



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

PROVINCIA DI ROMA - VIA ...

ESARTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 06/03/2009

=====

AD. 06/03/2009 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 112 ROMA, S. E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COMEPOSTA:

MARAZZO	Pietro	Presidente	MANCINI	Claudio	Assessore
MONTEINO	Esterino	Vice Presidente	MARUCCIO	Vincenzo	"
ASTORRE	Stano	Assessore	NERI	Luigi	"
COCCITELLI	Anna Salome	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	SCALIA	Francesco	"
DALIA	Francesco	"	TERRALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALANTINI	Daniela	"
DI CARO	Kario	"	SARATI	Silberto	"
PICHERA	Daniela	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: MARAZZO - COCCITELLI - DALIA - DE ANGELIS - DI CARO - PICHERA - MARCINI

DELIBERAZIONE N. 118

Oggetto:

Comune di Fano in Sabina (RI) - Piano Particolareggiato di Esecuzione per il Comprensorio n. 3 in località Passo Corese, in variante al PRG. Delibera consiliare n. 24 del 11.04.2006. Approvazione.





118 - 6 MAR. 2009 *JP*

OGGETTO: Comune di Fara in Sabina (Ri) - Piano Particolareggiato di Esecuzione per il Comprensorio n. 5 in località Passo Corese, in variante al PRG. Delibera consiliare n. 24 del 11.04.2006.
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. 24 del 11.04.2006, 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. 5 in località Passo Corese, in variante al PRG;

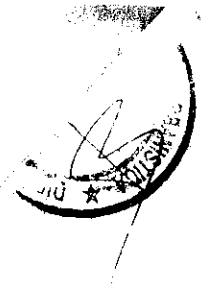
ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate nei termini n. 5 osservazioni, in ordine alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 39 del 25.06.2007;

VISTA la nota del 21.11.2008, 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 in Sabina, ovvero non sono gravate da uso civico e sono di natura privata;

VISTA la nota n. D2/2S/05/ 118118 del 13.07.2006, con la quale il Dipartimento Territorio D2 - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione Tra i Popoli - Area Difesa del Suolo ha espresso parere favorevole - ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/99, al Piano Particolareggiato di Esecuzione in argomento, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni di carattere geomorfologico e vegetazionale da inserire nell'apposita delibera comunale d'adozione c/o d'approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative:

1. *Siano rispettate le indicazioni riportate nelle relazioni geologica e vegetazionale e negli elaborati geologico-tematici a corredo dell'istanza, che non siano in contrasto con quanto indicato nelle prescrizioni che seguono;*
2. *Nella fase preliminare alla realizzazione di nuove opere, si dovrà procedere obbligatoriamente all'esecuzione di sondaggi geognostici (non penetrometrie)*





- ubicati in maniera da ottenere una visione tridimensionale della situazione geologico-strutturale; tali indagini dovranno accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni, corredando i relativi progetti esecutivi con esauriente documentazione cartografica, di calcoli relativi alla portanza dei terreni e dell'eventuale calcolo dei cedimenti dei terreni interessati dal bulbo delle pressioni trasmesse dalla costruzione.
3. Le fondazioni di nuovi fabbricati dovranno raggiungere i livelli più compatti e quindi essere necessariamente attestate su litotipi geologici che abbiano simili ed omogenee caratteristiche geomeccaniche in modo da limitare gli eventuali cedimenti differenziali ed avere comportamenti omogenei in situazione di evento sismico secondo quanto disposto dalle normative vigenti. Dovranno essere asportate completamente le coperture di terreno argillificato, alterato e di riporto;
 4. Siano realizzate idonee opere di regimazione delle acque meteoriche al fine di evitare qualsiasi fenomeno di dissesto indotto, d'erosione accelerata/lineare e fenomeni di impaludamento nelle porzioni topograficamente depresse; il materiale di risulta non utilizzato per le sistemazioni dei lotti dovrà essere messo a dimora secondo le normative vigenti in materia;
 5. Dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti per le costruzioni in zona sismica;
 6. 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 ed ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari e della normativa vigente in tema di costruzioni in zona sismica;

VISTA la nota n. 2770 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





118 - 6 MAR. 2009 *PS*

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 muniti 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.
- I requisiti igienico sanitari sulle strutture civili ed industriali, pubbliche o 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. 8750 del 20.01.2009, 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 e con le prescrizioni 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. 5 in località Passo Corese, in variante al P.R.G., adottato dal Comune di Fara in Sabina (Rm) con deliberazione consiliare n. 24 del 11.04.2006, secondo le motivazioni contenute nella relazione n. 8750 del 20.01.2009 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;

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'Allegato A.



