



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 08/05/2008

=====

ADDI' 08/05/2008 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA
CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSTI-
TUIVA COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	FICHERA	Daniela	Assessor
MONTINO	Estorino	Vice			
MONTINO	Estorino	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Bruno	Assessor	MICHELANGELO	Mario	"
BATTAGLIA	Augusto	"	NIRRI	Luigi	"
COFFARELLI	Anna Salome	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	T' BALDI	Alessandra	"
DALIA	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGELIS	Francesco	"	ZARATEL	Filippo	"
DI STEFANO	Mario	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZOPOLI

***** OMISSIS *****

ASSISTI: MARRAZZO - DI STEFANO MANCINI

DELIBERAZIONE N. 322

Oggetto:

Comune di Fara in Sabazia (FR) - Variante al P.R.G. di un lotto di terreno sito in Località Passo Corose. Deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 25.08.2005 e n. 2 del 03.11.2005. Approvazione.





327 - 8 MAG. 2008

ly

Oggetto: Comune di Fara in Sabina (Ri) – Variante al P.R.G. di un lotto di terreno sito in Località Passo Corese. Deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 25.08.2005 e n. 2 del 03.11.2005.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;

VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni;

VISTO il regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;

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;

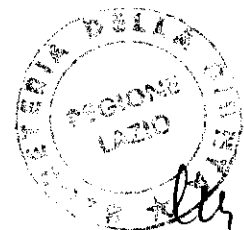
VISTA la deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 25.08.2005, con la quale il Comune di Fara in Sabina (Ri) ha adottato la variante al P.R.G. finalizzata ad attribuire la destinazione urbanistica, da zona F – sottozona F2 Verde Pubblico e Viabilità a zona B completamento Sottozona B1, ad un lotto di terreno sito nella frazione di Passo Corese, distinto in catasto al Fg. n. 46, partt. 518, 797, 798 e 799 di proprietà dei Sig.ri D'Orazio Pio e Renzi Wanda;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono pervenute osservazioni;

VISTA la deliberazione del Commissario ad Acta n. 2 del 03.11.2005, con la quale lo stesso Commissario prende atto della mancata presentazione di osservazioni avverso la variante di che trattasi, provvedendo, peraltro, con la medesima deliberazione ad adottare in via definitiva la variante al P.R.G. sopra richiamata;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 133/1 reso nella seduta del 10.01.2008, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che la Variante di che trattasi adottata con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 25.08.2005 e n. 2 del 03.11.2005, sia meritevole d'approvazione, con le modifiche e le prescrizioni, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 765/1967;

VISTA la nota n. 7743 del 16.01.2008 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Fara in Sabina (Ri) le modifiche e le prescrizioni





327 - 8 MAG. 2008 *ly*

proposte con il suddetto voto n. 133/1/2008, invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la deliberazione del Commissario ad Acta n. 3 del 12.02.2008 con la quale il Commissario prende atto del citato voto senza formulare controdeduzioni al riguardo;

VISTA la nota n. D2/2S/05 33705 del 06.12.2006 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, della D.G.R. 2649/99, alla Variante di destinazione urbanistica da F2 a B1 di un terreno sito nella frazione di Passo Corese di proprietà dei sigg.ri D'Orazio Pio e Renzi Wanda, nel Comune di Fara in Sabina, con le seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite nell'atto d'approvazione dello Strumento Urbanistico e nelle Norme Tecniche di Attuazione:*

- *siano seguite le indicazioni fornite nella Relazione geologica del gennaio 2006 a firma del geol. David Simoncelli e quelle contenute nella Relazione agroforestale a firma del dott. Alberto Rinalduzzi;*
- *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;*
- *Sia eseguita una idonea rete di drenaggio delle acque meteoriche;*
- *Il piano di calpestio delle opere sia posto ad una altezza tale da essere al sicuro dai eventuali fenomeni di impaludamento o alluvionali;*
- *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. 163874/D3/06 del 24.11.2006 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area 06 Servizio 1, ha espresso parere favorevole alla proposta di Variante Urbanistica di un terreno sito nella frazione di Passo Corese a condizione che:

