

OGGETTO: **VVAS-2020_05. Comune di Castelnuovo di Farfa (RI).** Procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006 relativa alla *“Variante urbanistica puntuale per l’individuazione di una nuova sottozona F1 per la realizzazione di una struttura sanitaria assistenziale, ai sensi degli artt. 10 e 19 del DLgs 327/2001 e s.m.i.”.*

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che

- con nota prot. n. 1121 del 27/2/2020, acquisita con prot. n.190478 del 3/3/2020, il Comune di Castelnuovo di Farfa (di seguito *“Autorità Procedente”*) ha trasmesso all’Area Valutazione Ambientale Strategica (di seguito *“Autorità Competente”*) la documentazione per l’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006 per la *“Variante urbanistica puntuale per l’individuazione di una nuova sottozona F1 per la realizzazione di una struttura sanitaria assistenziale”* (di seguito *“Piano”*);
- con note prot. n.353645 del 17/04/2020 e prot. n.2315 del 30/04/2020 l’Autorità Competente ha richiesto integrazioni all’Autorità Procedente al fine di avviare correttamente la procedura di Verifica in oggetto;
- con nota prot. n.4950 del 21/09/2020, acquisita al prot. n.859097 del 07/10/2020, l’Autorità Procedente ha integrato la documentazione necessaria secondo quanto richiesto dall’ *l’Autorità Competente*;

DATO ATTO che

con nota prot. n.896173 del 20/10/2020 l’*Autorità Competente* ha comunicato il seguente elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento, rendendo disponibile, tramite un apposito *Link*, il Rapporto Preliminare e la documentazione inerente la variante, in formato digitale:

- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo:
 - *Area Tutela del Territorio*;
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti:
 - *Area Qualità dell’Ambiente*;
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Infrastrutture e mobilità :
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:
 - *Area Urbanistica, Copianificazione Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo*;
- **Ministero per i Beni e le Attività Culturali**:
 - *Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio*;

- *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone, Latina e Rieti;*

- **Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Centrale;**
- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio - ARPA Lazio;**
- **ASL RIETI;**
- **Autorità A.T.O. n. 3 Lazio Centrale Rieti-Segreteria tecnica operativa A.T.O. 3;**
- **Gestore Unico del Servizio Idrico Integrato nell'ambito A.T.O. 3 Lazio Centrale**
- **Provincia di Rieti.**

PRESO ATTO che

- da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale sono pervenuti i seguenti pareri:
 - **ARPA Lazio:** nota prot. n. n.71108 del 12/11/2020, acquisita al prot.n.971625 del 12/11/2020 ;
 - **Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo,** nota prot. n.15337 del 5/2/2021.

DATO ATTO che

- *l'Autorità Competente,* con nota prot. n.219927 del 10/03/2021, ha chiesto riscontro dei pareri pervenuti da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 2, del D.Lgs. n.152/2006 e, contestualmente, ha richiesto eventuali ulteriori considerazioni, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006, utili alla conclusione dell'istruttoria;
- *l'Autorità Procedente,* con nota n. 1713 del 19/3/2021, acquisita al prot. n. 250047 del 19/3/2021, ha dato riscontro alla suddetta nota e confermando che i contributi degli SCA pervenuti sono il parere dell'ARPA Lazio e il parere dall'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo, e per quest'ultimo evidenzia le "conclusioni" espresse nel parere stesso;

VERIFICATO che il Rapporto Preliminare trasmesso ha evidenziato quanto segue:

L'ambito d'intervento è ubicato a circa 6 Km in direzione S/SE in posizione decentrata rispetto il centro storico del comune di Castelnuovo di Farfa collocato in un'area compresa tra zone agricole ed aree di modeste espansioni residenziali in località San Filippo, raggiungibile tramite viabilità locale, di superficie complessiva di 32.715 mq distinta in catasto terreni (NCT) al f.10, p.lla 77.

L'area, ai sensi del PRG vigente approvato con D.G.R. n.906 del 21/12/2006, è classificata come Zona F attrezzature ed impianti di interesse generale, in parte sottozona F1 -interesse pubblico e in parte sottozona F7 -residenziale turistiche. In particolare, la sottozona F1 riguarda le zone destinate a servizi ed attrezzature realizzate e gestite da Enti Pubblici, operatori privati previa convenzione con il Comune o concessionari di pubblici servizi, tra cui sono comprese le attrezzature sanitarie ed assistenziali.

La proposta di variante al PRG, pur mantenendo la classificazione dell'intera area in zona F, già edificabile nel PRG vigente, è volta a riclassificare le attuali Sottozone come segue:

- Attuale Sottozona F1 di mq 3.045 in Sottozona F4 (Parcheggi);
- Attuale Sottozona F7 di mq 29.065 in Sottozona F1 (Interesse pubblico) con gli stessi parametri urbanistici attualmente previsti dall'art. 29 delle NTA che prevede:
 - IF 0,6 mq/mq

- H max 12,50 fatta eccezione per le chiese
- Parcheggi 1mq/10 mc

e per il quale la sottozona F1 riguarda le zone destinate a servizi ed attrezzature realizzate e gestite da Enti Pubblici, operatori privati previa convenzione con il Comune o concessionari di pubblici servizi, come attrezzature: a) amministrativa; b) religiose; c) culturali; d) sanitarie ed assistenziali; e) commerciali; f) direzionali, professionali ed artigianali non produttivi; g) parcheggi integrati.

La nuova struttura avrà una superficie totale di 17439 mq (29065x0,6), una cubatura di 13898,50 mc, una superficie totale Parcheggi: 1586 mq = 1389,85 (parcheggi visitatori) + 230 (parcheggi operatori).

