



DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE  
AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

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

**Codice Pratica:** VER-2025\_07

**Denominazione Piano:** “Piano Particolareggiato Esecutivo in Variante al PRG Generale – Via Falcone” nel Comune di Fara in Sabina (RI)

**Rif.Leg.Piano** art. 4 L.R. n. 36/1987

**Autorità Procedente:** Comune di Fara in Sabina

**Autorità Proponente** TIBER UNO SRL

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### **PREMESSO che:**

- Con nota prot. n. 2875 del 30/01/2025, acquisita in pari data al protocollo regionale n.0119624, il Comune di Fara in Sabina, in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di Autorità Competente (di seguito AC), la documentazione ai fini dell'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'oggetto.

**DATO ATTO che** con nota prot. n. 0155212 del 06/02/2025, 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 Ambiente, Cambiamenti climatici, Transizione energetica e Sostenibilità, Parchi

- Area Protezione e Gestione della Biodiversità
- Area Qualità dell'Ambiente

### **Regione Lazio**

Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti

### **Regione Lazio**

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

- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali



### **Regione Lazio**

Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste

- Area Usi Civici
- 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

### **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. 13989 del 19/02/2025, acquisita con prot. 211738 del 19/02/2025;
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione:** nota prot. 226190 del 21/02/2025;
- **ARPA Lazio:** nota prot. 16277 del 07/03/2025, acquisita con prot. 292712 del 07/03/2025;
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali:** nota prot. 346024 del 20/03/2025;

- **ARSIAL**: nota prot.n. 5143 del 11/04/2025, acquisita con prot.n. 428865 del 11/04/2025;

Con nota prot. 164451 del 10/02/2024, l'Area regionale **Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato**, ha comunicato che *“non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo”*;

Con nota prot. 224751 del 21/02/2025, acquisita in pari data con prot. 225231, la **Direzione Regionale Agricoltura e Sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste – Area Usi Civici** ha inoltrato per competenza ad ARSIAL la suddetta nota prot. 155212 del 06/02/2025;

**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 particolareggiato in variante al PRG per la realizzazione di un insediamento residenziale nel Comune di Fara in Sabina, su un lotto di superficie complessiva pari a mq 15.395,00.

*“L'area di intervento, situata nel quadrante nord-ovest della frazione di Passo Corese lungo l'attuale direttrice di espansione rappresentata dalla via G.Falcone, fa parte di un più ampio ambito territoriale costituito dal comprensorio n. 1 di attuazione per servizi zone (F1-F2-F3) e da aree di margine urbano in zona B3.*

*(...) L'area oggetto della presente proposta di variante si estende per circa due ettari ed è compreso tra la Strada Provinciale Farensese e la via Falcone. L'ambito è fortemente disomogeneo ed è caratterizzato dalla presenza di aree intercluse in parte edificate in zona B3 (con la presenza di un edificio residenziale di recente costruzione) e da una residenza in villa ricadente in zona F2 verde pubblico.*

*(...) La presente proposta di Piano Attuativo è stato redatto tenendo conto: del peso urbanistico previsto dal P.R.G. vigente sulla zona interessata compresa all'interno della perimetrazione del comprensorio n.1, mantenendo la stessa consistenza insediativa possibile all'interno del comprensorio per l'area di proprietà modificandone solo la destinazione d'uso e con varianti che rientrano tra quelle previste all'art.4 comma 1) della regionale n° 36 del 02/07/1987 e s.m.i.*

*(...) La zona allo stato attuale è completamente urbanizzata.*

*Sono già esistenti le seguenti opere*

- rete stradale e parcheggi
- rete idrica
- rete fognante
- rete di distribuzione del gas
- rete di distribuzione energia elettrica
- rete di telecomunicazione
- pubblica illuminazione

*Il progetto di variante del piano utilizzerà gli allacci ai pubblici servizi esistenti”.*

Di seguito si riporta la tabella relativa alle previsioni della variante:

STRALCIO Comprensorio N.1 di Attuazione in VARIANTE			
F1	superficie		incidenza %
F1	1.298,95 mq	ottenuta dall'applicazione su St del	11,87%
F2	2.067,12 mq	ottenuta dall'applicazione su St del	18,89%
<b>B (RESIDENZIALE)</b>	7.578,93 mq	ottenuta dall'applicazione su St del	69,25%
<b>totale su comprensorio</b>	<b>10.945,00 mq</b>		100,00%
di cui totale da cedere	<b>3.366,07 mq</b>	<b>F1+F2</b>	

*“(...) Il Piano Particolareggiato in variante ha un’estensione di 15.395,00 mq, suddivisa in due parti divise da una siepe, la prima sul lato sud dell’area di 10.945,00 dove si trova la villa residenziale da mantenere e l’altra sul lato nord di 4.450,00 mq ricadente in zona B3 libera da edificazioni.*

*La prima area è caratterizzata dalla presenza della villa con tutta l’area pertinenziale sistemata a prato con accesso diretto da Via Falcone. La seconda risulta interclusa tra quest’ultima e un fabbricato residenziale di recente costruzione ed è accessibile attraverso una strada privata”.*

Si riporta di seguito uno stralcio dell’area in esame e delle previsioni di variante, contenuti nel RP:





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

1 **ASL Rieti:** nota prot. 13989 del 19/022/2025, acquisita con prot. 211738 del 19/02/2025

L'ASL evidenzia quanto segue:

*"1. ZONE DI RISPETTO: gli interventi non dovranno interferire con le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate a consumo umano dei cimiteri, depuratori, etc., già tracciate nelle tavole degli strumenti urbanistici;*

*2. ZONA DI RISPETTO ELETTRODOTTO: vista la presenza dell'elettrodotto deve essere mantenuta idonea fascia di rispetto come normativa vigente prevede, se l'intervento è soggetto al vincolo stabilito dalla fascia di rispetto degli elettrodotti ai sensi della Legge 22/02/2001, n. 36, art.4, com. 1, let. h e ricade, in parte o totalmente, all'interno della fascia individuata dalla distanza di prima approssimazione (DPA) occorre allegare una relazione tecnica e le tavole attestanti la conformità al vincolo;*

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

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

*5. SISTEMAZIONI RETE STRADALE, PARCHEGGI E OPERE A VERDE: Le predisposizioni di una nuova diramazione stradale in corrispondenza della lottizzazione dovranno essere realizzate in modo da consentire il deflusso agevole dell'acqua piovana: a tal fine si deve prevedere la raccolta dell'acqua piovana dalla superficie delle sedi stradali e un opportuno convogliamento tramite la realizzazione di cunette in cls ai lati del profilo stradale; dovrà essere garantita una illuminazione generale artificiale in modo da evitare zone buie;*

*Gli scarichi derivanti dai piazzali destinati a parcheggi, realizzati con materiale impermeabile per impedire la contaminazione ambientale del suolo, dovranno essere convogliati tramite canalette di raccolta, dotate di pozzetti sifonati, secondo quanto previsto dal D.lgs.152/06 e s.m.i. e dalla D.G.R. della Regione Lazio n.42 del 27/09/2007; in riferimento alla L. 13/'89 tutti gli spazi pedonali e i marciapiedi dovranno prevedere un percorso reso accessibile ai portatori di handicap che transitano su sedia a ruote, ad ogni buon conto si rimanda ai competenti Uffici comunali la verifica del rispetto delle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.*

*6. OPERE DI URBANIZZAZIONE: RETE FOGNANTE: Le canalizzazioni fognarie devono essere costruite in materiale idoneo, resistente alle azioni fisiche, chimiche e biologiche e impermeabile alla penetrazione di acque dall'esterno e alla fuoriuscita di liquami dall'interno; ad ogni confluenza di canalizzazione in un'altra devono di norma essere previsti dei manufatti d'ispezione, così come tutti gli allacciamenti previsti alla rete;*

*la giacitura nel sottosuolo delle reti fognarie dovrà essere realizzata evitando interferenze con altri sottoservizi ed in particolare con la conduttura della rete idrica, le canalizzazioni fognarie dovranno essere sempre tenute distanti e sotto le condotte di acqua potabile; tutto il sistema di collettori di adduzione deve essere realizzato coerentemente con le pendenze naturali del terreno, evitando interconnessioni con il reticolo idrografico naturale e ponendole al di sotto del piano di passaggio delle condutture di adduzione dell'acqua potabile; per quanto attiene agli impianti di Subirrigazione previsti essi saranno realizzati tutti secondo quanto stabilito dalla D.G.R. n.219 del 13/05/2011.*

*ed in particolare:*

*- le acque nere provenienti dai bagni perverranno ad una prima fossa Imhoff, e una volta chiarificate in un pozzetto di cacciata dal quale viene convogliato l'effluente;*

*- dopo il primo trattamento, e previo passaggio in un pozzetto di raccolta con griglia e poi in un pozzetto di ispezione, ai sensi e per gli effetti della delibera del Min. dei Lavori Pubblici del 04/02/77 e di quanto disposto dal D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., dalla D.C.R. n. 47 del 27/09/2007, e dalla D.G.R. n. 219 del 13/05/2011, i reflui potranno pervenire, tramite condotta a tenuta, alla condotta disperdente, costituita da tubazioni di polietilene micro fessurato con pendenza non superiore allo 0,5%, a disposizione ramificata o lineare e di lunghezza per ogni abitante equivalente secondo relazione Geologica che individua il terreno (da valutare la possibilità di sistemi alternativi in relazione alle distanze da rispettare da condotte e manufatti);*

*- la trincea con condotta disperdente deve essere posta il più possibile lontano da fabbricati (almeno 10 m.) aie, aree pavimentate e sistemazioni che ostacolano l'ossigenazione del terreno. La distanza tra il fondo della trincea e il massimo livello della falda non potrà essere inferiore ad un metro (la falda comunque non potrà essere utilizzata a valle per uso potabile o domestico):*

*- la trincea deve seguire l'andamento delle curve di livello per mantenere la condotta disperdente in idonea pendenza;*

*- la distanza minima tra la trincea e una qualunque condotta, serbatoio, o altra opera destinata al servizio potabile dovrà essere almeno di 30 m.;*

- i fanghi di sedimentazione provenienti dalla vasca di pretrattamento, dovranno essere smaltiti ai sensi della D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i. da ditta autorizzata, secondo il piano di manutenzione e del punto 3.1 della D.G.R. n. 219/2001. E' necessario mettere in opera ogni accorgimento compatibile con le tecnologie attualmente disponibili, per evitare la aerosolizzazione dei liquami e la formazione di cattivi odori, nonché per limitare l'emissione di rumore entro i limiti previsti dalla vigente normativa;

Tutte le opere da realizzare previste per lo smaltimento dei liquami fognari saranno ulteriormente oggetto di valutazione igienico-sanitaria al momento della loro progettazione in dettaglio.

