



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCEEDO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 13/03/2007

 ADDI' 13/03/2007 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE CON LA COMPOSIZIONE:

NARRAZZO	Pietro	Presidente	MANDARELLI	Alessandra	Assessore
POMELLI	Massimo	Presidente	MICHIANGELI	Mario	"
ASTORRE	Erano	Assessore	MIRSI	Luigi	"
BATTAGLIA	Augusto	"	RANUCCI	Raffaele	"
BRACCHETTI	Regino	"	RODANO	Giulia	"
CIANI	Fabio	"	TIBALDI	Alessandra	"
COSTA	Silvia	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGELIS	Francesco	"	ZARATTI	Liberto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZI

***** OVISIS

ASSENTI: BATTAGLIA - BRACCHETTI - COSTA - RANUCCI - RODANO -
 VALENTINI - ZARATTI

DELIBERAZIONE N. 101

Oggetto:

Comune di Fara in Sabina (Ri) - Programma Integrato per la
 riqualificazione Urbanistica ed Edilizia nella frazione di Passo
 Corese - Via Garibaldi, in variante al P.R.G.. Delibera di
 Consiglio Comunale n. 8 del 19.05.2006. APPROVAZIONE.





151 13 MAR. 2007 lu

OGGETTO: Comune di Fara in Sabina (RI) – Programma Integrato per la riqualificazione Urbanistica ed Edilizia nella frazione di Passo Corese - Via Garibaldi, in variante al P.R.G.
Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 19.05.2005.
APPROVAZIONE

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTA la legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i.;
VISTO il D.P.R. 15.01.1972, n. 8;
VISTA la L.R. 05.09.1972, n. 8 e s.m.i.;
VISTA la L.R. 12.06.1975, n. 72 e s.m.i.;
VISTA la L.R. 02.07.1987, n. 36;
VISTA la L.R. 26.06.1997, n. 22;
VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n. 1 del 6.09.2002 e s.m.i.;

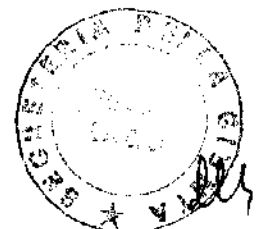
PREMESSO che il Comune di Fara in Sabina (RI) è dotato di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 10948 del 27.12.1996;

VISTA la deliberazione consiliare n. 8 del 19.05.2005 con la quale il Comune di Fara in Sabina (RI) ha adottato il Programma Integrato per la Riqualificazione Urbanistica ed Edilizia nella frazione di Passo Corese - Via Garibaldi, in variante al P.R.G. vigente;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nei modi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni;

VISTA la nota n. D2/2A/08/115980 del 14.07.2005 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area 2A/08 – Difesa del Suolo ha espresso, ai soli fini dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 (ex art. 13 L. 64/74) e della D.G.R. n. 2649/99, parere favorevole sulla formulazione della previsione urbanistica in oggetto, a condizione che:

1. *Siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate nello studio geologico allegato;*
2. *I parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti esecutivi. Tali indagini dovranno comprendere sondaggi meccanici a carotaggio continuo durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati e/o eseguite prove geotecniche in situ. Le indagini geognostiche, che dovranno essere spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello idrostatico, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo;*
3. *il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico, in ogni caso è vietata l'uso di terreno di riporto o con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni, inoltre, i piani di calpestio ed eventuali strutture fondazionali di tipo continuo devono essere ubicati almeno 1.5 m al di sopra della massima escursione del livello piezometrico;*
4. *Particolare cura deve essere posta nella progettazione e realizzazione delle opere di smaltimento delle acque piovane per sanare i fenomeni di erosione areale. Sempre a questo scopo, siano mantenuti costantemente in buona efficienza idraulica i canali e le linee di drenaggio ubicati nelle vicinanze;*



151 13 MAR. 2007 *lll*

5. Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato o ceduto a terzi nel rispetto delle leggi vigenti o, in caso contrario, sia smaltito in apposite discariche autorizzate;
6. La progettazione e la realizzazione delle opere dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;

VISTA la nota n. 156019/D3/06 del 08.11.2006 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area Usi Civici e Diritti Collettivi ha ritenuto che il Piano di cui trattasi possa proseguire il suo iter amministrativo, per quanto di competenza della stessa Direzione, con la prescrizione di procedere all'affrancazione del gravame mediante l'applicazione della normativa prevista dalla L.R. 6/2005, qualora i terreni interessati dall'intervento dovessero risultare da atti definitivi gravati da uso civico;