La particella 77 è anche interessata, parte, dalla fascia di rispetto del vincolo cimiteriale, per il quale è stato reso il parere igienico-sanitario rilasciato dall'Azienda Sanitaria Locale Rieti con nota Prot. n. 2509 del 15/01/2020 (come indicato nel Rapporto Preliminare - paragrafo 5.6 *stato di avanzamento dell'intervento*). In tale fascia il progetto non prevede la realizzazione di alcun manufatto mentre sono ivi collocati i parcheggi per i visitatori.

Si rileva, inoltre, che il limite nord dell'area è lambito dai tralicci della corrente elettrica ma gli edifici previsti sono ad una distanza da questi di oltre 40 metri.

La variante è finalizzata alla realizzazione di un'opera di interesse pubblico, prevedendo il ricorso alla procedura semplificata prevista per l'approvazione dei progetti di opere pubbliche in variante urbanistica, disposta ai sensi degli artt. 10 e 19 del DPR 327/2001.

Nello specifico l'opera di interesse pubblico consiste in una struttura residenziale extra ospedaliera-casa di riposo per anziani di n.64 posti letto, destinata a fornire accoglienza, prestazioni sanitarie e di recupero, tutela e trattamenti riabilitativi di anziani in condizioni di non autosufficienza fisica e psichica, privi di supporto familiare o a domicilio per gli interventi sanitari continui e l'assistenza necessaria ed a volta a coniugare le esigenze di assistenza sanitaria con le esigenze di assistenza tutelare ed alberghiera.

L'indice di invecchiamento della popolazione, certificato dai dati ISTAT, richiede un numero sempre maggiore di strutture assistenziali, soprattutto nelle realtà più piccole e lontane dai grandi centri urbani, dove i servizi per la terza età, e quelli in genere, sono più scarsi – se non del tutto assenti.

La nuova struttura sarà localizzata in prossimità del Centro abitato del comune di Castelnuovo di Farfa ed avrà accessi attraverso strade vicinali che partono da via Roma Est; l'area oggetto di intervento è situata a pochi chilometri strada Statale Salaria, che in località Osteria Nuova collega in breve tempo il sito d'intervento alla città di Rieti, in circa venti minuti in auto, e alla Città di Roma, in circa trenta minuti in auto.

Il terreno interessato dall'intervento si presenta con un'acclività accentuata ma pressoché costante e di andamento "dolce" senza repentini salti di quota, libero da costruzioni ma con presenza di piante di ulivo che, limitatamente a quelle interessate dall'intervento, verranno rimosse per essere ripiantate nello stesso ambito ma in posizione diversa e precisamente nelle zone dell'area poste a est e sud ove esistono aree con piantumazione rada. Si colloca in un contesto agricolo alternato ad espansione di tipo estensivo è servito da viabilità locale, e sebbene l'area sia classificata dal vigente PRG come Zona a Servizi, allo stato attuale è utilizzata a colture agricole.

La struttura da realizzare risulta composta da un corpo di fabbrica articolato in quattro blocchi; nei blocchi n.1 e n.2 si troveranno le camere per il soggiorno assistito, mentre al centro nel blocco 3 saranno ubicati tutti i locali a servizio dei soggiornanti, quali la mensa, la cucina, la zona giorno svago, gli studi medici e fisioterapici, l'amministrazione, la segreteria, la cappella ed il servizio bar. Nel blocco n.4, al piano interrato, saranno localizzati i depositi, i magazzini e gli spogliatoi per il personale e la morgue.

L'intervento prevede inoltre la sistemazione delle aree esterne pertinentziali a giardino, viabilità interna e parcheggi, la riqualificazione, sul limite nord dell'ambito di intervento, della viabilità esistente che fa da

filtro alla Zona B2 adiacente, diventando un asse infrastrutturale importante di accesso per la nuova Zona F1 oggetto della presente Variante. Essendo tale viabilità a nord dell'ambito attualmente non idonea ad un agevole traffico veicolare, questa sarà oggetto di adeguamento da parte della Società Proponente.

CONSIDERATA la situazione socio demografica del Comune di Castelnuovo di Farfa, che evidenzia un trend incrementale dal 2002 al 2019 nel numero di anziani (65 anni ed oltre) nella struttura per età della popolazione (Figura 50 – Schema riepilogativo della struttura per età) ed il grado di invecchiamento della popolazione rappresentato da un indice di vecchiaia elevato (nel 2019 pari a 270,8 anziani ogni 100 giovani);

CONSIDERATO inoltre il quadro esigenziale rappresentato nel Rapporto Preliminare in base al quale l'indice di invecchiamento della popolazione richiede un numero sempre maggiore di strutture assistenziali di cui risulta carente l'ambito territoriale di riferimento e dal quale deriva la variante proposta, finalizzata a soddisfare il fabbisogno di servizi pubblici gestiti in convenzione con privati e/o altri Enti pubblici, quali le strutture sanitarie di tipo assistenziale;

CONSIDERATO che

- i contenuti del Rapporto Preliminare rispondono a quelli indicati nell'Allegato I - Parte Seconda del D.Lgs. n.152/2006 "Criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS, di Piani o Programmi" utili ai fini della redazione del medesimo documento;