... " il rilascio delle eventuali concessioni edilizie da parte del Comune sarà subordinato al completamento dell'iter amministrativo della liquidazione degli usi civici, secondo le modalità e termini di cui agli art. 5, 6 e 7 della legge 16/06/1927 n° 1766, ovvero art. 4 della L.R. n° 6 del 27/01/2005.. ";

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 133/1 del 10.1.2008 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

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





327 - 8 MAG. 2008

ly

DELIBERA

di approvare la variante al P.R.G. finalizzata ad attribuire la destinazione urbanistica ad un lotto di terreno sito nella frazione di Passo Corese, distinto in catasto al fg. n. 46, particelle 518, 797, 798 e 799 di proprietà dei Signori D'Orazio Pio e Renzi Wanda adottata dal Comune di Fara in Sabina (Ri) con Delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 25.08.2005 e n. 2 del 03.11.2005, per i motivi, con le modifiche e le prescrizioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 133/1 del 10.01.2008, comprensivo di stralcio planimetrico, 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.

La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area 2B.04 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati allegati alla delibera di adozione n. 1 del 25.08.2005 e n. 2 del 03.11.2005:

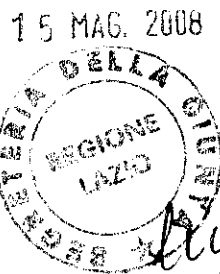
- Tav. 1 Relazione;
- Tav. 2 Elaborato Grafico;

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



Allegato A

IL VICE PRESIDENTE : F.to Esterino MONTINO
IL SEGRETARIO : F.to Domenico Antonio CUZZUPI





ALLEGATO A

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n. 133/1, del 10 Gennaio 2008.

Arch. Demetrio Carini



Relatore:
arch. Valter Campanella

Oggetto: Comune di FARA IN SABINA (RI) - Variante al P.R.G. di un lotto di terreno sito in Località Passo Coresc.
Adottata con Deliberazioni del Commissario ad Acta n. 1 del 25/08/2005 e n. 2 del 03/11/2005. Proprietà sigg. D'Orazio Pio e Renzi Wanda. (rif. L. 1150/42).

IL COMITATO

Vista la nota del Comune di Fara in Sabina n. 8703 del 05/05/2006, pervenuta alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica il 05/05/2006 prot. 74633, con la il Responsabile del Settore Programmazione e Gestione del Territorio Sportello Unico per l'Edilizia di detto Comune ha trasmesso gli atti e gli elaborati tecnici relativi alla Variante al Piano Regolatore Generale vigente adottata con Deliberazioni n. n. 1 del 25/08/2005 e n. 2 del 03/11/2005, chiedendone l'approvazione.

Vista la nota del Comune di Fara in Sabina n. 8703 del 21/12/2006, con la quale si trasmetteva la documentazione integrativa alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica pervenuta al prot. n. 226230 del 28/12/2006;

Vista la nota prot. 63031 del 16/04/2007, con la quale l'Area 2 B 11 (area amministrativa) richiedeva al Comune di Fara Sabina della documentazione integrativa.

Vista la nota del Comune di Fara in Sabina n. 7609 del 11/04/2007, con la quale si trasmetteva la documentazione integrativa alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica pervenuta al prot. n. 66111 del 19/04/2007;

Vista la nota prot. 66111 del 15/05/2007, con la quale l'Area 2 B 11 (area amministrativa) trasmetteva all'Area 4 (urbanistica e beni paesaggistici nord) la documentazione integrata.

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.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Il Commissario ad Acta con Deliberazione n. 1 ha adottato la presente variante e successivamente con Deliberazione n. 2 ha definitivamente adottato la presente variante; avverso la quale non sono state formulate osservazioni.

La variante, trasmessa dall'Amministrazione Comunale di Fara in Sabina, si compone dei seguenti atti:

I Atti Amministrativi

1. Deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 25/08/2005 di :
"Determinazioni definitive relative ad una richiesta concernente la destinazione urbanistica di un lotto di terreno nel Comune di Fara in Sabina, frazione di Passo Corese".
2. Deliberazione del Commissario ad Acta n. 2 del 03/11/2005 di: "Adozione definitiva di variante al P.R.G. riguardante la destinazione urbanistica di un lotto di terreno nel Comune di Fara in Sabina, Frazione di Passo Corese".
3. Certificato di avvenuta pubblicazione, deposito atti per trenta giorni consecutivi a partire dal 25/08/2005;
4. Certificato che l'avviso di deposito degli atti è stato pubblicato all'Albo Pretorio dal 25/08/2005 al 25/10/2005;
5. Avviso di deposito;
6. Certificato che non sono pervenute osservazioni;
7. Parere di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/1999. prot. n, D2/2S/05 n. 33705 fascicolo4914/A13 del 06/12/2006;
8. Parere di cui all'art. 7 della Legge Regionale 19/12/1995, n. 59 del 24 Novembre settembre 2006 prot. 163874/D3/06;