VISTA la nota n. 3157 del 11.11.2005, con la quale l'Azienda Unità Sanitaria Locale Rieti - Dipartimento di Prevenzione SISP, ha espresso parere igienico sanitario positivo relativamente alle sole opere di urbanizzazione alle seguenti condizioni:

1. I vani utili della tipologia presentata dovranno ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni e le finestre dovranno distribuire regolarmente la luce nell'ambiente, il rapporto tra superficie delle finestre e del pavimento dovrà essere non inferiore a 1/8; i servizi igienici privi di aria e luce diretta dovranno essere muniti di impianto meccanico per il ricambio forzato dell'aria, tale da assicurare un ricambio medio orario non inferiore a dieci volte la cubatura degli ambienti stessi;
2. **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 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;
3. **RETE FOGNARIA:** le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte 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 muniti 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 reti idriche. 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;
4. Le bocche dei camini e delle caldaie devono risultare più alte di almeno 1 metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti, e a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 (dieci) metri, ai sensi del D.R. 1391/70 art 6.15;





154 13 MAR. 2007 lu

- 5. Qualora se ne ravvisino i presupposti dovrà essere inoltrata ai sensi dell'art. 48 del D.P.R. 303/56 al competente Servizio P.I.S.L.L. di questa Azienda U.S.L.;
- 6. Qualora le singole attività che dovessero insediarsi nei locali dovessero rientrare nella tipologia di industria insalubre le stesse dovranno essere notificate almeno 15 gg prima del loro effettivo inizio al Comune di Stimigliano ai sensi dell'art. 218 del T.U.L.L.S.S.;
DI FARA IN SABINA
- 7. Dovrà essere richiesto parere definitivo alla realizzazione delle opere a questa U.O.;

CONSIDERATO che gli atti relativi al Piano Integrato in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti – ai sensi dell'art. 4 della L.R. n.36/87 - all'esame dell'Area 2B.4 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

VISTA la relazione del 22.11.2006, allegata alla presente delibera quale parte integrante (allegato A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il Programma Integrato per la Riquilificazione Urbanistica ed Edilizia di che trattasi sia meritevole di approvazione per i motivi nella relazione stessa riportati;

RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica del 22.11.2006 che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega sotto la lettera A;

RITENUTO, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazioni con le parti sociali;

All'Unanimità

DELIBERA

Di approvare il Programma Integrato per la Riquilificazione Urbanistica ed Edilizia nella frazione di Passo Corese - Via Garibaldi, in variante al P.R.G., adottato dal Comune di Fara in Sabina (Ri) con delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 19.05.2005, secondo i motivi contenuti nel parere dell'Area 2B.4 della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica reso con relazione del 22.11.2006, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

Il progetto è vistato dal dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali Centro 2B.5 nell'**Allegato A** e nei seguenti elaborati:

- Tav. 01- Relazione illustrativa;
- Tav. 02 – Stralcio strumenti urbanistici vigenti;
- Tav. 03 – Stato Attuale ^{PIANO} quotato;
- Tav. 04 – Documentazione fotografica;
- Tav. 05 – Stato urbanistico dell'area;
- Tav. 06 – Zonizzazione, standard urbanistici;
- Tav. 07 – Area di massimo ingombro, Tipologia;
- Tav. 08 – Aree da cedere al comune;
- Tav. 09 – Opere di urbanizzazione – Accessi – Rete idrica e fognante – Gas – Illuminazione pubblica – Distribuzioni di energia elettrica e telefonica;
- Tav. 10 – Planivolumetrico;
- Tav. 11 – Abbattimento barriere architettoniche;
- Tav. 12 – Norme tecniche di attuazione;
- Tav. 13 – Schema di impegnativa di programma "convenzione";
- Tav. 14 – Documentazione di proprietà e disponibilità degli Immobili elenco catastale.

