

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

**Codice Pratica:** **VER-2024\_13**

**Denominazione Piano:** Variante al vigente PRG relativa alla valorizzazione razionalizzazione e dismissione del compendio immobiliare denominato "Complesso Ex C.R.I."

**Rif.Leg.Piano** art. 34 D.Lgs n. 267/2000 e art. 3-ter del D.L. n. 351/2001

**Autorità Procedente:** Comune di Fara in Sabina (RI)

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

### **PREMESSO che:**

- Con note prott. n. 8951 del 04/04/2024 e 14942 del 04/06/2024, acquisite al protocollo regionale rispettivamente ai nn. 461475 del 05/04/2024 e 0729211 del 04/06/2024, 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;
- Con nota prot. n. 804000 del 20/06/2024, l'AC ha richiesto all'AP il perfezionamento dell'istanza ed integrazioni ai contenuti del Rapporto Preliminare, ai fini del corretto avvio della procedura;
- In assenza di riscontro, con nota prot. 11386 del 07/01/2025 l'AC ha sollecitato l'AP a trasmettere quanto richiesto con nota prot. 804000 del 20/06/2024;
- Con note prott. 3760, 3762 e 3748 del 07/02/2025, acquisite rispettivamente con prott. 158995, 158999 e 160753 del 07/02/2025, l'AP ha trasmesso le integrazioni richieste, ad eccezione degli oneri istruttori;
- Con nota prot. 432687 del 11/04/2025 l'AC ha sollecitato l'AP alla trasmissione della ricevuta di versamento degli oneri istruttori;
- L'AP con nota prot. 11139 del 22/04/2025, acquisita con prot. 460316 del 22/04/2025, ha trasmesso la ricevuta di avvenuto pagamento degli oneri istruttori.

**DATO ATTO che** con nota prot. n. 0497372 del 07/05/2025, 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 la variante 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 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**

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. 42423 del 05/06/2025, acquisita con prot. 598327 del 05/06/2025;
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione:** nota prot. 595773 del 05/06/2025;
- **ARPA Lazio:** nota prot. 39888 del 06/06/2025, acquisita con prot. 602305 del 06/06/2025;
- **Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti:** nota prot. 12350 del 09/06/2025, acquisita con prot. 608551;
- **Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali:** nota prot. 669606 del 26/06/2025;

Con nota prot. 507691 del 09/05/2025, l'Area regionale **Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato**, ha comunicato che *“non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo”*;

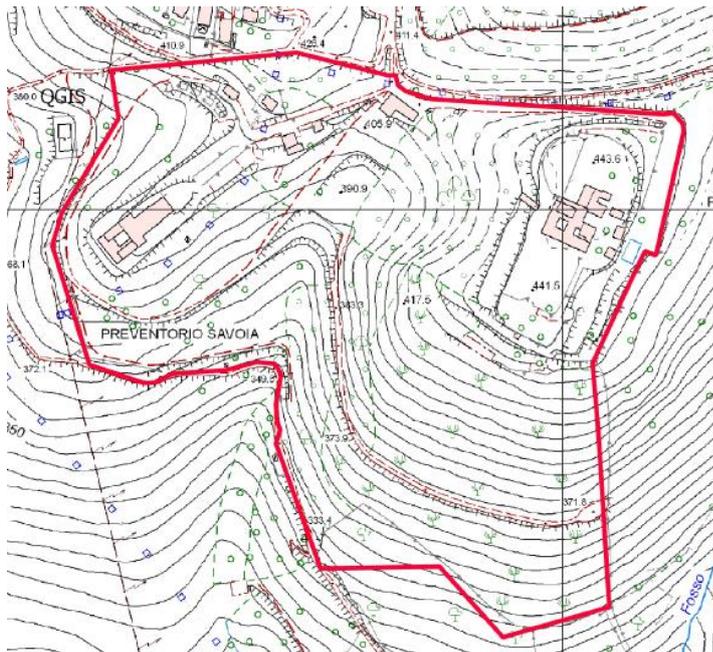
**RILEVATO preliminarmente** che l'art.12, comma 1 del decreto prevede che il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS comprenda una descrizione del Piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo 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 progetto che costituisce variante al PRG ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs 267/2000 “per la valorizzazione del complesso di proprietà dello Stato “Complesso Ex C.R.I.”, sito nel comune di Fara in Sabina... che ha per oggetto le trasformazioni fisico-funzionali di rilevanza urbanistica, edilizia ed ambientale della porzione di territorio che, come previsto dal PRG vigente, ricade in parte in area con destinazione Zona F1: attrezzature e servizi pubblici, disciplinata dall'art. 28 delle NTA e in parte in Zona E: Agricola, Sottozona E2, disciplinata dall'art. 27 delle NTA”.*

*La proposta “Prevede il recupero degli edifici esistenti, senza aumento delle volumetrie o nuove costruzioni, promuovendo la rigenerazione e la valorizzazione dell'esistente. Il progetto punta a favorire un equilibrio tra sviluppo economico, attrazione turistica e tutela del patrimonio storico e paesaggistico. La suddivisione in comparti garantisce la flessibilità necessaria per attuare le trasformazioni in modo graduale...”*

*Il complesso si estende per una superficie complessiva di circa 18 ha, su cui insistono 13 fabbricati, per un sedime di circa 4000 mq. L'Ex Croce Rossa Italiana (C.R.I.) è caratterizzata dalla presenza di due grandi manufatti storici: l'ex Preventorio Maschile Mariani e l'ex Preventorio Femminile Savoia; mentre i restanti corpo di fabbrica, tutti di modeste dimensioni, sono riconducibili prevalentemente a funzioni di servizio (magazzini, depositi, locali tecnici..).*



