidenziato quanto segue:</p>

(...)

La scrivente Agenzia preliminarmente evidenzia che nel comune di Rieti è stata realizzata la seguente pianificazione: - DD G14579 del 25/11/2021 - VVAS 2020\_23 Programma Integrato per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione in variante al P.R.G

- DD G03556 del 29/03/2024 VVAS-2023\_12- Progetto Urbanistico Esecutivo in località Campo Reatino;  
- VER-2025\_14 – Piano Particolareggiato nuova sede Scuola “Sacchetti Sassetti;

Per quanto sopra rappresentato si rimanda all’Autorità Competente ogni valutazione in merito alla necessità di non frazionare la Valutazione Ambientale Strategica di una pianificazione parcellizzandola in singole pianificazioni, non in linea con il dettato normativo. Infatti la valutazione, come prescritta dall’art. 6 del D.lgs. 152/2006, dei piani che determinano l’uso di “piccole aree a livello locale” e della produzione o meno di “impatti significativi sull’ambiente” dovrebbe essere condotta prendendo in considerazione tutte le varianti/pianificazioni che l’amministrazione intende approvare sull’area e non solo quella singolarmente presa, al fine di valutarne gli impatti complessivi come ad esempio il consumo di suolo o il carico antropico connesso. Secondo la giurisprudenza infatti la valutazione delle conseguenze ambientali derivanti dalle pianificazioni che l’amministrazione ha intenzione di approvare necessita di un’unica procedura con cui vengano valutati i complessivi effetti sull’ambiente. Conseguentemente la valutazione della significatività degli impatti ambientali, sarebbe valutata in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso e non limitando l’analisi alla sola area oggetto dell’intervento proposto. E’ infatti possibile che impatti ambientali valutati come poco significativi, contribuiscano, cumulandosi ad analoghi impatti generati dall’attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, a determinare rischi per l’ambiente. Questa possibilità necessita di attenzione in aree caratterizzate da bassi livelli di qualità ambientale ovvero in aree sulle quali insistono numerosi piani e/o programmi. La valutazione ambientale della significatività degli impatti sarebbe svolta, in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso. Si rimanda altresì alle Autorità Competenti per le relative valutazioni, per quanto riguarda gli aspetti vincolistici derivanti dall’attuazione del Piano in esame inerenti: • Il Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale (PTPR) e Provinciale (PTPG); • Il Piano Regolatore Generale (PRG) – Il Piano di Zonizzazione Acustica; • Il Piano Regionale per le Aree Naturali Protette e Rete Ecologica Regionale; • Il Piano Assetto Idrogeologico; - Piano Stralcio e Il Piano Distretto Idrografico; • Il Piano Tutela delle Acque; - Il Piano di Risanamento della Qualità dell’Aria; • Il Rischio Sismico; - Il Piano Regionale per la Gestione dei Rifiuti

Alla luce di quanto premesso e delle competenze dell’Agenzia e delle informazioni contenute nella documentazione in esame, tenuto conto dei limiti sopra esposti, si esprime il seguente contributo.

**ARIA:**

Con riferimento alla matrice aria, si evidenzia che la Regione Lazio con D.C.R. del 5 ottobre 2022, n. 8 ha approvato l’aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell’Aria (PRQA) ai sensi dell’articolo 9 e art. 10 del d.lgs. 155/2010; che con DGR 28 maggio 2021, n. 305 ha aggiornato l’Allegato 4 - classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana; che con DGR 15 marzo 2022, n. 119 ha aggiornato la denominazione dei codici delle zone.

Per gli effetti del combinato disposto dalle norme sopra specificate, al Comune di Rieti è stato assegnato il codice IT1216 - Zona Appenninica 2021, con una qualità dell’aria attribuita in classe 2 per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene.

La classe 2 comprende i Comuni per i quali si osserva un elevato rischio di superamento dei valori limite, per almeno un inquinante, e per i quali è prevista l’adozione di provvedimenti specifici. Di conseguenza il Comune di Rieti è tenuto ad adottare i provvedimenti previsti dal Piano di Risanamento della Qualità dell’Aria (PRQA) DGR 539 del 4 agosto 2020, n. 539, in particolare: • Sezione III: i provvedimenti per il



*mantenimento della Qualità dell'Aria (artt. dal 4 al 9); • Sezione IV per il risanamento della qualità dell'aria, (artt. dal 12 al 16); e nel caso si presentino situazioni di perdurante accumulo degli inquinanti, il Comune è tenuto ad assumere i provvedimenti di carattere emergenziale di cui all'art. 25. Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'aria nel comune di Rieti si riportano di seguito i dati di concentrazione dei principali inquinanti atmosferici, mediati sull'intero territorio comunale, riferiti al triennio 2022-2024. Le informazioni sulle concentrazioni degli inquinanti atmosferici, nei comuni del Lazio, sono disponibili sul sito <https://qa.arpalazio.net/index.php> del Centro Regionale della Qualità dell'Aria e sia nel sito istituzionale dell'Agenzia: <https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/aria>.*