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

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

8. **ACQUE METEORICHE DI COPERTURA:** Per tali acque, non inquinate, si ribadiscono le specifiche tecniche già riportate nelle prescrizioni in generale, riferite ai collettori di adduzione, caditoie e pozzetti d'ispezione prima di confluire ad un serbatoio interrato di recupero acque piovane: il conseguente uso dell'acqua ai soli fini irrigui, sarà realizzato secondo quanto previsto dalla L.R. Regione Lazio n.6 del 27/05/2008;

circa la possibilità di riutilizzo delle acque piovane per alimentare gli scarichi dei WC, sarà necessario presentare, al momento della scelta esecutiva, una progettazione adeguata e dettagliata dei filtri e del sistema di depurazione, con l'indicazione dell'effettiva e contestuale graficizzazione di un sistema di condotte separate (con un preciso programma di manutenzione degli apparati, per abbattere il rischio di aerosolizzazione di microrganismi dagli scarichi dei Water);

9. **INTERVENTI EDILIZI:** I vani utili devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni e le finestre dovranno distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. 11 rapporto tra superficie delle finestre e del pavimento dovrà essere non inferiore a 1/8, e a 1/12 per i bagni e gli spogliatoi; Nei bagni e ripostigli ove tale rapporto non si verifica dovrà essere installato idoneo impianto meccanico per il ricambio forzato dell'aria, con un ricambio di almeno 10/12 volumi/h, con accensione temporizzata;

Eventuali bocche dei camini e delle caldaie devono risultare più alte di almeno 1 metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti, e a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 (dieci) metri, ai sensi del D.lgs. 152/2006 e s.m.i.

2 **Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione:** nota prot. 226190 del 21/02/2025

La struttura regionale ha comunicato quanto segue:

*“(...) prendendo atto che la documentazione resa disponibile è carente di ogni qualsivoglia informazione relativamente allo stato della copertura vegetale e degli aspetti vegetazionali che caratterizzano le aree interessate, non è possibile allo stato escludere che nei lotti in questione, identificati al foglio F. 46 e alle partt. 1131, 1243, 1464 e 1472 del CT del Comune di Fara Sabina, non siano presenti formazioni riconducibili agli ambiti oggetto di tutela così come identificabili ai sensi del combinato disposto degli art. 4 della LR 39/02 e art. 3 del Dlgs 34/18.*

*Pertanto, è opportuno, al fine di valutare le potenziali interferenze con gli habitat oggetto di tutela da parte delle normativa forestale vigente, che venga approfondito, in previsione della predisposizione del rapporto ambientale, il quadro delle informazioni inerenti agli assetti vegetazionali, con riguardo alle componenti di interesse forestale, presenti all'interno delle aree di intervento ed eventualmente oggetto di azioni comportanti eliminazione di superficie boscata.*

*Si ricorda che ai fini della classificazione e descrizione delle formazioni forestali dovrà essere fatto riferimento ai requisiti di legge stabiliti dal richiamato combinato disposto.*

*In particolare, ai fini della identificazione degli habitat forestali, e delle comunità vegetali ivi presenti edificate da specie arboree e/o arbustive, dovranno essere tenute in considerazione le seguenti specifiche:*

*Bosco:*

*-aree, occupate da specie arboree associate o meno ad arbustive, di 2.000 m2 di estensione, con grado di copertura maggiore del 20% e larghezza media superiore a 20 ml;*

*-aree ripariali di qualsiasi estensione, edificate da specie allegato A1 + A2 + A3 exLR 39/02;*

*-arbusteti, edificati da specie Allegato 3 con specie allegato A1 + A2 exLR 39/02, prescindendo da termini di estensione e copertura;*

*-aree già boscate in cui l'assenza della copertura arborea è da intendersi a carattere temporaneo (periodo di tempo pari al turno minimo previsto da RR 7/05;*

*Aree assimilate:*

*-nuclei isolati di specie allegato A3 ex LR n. 39/02 aventi estensione di 5.000 m2, copertura del 50% e larghezza media di 20 ml;*

*-nuclei isolati di specie allegato A3 ex LR n. 39/02 in aree con pendenza maggiore del 30%.*

*Inoltre, ai fini della quantificazione delle superfici occupate da habitat forestale, dovrà essere tenuta in considerazione la presenza di popolamenti aventi i requisiti di legge per essere identificati bosco, anche se esterni alle aree oggetto di studio ma comunque in diretta continuazione o ad essi contigui (distanza tra punti vicini non superiore 20 ml o infrastrutture di larghezza non superiore a 10 ml).*

*Nell'ambito degli approfondimenti è pertinente, a parere della scrivente, che venga stimata la superficie occupata da ambiti classificati bosco o aree assimilate a bosco, potenzialmente oggetto di trasformazione ad altra destinazione o forma d'uso, al fine di valutare i conseguenti oneri compensativi da porre in atto in fase di realizzazione”.*

