



245 18 APR 2008

ly

OGGETTO: Comune di Fara in Sabina (Ri) - Piano Particolareggiato di Esecuzione per il Comprensorio n. 4 "Colle della Felce" in località Passo Corese, in variante al PRG.
Delibera consiliare n. 16 del 16.03.2006.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all' Urbanistica

VISTA la legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il D.P.R. 15.1.1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e s.m.i.;

VISTA la legge regionale 12.6.1975, n. 72 e s.m.i.;

VISTA la legge regionale 2.7.1987, n. 36;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n.1 del 6.9.2002 e s.m.i.;

PREMESSO che il Comune di Fara in Sabina (Ri) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 10948 del 27.12.1996;

VISTA la deliberazione consiliare n. 16 del 16.03.2006, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Fara in Sabina (Ri) ha adottato – ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87 - il Piano Particolareggiato di Esecuzione per il Comprensorio n. 4 "Colle della Felce" in località Passo Corese, in variante al PRG;

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

VISTA la nota del 09.01.2008, con la quale il Comune di Fara in Sabina (Ri) ha certificato che le aree incluse nel Piano Particolareggiato di che trattasi risultano non appartenere al demanio civico di Fara Sabina, ovvero non sono gravate da uso civico e sono di natura privata;

VISTA la nota n. D2/2S/05/ 177233 del 18.10.2006, con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione Tra i Popoli – Area "2S/05" Difesa del Suolo ha espresso parere favorevole – ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, della Legge regionale 38/99 e della D.G.R. n. 2649/99, al Piano Particolareggiato di Esecuzione in argomento, con le seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite nell'atto di approvazione dello Strumento Urbanistico e nelle Norme Tecniche di Attuazione:

- *Siano seguite le indicazioni fornite nella relazione geologica con carte geotematiche del febbraio 2006 a firma del geol. Francesco Chiaretti e del geol. Antonella Severi;*
- *Siano effettuate in fase esecutiva più approfondite indagini geognostiche e geotecniche per una migliore caratterizzazione geotecnica dei terreni fondazionali e per la scelta delle fondazioni;*

245 18 APR 2008

ls



- *Sia eseguita una idonea rete di drenaggio delle acque meteoriche;*
- *La realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico.*

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel rispetto della legislazione e delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;

VISTA la nota n. 2771/SP del 16.11.2006 con la quale l'Azienda Unità Sanitaria Locale Rieti – Dipartimento di Prevenzione – Area Igiene – ha espresso parere igienico sanitario favorevole alla proposta urbanistica di che trattasi con le seguenti prescrizioni:

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 dei 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 del 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 stessi utenti, dovuto ad un eventuale abbassamento della pressione della 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 alle norme vigenti. Si dovranno programmare i provvedimenti di emergenza conseguenti all'inquinamento delle acque.*

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 di esalazioni moleste. Tutti gli allacciamenti previsti alle reti pubbliche dovranno essere munite di idonei manufatti, le cui dimensioni permettano una agevole ispezionabilità. La giacitura nel sottosuolo delle reti fognarie dovrà essere realizzata evitando interferenze con gli altri sottoservizi ed in particolare con la conduttura della rete idrica. Le canalizzazioni fognarie dovranno essere sempre tenute distanti e sotto le condotte di acqua potabile.*
- *Si fa presente che al momento della realizzazione delle infrastrutture previste, dovrà essere presentato progetto esecutivo delle stesse, con dichiarazione rilasciata dall'Ufficio Competente, nella quale si attesti che sia la fognatura comunale che il depuratore, siano in grado di recepire i reflui provenienti dal nuovo insediamento.*

2 MAG. 2008



245 18 APR. 2008

ls

- I requisiti igienico sanitari sulle strutture civili ed industriali, sia pubbliche che private, da realizzare saranno presi in considerazione, se richiesti, in fase di rilascio di provvedimento autorizzativo;