**Legenda**

 Perimetro area di studio

*Inoltre, all'interno del comparto sono presenti i tralicci delle antenne di telefonia mobile e un deposito del gas che alimenta il centro di Fara in Sabina. Tali elementi, durante la fase progettuale, vanno rilevati e ne va rappresentata e disciplinata la fascia di rispetto se la scelta progettuale è quella di non delocalizzarli.*

*Le particelle catastali, interessate dall'intervento, appartenenti alla categoria del Demanio Storico Artistico, sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Fara in Sabina al ...omissis... e, per parte, soggetto a vincolo di interesse culturale ex art. 10 co. 1 del D.Lgs n.42/2004 ss.mm.ii, emanato in data 15/07/2016.*



*Le aree che risultano vincolate ex art 10 co. 1 del D.Lgs. n. 42/2004 sono:*  
*-l'ex Preventorio Margherita di Savoia, censito al catasto fabbricati al ...omissis...;*  
*-l'ex Casa del medico, censito in catasto fabbricati al ...omissis...;*

- l'ex Preventorio Mariani, censito in catasto fabbricati al ...omissis...;
- Aree di pertinenza Ex Preventorio Mariani, censite in catasto al ...omissis....

... vengono definite le nuove destinazioni/classificazioni delle zone omogenee del complesso e vengono individuati tre "Comparti":

- Comparto funzionale A - Mix funzioni di tipo privato. Attività sociosanitarie assistenziali - senior housing, RSA e Attività turistico-ricettive;
- Comparto funzionale B - Mix funzioni di tipo privato. Attività sociosanitarie assistenziali - senior housing, RSA e Attività turistico-ricettive;
- Comparto funzionale C - Mix funzioni di tipo pubblico e privato. Servizi pubblici, attività ricreativo-culturali, Attività sociosanitarie assistenziali e Attività turistico-ricettive.

Il Comparto A ricomprende l'ex preventorio Maraini e locali di servizio (edifici codificati con i numeri 6, 8, 9, 10, 11 e 12 dallo Studio). Per questo ambito, in parte interessato da aree boscate, il progetto, e la Variante, prevede la riclassificazione delle aree da Zona E2 - agricola e Zona F1 - servizi pubblici in Zona F3 - attrezzature e servizi privati, disciplinata dall'art. 30 delle NTA.

Per il Comparto B, che comprende l'ex preventorio Savoia (edificio codificato con il numero 1 dallo Studio) il progetto, e la Variante, prevede la riclassificazione per le sole aree non soggette al vincolo paesaggistico da Zona E2 - agricola e Zona F1 - servizi pubblici in Zona F3 - attrezzature e servizi privati, disciplinata dall'art. 30 delle NTA. Le parti soggette al vincolo Paesaggistico mantengono la classificazione vigente di zone agricole.

Il Comparto C, che comprende al suo interno i fabbricati "minori" (edifici codificati con i numeri 2, 3, 4 e 5 dallo Studio), viene riclassificato per le parti non soggette al vincolo paesaggistico dall'originaria Zona E2 agricola parte in Zona F1 - servizi pubblici e parte in Zona F3 - attrezzature e servizi privati.

#### *Gli obiettivi e le azioni di Piano*

...Si è operato in questo progetto tramite l'individuazione di tre comparti, considerando le caratteristiche fisiche degli edifici e degli aggregati edilizi esistenti, dei livelli di accessibilità verificati per ciascuna struttura e per le relative aree scoperte. La suddivisione in questi tre comparti permette un'indipendenza nell'attuazione delle previsioni della variante del PRG in modo tale che possano essere rese esecutive anche in tempi diversi, ed in maniera che l'attuazione di uno dei tre non infici o non ostacoli la realizzazione degli altri.

Gli obiettivi principali della Valorizzazione/Variante puntuale e le relative azioni sono di seguito riportati:

- **OBIETTIVO:** valorizzare il complesso ex C.R.I.

**AZIONE:** rifunionalizzazione del complesso attraverso la costituzione di un polo turistico-ricettivo, un polo socio-assistenziale ed una nuova centralità urbana per cultura e tempo libero

- **OBIETTIVO:** tutelare il patrimonio edilizio esistente

**AZIONE:** recupero e risanamento degli edifici e delle aree di pertinenza degli stessi

- **OBIETTIVO:** incentivare lo sviluppo economico

**AZIONE:** localizzazione di nuove attività economiche che contribuiranno allo sviluppo occupazionale del territorio e saranno attrattori di nuovi investimenti di natura pubblica e privata

**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. 42423 del 05/06/2025, acquisita con prot. 598327 del 05/06/2025



L'ASL evidenzia quanto segue: "(...) si rilascia parere igienico sanitario favorevole ai soli fini igienico-sanitari ed alle seguenti condizioni:

1. Vengano rispettate le destinazioni d'uso previste dalla Zonizzazione Acustica.

2. **RETE FOGNARIA:** le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte di nuova realizzazione connesse dovranno essere impermeabili alla penetrazione di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita dei liquami dal loro interno nelle previste condizioni di esercizio. Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse dovranno resistere alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico. I tempi di permanenza delle acque nelle canalizzazioni non dovranno dar luogo a fenomeni di settizzazione delle acque stesse. Le caditoie dovranno essere munite di dispositivi idonei ad impedire l'uscita dalle stesse di animali vettori e/o esalazioni moleste. Tutti gli allacciamenti previsti alle reti pubbliche dovranno essere munite di idonei manufatti, le cui dimensioni permettano una idonea e agevole ispezionabilità. La giacitura nel sottosuolo delle reti fognarie dovrà essere realizzata evitando interferenze con altri sotto servizi ed in particolare con la condotta della rete idrica. Le canalizzazioni fognarie dovranno essere sempre tenute distanti e sotto le condotte di acqua potabile. L'Ente gestore della fognatura dovrà predisporre un idoneo programma di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e l'attuazione di detto programma dovrà risultare da specifiche annotazioni da riportarsi su apposito registro;

-ogni nuovo allaccio alla rete fognaria dovrà essere autorizzato ai sensi del D. Lgs. 152/06; Dovrà essere verificata la capacità del depuratore comunale per la ricezione del nuovo carico, ed eventualmente adeguarlo in riferimento agli abitanti equivalenti previsti.