3 **ARPA Lazio:** nota prot. 16277 del 07/03/2025, acquisita con prot. 292712 del 07/03/2025

L'Agenzia regionale fornisce le seguenti considerazioni in relazione alle diverse componenti ambientali: *"...La scrivente Agenzia preliminarmente evidenzia che nel comune di Fara in Sabina è stata realizzata la seguente pianificazione: - VER-2024\_28 Procedura di Verifica di assoggettabilità a V.A.S., art. 12 del D.Lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii. relativa alla "Variante al Piano Regolatore Consortile dell'agglomerato industriale di Passo Corese", nel Comune di Fara in Sabina. 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.*

*ARIA: (...) Il comune di Fara in Sabina nel triennio preso in considerazione (2021-2023), mostra criticità per... l'inquinante atmosferico Particolato Atmosferico PM2,5... e l'inquinante Particolato Atmosferico PM10.*

*(...) atteso che la Variante Urbanistica 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 mantenimento della qualità dell'aria (artt. da 4 a 9 della sezione III dell'Aggiornamento PdQA.*

*Si ricorda infine che nelle fasi di esecuzione della variante in esame si dovranno rispettare: • L'art. 26 del D.lg. 199/2021, prevede dal 13/06/2022, ovvero l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includano l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di elettricità e di riscaldamento e raffrescamento. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva. • L'art. 5 della L.R. 27/05, n. 6/2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia).*

*RISORSE IDRICHE:... l'area in esame dal punto di vista dello Stato ecologico presenta una criticità in quanto non realizza l'obiettivo di qualità fissato dalla norma ovvero il raggiungimento dello stato ecologico di "Buono". A tal fine gli Enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per il raggiungimento di tale stato in coerenza con le vigenti Norme.*

*Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico, si prende atto del parere espresso dall'ASL di Rieti prot. 13989 del 19/02/2025; 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. L'area in esame rientra nell'agglomerato urbano "ARL03 -014 Passo Corese-Borgo Quinzio", afferente al Servizio idrico integrato A.T.O. 1 Lazio Nord - Viterbo, I, gestito dalla TALETE S.p.a, con capacità depurativa complessiva di 10.000 AE, e 7.079 AETU serviti.*

*In base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, come si evince dalla cartografia rappresentata, l'area della variante in esame (tra la Strada Provinciale Farense e via Falcone) risulta servita dalla rete fognaria dell'agglomerato urbano di Passo Corese, il quale risulta: Non in deficit depurativo...*

*Si rimanda alle Autorità Competenti (Provincia di Rieti, Comune, Servizio idrico integrato A.T.O. 1 Lazio Nord – Viterbo, TALETE S.p.a), la verifica in fase di attuazione della piano in esame, della possibilità di allaccio delle previste opere residenziali 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: ...La significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti a regime dal Piano in esame, si prevede che sia poco significativa mantenendo una corretta gestione per i rifiuti e adottando 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:... Atteso che il Piano in esame prevede la realizzazione di tipologie edilizie residenziali, si rammenta pertanto che alla richiesta delle relative concessioni edilizie, il proponente dovrà predisporre la documentazione di previsione di clima acustico ai sensi dell'art. 19 della L.R. 18/01. Le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno inoltre assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite sopra riportati, in fase di realizzazione del Piano in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee). La Pianificazione dovrà essere progettata e realizzata nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997.*

*SUOLO:... Per l'annualità 2023 il comune di Fara in Sabina ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 10,07 %, corrispondente a 552,5 ha, e nel 2022 rispetto al 2022, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 22 ettari. Alla luce di quanto sopra detto e alla sarebbe opportuno in fase di attuazione della Variante in esame prevedere misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo, quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.*

*INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO: Si evidenzia, nell'area oggetto della variante in esame, la presenza di un elettrodotto che attraversa lateralmente le particelle 1131, 1472, 1243, come riportato sia nella zonizzazione in variante riportata nel RP (pag. 54) e sia nel parere dell'Azienda Sanitaria Locali-Rieti prot. 13989 del 19/02/2025.*

*Atteso che la variante in esame prevede ambiti di trasformazione (parcheggi pubblici e aree a verde) attraversate dall'elettrodotto, occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto la presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore*