*Il comune di Rieti nel triennio preso in considerazione (2022-2024), non mostra una criticità per l'inquinante atmosferico. Si osserva tuttavia un trend in aumento della media dei massimi annuali della concentrazione di NO<sub>2</sub> e numero dei giorni con superamento del Valore Limite di 50 µg/m<sup>3</sup> di PM<sub>10</sub> che nel 2023 si è attestato prossimo al limite di 35 giorni.*

*In considerazione di quanto sopra esposto e atteso che il Piano Urbanistico in esame, prevede la realizzazione di elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria, anche con effetti cumulativi, per la matrice aria, si ritiene che l'impatto possa essere considerato non rilevante se verranno attuati i provvedimenti per il risanamento della qualità dell'aria (artt. da 12 a 16 della sezione IV dell'Aggiornamento del PRQA) e se saranno intraprese da parte del Comune le azioni necessarie alla riduzione del traffico veicolare con emissioni in atmosfera.*

*Inoltre nella realizzazione dell'edificio commerciale (Ristorante Mc Donald) in esame, si dovrà prevedere che per:*

- il fabbisogno energetico, installare impianti fotovoltaico, dimensionati per fornire ed accumulare energia elettrica per soddisfare i relativi bisogni energetici.*
- la climatizzazione/riscaldamento - adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (pompa di calore);*
- la produzione di acqua calda sanitaria - adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (solari termici e/o a pompa di calore). Si rammenta inoltre che l'art. 16 del PRQA, dispone che i Comuni nell'ambito delle proprie competenze, dovranno adottare il piano urbano del traffico e attuare le azioni di fluidificazione del traffico, al fine di facilitare gli spostamenti. Infine nelle fasi di esecuzione del Piano in esame si dovranno rispettare: • l'art. 26 del D.lg. 199/2021, che prevede dal 13/06/2022 l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includano l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di elettricità e di riscaldamento e raffrescamento. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva. • l'art. 5 della L.R. 27/05, n. 6/2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia).*

#### **RISORSE IDRICHE**

*In base all'Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018 - n. 18, l'area oggetto del Piano in esame ricade all'interno del BACINO 18 VELINO – sottobacino Fiume Velino 3.*

*Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTAR) vigente, all'articolo 10, dispongono l'obiettivo del raggiungimento dello stato di qualità "buono" dei corpi idrici, secondo il programma di misure identificate nel PTAR compatibilmente con le risorse tecnico-economiche disponibili, ovvero l'adozione di tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati e/o 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'area in esame dal punto realizza l'obiettivo di qualità fissato dalla norma ovvero il raggiungimento dello stato di qualità "Buono". A tal fine gli Enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per evitare un peggioramento dello stato di qualità. Si segnala inoltre che il monitoraggio triennale 2021-2023 effettuato dalla scrivente Agenzia nel tratto del sottobacino Fiume Velino 3, conferma i giudizi sopra riportati.

Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico, si segnala che la Regione Lazio per i centri urbani con popolazione superiore ai 2000 A.E. (abitanti equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 ha approvato le delimitazioni e le perimetrazioni degli agglomerati urbani regionali di cui alla Direttiva n. 91/271/CEE "Concernente il trattamento delle acque reflue urbane", e alla parte terza del D.Lgs. n. 152/2006. Il Comune di Rieti rientra nell'agglomerato ARLO3-001 – RIETI, afferente al Servizio idrico integrato ATO 3 Lazio Centrale Rieti, gestito dall'Acqua Pubblica Sabina SpA., con una capacità depurativa complessiva di 81.000 AE, con 47.818 AETU serviti.

In base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, come si evince dalla cartografia rappresentata, l'area della variante in esame risulta adiacente alla rete fognaria dell'agglomerato urbano di Rieti, il quale risulta: Non in deficit depurativo come riportato all'indirizzo <https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/> Carta dei giudizi - Macro attività: PTAR – Analisi delle pressioni – Deficit depurativo agglomerati di acque reflue urbane. Si rimanda alle Autorità Competenti (Provincia di Rieti, Comune di Rieti e Acqua Pubblica Sabina SpA.), la verifica in fase di attuazione del piano in esame, della possibilità di allaccio dell'attività commerciale alla rete fognaria esistente, e sia della verifica della potenzialità residua dell'impianto di depurazione e della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto. Infine si evidenzia infine che le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06.