118 - 6 MAR. 2009 JB

Il Piano è vistato dal Dirigente dell'Area 2B.04 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. n. 24 del 11.04.2006:

- Tav. 1. Relazione tecnica
- Tav. 2. Stralci cartografici, stralci piani urbanistici, planimetria catastale
- Tav. 3. Piano quotato, rilievo dello stato attuale, della viabilità e delle reti esistenti
- Tav. 4. Documentazione fotografica
- Tav. 5. Previsioni di P.R.G. e previsioni di variante: zonizzazione e standards urbanistici di P.P.E.
- Tav. 6. Planovolumetrico e tipi edilizi
- Tav. 7. Opere di urbanizzazione - viabilità
- Tav. 8. Opere di urbanizzazione: reti, impianti e servizi
- Tav. 9. Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. 10. Piano particellare di esproprio

e negli elaborati modificati a seguito delle osservazioni-opposizioni accolte con D.C.C. n. 39 del 25.06.2007:

- Tav. 5. Previsioni di P.R.G. e previsioni di variante: zonizzazione e standards urbanistici di P.P.E.
- Tav. 6. Planovolumetrico e tipi edilizi

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



Allegato A

IL VICE PRESIDENTE: F.to Esterino MCNTINO
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 23 MAR. 2009





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

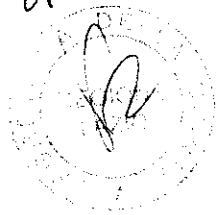
Arch. M. Gabriella MULLI
Melli

ALLEGATO A

Area Urbanistica e beni paesaggistici (Prov. VT - RI)

prot. 8750
Oggetto: Comune di FARA IN SABINA (RI)
P.P.E. per il Comprensorio n. 5 loc. Passo Corese.
D.C.C. n. 24 del 14/04/2006 (adozione),
L.R. 36/87 art. 4.

ALLEG. all' DELEG. N. 118
DEL - 6 MAR. 2009



VISTA la nota n. 26328 del 21/11/2008, pervenuta in data 28/11/2007 prot. 209426 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. 209426 del 05/12/2008 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. Deliberazione del C.C. n. 24 del 11.04.2006 con la quale è stato adottato ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87 il "Piano Particolareggiato di Esecuzione del Comprensorio n. 5" nella frazione di Passo Corese";
2. Avviso di deposito dal 05.05.2006 al 04.06.2006, protocollo n. 8424 del 03.05.2006;
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 delle osservazioni/opposizioni;
6. Deliberazione del C.C. n. 39 del 25.06.2007 di controdeduzione alle osservazioni/opposizioni pervenute;
7. Elaborati modificati a seguito delle osservazioni/opposizioni accolte con Deliberazione del C.C. n. 39 del 25.06.2007:
 - Tav. 5 Previsioni di P.R.G. e previsione di Variante: Zonizzazione e standard urbanistici di P.P.E.
 - Tav. 6 Planivolumetrico e Tipi Edilizi
8. Certificato di assenza di vincoli;
9. Attestazione di assenza di diritti di uso civico;
10. Parere ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, Area D2/2S/05 118118 fascicolo 5025 del 13.07.2006;
11. Parere igienico-sanitario, A.U.S.L. di Rieti del 16.11.2006 protocollo n. 2770/ISP;
12. Scheda riepilogativa.

Elaborati di progetto:

- Tav. 1. RELAZIONE TECNICA
- Tav. 2. STRALCI CARTOGRAFIE, STRALCI PIANI URBANISTICI, PLAMINETRIA CATASTALE
- Tav. 3. PIANO QUOTATO, RILIEVO DELLO STATO ATTUALE, DELLA VIABILITA' E DELLE RETI ESISTENTI
- Tav. 4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Tav. 5. PREVISIONI DI P.R.G. E PREVISIONI DI VARIANTE: ZONIZZAZIONE E STANDARDS URBANISTICI DI P.P.E.
- Tav. 6. PLANOVOLUMETRICO E TIPI EDILIZI
- Tav. 7. OPERE DI URBANIZZAZIONE - VIABILITA'
- Tav. 8. OPERE DI URBANIZZAZIONE: RETI, IMPIANTI E SERVIZI
- Tav. 9. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- Tav. 10. PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica



PREMESSO

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fara in Sabina, approvato con Delibera di Giunta Regionale del Lazio n. 10948 del 27 dicembre 1996, pubblicata sul B.U.R.L. n. 12 del 30.04.1997, prevede l'espansione dei centri urbani attraverso lo strumento dei Comprensori da attuarsi tramite l'attuazione di appositi Piani Particolareggiati.