3. **RETE IDRICA:** le tecniche costruttive ed i materiali impiegati dovranno assicurare la perfetta tenuta idraulica delle pareti e del fondo. In ciascun punto della rete la quota piezometrica dovrà essere adeguatamente superiore alla quota del terreno. Dovranno essere predisposte apparecchiature di scarico e di sezionamento, che consentano il completo svuotamento per tronchi della rete. Gli scarichi delle condotte non dovranno essere messi in comunicazione diretta con la fognatura. Lo sbocco della condotta di scarico dell'acquedotto nel pozzetto dovrà essere al di sopra al livello massimo del pozzetto medesimo. È opportuno che le diramazioni agli utenti siano munite di apparecchiatura automatica atta ad impedire il ritorno dell'acqua già consegnata agli utenti stessi, dovuto ad eventuale abbassamento della pressione in rete. L'esercizio dell'impianto dovrà essere affidato a personale specializzato. Prima che lo stesso venga posto in esercizio dovrà procedersi ad opportuna disinfezione. La frequenza dei controlli verrà stabilita in conformità delle norme vigenti. Si dovranno programmare i provvedimenti di emergenza conseguenti all'inquinamento delle acque;

4. In relazione alle strutture che si andranno a realizzare e alla loro destinazione d'uso potrebbe essere necessario acquisire i pareri o nulla-osta della ASL per le valutazioni tecniche previste dalla vigente normativa;

5. Le aree sottoposte a vincolo cimiteriale sono soggette a quanto previsto dall'art. 338 del R.D. n. 1265 del 27.07.1934;

6. Dovranno essere rispettati tutti i vincoli presenti compresi quelli eventualmente omessi nelle rappresentazioni planimetriche, grafiche o nelle relazioni;

7. Se verranno installati sistemi ed impianti radioelettrici, per telefonia mobile, radiodiffusione, ecc., si dovrà fare riferimento alle seguenti normative: Legge n. 36 del 2001 e D. Lgs. n.259 del 2003;

8. Salvo i maggiori vincoli, lungo le strade statali e provinciali, non possono sorgere costruzioni sulle fasce laterali alle strade stesse, per una profondità pari alla misura stabilita per ciascun tipo di strada dal D. Lgs. n. 1404 del1968, D. Lgs. n. 285 del 1992, D.P.R. n. 495 del1992 e D.P.R. n. 141 del 1993 e s.m.i.;



	<p>9. <i>Le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano se presenti, da distinguersi in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione, dovranno avere una estensione così come disposto dall'art. 94 del D. Lgs. n. 152/106 e successive integrazioni e modificazioni e così come classificate dalla DGR Lazio n. 5817/199;</i></p> <p>10. <i>Nelle zone urbanistiche dove sia ammesso l'intervento edilizio diretto siano rispettati, per gli edifici, i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità de105.07.1975 e s.m.i.;</i></p> <p>11. <i>Nella redazione di progetti attuativi di interventi nelle zone F, si dovrà tener conto che il sistema verde anche a prescindere dal rispetto degli standard specifici di Legge, sia funzionale e finalizzato ad assicurare non solo azioni più ampiamente riconosciute e valorizzate (sociali, ricreative, paesaggistiche, idrogeologiche, ecc.), ma anche quelle, non sempre considerate, di valenza tipicamente igienico-sanitaria, quali: il contenimento dell'inquinamento acustico ed atmosferico; l'influenza sugli aspetti microclimatici; la regolazione dell'equilibrio ossigeno-anidride carbonica:</i></p> <p>12. <i>I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione (rete idrica, rete fognaria, rete fornitura energia elettrica, ecc.) dovranno essere sottoposti all'approvazione dello scrivente Servizio ai sensi dell'art. 228 del R.D. n. 1265 del 1934 e predisposti secondo le specifiche tecniche impartite degli Enti Gestori dei Servizi;</i></p> <p>13. <i>Le acque reflue provenienti dall'attività siano condottate nell'impianto fognario comunale previa acquisizione dell'autorizzazione per l'allaccio in pubblica fognatura, rilasciata dall'ente gestore, come prescritto dal D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;</i></p> <p>14. <i>È noto che la viabilità ed il traffico costituiscono attualmente una delle maggiori cause di inquinamento atmosferico ed acustico, di decessi e di patologie, di incidenti stradali e di degrado del territorio. La causa rilevante di criticità legata all'inquinamento atmosferico con evidente ricaduta sullo stato di salute della popolazione è rappresentato dalla presenza di PM10 particolato fine, che trova maggior fonte di produzione e diffusione nel traffico veicolare ai quali si aggiungono monossido di carbonio (CO), ossido di Azoto (NOx) e ossidi di Zolfo (SO2). Particolare attenzione va pertanto posta alla predisposizione di azioni significative che possono comunque contribuire al perseguimento degli obiettivi di tutela e prevenzione della salute pubblica.</i></p>
2	<p><b>Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione:</b> nota prot. 595773 del 05/06/2025</p> <p>La struttura regionale ha comunicato quanto segue:</p> <p><i>"(...) Prendendo atto di quanto dichiarato nell'elaborato Indagine vegetazionale predisposto dal dott. for. Luca Rinaldini, con particolare riferimento alle misure proposte a salvaguardia delle formazioni ed elementi di interesse forestale, si ritiene che la variante di PRG oggetto di procedura è da intendersi ammissibile rispetto le finalità di tutela degli ambiti sottoposti a vincolo ai sensi della normativa vigente in materia forestale.</i></p> <p><i>Tanto si ritiene a condizione che vengano escluse, dalle previsioni urbanistiche, le aree classificate non idonee rispetto ai caratteri vegetazionali e preservati gli elementi arborei presenti nelle aree classificate ad idoneità condizionata, così come individuate nella Tavola 09 Carta delle idoneità territoriali".</i></p>
3	<p><b>ARPA Lazio:</b> nota prot. 39888 del 06/06/2025, acquisita con prot. 602305 del 06/06/2025</p> <p>L'Agencia regionale fornisce le seguenti considerazioni in relazione alle diverse componenti ambientali:</p>