#### RIFIUTI

Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si evidenzia che la Regione Lazio ha approvato il Piano di Gestione dei Rifiuti (D.C.R. n. 4 del 05/08/2020 e s.m.i.). Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione si evidenzia che il Comune di Rieti ha raggiunto nel 2023 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 53,91. Tale percentuale non raggiunge l'obiettivo normativo di cui all'art. 205 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. che fissava già al 31/12/2012 il quantitativo di raccolta differenziata comunale almeno al 65%...

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

#### RUMORE

Per quanto attiene gli aspetti relativi al Rumore, in base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, il comune di Rieti ha approvato il Piano di Classificazione Acustica con DCC n. 15 del 20/04/2022. Si prende atto di quanto riportato a pag. 9 del RP "Clima acustico: Classe acustica: Classe IV - Aree miste secondo la zonizzazione acustica comunale Limiti diurni: 65 dB(A) Limiti notturni: 55 dB(A) Principali fonti di

	<p><i>rumore attuali: Traffico veicolare su Via Salaria Gli impatti previsti comprendono incrementi temporanei nella fase di cantiere mitigabili con buone pratiche e impatti trascurabili nella fase di esercizio per la tipologia di attività prevista.” Atteso che il Piano in esame prevede la realizzazione di strutture con destinazione d’uso commerciale con annessi impianti tecnologici e presumibile diffusione musicale, si rammenta pertanto che alla richiesta delle relative concessioni edilizie, il proponente dovrà predisporre la documentazione di previsione di impatto acustico ai sensi dell’art. 18 della L.R. 18/01, prendendo in considerazione anche il traffico veicolare indotto dalla attuazione del Piano in esame Le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno quindi assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, della classe acustica di appartenenza e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno, in tutti i ricettori localizzati nell’area di influenza acustica della pianificazione. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite sopra riportati, in fase di realizzazione del Piano in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee).</i></p> <p><b>SUOLO</b></p> <p><i>(...) Per l’annualità 2023 il comune di Rieti ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 7,29%, corrispondente a 1.502,8 ha, e nel 2023 rispetto al 2022, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 1,6 ettari. Alla luce di quanto sopra evidenziato si ritiene necessario che in fase di attuazione della Pianificazione in esame prevedere misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo, quali erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione. In relazione all’impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall’art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.</i></p>
3	<p><b>Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione:</b> nota prot. 798732 del 04/08/2025</p> <p>La struttura regionale ha evidenziato quanto segue: “... Da quanto esaminato, il quadro delle informazioni rese disponibili non consente di escludere la presenza, all’interno dei lotti esaminati, di formazioni di interesse riconducibili agli ambiti oggetto di tutela di cui al combinato disposto dell’art. 4 della LR 39/02 e dall’art. 3 del Dlgs 34/18.</p> <p><i>Pertanto, al fine di determinare l’effettivo coinvolgimento nell’ambito della procedura e consentire l’espressione di un giudizio di merito, si rende necessario acquisire approfondimenti, da parte di professionisti abilitati, in merito agli aspetti vegetazionali caratterizzanti la particella esaminata e le potenziali azioni che potrebbero comportare eliminazione di superficie boscata, qualora presente.</i></p> <p><i>Nel merito, dovrà essere chiarito se le formazioni vegetali, rilevabili dall’esame dello storico delle immagini e foto consultabili in rete, è riferibile alle fattispecie di cui al comma 1 lettera c) dell’art. 4 (aree ricoperte da vegetazione arbustiva, denominati arbusteti, di specie di cui all’allegato A3, associate ad esemplari di specie di cui agli allegati A1 ed A2) o al comma 3 lettera b) punto 1) della legge regionale (sono nuclei isolati e di specie di cui all’allegato A3, di estensione non inferiore a 5 mila metri quadrati e di larghezza mediamente maggiore di venti metri e copertura non inferiore al 50 per cento).</i></p> <p><i>In attesa di acquisire gli approfondimenti richiesti, è da intendersi sospesa ogni attività istruttoria a riguardo.”</i></p>

**4** **Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti:** nota prot. 22064 del 28/10/2025, acquisita con prot. 1059795 del 28/10/2025

*(...) Premesso che l'assetto di tutela paesaggistica vigente per l'area in esame è quello di ambito sottoposto a tutela art. 142 c. 1 lett. c) e m) del D. Lgs n. 42/2004;*