II Elaborati tecnici

1. Relazione Tecnica;
2. Elaborato Grafico

II A Elaborati Indagine Geologica.

Relazione Geologica
Relazione Agroforestale

Per quanto concerne i pareri acquisiti si precisa che:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- Il parere reso ai sensi dell' art. 89 del D.P.R. 380/2001 (già art. 13 della Legge 03/02/1974, n. 64) risulta favorevole, con prescrizioni tali da non inibire la destinazione proposta.
- Il parere, reso ai sensi dell' art. 7 della L.R. n. 59/1995 rilasciato dal Dipartimento Economico ed occupazionale Direzione Regionale agricoltura risulta favorevole a condizione che: "Il rilascio delle eventuali concessioni edilizie da parte del Comune sarà subordinato al completamento dell'iter amministrativo della liquidazione degli usi civici, secondo le modalità e i termini di cui agli artt. 5,6,7 della legge 16/06/1927 n. 1766, ovvero art. 4 della L.R. n. 6 del 27/01/2005".

Dall'esame delle Deliberazioni n. 1 del 25/08/2005 e n. 2 del 03/11/2005 del Commissario ad Acta si evince quanto segue.

La presente proposta di variante urbanistica riguarda dei terreni di proprietà dei sigg. D'Orazio Pio e Renzi Wanda siti nell'abitato di Passo Corese nel Comune di Fara in Sabina distinti in catasto al foglio 46 allegato A particelle 518, 797, 798, 799 della superficie complessiva di mq. 1.345; e si propone di modificarne la destinazione urbanistica da zona F sottozona F 2 Verde pubblico e viabilità a zona B completamento sottozona B 1 per l'intera superficie.

Nel vigente P.R.G. approvato con D.G.R. n. 10948 del 27/12/1996 (pubblicato sul BUR n. 12 suppl. 4 del 30/04/1997), il terreno è classificato come: zona F servizi pubblici sottozona F 2 Verde pubblico e viabilità e su di esso è graficizzato lo svincolo di viabilità di progetto.

Sugli elaborati del P.R.G. il terreno in argomento risultava interessato da una viabilità di raccordo tra la via XXIV Maggio e via Gramsci e dal verde pubblico.

Il definitivo assetto viario dell'intera zona è stato oggetto di specifico intervento infrastrutturale con un progetto intitolato "Strada di scorrimento e parcheggi", nell'esecuzione di tale intervento il raccordo tra via XXIV e via Gramsci è stato abbandonato in quanto si è preferita una soluzione che tenesse conto anche dell'andamento orografico del terreno che non permetteva la realizzazione di quanto previsto in sede di P.R.G.

La Regione Lazio in sede di approvazione del P.R.G. eccepisce sull'area F 2, nella quale è compresa quella in esame in questi termini:

"...alcune aree F 2 si estendono in zone inidonee secondo il parere dell'art. 13 della legge 64/74, altre sono attraversate dal fosso Corese e dalla Via di progetto a sud di Passo Corese o sono separate dall'abitato da grandi arterie di scorrimento o da intersezioni viarie..."

Ed ancora "l'area classificata F 2 e graficizzata nella tavola C 3 di mq. 32.264 a sud, esterna all'abitato, compresa tra lo svincolo dell'autostrada Roma - Firenze e l'area



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

B 1 lungo via XXIV Maggio, è attraversata contemporaneamente dal Fosso Corese, da una strada di progetto di scorrimento e da un'intersezione attrezzata, come si evince dalla tavola stessa. Perché tale area possa essere una zona F 2 realmente fruibile, si ritiene necessario, che la viabilità di progetto sia realizzata, in questo tratto a monte dell'area a verde pubblico, garantendo al contempo un reale e sicuro accesso pedonale alla zona stessa".