CONSIDERATO che

- nel Rapporto Preliminare è stata esaminata e valutata la coerenza esterna del Piano rispetto ai vari livelli di pianificazione e programmazione, che di seguito si riportano:
 - L'area oggetto di intervento NON ricade all'interno della Rete Natura 2000;
 - ai sensi del **P.T.P.R. adottato** dalla Giunta Regionale con Delibere n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007, l'area d'intervento è classificata:
 - Tav. A - *Paesaggio Agrario di rilevante valore*;
 - Tav. B - Assenza aree vincolate;
 - ai sensi del **P.T.P. Ambito territoriale n. 6 (non più vigente)** - Bassa Sabina, approvato con LL.RR. 24/98 e 25/98 l'area d'intervento è classificata dall'Elaborato E3/nord – *Classificazione delle aree ai fini di tutela tra le aree tutelate per legge. Relativamente alla presenza del vincolo di uso civico non è stato dato riscontro da parte del comune*
 - ai sensi del **Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)** approvato con DPCM del 10/11/2006 (G.U: n.33 del 09/02/2007) e del Piano di bacino del fiume Tevere -6° stralcio funzionale approvato con deliberazione n.125 del 18/07/2012, dall'analisi della cartografia *l'area d'intervento non è interessata da alcuna criticità*;
 - ai sensi del **II Piano Di Gestione Del Distretto Idrografico Dell'appennino Centrale (PGDAC)**, approvato con DPCM 5 luglio 2013 e **del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del distretto dell'Appennino Centrale (PGRAAC)** *nell'area di intervento non risultano insistere aree di tutela individuate dal PGDAC. anche per quanto riguarda il PGRAAC, non sono indicate aree di pericolosità e rischio in riferimento all'area di intervento non rientrando neanche nella perimetrazione della mappatura di pericolosità e rischio*;
 - ai sensi del **Piano Regionale Di Tutela Delle Acque (PTAR)** approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 42 del 27 settembre 2007 ("Bollettino Ufficiale" n. 3 n. 34 del 10 dicembre 2007) viene solamente evidenziato che Il comune di Castelnuovo di Farfa rientra nel Bacino idrografico "n. 13 TEVERE MEDIO CORSO" ma non c'è alcun riferimento sull'eventuale situazioni di rischio in relazione alla Variante proposta;
 - ai sensi del **Piano Regionale Di Risanamento Della Qualità Dell'aria** approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 66/2009 secondo il quale il Castelnuovo di Farfa ricade in Zona "C" - *territorio della regione nel quale ricadono i comuni a basso rischio di superamento*

dei limiti di legge e oggi ricadente in “classe 3 e 4 (ex zona C)” in base all’aggiornamento apportato dalla DGR n.27 del 18/05/2012, l’attuazione della Variante proposta non inciderà in modo sostanziale sulla qualità dell’aria;

- ai sensi del **Piano Di Gestione Dei Rifiuti Del Lazio** approvato con Deliberazione di C.R. 18.01.2012 n. 14, che definisce 5 ATO (Ambiti Territoriali Ottimali) nei quali vengono organizzati i servizi di raccolta dei rifiuti urbani; considerato che il Comune di Castelnuovo di Farfa fa parte dell’ATO 3 e che la Provincia di Rieti si affida per il trattamento e lo smaltimento all’ATO di Viterbo, si ritiene *che l’impatto generato dall’azione della variante non sia significativo*;
- ai sensi del **Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.) di Rieti** - adottato con D.C.P. n.60 del 22/12/2005, integrato con deliberazione di GP n.11/2009, approvato con DCP n.14 del 15/04/2009 (B.U.:R.L. n.25 del 07/07/2009 -supplemento ordinario n.115), l’area d’intervento ricade nell’Ambito denominato “Progetto Sabina” – “Bassa Sabina”, confinante con la provincia di Roma, (cfr. art. 24 NTA “I Progetti di territorio, allegati alle presenti norme, forniscono (sia nel testo che nella cartografia) una valutazione dei caratteri insediativi attuali e delle problematiche esistenti, nonché le indicazioni ed i criteri progettuali per la pianificazione locale”). Per l’ambito interessato sono previste:
 - *riqualificazione dei nuclei e dei centri storici e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;*
 - *sviluppo delle connessioni trasversali della Rete Ecologica Provinciale*
 - *Ai sensi della Carta d’uso del suolo l’ambito interessato è destinato ad oliveto, prossimo ad insediamenti lineari extra-urbani discontinui su viabilità secondaria, ed ambiti lineari consolidati o in via di consolidamento.*
- ai sensi del **PRG vigente** - approvato con D.G.R. n.906 del 21/12/2006 l’area ricade in Zona F attrezzature ed impianti di interesse generale, parte nella sottozona F1 -interesse pubblico e parte nella sottozona F7 -residenziale turistiche disciplinata dall’art. 29 delle relative NTA. In particolare, la Sottozona F1 riguarda le zone destinate a servizi ed attrezzature realizzate e gestite da Enti Pubblici, operatori privati previa convenzione con il Comune o concessionari di pubblici servizi, di natura a) amministrativa; b) religiose; c) culturali; d) sanitarie ed assistenziali; c) commerciali; F) direzionali, professionali ed artigianali non produttivi; g) parcheggi integrati. Tali utilizzazioni sono indicative e possono essere modificate con deliberazione consiliare. In tali zone, ove non sono predisposti strumenti urbanistici attuativi, il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:
 - a) U.f. indice di utilizzazione fondiaria 0.6 mq/mq.
 - b) h: altezza max. ml. 12,50, fatta eccezione per le Chiese.
 - c) parcheggi 1mq./10mc.
 - d) D.C.; ml. 6,00
 - e) D.F.: m1. 12,00