	<p><i>(art.4, com. 1, let. h della Legge n. 36/2001). In fase di attuazione della variante in esame occorre allegare una relazione tecnica e le tavole attestanti la conformità al vincolo.</i></p> <p><i>RADON:...è quindi necessario che in fase di esecuzione della Piano di Lottizzazione in esame si introducano idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020.</i></p>
4	<p><b>Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali: nota prot. 346024 del 20/03/2025</b></p> <p>La struttura regionale ha comunicato quanto segue:</p> <p><i>Preliminarmente si evidenzia, seppure non strettamente attinente alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in argomento, quanto segue.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Il Comune di Fara in Sabina dovrà preliminarmente condividere le motivazioni addotte alla base della proposta di Variante urbanistica e verificare la sostenibilità urbanistica della proposta stessa, considerato che si intende ridurre le aree che il PRG vigente destina a zone F "Attrezzature ed Impianti di Interesse Generale" nonchè accertare la legittimità urbanistica dell'edificio privato esistente nella stessa zona F.</i></li> <li>- <i>Dovranno essere ulteriormente chiariti i calcoli di progetto effettuati ai fini della verifica dell'invarianza della consistenza edilizia della proposta rispetto a quella attualmente prevista dal PRG. In particolare andranno forniti gli stralci completi degli articoli delle NTA del PRG citati, chiarito l'esatto limite del comprensorio n.1 ed il criterio di redistribuzione della relativa consistenza insediativa possibile, nonchè il calcolo che ha portato alla quantificazione della "Superficie fondiaria piano attuativo".</i></li> <li>- <i>Dalla visione delle planimetrie denominate "Zonizzazione in variante" e "Planivolumetrico di dettaglio" si evince che non sono previste altre destinazioni a standard al di fuori del verde pubblico e non risulta chiaro se per l'area indicata "F2/F1 – Cessione P.R.G." sia prevista la sola cessione o anche la sistemazione a verde pubblico attrezzato.</i></li> </ul> <p><b>OSSERVAZIONI AL RAPPORTO PRELIMINARE CONNESSE AGLI ASPETTI PAESAGGISTICI</b></p> <p><i>In base alla visione del Rapporto Preliminare trasmesso e dall'analisi del PTPR vigente, Tav. B n. 20 "Beni Paesaggistici", si evince che l'area è in gran parte priva di beni paesaggistici. Una modesta fascia limitrofa a via Farensese, per la quale è prevista una destinazione a verde pubblico priva di edificazione, ricade nel vincolo Ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 134. co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004 protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua, cod. c057_0149, Fosso Corese, Linguessa e Nerola normate dall'art. 36 delle NTA. Parte dell'area ricade anche nelle aree urbanizzate del PTPR.</i></p> <p><i>Le norme di tutela sul paesaggio, indicate nella Tav. A n. 20 del PTPR "Sistemi e Ambiti del Paesaggio", individuano le aree in esame nei seguenti contesti: Paesaggio agrario di valore, Paesaggio agrario di continuità, Paesaggio degli insediamenti urbani, le cui tutele sono normate rispettivamente dagli artt. 26, 27 e 28 delle NTA del PTPR, tuttavia, vista l'assenza di vincoli dichiarativi che interessino l'area, le suddette norme di tutela sul paesaggio indicate nella Tav. A non sono da ritenersi prescrittive. Ciò fermo restando che venga accertata, per tutte le aree ricedenti nel Piano in oggetto, 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 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia infatti</i></p>

	<p><i>che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. h) del Codice che renderebbe cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti soprarichiamate.</i></p> <p><b>CONCLUSIONI</b></p> <p><i>Nel prosieguo dell'iter procedurale e/o qualora venga disposto il rinvio a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui all'art. 13 del D Lgs 152/2006, dovranno essere condotti adeguati approfondimenti e forniti gli opportuni chiarimenti in merito alle osservazioni sopra riportate e che qui si intendono integralmente richiamate.</i></p>
5	<p><b>ARSIAL:</b> nota prot.n. 5143 del 11/04/2025</p> <p><i>Il SCA evidenzia che (...) preliminarmente all'espressione del parere di competenza relativo a procedimenti amministrativi in materia di usi civici ai sensi dell'articolo 2 comma 2 della l.r. 1/1986, ha necessità di acquisire l'attestazione comunale con relativa Analisi del Territorio redatta ai sensi dell'art. 3 della L.R. 1/1986.</i></p> <p><i>Qualora l'Amministrazione comunale non disponga dell'Analisi del Territorio generale, approvata in sede di formazione dello strumento urbanistico generale, il richiedente l'autorizzazione dovrà munirsi, nel rispetto della L.R. 1/1986, di una Analisi del Territorio puntuale, limitatamente alle superfici oggetto di intervento, debitamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, alla quale deve far seguito l'attestazione comunale. Si precisa inoltre che, ai sensi del comma 2 dell'art. 2 della l.r. 1/86, si prescinde dal parere regionale qualora i Comuni, alla luce delle risultanze delle Analisi del Territorio, attestino l'inesistenza di diritti collettivi sulle terre interessate da strumento urbanistico programmatorio.</i></p>

**VERIFICATO** che sulla base delle informazioni fornite dal Rapporto Preliminare e dei pareri forniti dai Soggetti competenti in materia ambientale, il Piano oggetto di procedura secondo la pianificazione sovraordinata risulta inquadrato come segue:

<b>Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.)</b>	<p><b>RAPPORTO PRELIMINARE</b></p> <p>viene riportato che l'area ricade in:</p> <p>Tav. A: zona ricadente parzialmente in "Paesaggio Agrario di Valore", "Paesaggio Agrario di Continuità" e "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione".</p> <p><i>"Dalla tavola B si evince che il Piano proposto, non è interessato da vincolo dichiarativo, ricognitivo, tipizzato".</i></p> <p><b>AREA URBANISTICA</b></p> <p><i>" Una modesta fascia limitrofa a via Farense, per la quale è prevista una destinazione a verde pubblico priva di edificazione, ricade nel vincolo Ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 134. co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004 protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua, cod. c057_0149, Fosso Corese, Linguessa e Nerola normate dall'art. 36 delle NTA"</i></p>
--	---