*Considerato che l'area interessata dall'intervento in questione è classificata nella tavola A del PTPR, come "Paesaggio Naturale Agrario" e che l'art. 23 prevede che "La tutela è volta alla conservazione integrale degli inquadramenti paesistici mediante l'inibizione di iniziative di trasformazione territoriale e in linea subordinata alla conservazione dei modi d'uso agricoli tradizionali.", come "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" e che l'art. 30 prevede che "Per gli insediamenti urbani storici è determinata una fascia di rispetto, intesa a garantirne la conservazione e la percezione. La fascia di rispetto è stata determinata a partire dalla perimetrazione accertata come indicato nel precedente comma 3, per una profondità di 150 metri. " e che "La tutela è volta alla valorizzazione dell'identità culturale e alla tutela dell'integrità fisica attraverso la conservazione del patrimonio e dei tessuti storici nonché delle visuali da e verso i centri antichi anche mediante l'inibizione di trasformazioni pregiudizievoli alla salvaguardia.", e come "Coste marine, lacuali e corsi d'acqua";*

*Considerato che l'area interessata dall'intervento in questione è classificata nella Tavola B del PTPR come "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" e che l'art. 36 prevede che "I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e inedificati per una profondità di centocinquanta metri per parte; nelle fasce di rispetto è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione ripariale esistente, fatto salvo quanto previsto dal comma 17." e come "Protezione linee di interesse archeologico e relative fascia di rispetto" e che l'art. 42 prevede che "(c) è obbligatorio mantenere una fascia inedificabile dai singoli beni archeologici da recepire da parte della Regione in sede di autorizzazione dei singoli interventi sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica di Stato";*

*Considerato che l'area risulta essere classificata nella Tavola B del PTPR come "Immobili e aree di notevole interesse pubblico" con codice "cd057\_009" con D.M. 12/12/1964 "Rieti: zona del colle dei Cappuccini" pubblicato in Gazzetta Ufficiale con n. 103 del 24/04/1965;*

*Considerato che l'area oggetto di intervento è prospiciente al bene monumentale vincolato ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio" denominato Porta D'Arce e della cita muraria della città, Declaratoria prot. 15012 del 04/09/1984, indicante "La Porta D'Arce, così chiamata da una ben munita fortezza che vi era anticamente fondata, fu realizzata in una torre duecentesca sul sito o nei pressi di alcuni fortificazioni romane, che difendevano una volta la via Salaria e sono ricordati in un documento del 761 (...)" E anche "Pertanto la cinta muraria unitamente ai torrioni e alle porte inclusi nel suo perimetro, interrotto a tratti per interventi urbanistici moderni, è di notevole importanza per la caratterizzazione dell'assetto urbano di Rieti e testimonianza di rilievo per la conoscenza delle tecniche costruttive del XIII secolo.";*

*Considerato che nel PRG del Comune di Rieti, l'area è classificata come "F5 – Servizi privati – nodi e parcheggi di scambio";*

*Considerato che l'intervento ha ad oggetto un'area di circa mq 8.114, occupata ad oggi da un'area verde a ridosso delle mura;*



*Considerato che il progetto prevede la realizzazione di un ristorante McDonald's, di parcheggi pubblici e contestuale adeguamento della viabilità urbana, nonché realizzazione di viabilità locale;*

*Considerato che la conservazione del paesaggio si persegue in primis attraverso la limitazione di consumo di prezioso suolo e quindi con la conservazione fisica, morfologica e ambientale degli elementi costitutivi il settore naturalistico e che l'intervento proposto si configura come una modificazione importante di un luogo che è caratterizzato da un territorio con componenti naturali di elevato valore paesistico e per l'eccellenza dell'assetto percettivo, scenico e panoramico, nonché dalla presenza di beni vincolati di riconosciuto valore storico e monumentale quali Porta D'Arce e le adiacenti mura medievali della città di Rieti, elementi identitari del tessuto urbano e testimonianza di rilievo del patrimonio storico-architettonico cittadino;*

*Considerato che il progetto inoltrato, così come proposto, mostra poca sensibilità nel cercare di limitare il consumo del suolo, costruendo in una percentuale alta del lotto oggetto dell'intervento in oggetto;*

*Premesso che obiettivo della tutela è garantire il più possibile il contenimento del consumo del suolo e la salvaguardia dei valori paesaggistici presenti nell'area, con particolare riferimento all'eccellenza dell'assetto percettivo, scenico e panoramico nonché il carattere naturale e agrario del lotto oggetto dell'intervento, e considerato altresì il notevole valore monumentale dell'area di Porta D'Arce e delle adiacenti mura medievali della città di Rieti, quali testimonianza di rilievo del patrimonio storico-architettonico urbano, si evidenzia quindi che qualsiasi intervento sull'area in esame è comunque soggetto a preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del citato Codice, provvedimento autonomo e preordinato a qualsiasi titolo abilitativo urbanistico-edilizio;*