RILEVATO che gli atti relativi al Piano in questione sono stati sottoposti all'esame della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica - Area 2B.04, la quale con relazione tecnica n. 9931 del 07.02.2008, allegata alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale Allegato A, ha espresso, in merito al Piano Particolareggiato in questione, in variante al P.R.G., parere favorevole per i motivi nella relazione stessa riportati;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto parere del Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica - Area 2B.04;

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

All'Unanimità

DELIBERA

Di approvare il Piano Particolareggiato di Esecuzione per il Comprensorio n. 4 "Colle della Felce" in località Passo Corese, in variante al PRG., adottato dal Comune di Fara in Sabina (Rm) con deliberazione consiliare n. 16 del 16.03.2006, secondo le motivazioni e con le prescrizioni contenute nella relazione n. 9931 del 07.02.2008 dell'Area 2B.04 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, che costituisce parte integrante della presente delibera quale Allegato A ed in conformità alle prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

Il Piano è vistato dal Dirigente dell'Area 2B.04 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Elab. 1 Relazione;
- Elab. 2 Stralci cartografie, stralci piani urbanistici, planimetria catastale;
- Elab. 3 Piano quotato, rilievo dello stato attuale della viabilità e delle reti esistenti;
- Elab. 4 Documentazione fotografica;
- Elab. 5 Zonizzazione e standards urbanistici di P.P.E.;
- Elab. 6 Planivolumetrico e tipi edilizi;
- Elab. 7 Opere di urbanizzazione;
- Elab. 8 Norme Tecniche di Attuazione;
- Elab. 9 Piano Particolareggiato d'Esproprio;

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



Allegato A

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI



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

Prot. n. 9931

07 FEB. 2008

Oggetto: **Comune di FARA IN SABINA (RI)**
P.P.E. per il Comprensorio n. 4 "Colle della Felce" loc. Passo Corese.
D.C.C. n. 16 del 16/03/2006 (adozione),
L.R. 36/87 art. 4.

ALLEGATO A

245
18 APR. 2008

VISTA la nota n. 23495 del 04/12/2006, pervenuta in data 07/12/2007 prot. 216308 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 nota n. 216308 del 20/12/2006 con la quale l'Area Amministrativa di supporto della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha richiesto al Comune di Fara in Sabina della documentazione integrativa.

VISTA la nota n. 22345 del 06/11/2007, pervenuta in data 04/12/2007 prot. 217742 con la quale il Comune di Fara in Sabina (RI) ha qui trasmesso parte della documentazione integrativa.

VISTA la nota n. 695 del 09/01/2008, pervenuta in data 21/01/2008 prot. 9931 con la quale il Comune di Fara in Sabina (RI) ha qui trasmesso la ulteriore documentazione integrativa.

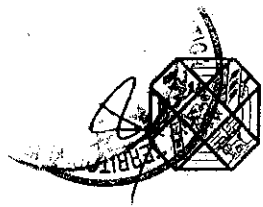
VISTA la nota n. 9931 del 29/01/2008 con la quale l'Area Amministrativa di Supporto della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha trasmesso la documentazione all'area 2 B 04;

La documentazione relativa al Piano in esame risulta costituita dai seguenti atti ed elaborati tecnici:

Atti Amministrativi:

1. Del. C.C. n. 16 del 16/03/2006 di adozione del Piano Particolareggiato in Variante;
2. Avviso di deposito dal 20.04.2006 al 20.05.2006, protocollo 7624;
3. Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio;
4. Certificato di avvenuta pubblicazione in luoghi pubblici o di pubblica frequenza;
5. Registro protocollo osservazioni;
6. Certificato di assenza di vincoli;
7. Certificato di assenza di usi civici;
8. Parere art. 89 D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 2649/1999 prot. 177233 fascicolo 4973/A13 del 18 Ottobre 2006;
9. Parere Igienico Sanitario A.U.S.L. di Rieti prot. 2771 ISP del 16/11/2006
10. Scheda Riepilogativa;





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Elaborati di progetto:

- Elab. 01 Relazione;
- Elab. 02 Stralci cartografie, stralci piani urbanistici, planimetria catastale;
- Elab. 03 Piano quotato, rilievo dello stato attuale della viabilità e delle reti esistenti;
- Elab. 04 Documentazione fotografica;
- Elab. 05 Zonizzazione e standards urbanistici di P.P.E.;
- Elab. 06 Planivolumetrico e tipi edilizi;
- Elab. 07 Opere di urbanizzazione;
- Elab. 08 Norme Tecniche di Attuazione;
- Elab. 09 Piano Particellare d'Esproprio;

PREMESSO

Il Comune di Fara in Sabina è dotato di Piano Regolatore Generale al P.R.G. approvato con D.G.R. n. 10948 del 27/12/1996, pubblicato sul BUR del 30/04/1997 n. 12 suppl. n. 4.

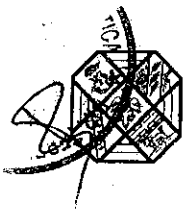
Il Consiglio Comunale con Deliberazione n. D.C.C. n. 16 del 16/03/2006 ha adottato, il "Piano Particolareggiato di Esecuzione del Comprensorio n. 4 Colle della Felce" nella frazione di Passo Corese, ai sensi della L.R. 36/87 art. 4, in Variante al P.R.G..

Le aree incluse nel presente P.P.E. sono ubicate in località "Passo Corese" poste a nord dell'abitato di Passo Corese, distinte ai Foglio 39 e 46 particelle varie, complessivamente estese per mq 112.175,00. Le stesse sono classificate, in base al vigente P.R.G., come Zona di Espansione C Sottozona C 1, Zona F 1 Attrezzature e Servizi Pubblici, Zona F 2 Verde Pubblico.

Il Piano Particolareggiato in Variante del Comprensorio n. 4 Colle della Felce si è reso necessario in quanto il Comprensorio in questione è già stato oggetto di pianificazione parziale attraverso la redazione di un piano P.E.E.P. per il decennio 1997-2007 approvato con D.C.C. n. 13 del 27/03/2003 ed in corso di realizzazione.

L'attuale pianificazione è estesa all'intero comprensorio, in attuazione del disposto dell'art. 16 delle N.T.A. e recepisce il citato P.D.Z..

La perimetrazione comprensoriale ricomprende, aree con destinazione di espansione edilizia C1 (mq 51.742,00), aree a servizi pubblici F1 (mq 14.666,00), aree a verde pubblico F2 (mq 45.767,00) e le aree del P.D.Z. 167 suddetto (mq 34.258,00 con scostamento dai mq 32.928,00 indicati negli elaborati del P.D.Z. 167 probabilmente per le compensazioni delle superfici grafiche con le superfici catastali), per una estensione totale di mq. 146.433,00.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Nella redazione del P.P.E. si è preso atto di tutte le differenze tra le previsioni di P.R.G. e lo stato dei luoghi al momento progettazione urbanistica attuativa, e sono state operate le necessarie variazioni. Le differenze in questione si riconducono alle seguenti:

- a) Strada a servizio del polo didattico in area a destinazione verde pubblico F2.
- b) Percorso pedonale e sistemazioni a verde fiancheggianti via della Gioventù in zona F2.
- c) Palazzetto dello sport in zona F1.
- d) Ampliamento cimiteriale con viabilità e parcheggi a servizio nell'apposita fascia di distacco ricadente nella zona F2 di P.R.G..
- e) Fabbricati in corso di costruzione in attuazione del suddetto P.D.Z. 167.
- f) Riduzione del distacco cimiteriale a m. 75 approvata con D.C.C. n° 26 del 20.06.2003.
- g) Fabbricato residenziale (fg 39 p.lla 324) legittimamente realizzato nel periodo di decadenza delle norme di salvaguardia del P.R.G. in zona C1, (C.E. n° 68 del 23.09.95 per cubatura residenziale di mc 332.33 e per cubatura agricola di mc 78.56).
- h) Fabbricato residenziale (fg 46 p.lla 1410, 1420, 1423) legittimamente realizzato unitamente agli impianti sportivi pertinenziali ed alla recinzione in muri di c.a., nel periodo di decadenza delle norme di salvaguardia del P.R.G. in zona F2 (C.E. n° 06 /del 21.02.1995 e D.I.A. del 12.04.1996 prot. del comune di Fara in Sabina n° 7797, per cubatura residenziale di mc 719.34).
- i) La circostanza esposta al punto precedente determina un lotto intercluso (fg 46 p.lla 1341, 1412), anch'esso in zona F2.