Dall'art. 2 della legge 1187 del 1968 risulta che "Le indicazioni di P.R.G., nella parte in cui incidono su beni determinati e assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione od a vincoli che comportino l'inedificabilità, perdono ogni efficacia qualora entro cinque anni dalla data di approvazione del piano regolatore generale non siano stati approvati i relativi piani particolareggiati o autorizzati i piani di lottizzazione.

Non risultano agli atti del Comune di Fara in Sabina espressioni di volontà amministrative od alcun atto di reiterazione dei vincoli suddetti alla data di scadenza del termine quinquennale del 30 Aprile 2002.

L'area circostante il terreno in oggetto, ha subito notevoli interventi infrastrutturali che ne hanno alterato le originarie destinazioni urbanistiche in particolare:

- L'amministrazione Comunale di Fara in Sabina, ha approvato il progetto esecutivo - Terzo stralcio di arredo urbano nella frazione di Passo Corese escludendo di fatto la previsione di P.R.G.,
- L'Ufficio Tevere (A.R.D.I.S.) ha progettata e realizzata nel biennio 1996/1998 l'opera di canalizzazione interrata del Fosso Corese attraverso un by-pass traslato più in basso rispetto al corso del letto originario, al quale, inferiormente alle aree considerate confluisce.

La richiesta di Variante adottata dal Commissario ad Acta in questione, intende provvedere all'integrazione del Piano regolatore nelle parti decadute, per l'area in questione.

Sotto il profilo paesaggistico, l'area interessata ricade all'interno della fascia di rispetto del Fosso Corese (Dlsv 42/2004), ma è all'interno di una zona urbana e pertanto si ritiene che il vincolo possa essere considerato non applicabile. Occorre rilevare infatti che tutte le aree contigue, alle particelle oggetto di variante, sia laterali che opposte rispetto a via XXIV Maggio sono tutte state classificate zone omogenee di completamento "B" o dal P.R.G. vigente dal 1997 se non addirittura dal precedente P.d.F. del 1960 e per le quali non si applica la disciplina di tutela di protezione dei corsi d'acqua.

Inoltre nel 1996, tale fosso nel tratto urbano in cui è anche compreso il terreno in questione è stato deviato e allontanato dal centro urbano di circa 70 m incubandolo per



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

un tratto di circa 120 m. L'alveo originario è stato ritombato e le superfici in parte occupate dalla nuova strada e nuovi parcheggi.

CONSIDERATO

La variante in argomento appare proposta in forma chiara ed esaustiva, ciononostante appare doveroso formulare alcuni chiarimenti.

Appare condivisibile solo in parte la scelta di proporre la destinazione di zona di completamento dell'area in questione e quindi è stato predisposto un allegato grafico che è allegato alla presente relazione.

Si condivide la destinazione di zona di completamento B sottozona B 1 per la porzione di terreno adiacente via XXIV Maggio e compresa tra l'attuale B1 a sinistra e B 3 a destra, tale confine risulta identificabile da una linea che colleghi le due porzioni di zone B adiacenti esistenti, il tutto come meglio evidenziato nell'allegato grafico con la lettera "A" (mq. 730). Detta porzione "A" pertanto assumerà la destinazione di **zona B sottozona B 1**.

Non risulta condivisibile la restante porzione a sud dell'area oggetto di variante e identificata nell'allegato grafico come "B" e "C".

La porzione "B" di (mq. 530) non appare conforme con le aree limitrofe adiacenti (zone F 2) e con lo stato dei luoghi, pertanto dovrà essere riclassificata come **zona F sottozona F 2**.

Sulla porzione "C" di (mq. 85) è stata già realizzata una viabilità e pertanto dovrà mantenere la destinazione di **viabilità**.

Tutto ciò premesso e considerato, il "Comitato Regionale per il Territorio" è del

PARERE

che la Variante al del P.R.G. del Comune di Fara in Sabina (RI), adottata con Deliberazioni del Commissario ad Acta n. 1 del 25/08/2005 e n. 2 del 03/11/2005, sia meritevole d'approvazione, con le modifiche e le prescrizioni sopra riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 765/1967.