*Atteso che, l'intervento comporterebbe la trasformazione totale del comparto paesaggistico in un nuovo assetto caratterizzato da un considerevole impatto percettivo, visti anche tutti gli annessi ritenuti necessari alla funzionalità dell'area, quali gli accessi ed i percorsi stradali, le aree pavimentate, l'impianto di illuminazione e la stessa realizzazione del ristorante che, inevitabilmente, comporterebbero una notevole alterazione dei luoghi e un'ulteriore perdita dell'identità paesaggistica e monumentale del luogo;*

*Questo Ufficio ritiene indispensabile assoggettare a VAS il presente intervento per le considerazioni sopra esposte e per le motivazioni di seguito riportate:*

*- La scelta nel perimetro dell'area di intervento di considerare edificabili gran parte del lotto non tiene sufficientemente in considerazione l'area appartiene al paesaggio naturale agrario, nella fascia di rispetto di un bene archeologico lineare e di un corso d'acqua, nonché in prossimità di beni elevato valore storico e monumentale quale l'area di Porta D'Arce e le adiacenti mura medievali della città di Rieti. La valorizzazione dell'area andrebbe interpretata secondo criteri di sviluppo che prevedano il mantenimento delle caratteristiche e degli elementi costitutivi e delle morfologie del paesaggio, salvaguardandola e destinando l'uso del suolo a funzioni compatibili con la protezione del paesaggio naturale agricolo e con la tutela del contesto monumentale e storico di riferimento, che non sono quelle ricettive e di parcheggio;*

*- L'area in questione in questione subirebbe, una notevole trasformazione sia fisica, sia percettiva, con ricadute notevoli dal punto di vista paesaggistico e monumentale e con una sostanziale alterazione della percezione visiva del paesaggio e del monumento vincolato prospiciente.*

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

<b>Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.)</b>	<p><b>RAPPORTO PRELIMINARE</b></p> <p>Nel RP viene riportato:</p> <p><i>“Per quanto riguarda i sistemi di paesaggio (Tavola A), l'area rientra nel sistema del paesaggio naturale - paesaggio naturale agrario e nel sistema del paesaggio insediativo - centri e nuclei storici con fascia di rispetto. Relativamente ai beni paesaggistici (Tavola B), è presente il vincolo di notevole interesse pubblico ex art. 136 D.Lgs. 42/2004 denominato "zona del colle dei Cappuccini" (DM 12/12/1964), oltre alle aree tutelate per legge ex art. 142 D.Lgs. 42/2004 relative ai fiumi e corsi d'acqua (Fosso Cantaro, intubato) e alle zone di interesse archeologico”.</i></p>
<b>Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG)</b>	<p><b>RAPPORTO PRELIMINARE</b></p> <p>Non viene fornito riscontro all'interno del RP.</p> <p>A seguito di verifica di ufficio è emerso che l'area in esame non è ricompresa in Aree di tutela ambientale come da Tav. 2 del PTPG</p>
<b>Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)</b>	<p><b>RAPPORTO PRELIMINARE</b></p> <p>Viene riportato che <i>“Secondo il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), l'area non ricade in zone classificate a rischio idraulico elevato (R3-R4) secondo le perimetrazioni dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere.”</i></p> <p>Da una verifica di ufficio risulta che la zona interessata dalla proposta di piano è adiacente ad un <i>“area a potenziale rischio significativo di alluvione”</i>, così come indicato nel webgis dell'Autorità Distrettuale di Bacino.</p>
<b>Piano Regolatore Generale (P.R.G.)</b>	<p><b>RAPPORTO PRELIMINARE</b></p> <p>Viene riportato che <i>“Gli strumenti urbanistici locali di riferimento sono costituiti dal Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Rieti nella Variante Generale approvata con DGR Lazio n. 347/2012 (...)”</i></p> <p><i>“Classificazione urbanistica vigente Destinazione PRG: Zona F/5 “Servizi privati - nodi e parcheggi di scambio” Normativa di riferimento: Art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG”.</i></p>
<b>Rete Natura 2000</b>	<p><b>RAPPORTO PRELIMINARE</b></p> <p>Viene riportato che <i>“I Siti di Importanza Comunitaria più prossimi sono IT6020014 “Monti Lucretili” a 15 km Sud-Est e IT6010055 “Laghi Lungo e Ripasottile” a 8 km Nord-Ovest, mentre la Zona di Protezione Speciale IT6010056 “Laghi Lungo e Ripasottile” si trova a 8 km Nord-Ovest. Non sussistono interferenze dirette o indirette, pertanto non è necessaria la valutazione di incidenza”.</i></p>