*“(…) La scrivente Agenzia preliminarmente evidenzia che nel comune di Fara in Sabina è stata realizzata la seguente pianificazione: - VER-2025\_07 - Piano Particolareggiato Esecutivo in Variante al PRG Generale – Via Falcone - VER-2024\_28 - Variante al Piano Regolatore Consortile agglomerato industriale di Passo Corese. 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... 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: (...) Il comune di Fara in Sabina nel triennio preso in considerazione (2021-2023), mostra criticità per... l’inquinante atmosferico Particolato Atmosferico PM10... e l’inquinante Particolato Atmosferico PM2,5.*

*(...) 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 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 il evitare un peggioramento dello stato di qualità.*

*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 Fara in Sabina è afferente al Servizio idrico integrato ATO 3 Lazio Centrale Rieti, gestito dall'Acqua Pubblica Sabina SpA., in particolare il centro urbano del Comune di Fara in Sabina compresa l'area in esame, con solo 284 abitanti residenti non fa parte degli agglomerati censiti con la DGR 877/2023. Atteso che il RP a pag. 27, riporta la presenza "di un sistema di raccolta delle acque reflue in corrispondenza del "Preventorio Maraini" e "Preventorio Savoia", che confluisce nella rete di smaltimento proveniente dal centro storico di Fara in Sabina, per terminare nella frazione di Talocci." in considerazione di quanto sopra a seguito dell'attuazione della variante in esame: lo scarico delle relative acque reflue rientra tra quelle provenienti da insediamenti inferiori a 2.000 A.E., le cui misure depurative sono disciplinate dall'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTAR) vigente, si rimanda alle Autorità Competenti (Provincia di Rieti, Comune, Servizio idrico integrato A.T.O. 3, APS SpA), la verifica del rispetto della parte Terza del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 per la capacità di fornitura idrica dell'acquedotto, per l'adeguamento alla rete fognaria esistente, e dell'impianto di depurazione, e per le acque di acque di lavaggio e di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio.*

*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 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%... 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, 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 strutture con destinazione d'uso per attività socio-sanitarie assistenziali, senior housing, RSA oltre che per destinazione turistico-ricettivo e culturale-ricreativo, il comune dovrà procedere alla verifica della compatibilità delle destinazioni d'uso con la classificazione acustica del territorio comunale ai sensi della Legge 447/95 e della L.R.18/2001. Si rammenta inoltre 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. Per quanto attiene alla realizzazione di strutture con destinazione d'uso per attività turistico-ricettive, il proponente alla richiesta delle relative concessioni edilizie dovrà predisporre la documentazione di previsione di impatto acustico ai sensi dell'art. 18 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 2023 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: Nel caso in cui, la variante in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore.*

*RADON: (...) 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.*

4 **Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti:** nota prot. 12350 del 09/06/2025, acquisita con prot. 608551

La Soprintendenza ha comunicato quanto segue:

*"(...) esaminata la documentazione disponibile al link <https://regionelazio.box.com/v/VER-FaraSabina2024-13> dedicato alla procedura;*

*- preso atto di quanto contenuto nel Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS;*

*- considerato che il P.R.G. di Fara in Sabina, aggiornato nella cartografia con DCC n. 18 del 24/03/2011 e successivamente, con variante alle NTA approvata dalla DGR n. 482 del 04/08/2016, classifica l'area come Zona E, Sottozona E2 – agricola, disciplinata dall'art. 27 delle NTA; mentre l'area di sedime, e la corte subito intorno agli edifici, viene classificata come Zona F, Sottozona F1 – attrezzature e servizi pubblici, disciplinata dall'articolo 28 delle NTA. Pertanto si rende necessario operare una Variante Urbanistica mediante il progetto di valorizzazione degli immobili esistenti così da poter disciplinare in maniera più consona la vocazione dell'ambito. L'obiettivo della Variante è quello di valorizzare in modo adeguato l'uso del territorio, tenendo conto delle nuove esigenze e delle caratteristiche attuali dell'area;*

*- valutato che "la proposta di cui trattasi deriva da quanto stabilito dal Protocollo di Intesa sottoscritto, ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 241/1990, in data 16/12/2020 e successivamente prorogato in data 16/12/2021, tra l'Agenzia del Demanio e il Comune di Fara in Sabina: finalizzato alla valorizzazione urbanistica del complesso di proprietà dello Stato "Complesso EX C.R.I.", mediante Variante al PRG*