CONSIDERATO che

- Nel Rapporto Preliminare sono stati individuati gli obiettivi derivanti dalle norme di riferimento (Tabella 1 - Obiettivi derivanti dalla normativa istitutiva) e ad essi sono state correlate le azioni previste per l’attuazione della variante (Tabella 2 - Correlazione obiettivi e azioni dell’intervento);
- è stata altresì esaminata la coerenza della variante rispetto agli obiettivi definiti dalla normativa istitutiva e tali obiettivi sono stati correlati agli obiettivi specifici della variante da attuare mediante le previste azioni;
- è stata valutata la coerenza interna della variante;

- non sono stati segnalati impatti cumulativi dovuti all'attuazione di altri piani/programmi nel contesto di riferimento, allo stato attuale caratterizzato da un'area prossima al centro storico, adiacente ad aree pubbliche, aree residenziali di tipo estensivo ed aree agricole;

CONSIDERATO che

- nel Rapporto Preliminare per le azioni della variante è stata verificata la compatibilità rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale assunti dalla normativa di riferimento;
- nel Rapporto Preliminare è presente un'Analisi dell'influenza della variante sulle seguenti componenti ambientali:
 - a) Aria – Clima (*la realizzazione del PIANO non può, in alcun modo, condizionare tali caratteristiche nell'area vasta. Non sono previste lavorazioni che possano produrre inquinamento atmosferico di nessun tipo trattandosi esclusivamente di edifici residenziali e/o commerciali..... Le emissioni in atmosfera derivanti dagli impianti termici presenti negli edifici possono ritenersi non significative e saranno trattate secondo la normativa vigente in materia. NON ci saranno emissioni rilevanti dall'incremento del traffico veicolare lungo la strada di accesso all'ambito essendo una struttura di livello locale che non prevede un flusso di traffico continuo.*)
 - b) Acqua (*L'intervento comporterà una modifica della superficie drenante naturale ridotta alla sola area di sedime del fabbricato, del parcheggio e della viabilità.Per quanto riguarda la depurazione delle acque reflue urbane il territorio del Comune di Castelnuovo di Farfa "è dotato di un depuratore funzionale ammodernando ed ampliando il vecchio sistema del 2009. L'ampliamento stimato nella progettazione è stato di circa 1200ab/equivalenti. Il servizio di gestione è gestito dalla società APS S.p.A."...Per quanto riguarda la depurazione delle acque reflue urbane il sistema fognario previsto in progetto è del tipo separato, sono cioè previste due distinte canalizzazioni per le acque nere e per le acque di pioggia..... L'ATO 3 Rieti, di cui fa parte il comune di Castelnuovo di Farfa, non ha ancora individuato il gestore unico per cui il servizio idrico ed attualmente "si approvvigiona direttamente dalla dorsale del Peschiera tramite un acquedotto gestito in forma consortile con i comuni di Mompeo – Toffia – Fara in Sabina. La portata d'acqua gestita è di circa 4,5 litri/secondo. Il servizio di gestione ad oggi è gestito dalla società APS S.p.A."*)
 - c) Suolo - Flora – Fauna – Biodiversità (*...L'intervento proposto non produrrà effetti negativi in termini di pericolosità geomorfologica e idraulica. La rimozione permanente di porzioni di suolo sarà limitata alla zona d'ingombro degli edifici, con conseguente aumento della superficie impermeabilizzata, mentre per le restanti porzioni saranno effettuati interventi migliorativi e conservativi a livello naturalistico ed ingegneristico*)
 - d) Paesaggio e Beni Culturali (*Non si rileva la presenza di vincoli paesaggistici, tranne la verifica dell'assenza o presenza degli usi civici da effettuare da parte del Comune. La realizzazione del nuovo fabbricato non andrà a modificare i valori paesaggistici presenti nell'area, ma si integrerà nel paesaggio esistente utilizzando metodologie costruttive e materiali compatibili con le caratteristiche dei luoghi*)
 - e) Popolazione e Salute Umana (*le scelte dovute all'intervento in esame soddisfano esigenze quali il fabbisogno di servizi pubblici gestiti in convenzione con privati e/o altri Enti pubblici, quali le strutture sanitarie di tipo assistenziale, e le opere previste dall'intervento non sono di tipo dannoso o lesivo per la salute umana.... Il limite nord dell'area è lambito dai tralicci della corrente elettrica ma gli edifici previsti sono ad una distanza da questi di oltre 40 metri.*)
 - f) Rumore (*Il Comune di Castelnuovo di Farfa non ha approvato il Piano di Zonizzazione Acustica del territorio Non è quindi possibile verificarne la compatibilità con l'intervento proposto, tuttavia, per posizione all'interno del territorio comunale, ovvero per vicinanza con altre zone già edificate e in relazione alla classificazione dell'area nel P.R.G., si ritiene che le attività previste dall'intervento possano essere coerenti con il contesto circostante e non producano criticità di tipo acustico.*)

CONSIDERATE le misure di mitigazione previste nel Rapporto Preliminare, con riferimento a ciascuna componente ambientale:

- *Nella progettazione ed esecuzione dell'edificio saranno adottati gli standard costruttivi basati sull'integrazione di tecnologie e materiali appropriati che assicurano al fabbricato un'elevata qualità abitativa e una sensibile riduzione dei consumi energetici..... Al fine di prevenire la possibilità di inquinamento atmosferico dovuto alle emissioni degli impianti tecnologici saranno impiegate le migliori tecnologie volte al contenimento delle emissioni di origine civile da processi di combustione: si prevede l'installazione di caldaie a condensazione e a bassa emissione di NOx, e di apparecchiature e tecnologie adatte all'abbattimento degli agenti inquinanti ed alimentate da fonti rinnovabili.*
- *Rispetto delle disposizioni di cui all'art. 4 della L.R. 27 Maggio 2008, n. 6 s.m.i. "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia" (il recupero delle acque piovane e delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione; l'installazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati; l'installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua; l'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne, di pavimentazioni drenanti al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore);*
- *La pavimentazione dei parcheggi pubblici sarà posata a secco per consentire la permeabilità all'acqua piovana delle superfici carrabili;*
- *Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi relativi alla risorsa idrica sarà verificata preventivamente la possibilità dell'acquedotto di servire le nuove utenze previste;*
- *Il rischio di erosione superficiale dovuto dall'aumento dell'impermeabilizzazione, è ridotto prevedendo l'impianto di altre specie arboree tipiche della zona con apparati radicali robusti e profondi in grado di consolidare il terreno evitando la formazione di soluzioni di continuità responsabili dell'insorgere di fenomeni erosivi e franosi..... la realizzazione della pavimentazione delle aree esterne, comprese le aree a parcheggio, materiale di calpestio drenante per favorire l'assorbimento delle acque meteoriche nel sottosuolo, permettendo il drenaggio locale delle acque meteoriche stesse e lo sviluppo del manto erboso..... Si ritiene idoneo inoltre l'impianto di altre siepi sempreverdi, in grado di mitigare l'impatto visivo delle opere di nuova realizzazione e di fungere da barriere fonoassorbenti per i rumori molesti. In prossimità delle aree relax, è consigliabile l'utilizzo di specie arboree locali ampiamente utilizzati come specie ornamentali per le spiccate doti decorative, per il rapido accrescimento in fase giovanile e per le ridotte dimensioni raggiunte dalla chioma e dal fusto a maturità; ciò garantisce un'ulteriore e rapida copertura vegetale dell'area e riduce fortemente il pericolo erosione;*
- *Nella progettazione e realizzazione del verde si terrà conto oltre che degli aspetti estetici anche di quelli funzionali ambientali (riduzione del rumore, polveri, ecc.) e quelli funzionali naturalistici (continuità ecologica, introduzione di elementi di naturalità diffusa, protezione scarpate, ecc.). Al fine di migliorare la qualità naturalistica del sito, particolare attenzione sarà posta nella scelta delle essenze vegetali da utilizzare nelle aree verdi, si utilizzeranno infatti specie autoctone di provenienza locale;*

TENUTO CONTO

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

- **ARPA Lazio**

...Si ritiene opportuno premettere, in linea generale, che la valutazione della significatività degli impatti ambientali su alcune componenti, quali ad esempio le risorse idriche, l'atmosfera, sarebbe valutata con maggiore efficacia non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento.

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.

Alla luce di quanto premesso e delle competenze dell'Agenzia, tenuto conto dei limiti sopra esposti, si esprime il seguente parere:

ARIA:

In riferimento alla matrice aria si evidenzia quanto segue:

... L'aggiornamento dell'Allegato 4 alla D.G.R. 217/2012 attraverso la D.G.R. n. 536 del 15/09/2016, nella suddivisione del territorio regionale finalizzata all'adozione dei provvedimenti del Piano di Risanamento per la Qualità dell'Aria attribuisce al Comune di Castelnuovo di Farfa la classe complessiva
3

<i>Pr</i>	<i>Cod. ISTAT</i>	<i>Comune</i>	<i>Codice Zona</i>	<i>Area km</i>	<i>Popolazione</i>	<i>Classe C6H6</i>	<i>Lasse NO2</i>	<i>Classe PM</i>	<i>Classe Complessiva</i>
Rieti	12057014	Castelnuovo di Farfa	IT1212	9	1053	4	4	3	3

RISORSE IDRICHE:

Con riferimento alla matrice idrica, il vigente PTAR 2018, inquadra il bacino idrico in cui ricade l'area oggetto della variante urbanistica semplificata in esame con la seguente classificazione:

BACINO	<i>13 Tevere medio corso</i>	<i>Tratto afferente</i>	<i>Fosso Spaccasassi 2</i>
Stato Ecologico	<i>Buono</i>	Stato Chimico	<i>Buono</i>

...Si prende atto che il R.A in esame a pag. 89 riporta "il territorio del Comune di Castelnuovo di Farfa "è dotato di un depuratore funzionale ammodernando ed ampliando il vecchio sistema del 2009. L'ampliamento stimato nella progettazione è stato di circa 1200ab/equivalenti. La rete comunale, che serve anche l'area oggetto di intervento, è gestita dalla società APS S.p.A." Considerato che la depurazione delle acque rappresenta un fattore di pressione importante sull'ambiente, si ritiene necessario verificare prima degli interventi se l'acquedotto, la rete fognaria e il relativo depuratore siano già dimensionati per l'incremento generato dalla realizzazione della "Variante urbanistica puntuale per l'individuazione di una nuova sottozona F1 per la realizzazione di una struttura sanitaria assistenziale" in esame, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani.

Si evidenzia inoltre, che i futuri interventi esecutivi del piano in esame dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6, e sia gli adempimenti in materia di risparmio idrico previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.).

RIFIUTI:

...I dati riferiti alla produzione di rifiuti urbani relativi al Comune di Castelnuovo di Farfa sono riportati in forma aggregata nei dati dell'Unione dei Comuni Valle dell'Olio (fonte ISPRA <http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it>) mostrano un trend altalenante della percentuale di raccolta differenziata per il periodo 2010-2018

La percentuale di raccolta differenziata del 62,22 %, riferita all'anno 2018, non è in linea con gli obiettivi normativi (art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. obiettivo quantitativo di raccolta differenziata del 65% al 31/12/2012).