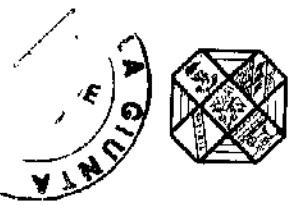
Il presente provvedimento sarà pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



TL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

21 MAR. 2007





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

ALLEG. alla DELIB. N. 151
13 MAR. 2007

DEL
Arch. Demetrio Carini

22/11/2006

Area .4 Urbanistica e beni paesaggistici Nord
(Prov. VT - RI e Ambito Lacuale nord)

ALLEGATO A

Oggetto: Comune di Fara in Sabina (RI)
Programma Integrato per la Riqualficazione Urbanistica ed Edilizia nella frazione di
Passo Corese in via Garibaldi
D.C.C. n. 08 del 19/05/2005.
L.R. 36/87 art. 4

VISTA la nota n. 20997 del 23/11/2005, assunta al nostro protocollo n. 205613 del 28/11/2005, con la quale il Comune di Fara in Sabina (RI) ha qui trasmesso gli atti e gli elaborati tecnici relativi al Piano in oggetto indicato.

VISTA la successiva nota integrativa del Comune n. 6562 del 04/04/2006 pervenuta al nostro protocollo n. 60660 del 07/04/2006.

VISTO il parere ai sensi degli artt. 2 e 3 della L.R. 6/2005 (Usi Civici) prot. 156019/D3/06 del 08/11/2006 pervenuto il 10/11/2006 al n. 199588.

VISTA la nota n. 202319 del 15/11/2006 dell'Area 2B 11 Amministrativa.

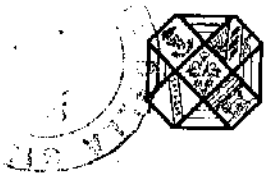
PREMESSO

Il Comune di Fara Sabina, dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 10948 del 27/12/1996, ha adottato con D.C.C. n. 8 del 19/05/2005, il Programma Integrato per la Riqualficazione Urbanistica ed Edilizia nella frazione di Passo Corese in via Garibaldi, avverso il suddetto strumento attuativo in variante non sono state presentate osservazioni/opposizioni

La documentazione relativa al Piano di che trattasi risulta costituita dai seguenti atti ed elaborati tecnici:

- Del. C.C. n. 8 del 19/05/2005 di adozione del Programma Integrato;
- Certificato del Responsabile del Settore che le aree non sono gravate da demanio civico ne da uso civico;
- Certificato del Segretario Generale che l'avviso di deposito degli atti riguardanti il Programma Integrato, è stato pubblicato all'Albo Pretorio dal 20/06/2005 al 19/07/2005;
- Certificato che gli atti riguardanti il Programma Integrato sono stati depositati in libera visione del pubblico dal 20/06/2005 per trenta giorni consecutivi;
- Copia parere ai sensi degli artt. 2 e 3 della L.R. 6/2005 relativo agli Usi Civici rilasciato dalla Regione Lazio, Dipartimento Economico ed Occupazionale Direzione Regionale Agricoltura Area usi Civici e diritti collettivi prot. n. 156019/D3/06 del 08/11/2006.
- Copia parere igienico sanitario rilasciato dalla ASL di Rieti prot. 3157 del 11/11/2005;
- Parere del parere ai sensi dell'art 89 del DPR 6/6/2001, n. 380 (ex art. '13 L. 64/74) e D.G.R. 2649/99 rilasciato dalla Regione Lazio Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile Area 2A/08 prot. n. 115980 del 14/07/2005;
- Scheda Riepilogativa.





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Elaborati grafici:

- Tav. 01- Relazione Illustrativa;
- Tav. 02 Stralcio strumenti urbanistici vigenti;
- Tav. 03 – Stato Attuale quotato;
- Tav. 04 – Documentazione fotografica;
- Tav. 05 – Stato urbanistico dell'area;
- Tav. 06 – Zonizzazione, standard urbanistici;
- Tav. 07 – Area di massimo ingombro, Tipologia;
- Tav. 08 – Aree da cedere al comune;
- Tav. 09 – Opere di urbanizzazione
- Tav. 10 – Planivolumetrico;
- Tav. 11 – Abbattimento barriere architettoniche;
- Tav. 12 – Norme tecniche di attuazione;
- Tav. 13 – Schema di impegnativa di programma di convenzione;
- Tav. 14 – Documentazione di proprietà e disponibilità degli Immobili elenco catastale.

I dati generali relativi al Piano possono così riassumersi:

Superficie intervento	2.180,00 mq.
Destinazione	residenziale, commerciale, direzionale
Indice Territoriale	1,81 mc/mq.
Indice Fondiario	3,244 mc/mq.
Volumetria totale intervento	3.948,48 mc.
Volumetria residenziale	973,24 mc.
Volumetria commer.le, direzionale	2.975,24 mc.
Altezza massima	12,00 m.l.
Standards	
Parcheggi	579,30 mq.
Verde e servizi	383,70 mq.