<b>Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG)</b>	<p><b>RAPPORTO PRELIMINARE</b></p> <p>viene riportato che: “...L’area oggetto di intervento ricade nell’ambito “PdT 1 Sabina” più precisamente sub-ambito Passo Corese e Valle del Tevere per il quale il PTPG definisce le seguenti linee di azione progettuali:</p> <p>- Riorganizzazione del sistema insediativo e riqualificazione morfologico-edilizia (con particolare attenzione a spazi e servizi comuni al rapporto con le infrastrutture), per la costituzione di un nucleo urbano qualificato.</p> <p>Il progetto si ritiene coerente con la linea di azione progettuale e in linea con gli obiettivi dell’ambito PdT 1 Sabina.”</p>								
<b>Piano di Tutela delle Acque Regionale (P.T.A.R.)</b>	<p><b>ARPA LAZIO</b></p> <p>“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 14 TEVERE BASSO CORSO - sottobacino Fosso Corese 3.</p> <p><b>Tab. 4 stato qualità sottobacini idrico</b></p> <table border="1" data-bbox="528 929 1401 1008"> <thead> <tr> <th>BACINO</th> <th>Sottobacino</th> <th>Stato Ecologico</th> <th>Stato Chimico</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>14 TEVERE BASSO CORSO</td> <td>Fosso Corese 3</td> <td><b>SUFFICIENTE</b></td> <td><b>BUONO</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Di conseguenza l’area in esame dal punto di vista dello Stato ecologico presenta una criticità in quanto non realizza l’obiettivo di qualità fissato dalla norma ovvero il raggiungimento dello stato ecologico di “Buono”. A tal fine gli Enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per il raggiungimento di tale stato in coerenza con le vigenti Norme.</p>	BACINO	Sottobacino	Stato Ecologico	Stato Chimico	14 TEVERE BASSO CORSO	Fosso Corese 3	<b>SUFFICIENTE</b>	<b>BUONO</b>
BACINO	Sottobacino	Stato Ecologico	Stato Chimico						
14 TEVERE BASSO CORSO	Fosso Corese 3	<b>SUFFICIENTE</b>	<b>BUONO</b>						
<b>Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)</b>	<p><b>RAPPORTO PRELIMINARE</b></p> <p>viene riportato che “L’area in esame oggetto dell’intervento a Passo Corese non è interessata da vincoli”.</p>								
<b>Piano di Risanamento della Qualità dell’Aria (P.R.Q.A.)</b>	<p><b>ARPA Lazio</b></p> <p>“al Comune di Fara in Sabina è stato assegnato il codice IT1216 - Zona Appenninica 2021, con una qualità dell’aria attribuita in classe 1 per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene, e gli è stata attribuita una qualità dell’aria in classe complessiva 3”.</p>								
<b>Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti</b>	<p><b>ARPA Lazio</b></p> <p>“(…) si evidenzia che il Comune di Fara in Sabina ha raggiunto nel 2023 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 59,83. 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%”.</p>								

<b>Piano Regolatore Generale (P.R.G.)</b>	<b>RAPPORTO PRELIMINARE</b>  viene riportato che <i>“Il Comune di Fara in Sabina RI è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con D.G.R. n.10948 del 27 dicembre 1996, pubblicata sul B.U.R.L. n° 12 del 30 aprile 1997.</i> <i>L’area oggetto del presente rapporto Ambientale secondo il PRG vigente ricade parte in zona omogenea F2 (interna al comprensorio n. 1) disciplinata dall’articolo 16 delle NTA, e parte in zona omogenea B, sottozona B3, disciplinata dall’articolo 24 delle NTA vigenti”.</i>
<b>Classificazione Acustica</b>	<b>RAPPORTO PRELIMINARE</b> Viene riportato che l’area del Piano ricade in: <i>“Classe III e parzialmente in classe IV per la fascia lungo la Via Farense”</i>  <b>ARPA LAZIO</b> <i>“(…) in base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, risulta che il comune di Fara in Sabina ha approvato il Piano di Classificazione Acustica con DCC n. 62 del 19/12/2008”.</i>

**CONSIDERATO che:**

- L’istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all’istanza di avvio della procedura;
- L’area interessata dalla variante 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;
- I SCA non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall’attuazione del piano;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall’attuazione del piano;
- I SCA hanno evidenziato delle criticità ambientali che non comportano impatti significativi;
- Le criticità ambientali evidenziate dai SCA sono mitigabili mediante l’attuazione di specifiche misure dagli stessi indicate;
- L’intervento prevede l’adozione di diverse misure mitigative finalizzate a ridurre la frammentazione ecologica con le aree verdi circostanti, anche mediante l’introduzione di specie vegetali arboreo-arbustive;
- L’area non ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30 dicembre 1923, come riportato nel RP;
- L’area interessata dalla variante non risulta interessata da beni paesaggistici, ad eccezione di una minima porzione ricadente in fascia di rispetto delle acque pubbliche, come rilevato dallo SCA competente, dove comunque è prevista destinazione a verde pubblico senza edificazioni, come riportato nel RP;
- L’area in variante *“è invece inclusa nelle aree a rischio sismico, legge n° 64 del 1964 e s.m.e i., e dovrà essere assunto il parere ai sensi dell’art 13 della predetta legge ora anche art. 89 del D.P.R. n. 380 del 2001 T.U. edilizia”* come riportato nel R.P.;
- Nel RP viene riportato che l’area in esame è localizzata in un comprensorio che risulta essere *“da cuscinetto tra l’abitato storico di Passo Corese delimitato a nord dalla via Ternana e le aree di espansione*