*Vigente, secondo le procedure di cui all'art. 34 del D. Lgs n. 267/2000, così come richiamate all'interno dell'art. 3 – ter del D.L. n. 351/2001”;*

*- considerato che il complesso Ex Croce Rossa Italiana, situato in un'area panoramica vicino al borgo storico di Fara in Sabina, si estende per 18 ettari e include 13 edifici, con una superficie edificata di circa 4.000 mq. I principali edifici storici sono l'Ex Preventorio Femminile Savoia e l'Ex Preventorio Maschile Maraini, mentre i restanti corpo di fabbrica, tutti di modeste dimensioni, sono riconducibili prevalentemente a funzioni di servizio (magazzini, depositi, locali tecnici.). Originariamente, il complesso risalente al XIX secolo, fu costruito come residenza del Vescovo Ausiliare di Sabina e successivamente utilizzato come convalescenziario per militari e preventorio, prima di essere donato alla Croce Rossa Italiana;*

*- atteso che a seguito del procedimento di verifica di interesse culturale ex art. 12 D. Lgs n. 42/2004, il Segretariato Regionale per il Lazio del Ministero per i Beni, le Attività Culturali ed il Turismo, ha emanato specifica declaratoria di vincolo ex art. 10 co 1 D. Lgs n. 42/2004, per cui le aree che risultano vincolate ex art 10 co. 1 del D. Lgs. n. 42/2004 sono: - l'ex Preventorio Margherita di Savoia, censito al catasto fabbricati al ...omissis...; - l'ex Casa del medico, censito in catasto fabbricati al ...omissis...; - l'ex Preventorio Mariani, censito in catasto fabbricati al ...omissis...; - Aree di pertinenza Ex Preventorio Mariani, censite in catasto al ...omissis...; - visto che in data 31 agosto 2020, il Segretariato Regionale per il Lazio del Ministero per i Beni, le Attività Culturali ed il Turismo, in risposta alla richiesta effettuata dall'Agenzia del Demanio, ha emanato apposito decreto di autorizzazione all'alienazione ex art 55 del D. Lgs n. 42/2004, di cui al provvedimento prot. n. 5726-p, per le ...omissis... del Catasto Fabbricati del comune di Fara in Sabina (Preventorio Maraini ed aree di pertinenza)”;*

*- considerato che “Come previsto dal citato art. 34, saranno gli interventi sugli edifici esistenti, ovvero la valorizzazione degli stessi – come riportato nello studio dell'Arch. Feta Asani a cui si rimanda - e la loro destinazione a determinare in “automatico” la nuova classificazione urbanistica delle aree afferenti, ciascuna delle quali avrà propri indici e parametri urbanistico-edilizi specifici per la connotazione dell'area. Per ciascuna sottozona, quindi, saranno dettati i criteri di attuazione indicando le aree a standard da reperire, la volumetria da recuperare, le destinazioni di tali volumetrie. Nello specifico vengono definite le nuove destinazioni/classificazioni delle zone omogenee del complesso e vengono individuati tre “Comparti”: – Comparto funzionale A - Mix funzioni di tipo privato. Attività socio-sanitarie assistenziali - senior housing, RSA e Attività turistico-ricettive; – Comparto funzionale B – Mix funzioni di tipo privato. Attività socio-sanitarie assistenziali - senior housing, RSA e Attività turistico-ricettive; – Comparto funzionale C - Mix funzioni di tipo pubblico e privato. Servizi pubblici, attività ricreativo-culturali, Attività socio-sanitarie assistenziali e Attività turistico-ricettive.*

*- atteso che gli interventi previsti coinvolgono un ambito tutelato ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. “Codice dei Beni Culturali” – tutela monumentale ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D. Lgs. 42/04 con D.M. del 15/01/2016, tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. – e ai sensi della Parte III del Codice - tutela paesaggistica ex art. 136 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. con. DM del 09/10/1969 e art. 142 c. 1 lett. g) (area boscata) del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, nonché classificato dalla Tav. A del PTPR Regione Lazio come paesaggio naturale, paesaggio naturale di continuità, paesaggio agrario di valore, paesaggio degli insediamenti urbani, considerato quindi di elevata sensibilità paesaggistica;*

*- considerato che gli interventi proposti risultano contenuti e circoscritti all'ambito in esame e che pertanto possano esserci i presupposti per ritenere che non producano effetti negativi sul territorio;*