La gestione dei rifiuti del Comune di Castelnuovo di Farfa dovrà rispettare gli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio e deve essere valutata in relazione all'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore, si ritiene che gli interventi previsti dalla della variante urbanistica semplificata in esame, pur costituendo ulteriore carico quantitativo di rifiuti, non abbiano un impatto significativo.

SUOLO:

Si evidenzia, in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, che la variante urbanistica semplificata per la realizzazione di un piazzale autologistico, dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.

Inoltre si ritiene utile segnalare che nell'ambito del settimo programma di azione ambientale ("Vivere bene entro i limiti del pianeta", Parlamento europeo e consiglio 2013) - viene ribadito il traguardo di un incremento dell'occupazione netta di terreno pari a zero da raggiungere in Europa entro il 2050 e auspicato che entro il 2020 le politiche dell'Unione tengano conto dei loro impatti diretti e indiretti sull'uso del territorio. Vale la pena rammentare che tale programma pur non costituendo un obbligo giuridico non essendo stato recepito dalla vigente legislazione sia comunitaria che nazionale, costituisce uno degli obiettivi del Programma per l'ambiente e l'azione per il clima (LIFE) per il periodo dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2020.

A tal fine si ritiene utile informare che il Comune di Castelnuovo di Farfa (dato 2018) ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 6,35 % (ISPRA, <http://www.sinanet.isprambiente.it/it/sia-ispra/download-mais/consumo-di-suolo/dati-nazionali-regionali-provinciali-e-comunali>).

RADON:

A seguito dell'emanazione Dlgs 31 luglio 2020, n. 101 sono state introdotte nella legislazione italiana le soglie di 300 Bq/m³ nei luoghi di lavoro e nelle abitazioni, con una ulteriore restrizione a 200 Bq/m³ per le abitazioni costruite dopo il 2024. E' quindi necessario che vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon.

RUMORE:

Per quanto concerne il rumore, dal R.A. (Pag 109) si prende atto che il Comune di Castelnuovo di Farfa non è dotato del Piano di Zonizzazione Acustica previsto dalla normativa vigente.

Si segnala inoltre che l'impatto sulla componente acustica del Piano in esame sarà sicuramente maggiore nel periodo di realizzazione delle opere, per cui bisognerà porre particolare attenzione a tale fase e mettere in campo le adeguate misure di mitigazione.

Considerata l'incidenza degli interventi previsti possono avere sul territorio si ritiene che l'impatto acustico generato nel suo complesso sia non significativo.

INQUADRAMENTO ELETTROMAGNATICO:

Considerato che nel R.P. in esame non si evincono informazioni inerenti la presenza di elettrodotti nelle aree oggetto della variante urbanistica in esame, visto che l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante di cui alla legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003, poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere.

Pertanto nel caso in cui, la realizzazione della Variante in esame, preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorre considerare che i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico potrebbero essere tali da influenzare i confini e le dimensioni degli ambiti stessi.

- **Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo.**

Sotto l'aspetto paesaggistico - dal Rapporto preliminare, si evince che il territorio comunale di Castelnuovo di Farfa è sottoposto alla disciplina del PTP Ambito territoriale n. 6 – Bassa Sabina adottato con DGR n.227/87 approvato con L.R. 24/98. Dall'analisi del PTP n.6, elaborato E3/nord – "Classificazione delle aree ai fini di tutela tra le aree tutelate", l'area interessata dalla proposta di Variante non risulta classificata tra le aree tutelate per legge.

L'analisi del PTPR, adottato dalla Giunta Regionale con Delibere n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007, Tav B "Beni paesaggistici" conferma l'assenza di vincoli sull'area interessata dal Progetto. Le norme di tutela sul paesaggio, individuate nella tav, A del PTPR "Sistemi e Ambiti del paesaggio" individuano l'area in esame nel contesto del "Paesaggio agrario di rilevante valore", la cui tutela è normata dall'art.24 delle NTA del PTPR adottato, tuttavia l'assenza di vincoli dichiarativi che interessino l'area non rende prescrittiva tale norma.

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

Sotto l'aspetto urbanistico - Il Comune di Castelnuovo di Farfa dispone di un Piano Regolatore Generale approvato con DGR n.906 del 21 dicembre 2006, il quale classifica l'area interessata dal Progetto in esame, pari a mq 32.110, come Zona F – "attrezzature ed impianti di interesse generale"; parzialmente come Sottozona FI – "Interesse Pubblico" (mq 3.045) e parzialmente come Sottozona F7 – "Residenziale turistica" (mq 29.065).

Dal rapporto preliminare si evince come la proposta progettuale preveda una variante che, pur mantenendo l'intera area in zona F "attrezzature ed impianti di interesse generale", ne inverte le relative classificazioni di sottozona, destinandola parzialmente in sottozona FI – "Interesse pubblico" (mq 29.065) in luogo della sottozona F7 – "Residenziale turistica" e parzialmente in sottozona F4 – "parcheggi" (mq 3.045), in luogo della Sottozona F 1 – "Interesse Pubblico". Per quanto attiene alle valutazioni degli aspetti urbanistici e, in particolare, della procedura amministrativa cui si intende fare ricorso per l'approvazione del progetto in variante secondo le disposizioni del DPR 327/2001 artt.10 e 19, prevista per le opere pubbliche o di pubblica utilità, giova evidenziare che la richiamata procedura ha quale presupposto ineludibile la pubblica utilità riguardante l'opera che si intende realizzare che deve essere accertata e dichiarata dal Comune con apposita Delibera di Consiglio Comunale.