**VERIFICATO** che l'area interessata dal piano non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria/Zone



Speciali di Conservazione di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;

#### **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 SCA hanno evidenziato criticità afferenti alle componenti ambientali senza escludere possibili impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano, con particolare riferimento alla componente paesaggio e patrimonio culturale;
- L'area in esame è inserita in un contesto territoriale caratterizzato da una pluralità di vincoli paesaggistici (art. 136 D.Lgs. 42/2004 dichiarazione di notevole interesse pubblico DM 12/12/1964 denominato "zona del colle dei Cappuccini", art. 142 D.Lgs. 42/2004 fiumi e corsi d'acqua (Fosso Cantaro, intubato) e zone di interesse archeologico e monumentali (Porta D'Arce e della cita muraria della città, Declaratoria prot. 15012 del 04/09/1984);
- Nel RP in merito alle ricadute del piano in esame sulla componente "Paesaggio" viene riportato che *"Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) è rispettato attraverso l'osservanza dell'art. 36 relativo alla protezione dei corsi d'acqua con il rispetto delle fasce di rispetto del Fosso Cantaro e dell'art. 44 sui centri storici mediante la salvaguardia delle relazioni visive con Porta d'Arce"* e che *"gli aspetti compositivi prevedono l'utilizzo di materiali e finiture coerenti con l'ambiente urbano, la progettazione di spazi verdi di mitigazione e integrazione paesaggistica e un distanziamento adeguato dalle emergenze storiche (Porta d'Arce oltre 100 m)"* prevedendo l'adozione di misure mitigative quali la piantumazione di essenze arboree;
- Nel RP non vi sono riferimenti in merito all'analisi delle ricadute ambientali sul "Paesaggio Naturale Agrario" e sul "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" in relazione a quanto disciplinato dal PTPR nelle relative NTA, con particolare riferimento ai rispettivi obiettivi di tutela (*"conservazione integrale degli inquadramenti paesistici mediante l'inibizione di iniziative di trasformazione territoriale"* e *"valorizzazione dell'identità culturale e alla tutela dell'integrità fisica attraverso la conservazione del patrimonio e dei tessuti storici nonché delle visuali da e verso i centri antichi anche mediante l'inibizione di trasformazioni pregiudizievoli alla salvaguardia"*);
- La Soprintendenza ha evidenziato:
  - la rilevanza del vincolo monumentale prospiciente sia per l'assetto urbano che per la valenza testimoniale delle tecniche costruttive del XIII secolo (*"La Porta D'Arce, così chiamata da una ben munita fortezza che vi era anticamente fondata, fu realizzata in una torre duecentesca sul sito o nei pressi di alcuni fortificazioni romane, che difendevano una volta la via Salaria e sono ricordati in un documento del 761 (...)"* *"Pertanto la cinta muraria unitamente ai torrioni e alle porte inclusi nel suo perimetro, interrotto a tratti per interventi urbanistici moderni, è di notevole importanza per la caratterizzazione dell'assetto urbano di Rieti e testimonianza di rilievo per la conoscenza delle tecniche costruttive del XIII secolo."*),
  - *"obiettivo della tutela è garantire il più possibile il contenimento del consumo del suolo e la salvaguardia dei valori paesaggistici presenti nell'area, con particolare riferimento all'eccellenza dell'assetto percettivo, scenico e panoramico nonché il carattere naturale e agrario del lotto oggetto dell'intervento, e considerato altresì il notevole valore monumentale dell'area di Porta D'Arce e delle adiacenti mura medievali della città di Rieti, quali testimonianza di rilievo del patrimonio storico-architettonico urbano"*,
  - la proposta *"si configura come una modificazione importante di un luogo che è caratterizzato da un territorio con componenti naturali di elevato valore paesistico e per l'eccellenza dell'assetto percettivo, scenico e panoramico, nonché dalla presenza di beni vincolati di riconosciuto valore storico e monumentale quali Porta D'Arce e le adiacenti mura medievali della città di Rieti, elementi*



*identitari del tessuto urbano e testimonianza di rilievo del patrimonio storico-architettonico cittadino”;*