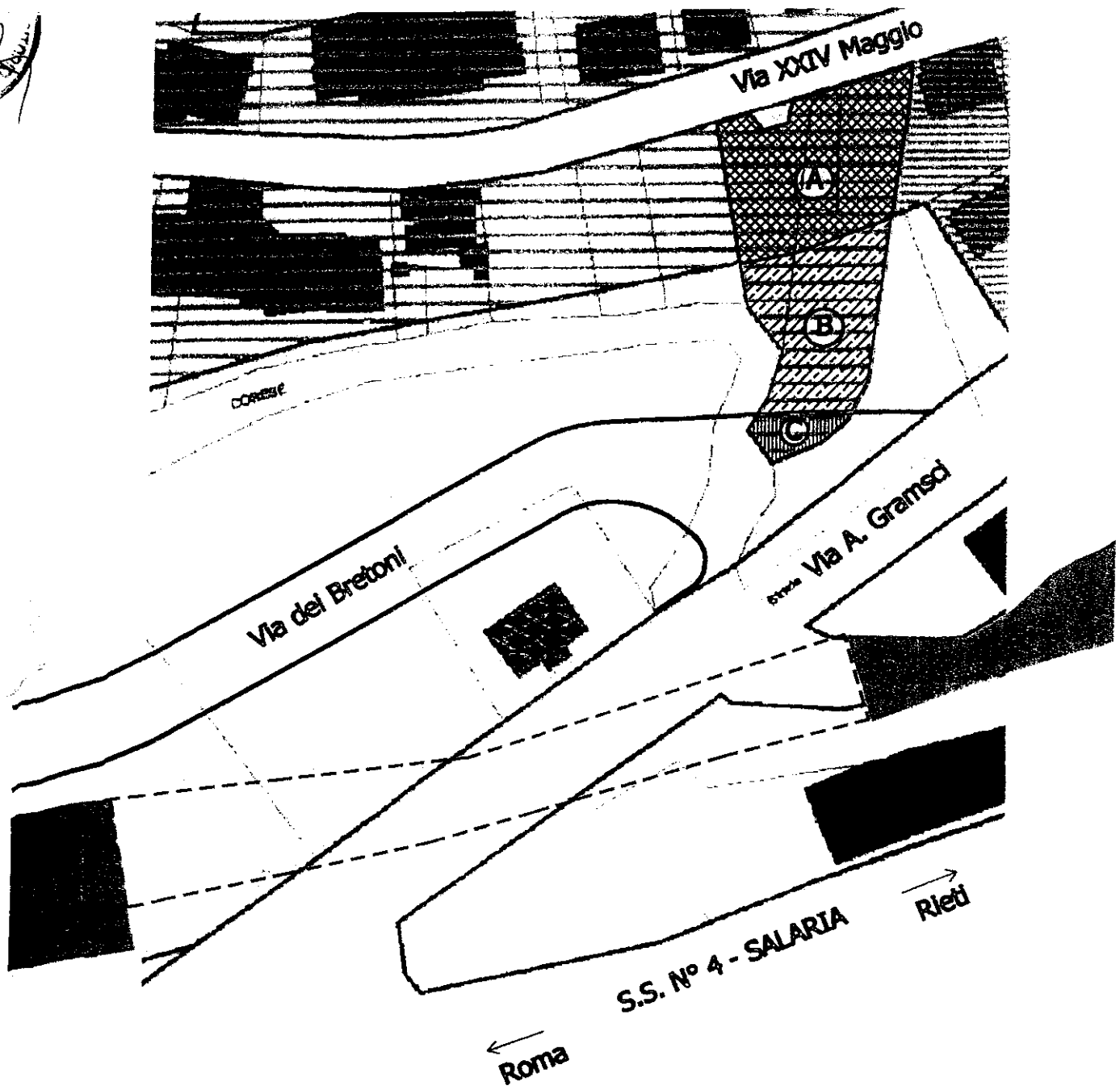
IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Zoppini)

IL VICE PRESIDENTE DEL C.R.p.T.

(arch. Daniele Iacovone)

Planimetria scala 1:1.000



Dimostrazione delle superfici

PERIMETRO OGGETTO DI VARIANTE - Fg. 46 part. lle 797-798-799-518 = mq



"A" = mq 730



"B" = mq 530



"C" = mq 85 (Area già occupata dalla viabilità di P.R.G)

Totale = mq 1.345