	<p><i>Per quanto sopra esposto, con riferimento alla richiesta di parere per la procedura in oggetto, tenuto conto di quanto previsto dal D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. con particolare riferimento all'art. 12 e al comma 2 dell'Allegato I "Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12", per quanto concerne gli aspetti di competenza di questo Ufficio, la scrivente Soprintendenza non ritiene necessario assoggettare tale proposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.</i></p> <p><i>Si specifica che, in riferimento agli aspetti di tutela monumentale e paesaggistica dei beni interessati, si rinvia il parere alla fase di ordinario procedimento ai sensi dell'art. 21 e art. 146 del D. Lgs 22 gennaio 2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".</i></p>
5	<p><b>Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali</b> nota prot. 669606 del 26/06/2025</p> <p>L'Area regionale ha espresso le seguenti considerazioni:</p> <p><b>"CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ED IN MERITO AGLI ASPETTI URBANISTICI</b></p> <p><i>La documentazione resa disponibile al link sopra indicato risulta priva degli "Elaborati della variante e progetto di valorizzazione" che, viceversa, vengono indicati quali "Allegato 1" al documento denominato "Verifica di Assoggettabilità a VAS ...". Da ciò ne consegue una non precisa individuazione dell'area interessata dalla Variante in esame nonché una scarsa comprensione della proposta progettuale, indispensabili per le valutazioni urbanistiche, seppure non strettamente attinenti alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in argomento e paesaggistiche di competenza. A tal riguardo si evidenzia anche che la documentazione trasmessa risulta priva degli articoli delle NTA del PRG vigente ivi richiamati.</i></p> <p><i>Si ritiene che nell'eventuale prosieguo dell'iter approvativo vengano approfonditi gli studi sui flussi veicolari previsti in entrata ed in uscita ed il conseguente studio di impatto sul traffico conseguente alla realizzazione del progetto in esame.</i></p> <p><b>OSSERVAZIONI AL RAPPORTO PRELIMINARE CONNESSE AGLI ASPETTI PAESAGGISTICI</b></p> <p><i>Preliminarmente si ritiene necessaria l'elaborazione di una puntuale sovrapposizione dell'area di intervento ed in particolare dell'elaborato di zonizzazione proposto, sulle tavole A e B del PTPR vigente.</i></p> <p><i>In base a quanto dichiarato nell'elaborato denominato "Verifica di Assoggettabilità a VAS ...", l'area di intervento ricade parzialmente nei beni paesaggistici di cui agli artt. 134 co. 1 lett. a) e 136, nonché di cui all'art. 134 co. 1 lett. b) e 142 co. 1 lett. g) del D.Lgs. 42/2004, per cui, in base alla visione della documentazione trasmessa, si può allo stato solamente affermare che gli interventi previsti dovranno essere conformi a quanto disposto dagli artt. 8, 22, 24 e 39 delle NTA del PTPR. A tal riguardo si evidenzia che non appare chiaro se si intenda effettuare una ricognizione ai sensi dell'art. 39 co. 5. Si richiama sin d'ora inoltre quanto disposto dagli articoli 13 e 14 delle NTA del PTPR.</i></p> <p><i>Per quanto sopra rilevato non appare corretta l'affermazione riportata nel suddetto elaborato per cui: "Come evidenziato dall'analisi, l'area di intervento non risulta essere sottoposta ad alcun vincolo".</i></p>



*Nell'eventuale prosieguo dell'iter approvativo si ritiene necessario definire ulteriormente le misure di mitigazione a fronte dei rilevati effetti negativi: "come l'aumento del traffico e il potenziale incremento dell'inquinamento ambientale".*

**CONCLUSIONI**

*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.*

**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:

<p><b>Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.)</b></p>	<p><b>RAPPORTO PRELIMINARE</b></p> <p>viene riportato che l'area ricade in:</p> <p>Tav. A: "La Tavola A 20_365 "Sistemi ed ambiti di paesaggio" mostra che nell'area oggetto degli interventi ricadono i seguenti ambiti paesaggistici (artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Paesaggio naturale, disciplinato dall'art. 22 delle Norme".</li><li>- Paesaggio naturale di continuità, disciplinato dall'art. 24 delle Norme.</li><li>- Paesaggio agrario di valore, disciplinato dall'art. 26 delle Norme</li><li>- Paesaggio degli insediamenti urbani, disciplinato dall'art. 28 delle Norme. In questo paesaggio rientra soltanto il complesso dell'ex Preventorio Mariani.</li></ul> <p>Tav. B: "Dalla consultazione della Tavola B 20_365 "Beni paesaggistici", si osserva che la superficie oggetto degli interventi è interessata da:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- un'area di rilevante interesse pubblico (cd057_013 "Abitato e zone circostanti ai resti antichi di Colle San Martino"), che comprende beni d'insieme costituiti da vaste località con valore estetico tradizionale e bellezze panoramiche, disciplinati dall'art. 18 lett. c) e d) delle Norme del PTPR.</li><li>- un'area boscata tutelata per legge, disciplinata dall'art. 39 delle Norme del PTPR.</li></ul> <p>(...) La Tavola C 20_365 "Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche", nell'area oggetto di studio, individua:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- tra i Beni del patrimonio naturale:<ul style="list-style-type: none"><li>o l'ambito di protezione delle attività venatorie (apv_102), identificato come ZAC "Lunghezza";</li><li>o pascoli, rocce e aree nude, caratterizzati principalmente da cespuglieti ed arbusteti.</li></ul></li><li>- Tra gli Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale:</li></ul>
---	--