L'ambito di pianificazione in esame è caratterizzato dalla presenza di aree a destinazione agricola, da rada edificazione e da zone in corso di edificazione di cui al citato P.D.Z. 167.

In adiacenza sono presenti importanti infrastrutture quali il polo didattico di importanza provinciale, il palazzetto dello sport, il cimitero, lo stadio comunale ed il bocciodromo (in corso di realizzazione). Tutto il territorio è in procinto di essere radicalmente mutato dall'attuazione di un Piano Regolatore Consortile del Consorzio per lo Sviluppo industriale della Provincia di Rieti (A.S.I.) per la realizzazione di un polo logistico industriale.

La viabilità principale si allaccia a via della Gioventù e da questa a via Giovanni Falcone che conduce alla ex S.S. 313 e quindi verso Passo Corese.

Dal rilievo dello stato attuale risultano i seguenti dati dimensionali.

a) superficie catastale del Comprensorio 4 (al netto delle aree relative al P.D.Z. 167)	mq	112.175,00
b) superficie catastale della zona C1	mq	51.742,00
c) superficie catastale della zona F1	mq	14.666,00
d) superficie catastale della zona F2	mq	45.767,00
e) Cubatura ammissibile: mc 65.092,00 (di P.R.G.) – mc 18.440,00 (P.D.Z. 167)=	mc	46.652,00
f) Indice territoriale Comprensoriale (E / A)	mc/mq	0,4158



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

I parametri principali del P.P.E. sono:

• Superficie zona C 1	mq. 51.742,00
• Viabilità di progetto nella zona C 1	mq. 11.125,00
• Aree fondiari nella zona C 1	mq. 28.558,00
• Indice di Fabbricabilità Territoriale	mc/mq, 1,00
• Cubatura Attribuita al netto di quella utilizzata dal P.D.Z. 167	mc. 46.652,00
• Cubatura Residenziale (0,80 x C)	mc. 37.322,00
• Cubatura Non Residenziale (0,20 x C)	mc. 9.330,00
• Abitanti insediabili res. (D/80)	466,53
• Abitanti insediabili non res. (E/100)	93,30
• Totale abitanti insediabili	559,83
• Standards Urbanistici mq. 12.059 di progetto > mq. 12.044 minimi (Il tutto come meglio individuabile negli elaborati progettuali.)	

RILEVATO

Che l'ambito interessato dal P.P.E., non risulta vincolato paesaggisticamente, che i pareri allegati sono stati resi favorevolmente, che il peso urbanistico degli abitanti insediabili risulta immutato rispetto al P.R.G. approvato.

CONSIDERATO

Le modifiche apportate con l'adozione del P.P. in variante consentiranno una più efficace pianificazione del Comprensorio in argomento alla luce delle mutate caratteristiche del tessuto limitrofo sia in relazione alla edificazione già esistente che a quello futuro.

Le modifiche approvate con il presente P.P. in Variante al P.R.G. risultano di limitata entità, tali da non incidere in maniera significativa né sul dimensionamento del P.R.G. né su i suoi principi informativi, né sullo Zoning.

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene di esprimere

PARERE

che il Piano Particolareggiato di Esecuzione del Comprensorio n. 4 "Colle della Felce" loc. Passo Corese adottato con D.C.C. n. 16 del 16/03/2006 in Variante al PRG Vigente, sia **ammissibile e meritevole di approvazione** ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87.

Il Funzionario istruttore
(Arch. Valter Campanella)

Il Dirigente dell'Area 4
(Arch. Daniele Carini)

Il Direttore Regionale
(Arch. Daniele Iacovone)