*rappresentate a nord ovest dal Nuovo Piano Regolatore Consortile ASI, che comprende sia attività produttive che di servizi, e a nord est dalle zone C del PRG vigente” e che è stata riscontrata “con l’arrivo dei grandi operatori nel settore della logistica... la carenza di unità abitative per gli addetti che si sono visti costretti al pendolarismo o a trovare locazione nei paesi limitrofi”;*

- La variante proposta comporta la realizzazione di insediamenti residenziali, con un carico insediativo stimato pari a circa 114 nuovi abitanti, rispetto ad una popolazione residente pari a 13.891 abitanti nel 2024, secondo quanto riportato dal sito istituzionale ISTAT per il Comune di Fara in Sabina;
- La variante prevede anche superfici destinate a standard urbanistici, tra cui aree a verde pubblico, Zone a servizi F1 – F2, parcheggi e strade per una superficie complessiva pari a 6.195 mq, come riportato nel RP;
- Nel RP non sono stati analizzati, *“al fine di valutarne gli impatti complessivi come ad esempio il consumo di suolo o il carico antropico connesso”* come evidenziato da ARPA Lazio, gli effetti cumulativi della variante con la *“Variante al Piano Regolatore Consortile dell’agglomerato industriale di Passo Corese”* su cui è stato espresso dalla scrivente Autorità Competente, con Determinazione G17846 del 23/12/2024, parere di esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica (VER 2024-28);
- La variante proposta è inserita in una zona urbanizzata e delocalizzata rispetto all’agglomerato industriale di Passo Corese, e che la variante del Piano Regolatore Consortile sopra richiamata non determina incremento dei carichi insediativi, prevedendo, tra le altre cose, interventi di miglioramento sul traffico veicolare ed a favore della mobilità sostenibile nelle zone circostanti;
- La struttura regionale competente in materia forestale ha evidenziato la necessità di approfondire *“le informazioni inerenti agli assetti vegetazionali, con riguardo alle componenti di interesse forestale, presenti all’interno delle aree di intervento ed eventualmente oggetto di azioni comportanti eliminazione di superficie boscata”;*
- Nel RP è presente come allegato lo *“Studio vegetazione ed agropedologico”* nel quale viene riportato che *“nell’area di studio non sono presenti formazioni arboree forestali”* e che *“le uniche formazioni arboree risultano un filare di alberi adiacenti alla strada e delle essenze arboree nel giardino di proprietà privata”;*
- ASL Rieti e ARPA Lazio hanno evidenziato la presenza di un elettrodotto che attraversa l’area in esame in sovrapposizione alle superfici su cui saranno previsti parcheggi pubblici e aree a verde, indicando la necessità di verificare la conformità degli interventi con la normativa vigente in materia;
- Per quanto concerne le *“Risorse idriche”* nel RP viene riportato che l’area in esame è servita da infrastrutture esistenti e che sarà previsto l’allaccio alle stesse per l’approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque reflue;
- ARPA Lazio per la componente *“Risorse idriche”* non indica impatti significativi, rimandando comunque alla fase attuativa la verifica da parte delle autorità competenti *“della potenzialità residua dell’impianto di depurazione e della capacità di fornitura idrica dell’acquedotto”* e la *“possibilità di allaccio delle previste opere residenziali alla rete fognaria esistente”;*
- Nel RP per quanto riguarda la viabilità viene riportato che è prevista *“la realizzazione di un parcheggio su Via Falcone con un’area verde per dare spazio ai flussi veicolari e pedonali in corrispondenza dell’innesto con la stessa Via Falcone...”* nonché *“una viabilità interna con la possibilità di accedere all’area da Via Falcone con la realizzazione di aree verdi attrezzate”;*
- La struttura regionale competente in materia paesaggistica e l’Arsial hanno evidenziato la necessità di accertare *“per tutte le aree ricedenti nel Piano in oggetto, 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”;*
- Nel RP non vi sono riferimenti in merito all’accertamento dell’assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, e che l’eventuale presenza degli stessi costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142 co. 1 lett. h) del Codice, rendendo cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti;