	<p><i>o sistema agrario a carattere permanente, composto prevalentemente da oliveti.</i></p> <p>Riguardo i vincoli di uso civico il Comune di Fara Sabina con nota prot. n. 0003748 del 07/02/2025, acquisita al registro ufficiale prot. n. 0160753 del 07/02/2025, ha certificato che l'area distinta in catasto al ...omissis... risulta essere "Terre di proprietà privata non gravate da diritto di uso civico"</p>
<b>Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG)</b>	<p><b>RAPPORTO PRELIMINARE</b></p> <p>viene riportato che: <i>"...Il Comune di Fara in Sabina, come indicato nella Tavola 7 "Progetti di Territorio. Perimetri" del PTPG, è compreso all'interno del Progetto di Territorio 1 - Sabina e in particolare nel Sub ambito 1A– Passo Corese e Valle del Tevere e nel Sub ambito 1C – Valle del Farfa (bacino idrografico del Fiume Farfa).</i></p> <p><i>In ragione della natura "non tecnica" del PTPG di Rieti, esso non detta specifiche disposizioni e direttive per l'area oggetto di studio. In linea generale, secondo l'art. 29, lett. B) delle Norme del PTPG, la Provincia favorisce l'insediamento di funzioni legate alla ricettività, all'ospitalità ed all'accesso delle risorse, secondo una strategia volta a valorizzare le risorse stesse nel rispetto del contesto rurale e del patrimonio naturalistico, paesaggistico e culturale.</i></p> <p><i>Considerando inoltre che il Comune di Fara in Sabina è uno dei cinque distretti socio – sanitari che fanno capo a Rieti, nella lett. C.2) del suddetto articolo, il PTPG si pone l'obiettivo di un rafforzamento dei centri distrettuali anche attraverso attrezzature specialistiche in contesti dotati di specifiche potenzialità "ambientali" atte al trattamento di determinate patologie. Alla luce di quanto esposto, la Variante puntuale al PRG risulta coerente con le politiche di sviluppo provinciale".</i></p>
<b>Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)</b>	<p><b>RAPPORTO PRELIMINARE</b></p> <p>viene riportato che <i>"Il Comune di Fara Sabina è interessato dal Piano stralcio di Assetto Idrogeologico - Bacino del Fiume Tevere.</i></p> <p><i>Dalla cartografia che è stata rielaborata ai sensi della Determina Dirigenziale ADS del 29 novembre 2021, n. 31 - Strato cartografico relativo alla pericolosità e al rischio idrogeologico rappresentato dai PAI vigenti sul territorio del Distretto Appennino Centrale - l'area non risulta interessata da fenomeni franosi né da situazioni a rischio frana".</i></p>
<b>Piano Energetico Regionale (P.E.R.)</b>	<p><b>RAPPORTO PRELIMINARE</b></p> <p>Viene riportato che <i>"Vista la natura strategica del Piano Energetico Regionale, lo stesso non fornisce indicazioni specifiche rispetto al territorio comunale. Tuttavia, considerato che saranno incentivate le attività di risparmio energetico ed idrico e la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili la Variante puntuale in oggetto risulta comunque coerente con gli obiettivi ambientali del Piano Energetico Regionale".</i></p>

<b>Piano Regolatore Generale (P.R.G.)</b>	<i>“La Variante puntuale ha ad oggetto l’area di intervento classificata dal P.R.G. vigente in parte come Zona F1 attrezzature e servizi pubblici (disciplinata dall’art 28 delle NTA) e in parte come Zona E: Agricola, Sottozona E2 (disciplinata dall’art 27 delle NTA)”.</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;
- La proposta di variante, tra le misure di mitigazione individuate nel RP, prevede di *“applicare rigorosamente le normative per la salvaguardia dei vincoli idrogeologici, archeologici e paesaggistici presenti nelle aree interessate”*;
- Per gli aspetti paesaggistici e di conformità con il PTPR, nel RP viene riportato che *“una porzione di ogni comparto dovrà considerare le prescrizioni relative alle aree individuate in Tavola B. E’ altresì considerato utile prendere in considerazione le disposizioni relative ai Paesaggi individuati nel PTPR, nonostante non siano vincolanti”*;
- L’area interessata dalla variante risulta priva *“di ogni vincolo da uso civico”* come riportato nel RP e secondo quanto certificato dal Comune di Fara in Sabina con nota del 20/01/2025, trasmessa con prot. 3748 del 07/02/2025;
- La Soprintendenza non ha rilevato criticità significative generate dalla variante proposta, evidenziando che *“gli interventi proposti risultano contenuti e circoscritti all’ambito in esame e che pertanto possano esserci i presupposti per ritenere che non producano effetti negativi sul territorio”*;
- All’interno dell’area considerata insistono manufatti soggetti al vincolo di cui all’art10 del Dlgs 42/04 per il quale è necessario acquisire l’autorizzazione del Ministero di cui all’art.21 del Dlgs 42/04;
- L’Area Urbanistica regionale ha evidenziato carenze documentali per gli aspetti urbanistici, e per gli aspetti paesaggistici ha indicato che *“gli interventi previsti dovranno essere conformi a quanto disposto dagli artt. 8, 22, 24 e 39 delle NTA del PTPR. A tal riguardo si evidenzia che non appare chiaro se si intenda effettuare una ricognizione ai sensi dell’art. 39 co. 5. Si richiama sin d’ora inoltre quanto disposto dagli articoli 13 e 14 delle NTA del PTPR”*;
- Per la componente *“Acqua”*, secondo quanto riportato nel RP, è previsto *“un incremento della domanda idrica complessiva”* e che *“la stima dettagliata del fabbisogno idrico sarà oggetto di approfondimento nelle successive fasi progettuali, una volta definiti gli scenari operativi e le modalità di gestione. Tale analisi consentirà di calibrare le infrastrutture idriche in modo da garantire la sostenibilità del progetto, in conformità con le risorse disponibili e nel rispetto delle normative vigenti”*;
- ARPA Lazio in merito alle ricadute sulla componente *“Acqua”* rimanda *“alle Autorità Competenti (Provincia di Rieti, Comune, Servizio idrico integrato A.T.O. 3, APS SpA), la verifica del rispetto della parte Terza del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 per la capacità di fornitura idrica dell’acquedotto, per l’adeguamento alla rete fognaria esistente, e dell’impianto di depurazione, e per le acque di lavaggio e di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio”*;