Pertanto, si sottolinea che per l'ulteriore iter urbanistico del procedimento dovrà essere accertata e dichiarata la pubblica utilità dell'opera e, in tal caso, per il prosieguo dell'iter approvativo si dovrà far riferimento all'art.50bis della LR 38/99, riguardante: "Norme di semplificazione concernenti le varianti urbanistiche per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità".

Sulla base di tale norma, la competenza urbanistica esula da quelle assegnate alla scrivente struttura; infatti le fattispecie individuate dall'articolo 19, commi 2 e 3, del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, prevedono che la verifica di compatibilità della variante sia effettuata, in deroga agli articoli 33 e 34 della stessa LR 38/99, dalla Provincia territorialmente competente.

Conclusioni

L'area di progetto, fermo restando i dovuti accertamenti e dichiarazioni in merito alla assenza di usi civici, non risulta gravata da vincoli di natura paesaggistica ai sensi del PTP approvato, con LR 24/98, e del PTPR adottato dalla Giunta Regionale con Delibere n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21/12/2007.

Tutto ciò premesso e considerato, quest'Area regionale ritiene che allo stato attuale la Variante urbanistica puntuale al PRG con individuazione di una nuova sottozona FI per la realizzazione di una struttura sanitaria assistenziale" nel Comune di Castelnuovo di Farfa, sotto il profilo degli impatti di natura paesaggistica non presenti elementi che possano pregiudicarne l'ulteriore iter procedurale volto alla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.

TENUTO CONTO altresì che dalla documentazione agli atti è emerso che, seppur non acquisito nell'ambito del presente procedimento, la ASL ha reso il proprio parere di competenza con nota prot. n. 2509 del 15/01/2020, acquisito al prot. reg. n.126317 del 08/02/2022, indicando le seguenti prescrizioni:

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 sottoservizi ed in particolare con la condotta delle 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.

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. E' opportuno che le diramazioni agli utenti siano munite di apparecchiatura automatica atta ad impedire il ritorno dell'acqua già consegnata agli utenti stesi, 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;

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

Le aree sottoposte a vincolo cimiteriale sono soggette a quanto previsto dal R.D. n. 1265 del 27.07.1934; Dovranno essere rispettati tutti i vincoli presenti compresi quelli eventualmente rappresentazioni planimetriche, grafiche o nelle relazioni;

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;

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 del 1968, D.Lgs. n. 285 del 1992, D.P.R. n. 495 del 1992 e D.P.R. n. 147 del 1993 e s.m.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. 152/06 e successive integrazioni e modificazioni e così come classificate dalla DGR Lazio n. 5817/99;

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 del 05.07.1975 e s.m.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 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 dagli Enti Gestori dei Servizi;

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.;

E' 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 e rappresentato dalla presenza di PM 10 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.

PRESO ATTO che

l'Autorità Procedente ha evidenziato, con nota 1713 del 19/3/2021, acquisita al prot. n. 250047 del 19/3/2021, che il parere dall'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo non contiene elementi che pregiudicassero la conclusione della verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.

CONSIDERATO che:

- *l'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;*
- *i pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale chiamati ad esprimersi sotto l'aspetto paesaggistico (Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo) fanno riferimento al P.T.P.R. adottato nel 2007, tuttavia il P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio con D.C.R. n.5 del 21/4/2021, ad oggi vigente, non ha introdotto modifiche alla vincolistica esistente sopra indicata;*

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

- 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 di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- l'area interessata dalla variante non risulta interessata da vincoli paesaggistici; tuttavia, qualora venisse accertata, da parte del Comune di Castelnuovo di Farfa, la presenza di diritti collettivi derivanti da diritti di uso civico o di demanio collettivo che costituiscono vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, si renderebbero cogenti le norme di tutela paesaggistica, ovvero si applicherebbe la tutela paesaggistica disposta con il *Paesaggio Agrario di rilevante valore*, come individuato sulla tavola A del PTPR approvato e normato dall'art. 25 delle relative NTA;
- la proposta di variante deriva da un quadro esigenziale di natura socio-demografica che, a fronte di un indice di vecchiaia in incremento, mira a soddisfare la richiesta di strutture assistenziali di cui risulta carente l'ambito territoriale di riferimento;
- la variante si rende necessaria per consentire la realizzazione di un'opera di pubblica utilità con finalità socio-assistenziale, rivolta a fornire accogliimento, prestazioni sanitarie e di recupero, tutela e trattamenti riabilitativi ad anziani in condizioni di non autosufficienza fisica e psichica, privi di supporto familiare, erogando a domicilio gli interventi sanitari continui e l'assistenza necessaria;
- L'opera di pubblica utilità con finalità socio-assistenziale rientra tra i servizi ed attrezzature realizzate e gestite da Enti Pubblici, operatori privati previa convenzione con il Comune o concessionari di pubblici servizi, previsti per la sottozona F1 del PRG vigente e che, come indicato nel Rapporto Preliminare, anche l'adeguamento della viabilità a nord dell'ambito sarà a carico della Società Proponente;
- l'area interessata dalla variante mantiene la destinazione edificabile di zona F — "attrezzature ed impianti di interesse generale" prevista del PRG vigente, invertendo però le relative classificazioni di sottozona (sottozona F1 — "Interesse pubblico" mq 29.065 in luogo della sottozona F7— "Residenziale turistica" e sottozona F4 — "parcheggi" mq 3.045 in luogo della Sottozona F1 — "Interesse Pubblico"), al fine di coniugare le esigenze di assistenza sanitaria con le esigenze di assistenza tutelare ed alberghiera;
- Nel Rapporto Preliminare viene effettuata un'analisi di coerenza esterna con la pianificazione sovraordinata e un'analisi di coerenza interna tra obiettivi e azioni del variante, individuando una sostanziale coerenza dell'intervento proposto con gli obiettivi di sostenibilità ambientale posti dalla normativa;
- la variante in oggetto, quale strumento per realizzare una struttura residenziale extra ospedaliera finalizzata a fornire accogliimento, prestazioni sanitarie e di recupero, tutela e trattamenti riabilitativi ad anziani, risulta coerente con le Linee di indirizzo e le Proposte di interventi contenuti nella SRSvS del Lazio (D.G.R. n.170 del 2021), seppure non analizzata nel Rapporto preliminare, contribuendo in particolare al raggiungimento dei seguenti GOAL della Agenda 2030:

GOAL 3: SALUTE E BENESSERE:

- *Migliorare le condizioni di accesso dei pazienti, anche attraverso lo sviluppo dell'assistenza territoriale e delle reti di cura sanitaria, investimenti in edilizia e tecnologia sanitaria*
- *Rafforzare la dotazione delle strutture sanitarie, in particolare per quanto concerne strumentazione e beni tecnologicamente avanzati, anche finalizzati all'integrazione dei servizi ospedalieri, territoriali e di medicina generale di base.*
- I Soggetti Competenti in materia Ambientale coinvolti e il Rapporto Preliminare non hanno rilevato impatti significativi derivanti dall'attuazione della Variante sulle componenti ambientali interessate, fermo restando i dovuti accertamenti (in merito alla assenza di usi civici) e le specifiche in merito alla

utilizzo di risorse idriche (dimensionamento dell'acquedotto, della rete fognaria e del relativo depuratore);

- Nel Rapporto Preliminare sono state previste misure di mitigazione volte ridurre gli impatti, seppur non significativi, sulle componenti ambientali interessate;

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

- La pubblica utilità dell'opera, dichiarata nel Rapporto Preliminare, venga accertata e attestata dal Comune con apposita Delibera di Consiglio Comunale, secondo le disposizioni del DPR 327/2001 artt.10 e 19;
- Venga accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, attraverso idonea attestazione comunale ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, pertanto in tal caso si raccomanda di verificare la conformità e compatibilità dell'intervento alle norme di tutela paesaggistica relative agli usi civici (art.40 delle NTA di PTPR) ed al Paesaggio Agrario di rilevante valore (art.25 delle NTA di PTPR).
- Preventivamente all'attuazione, venga verificato se l'acquedotto, la rete fognaria e i relativi depuratori siano opportunamente dimensionati per l'incremento insediativo generato dalla realizzazione della Variante in esame; anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani;
- La gestione dei rifiuti del Comune di Castelnuovo di Farfa rispetti gli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio e venga valutata in relazione all'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore,
- Vengano attuate tutte le misure di mitigazione previste nel Rapporto Preliminare, richiamate nella premessa;
- Ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni della variante con le condizioni geomorfologiche e vegetazionali del territorio, venga acquisito il parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001;
- Particolare attenzione venga posta alla predisposizione di azioni significative sulla viabilità ed il traffico veicolare che possano contribuire alla riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico - PM 10 particolato fine, monossido di carbonio (CO), ossido di Azoto (Nox) e ossidi di Zolfo (SO₂) – ed al perseguimento degli obiettivi di tutela e prevenzione della salute pubblica (riduzione di decessi e di patologie, di incidenti stradali e di degrado del territorio);
- Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da eventuali elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003; in caso di installazione di sistemi ed impianti radioelettrici, per telefonia mobile, radiodiffusione, ecc., si dovrà fare riferimento alle seguenti normative: Legge n. 36 del 2001 e D.Lgs. n. 259 del 2003;
- Gli interventi previsti ricadenti nelle aree sottoposte a vincolo cimiteriale dovranno essere verificati con il R.D. n. 1265 del 27.07.1934;
- Nelle successive fasi progettuali e realizzative venga rispettato tutto quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6, ed attuati gli adempimenti in materia di risparmio idrico previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.);

- in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli che la variante urbanistica determina venga rispettato quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6; in particolare nella sottozona F4 Parcheggi vengano utilizzate pavimentazioni drenanti e messe a dimora un congruo numero di specie arboree e arbustive di tipo autoctono;
- nelle fasi di progettazione il sistema verde sia funzionale e finalizzato ad assicurare non solo azioni più ampiamente riconosciute e valorizzate (sociali, ricreative, paesaggistiche, idrogeologiche, ecc.), ma anche quelle di valenza tipicamente igienico-sanitaria, quali: il contenimento dell'inquinamento acustico ed atmosferico; l'influenza sugli aspetti microclimatici; la regolazione dell'equilibrio ossigeno-anidride carbonica;
- vengano preservate le piante di ulivo e in caso di espianto venga acquisito il parere ai sensi della LR 1/2009 ed in conformità alla Determinazione Regionale G0581 del 23/04/2019 presso la Direzione Regionale Agricoltura promozione della filiera e della cultura del cibo, caccia e pesca.
- vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon;
- 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.);
- nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
- 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;
- Vengano rispettate tutte le prescrizioni contenute nel parere ASL prot. n. 2509 del 15/01/2020, sopra richiamate;

TUTTO CIÒ PREMESSO

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

L'Istruttore

Arch. Barbara Conti

f.to digitalmente

il Responsabile del Procedimento

Dott. Marco Caporioni

f.to digitalmente

il Dirigente

Ing. Ilaria Scarso

f.to digitalmente