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

- Le modificazioni apportate dalla variante di piano non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente;
- Le modificazioni apportate dalla variante di piano sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta dalla variante di piano non presenta particolari elementi di valore e/o vulnerabilità;
- Le modificazioni apportate dalla variante di piano non determinano significativi incrementi dei carichi sulle componenti ambientali interessate;
- Quanto detto al punto precedente anche tenuto conto delle sensibilità/criticità rilevate nel contesto ambientale di riferimento;
- Le limitate ricadute del piano, in ordine all'interessamento delle componenti ambientali interessate, non risulta essere significativo anche tenuto conto dei possibili cumuli con i carichi incidenti presenti e previsti dal quadro pianificatorio vigente;
- qualora venisse accertata, da parte del Comune di Fara in Sabina, la presenza di diritti collettivi derivanti da diritti di uso civico o di demanio collettivo che costituiscono vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, le norme di tutela paesaggistica sarebbero cogenti;
- la zona entro cui si inserisce l'area in esame risulta già in prevalenza caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali, in un contesto ampiamente urbanizzato, con infrastrutture esistenti, e che le previsioni della variante non determinano un incremento significativo del carico insediativo;
- L'entità delle ricadute sulla componente "Risorse idriche", sia in termini di idroesigenze che di quantitativi di acque reflue prodotte, possa essere mitigata significativamente dall'adozione di misure in fase progettuale che siano ritenute idonee dal soggetto gestore del servizio idrico integrato e dagli altri enti competenti;
- l'assenza di formazioni arboree forestali nell'area di variante, come riportato nel RP, ed il rispetto della conformità con la L.R. 39/02 secondo quanto indicato dalla struttura regionale competente in materia forestale, può evitare ricadute ambientali sulla componente "Biodiversità";
- l'introduzione di vegetazione arboreo-arbustiva e la creazione di corridoi verdi previsti dalla variante in esame, può contribuire a mitigare le ricadute ambientali ed a favorire le connessioni ecologiche;
- per la componente "Inquinamento elettromagnetico", l'individuazione di una fascia di rispetto dall'elettrodotto presente nell'area interessata dalla variante, consenta di evitare rischi per le persone purché in ottemperanza alla normativa vigente in materia come evidenziato da ASL Rieti e ARPA Lazio;
- I limitati impatti derivanti dal piano risultano mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure;

**RITENUTO** tuttavia di dover raccomandare alla Autorità procedente, ai sensi del art.12 c.3 bis, del D Lgs n.152 del 2006, quanto segue:

1. In fase attuativa dovranno essere rispettate tutte le indicazioni fornite dalla ASL Rieti per i diversi aspetti collegati alla componente "Salute";
2. In merito agli aspetti paesaggistici, dovrà essere garantita la conformità alle norme di tutela del PTPR. In particolare, dovrà essere accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, attraverso idonea attestazione comunale ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, pertanto in tal caso si raccomanda di verificare la conformità e compatibilità dell'intervento alle norme di tutela paesaggistica relative agli usi civici contenute nel PTPR;
3. Nel proseguimento dell'iter urbanistico, dovranno altresì essere forniti tutti i chiarimenti urbanistici evidenziati dallo SCA competente;

4. In merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, sia acquisito, preliminarmente all'approvazione, il parere sugli strumenti urbanistici previsto dall'art.89 del D.P.R. n.380/2001 da parte della struttura regionale competente;
5. Preventivamente all'attuazione della variante dovrà essere verificata la conformità e compatibilità degli interventi con quanto disposto dalla L.R. 39/02, come evidenziato dalla struttura regionale competente in materia forestale;
6. Preventivamente all'attuazione, venga verificato con gli enti competenti la capacità depurativa residua del depuratore esistente e se lo stesso sia opportunamente dimensionato per la fruizione antropica e le utenze generate dal piano e sia garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale nel rispetto degli obiettivi del PTAR, richiamando inoltre l'art.4, co.2 lett. a, b, c e l'art.5 della L.R. n.6/2008;
7. La AP dovrà attuare tutte le misure per il raggiungimento degli obiettivi di stato dei corpi idrici superficiali in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque;
8. Nella fase di cantiere vengano rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente alla riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;
9. In fase attuativa venga rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico vengano adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);
10. In fase di esercizio siano attuate soluzioni mirate a ridurre il traffico veicolare, favorendo la mobilità sostenibile, i collegamenti pedonali e l'utilizzo del trasporto pubblico;
11. Sia verificata l'accessibilità e la viabilità interna, garantendo una circolarità dei flussi di traffico veicolare nell'area in esame;
12. la AP dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti regionale, approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 05/08/2020 e pubblicato sul Suppl. n. 1 al BURL 22/09/2020 n. 116, e verificare preliminarmente l'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti, al fine di garantire il rispetto della normativa di settore;
13. In fase di cantiere, la produzione dei rifiuti (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente.
14. Dovranno essere rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici", ponendo particolare attenzione durante la fase di costruzione alle misure di mitigazione in fase di cantiere;
15. In caso di approvazione del piano, dovrà essere aggiornata la classificazione acustica comunale, tenuto conto delle previsioni per l'area in esame;
16. Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, dovranno essere rispettati i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici dagli elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;
17. Per le aree verdi interne al lotto in esame dovranno essere preservate le alberature esistenti e l'introduzione di ulteriori esemplari arborei e arbustivi dovrà prevedere l'impiego di specie autoctone, mentre la distribuzione delle superfici vegetate dovrà avvenire favorendo le connessioni ecologiche con le aree circostanti;
18. Nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
19. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 adottando idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando

- l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree di manovra e parcheggio, al fine di contenere al massimo l'effetto "isola di calore";
20. Al fine di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi anche nel rispetto di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica, dovrà essere garantita la sostenibilità economica della variante, anche in applicazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001;
21. Siano adottate tutte le misure di mitigazione in fase esecutiva e di esercizio contenute nel Rapporto Preliminare, relative ai possibili impatti, seppure limitati, sulle componenti ambientali ed indicati nei contributi SCA acquisiti;

**TUTTO CIO' PREMESSO**

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

L'Istruttore  
*Marco Stradella*  
(firmato digitalmente)

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

il Dirigente  
*Ing. Ilaria Scarso*  
(firmato digitalmente)