- *il piano in esame “comporterebbe la trasformazione totale del comparto paesaggistico in un nuovo assetto caratterizzato da un considerevole impatto percettivo, visti anche tutti gli annessi ritenuti necessari alla funzionalità dell’area, quali gli accessi ed i percorsi stradali, le aree pavimentate, l’impianto di illuminazione e la stessa realizzazione del ristorante che, inevitabilmente, comporterebbero una notevole alterazione dei luoghi e un’ulteriore perdita dell’identità paesaggistica e monumentale del luogo”;*
- *La Soprintendenza ritiene indispensabile assoggettare a VAS il piano in esame in quanto “La scelta nel perimetro dell’area di intervento di considerare edificabili gran parte del lotto non tiene sufficientemente in considerazione l’area appartiene al paesaggio naturale agrario, nella fascia di rispetto di un bene archeologico lineare e di un corso d’acqua, nonché in prossimità di beni elevato valore storico e monumentale quale l’area di Porta D’Arce e le adiacenti mura medievali della città di Rieti. La valorizzazione dell’area andrebbe interpretata secondo criteri di sviluppo che prevedano il mantenimento delle caratteristiche e degli elementi costitutivi e delle morfologie del paesaggio, salvaguardandola e destinando l’uso del suolo a funzioni compatibili con la protezione del paesaggio naturale agricolo e con la tutela del contesto monumentale e storico di riferimento, che non sono quelle ricettive e di parcheggio”;*
- *Il Rapporto Preliminare, ai fini della determinazione di possibili impatti significativi derivanti dall’attuazione del piano non ha fornito gli elementi di riscontro così come previsti dall’allegato I del decreto;*
- *Nel RP viene riportato che “il PUAC persegue la riqualificazione di un’area urbana di circa 9.069 m<sup>2</sup> attualmente sottoutilizzata, caratterizzata da condizioni di parziale abbandono e funzioni urbane marginali” mediante “...realizzazione di una media struttura di vendita per attività di ristorazione (McDonald's con drive-thru) ... sistemazione di spazi pubblici pedonali e aree di sosta organizzata, interventi infrastrutturali di riqualificazione della viabilità urbana... potenziamento delle dotazioni di verde pubblico e arredo urbano”;*
- *Nel RP viene stimata la “creazione di 15-20 posti di lavoro diretti”, e che nello stesso sono evidenziati benefici per la mobilità urbana a seguito di “eliminazione dei semafori e creazione di rotatorie e la valorizzazione del patrimonio storico attraverso la pedonalizzazione di Porta d’Arce”;*
- *Nel RP in merito agli effetti cumulativi con altri interventi previsti viene riportato che “Non si rilevano altri progetti significativi nell’area che possano generare effetti cumulativi rilevanti. Gli interventi di trasformazione urbana più prossimi sono localizzati a distanza superiore a 500 m e riguardano tipologie funzionali diverse” e che “Gli effetti sinergici positivi comprendono la sinergia con progetti di riqualificazione del centro storico (progetto “RI-CENTRO”), l’integrazione con il sistema della mobilità urbana e del trasporto pubblico e il rafforzamento della attrattività turistica dell’area di Porta d’Arce”;*
- *Nel RP non viene fatto alcun specifico riferimento alla procedura di Verifica di assoggettabilità VER 2025\_14 attivata dalla medesima Autorità Procedente, relativa al “Piano Particolareggiato per l’attuazione dell’OCSR n. 31 del 31.12.2021 – nuova sede Scuola “Sacchetti Sassetti”, soprattutto per quanto concerne gli effetti cumulativi relativi ai flussi di traffico, tenuto conto che tale piano, ubicato a circa 500 metri da quello in oggetto, interessa Via Pietro Nenni, definita nel relativo RP come asse viario che fa “da cerniera a pressoché tutto l’impatto automobilistico” che dal cimitero giunge a Porta D’Arce;*
- *ARPA Lazio ha rilevato delle criticità ambientali per la componente “Aria”, evidenziando la possibilità di effetti cumulativi, e che per escludere ricadute ambientali significative sulla qualità dell’aria è necessario che il Comune intraprenda azioni per la “riduzione del traffico veicolare con emissioni in atmosfera”;*
- *Per quanto riguarda le ricadute sulla componente “Aria” nel RP viene riportato che “L’impatto è considerato basso per l’incremento limitato del traffico veicolare, la mitigazione attraverso razionalizzazione viabilistica e la compensazione con incremento del verde urbano”;*
- *Nel RP viene riportato che l’area dispone “di notevoli potenzialità derivanti dalla posizione baricentrica rispetto alle infrastrutture urbane” sebbene non sia presente uno studio sulla mobilità che analizzi i flussi di traffico esistenti e le stime di quelli in fase di esercizio e del relativo incremento previsto, tenuto conto*

anche della previsione di realizzazione di adeguamenti alle infrastrutture viarie e di parcheggi di scambio per un totale di *“298 stalli privati oltre a 200 stalli pubblici”*;