- La variante proposta determina una trasformazione di circa 15,79 Ettari da Zona Agricola E a Zone a Servizi F, come riportato a pag. 26 del RP, e che in termini di consumo di suolo *“il cambio di destinazione d’uso del suolo è finalizzato esclusivamente alla valorizzazione produttiva delle aree, senza prevedere trasformazioni a scopo edificatorio”* prevedendo *“il recupero e la valorizzazione degli edifici esistenti, senza aumento delle volumetrie né la realizzazione di nuove costruzioni”*;
- In termini di carico antropico atteso nel RP viene precisato che *“non essendo stato definito un progetto operativo dettagliato, le previsioni di utilizzo sono necessariamente preliminari. Tuttavia, sulla base della destinazione d’uso individuata, si può stimare che il carico urbanistico complessivo sarà proporzionale alla capacità operativa dei tre comparti e al grado di utilizzo delle strutture previste. Sebbene non sia ancora possibile definire con precisione il massimo carico atteso, si prevede un aumento della fruizione delle aree, coerente con le destinazioni d’uso individuate”*;
- Per quanto riguarda i flussi di traffico generati *“non è al momento possibile fornire una stima precisa dei flussi veicolari in entrata e in uscita né della massima fruizione attesa... l’eventuale aumento del traffico dipenderà dalla capacità di accoglienza delle nuove funzioni, come il numero di ospiti, utenti dei servizi e visitatori, nonché dall’intensità degli eventi organizzati nelle strutture”*, come riportato nel RP;
- La struttura regionale competente in materia urbanistica e paesaggistica ritiene che sia necessario *“definire ulteriormente le misure di mitigazione a fronte dei rilevati effetti negativi... come l’aumento del traffico e il potenziale incremento dell’inquinamento ambientale”*;
- ARPA Lazio e ASL Rieti evidenziano la necessità di attuare opportune misure per ridurre le ricadute generati dai flussi di traffico sulla componente *“Aria”*;
- Nell’area oggetto di variante sono presenti due antenne per la telefonia mobile per le quali nel RP viene riportato che vi è *“l’intenzione dell’Amministrazione comunale di rilocalizzazione le stesse in altro sito, e per tanto una volta rimosse non avranno alcun effetto sull’area”*;
- Per la componente *“Rifiuti”* nel RP viene riportato che *“al momento, è possibile prevedere che la produzione sarà proporzionale al grado di utilizzo degli spazi e alla fruizione dei servizi, con un aumento rispetto alla situazione attuale legato alla presenza di ospiti, personale e attività commerciali... La stima dettagliata della produzione di rifiuti e la definizione delle modalità di smaltimento saranno oggetto di approfondimento nelle fasi progettuali successive”*;
- La struttura regionale competente in materia forestale non ha rilevato ricadute ambientali significative per quanto concerne la porzione di area boscata ricadente nella zona interessata dalla proposta di variante;

**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;
- nonostante l’entità territoriale della variante, gli interventi proposti risultano contenuti e circoscritti alla rifunzionalizzazione e valorizzazione delle preesistenze edilizie;
- Le modificazioni apportate dalla proposta di variante, senza incremento di volumetrie, senza la realizzazione di nuove costruzioni e nel rispetto delle normative per la salvaguardia dei vincoli idrogeologici, archeologici e paesaggistici, possano escludere ricadute significative sulle componenti ambientali interessate;
- Quanto detto al punto precedente anche tenuto conto delle sensibilità/criticità rilevate nel contesto ambientale di riferimento;
- Tenuto conto del contesto territoriale ed ambientale di ricaduta dalla variante di piano, da parte dei SCA non sono stati rilevati rischi significativi sugli elementi di valore presenti;
- Le limitate ricadute del piano, in ordine all’interessamento delle componenti ambientali, non risulta essere significativo anche tenuto conto dei possibili cumuli con i carichi incidenti presenti e previsti dal quadro pianificatorio vigente;
- 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;

- Per le aree boscate e gli esemplari arborei presenti nell'area in esame, 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";
- 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. Preventivamente all'attuazione degli interventi previsti nella proposta di Variante dovrà essere acquisito il parere ai sensi dell'art.21 del DLgs 42/04;
3. In merito agli aspetti paesaggistici, dovrà essere garantita la conformità alle norme di tutela del PTPR, come indicato dalla struttura regionale competente in materia urbanistica e paesaggistica;
4. Nel proseguimento dell'iter urbanistico, dovranno altresì essere forniti tutti i chiarimenti urbanistici evidenziati dallo SCA competente;
5. 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;
6. 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;
7. In fase progettuale il carico antropico dovrà essere commisurato alle opere ed infrastrutture esistenti, con particolare riferimento alla viabilità, evitando ricadute significative sulla qualità dell'aria e sulle diverse componenti ambientali con eventuali misure mitigative; tale verifica dovrà essere condotta sulla base di adeguati studi sul traffico ed i flussi veicolari, come richiesto dall'Area Urbanistica regionale;
8. In fase di esercizio siano attuate in ogni caso soluzioni mirate a ridurre il traffico veicolare, favorendo la mobilità sostenibile, i collegamenti pedonali e l'utilizzo del trasporto pubblico;
9. Sia verificata l'accessibilità e la viabilità interna, garantendo una circolarità dei flussi di traffico veicolare nell'area in esame;
10. 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;
11. 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;
12. 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;
13. 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.);
14. 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;
15. 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.
  16. 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;
  17. In caso di approvazione del piano, dovrà essere aggiornata la classificazione acustica comunale, tenuto conto delle previsioni per l'area in esame;
  18. 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;
  19. 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; il progetto del verde dovrà tener conto delle indicazioni ASL in merito agli aspetti tipicamente igienico-sanitari (contenimento dell'inquinamento acustico ed atmosferico, l'influenza sugli aspetti microclimatici, la regolazione dell'equilibrio ossigeno-anidride carbonica);
  20. Nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
  21. 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";
  22. 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  
*Barbara Conti*  
(firmato digitalmente)

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

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