Il tutto come specificato negli elaborati progettuali.

Dalla documentazione trasmessa si evince che il P.P. in argomento interessa un ambito territoriale, situato nella frazione di Passo Corese via Garibaldi, destinato a Zona B di Completamento. Il terreno è distinto in catasto al foglio 46 particelle 226, 284, 1.546, 1.549, 1.550, 1.554, 1.555, per una superficie complessiva di 2.180,00 mq..

L'area in argomento è classificata zona B:

- sottozona B 1 per 650 mq. con I.F. 3,00 mc/mq. e H = 12,00 m.l. riguardante le zone di completamento già previste dal P.d.F. previgente.
- sottozona B 7 per 1.530,00 mq. riguardante aree oggetto di piani di edilizia economica e popolare, redatti ai sensi della L. 18/04/1962 n. 167.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Al momento della redazione del P.R.G. sull'area era stato autorizzato un intervento per la costruzione di alloggi di edilizia residenziale in attuazione del piano di zona primo decennio, intervento mai realizzato. In data 20/01/2002 è intervenuta la decadenza del P.D.Z. 167, pertanto l'area risulta priva di destinazione urbanistica.

Anche se compresa nella fascia di rispetto del Fiume Corese, il vincolo paesistico non si applica, in quanto alla data dell'entrata in vigore della legge 431/85 il P.D.F. allora vigente già destinava l'area oggetto dell'intervento, a zona di saturazione (B completamento) ed era anche ricompresa all'interno del P.P.A. adottato con delibera di C.C. n. 144/81 e approvato dalla G.R. con determinazione n. 401/82.

L'intervento del P.I. è stato redatto tenendo conto del carico urbanistico previsto dal P.R.G. vigente sulla zona interessata.

Infatti il P.R.G. (tav. b 14) per la zona classificata B 7 (area di P.D.Z. 167) a Passo Corese in via Garibaldi considera una cubatura edificabile residenziale di mc. 10.260,00 su una superficie di 5.570,00 che rapportata all'area d'intervento di P.I. in B 7 risulta pari a mc. 2.818,00.

Nell'area oggetto del P.I. e classificata come zona B 1 dal P.R.G. è possibile edificare 1.950 mc. residenziali compreso l'esistente da conservare.

Quindi secondo le previsioni di P.R.G. nell'area interessata dall'intervento viene considerata una edificabilità residenziale di mc. 4.768,00 compreso l'esistente da conservare.

Il presente Piano Integrato propone su detta superficie una volumetria edificabile di mc. 3.948,48 quindi inferiore alle previsioni di P.R.G. con una riduzione delle volumetrie contenuta entro il 20 % nel rispetto dell'art. 1 lettera h) della L.R. 36/87.

Rispetto alle previsioni di P.R.G. il presente P.I. si pone in variante alle stesse esclusivamente per quanto riguarda la destinazione d'uso consentita nella zona di intervento dallo strumento urbanistico generale che prevede destinazioni d'uso residenziali in assenza di strumento attuativo, invece, in sede di strumento attuativo, una percentuale massima del 20 % di cubatura totale potrà avere anche la destinazione d'uso commerciale e direzionale.

Parametro che nel presente intervento viene superato.

CONSIDERATO

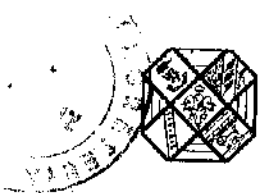
Il presente programma integrato si pone l'obiettivo di una riqualificazione edilizia ed urbanistica dell'area parzialmente edificata.

Infatti con il presente piano la volumetria insediabile non aumenta rispetto a quanto già previsto dal P.R.G. ma diminuisce.

L'altezza prevista di 12,00 m.l. è quella già prevista per la contigua Zona B 1.

Le destinazioni previste residenziali, commerciali e direzionali sono congrue, in relazione all'edificato esistente.

Sono stati reperiti gli standards necessari.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene di esprimere

PARERE

che Programma Integrato per la Riqualificazione Urbanistica ed Edilizia del Comune di Fara in Sabina (RI), nella frazione di Passo Corese in via Garibaldi adottato con D.C.C. n. 08 del 19/05/2005, in variante al P.R.G. vigente, sia ammissibile e meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87

F.to Il Funzionario istruttore
(Arch. Valter Campanella)

F.to Il Dirigente dell'Area 4
(Arch. Demetrio Carini)

F.to Il Direttore Regionale
(Arch. Paolo Ravaldini)