- Per quanto riguarda le ricadute sulla componente *“Acqua”* nel RP viene riportato che *“L’impatto è valutato come trascurabile data l’assenza di corpi idrici superficiali nell’area”*, senza tuttavia che vi siano riferimenti ed analisi sulla presenza del Fiume Velino a circa 150 metri dall’area in esame;
- L’Area regionale competente in materia forestale ha evidenziato la necessità di approfondimenti sulla conformità con le norme in materia forestale in merito alla presenza ed eventuale trasformazione di aree riconducibili a bosco;
- Nel RP non vi sono riferimenti al PTPG, mentre per quanto riguarda il PAI le analisi condotte non rilevano la presenza, in adiacenza all’area proposta, di un *“area a potenziale rischio significativo di alluvione”*;
- Nel RP per quanto riguarda le ricadute sulla componente *“Suolo”* viene riportato che *“l’impatto è considerato basso considerando che l’area è già destinata a trasformazione urbanistica, non comporta consumo di suolo agricolo o naturale”* individuando alcune misure mitigative tra cui *“piantumazione di oltre 21 alberi di specie autoctone...”* e *“la creazione di aree verdi strutturate per oltre 1.000 m<sup>2</sup>...”*, che non appaiono sufficienti, in assenza di analisi relative alla sottrazione, trasformazione permanente ed impermeabilizzazione di superfici vegetate;
- Nel RP, al par. 5.4 viene riportato che contemporaneamente alla procedura in oggetto sono state presentate *“istanza di autorizzazione paesaggistica ordinaria ai sensi dell’art. 146 del D.Lgs. 42/2004 (Mod. 02ORD) presso il Comune di Rieti”* e *“la procedura per l’acquisizione del parere preventivo della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il nulla osta archeologico”*;
- Secondo quanto riportato all’art. 11 del Decreto 152/06 *“La fase di valutazione è effettuata anteriormente all’approvazione del piano o del programma, ovvero all’avvio della relativa procedura legislativa, e comunque durante la fase di predisposizione dello stesso. Essa è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull’ambiente derivanti dall’attuazione di detti piani e programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione”*, pertanto gli esiti della stessa devono essere preliminari al rilascio di altre autorizzazioni o pareri;

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

- Da quanto evidenziato nel parere della Soprintendenza (*“L’area in questione in questione subirebbe, una notevole trasformazione sia fisica, sia percettiva, con ricadute notevoli dal punto di vista paesaggistico e monumentale e con una sostanziale alterazione della percezione visiva del paesaggio e del monumento vincolato prospiciente”*), si rilevano impatti significativi sui beni paesaggistici e monumentali;
- I SCA hanno evidenziato carenze nel RP che non consentono di escludere possibili impatti significativi derivanti dall’attuazione dello stesso, anche su altre componenti ambientali;
- Non si possono escludere ricadute ambientali significative generate dall’incremento dei flussi di traffico veicolare in fase di esercizio, tenuto conto della carenza di analisi nel RP sia in relazione alle previsioni del presente piano che agli effetti cumulativi nel contesto ambientale di riferimento;
- Per diverse componenti ambientali (Aria, Acqua, Suolo) il RP non fornisce analisi sufficientemente approfondite, anche in ordine alla coerenza con la pianificazione ambientale di settore, in grado di poter escludere ricadute significative del Piano;
- Dalle risultanze della istruttoria effettuata non è possibile escludere possibili impatti significativi derivanti dall’attuazione del piano;
- Risultano necessari tutti gli ulteriori approfondimenti evidenziati dai Soggetti Competenti in materia Ambientale nei pareri di propria competenza;
- Le ripercussioni ambientali derivanti dall’attuazione del piano si inseriscono in un quadro pianificatorio tale da richiedere una valutazione complessiva degli stessi;

- Le esigenze conoscitive evidenziate dai SCA possono comportare una modificazione sostanziale del quadro pianificatorio prefigurato tale da ripercuotersi significativamente sulle componenti ambientali interessate;

**RICHIAMATO** l'art. 3 ter del d.lgs. 152/2006 e valutato che, sulla base dei criteri di cui all'Allegato I del decreto, nonché della descrizione non completa del piano e delle informazioni e dati forniti dal Rapporto Preliminare, tenuto conto dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, non risulta possibile escludere possibili effetti significativi derivanti dalle previsioni dell'intero piano;

**TUTTO CIÒ PREMESSO**

**si ritiene che il Piano in oggetto sia da assoggettare alla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006.**

L'istruttore  
Marco Stradella  
(firmato digitalmente)

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

Il Dirigente  
Ing. Ilaria Scarso  
(firmato digitalmente)