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 105.383. Le stesse sono classificate, in base al vigente P.R.G., come Zona di Espansione C Sottozona C 1 e C 2, Zona F Attrezzature e impianti di interesse generale sottozona Zona F 2 Verde Pubblico.

Il Consiglio Comunale con Deliberazione n. D.C.C. n. 24 del 16/04/2006 ha adottato, il "Piano Particolareggiato di Esecuzione del Compensorio n. 5 nella frazione di Passo Corese, ai sensi della L.R. 36/87 art. 4, in Variante al P.R.G..

Il presente P.P.E. riguarda la pianificazione del Compensorio n. 5 nella frazione di Passo Corese, localizzato tra Via G. Falcone e Via Grotti di Torri, la cui attuazione è prevista dal Programma di Attuazione Urbanistica (P.A.U.) adottato ai sensi dell'art. 10 della N.T.A. del vigente P.R.G. con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 05.12.2002.

All'interno dello stesso comprensorio ricade inoltre il Compensorio B del Piano di Zona ai sensi della Legge 18.04.1962 n. 167 vigente per il decennio 1997-2007, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 27.03.2003, che pur ricadente all'interno della perimetrazione comprensoriale resta autonomo e regolato dalle proprie Norme Tecniche di Attuazione.

Nelle tavole del Piano Particolareggiato di Esecuzione risulta meglio individuato il perimetro dell'area interessata dall'intervento, determinata come differenza tra il perimetro del comprensorio n. 5 e quello del Piano di Zona.

Il presente piano è esteso come dimensionamento generale all'intero comprensorio recependo il Piano di Zona approvato, e comprende le seguenti aree con diversa destinazione urbanistica:

Superficie del Compensorio	PIANO DI ZONA	PPE	TOTALE
Sottozona di P.R.G.	44.274 mq	61.117 mq	105.383 mq
Zona C Espansione – sottozona C.1	26.560 mq		55.745
Zona C Espansione – sottozona C.1 – sub. A		4.335 mq	
Zona C Espansione – sottozona C.1 – sub. B		24.850 mq	
Zona C Espansione – sottozona C.2		17.578 mq	17.578 mq
Zona F Verde – sottozona F.2	17.706 mq		32.060 mq
Zona F Verde – sottozona F.2		14.354 mq	

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

La presenza all'interno del comprensorio dell'elettrodotto di 220 KV "Villavalle-Roma", che determina una fascia di rispetto di 52 ml (D.P.C.M. 8 luglio 2003, pubblicato in G.U. n. 200 del 29.08.2003 e metodologia di calcolo delle aree di rispetto indicata dal Ministero de l'Ambiente con nota DSA/2004/25291 del 15.11.2004), ha comportato la necessità di prevedere una variante urbanistica ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87, consistente sostanzialmente nello spostamento di parte della zona C Espansione sottozona C.1, dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto sulle aree con destinazione a verde pubblico, in modo da conservare il rapporto tra le aree destinate all'espansione edilizia (C) e quelle a verde pubblico (F2).

Un altro elemento di variante come meglio chiarito nella Delibera di C.C. n. 39 del 25.06.2006 di controdeduzione alle opposizioni pervenute, osservazione n. 5, ha riguardato la parziale modifica del perimetro del Comprensorio allo scopo di escludere l'area effettivamente occupata dall'intervento del P.d.Z. 167 - I Decennio, facendo coincidere il limite della pianificazione attuativa con i confini catastali aggiornati, come risulta nella tavola n. 2 del P.P.E..

Pertanto la variante proposta ha i suoi principi ordinatori nella:

- conservazione della potenzialità edificatoria totale e delle superfici territoriali delle sottozone C.1, C.2 e F.2, in maniera da conservare gli equilibri dimensionali previsti dal P.R.G. (nella tavola n. 5 sono graficamente riassunte e messe a confronto le previsioni urbanistiche di P.R.G. e del P.P.E.);
- conservazione degli obiettivi del sistema della viabilità contenuti nelle previsioni del P.R.G., salvo i necessari aggiustamenti per adeguarli alle nuove previsioni territoriali all'interno del comprensorio, senza incidere sull'ambiente circostante.

Per quanto riguarda la presenza di edifici già realizzati, il piano detrae le relative cubature assegnando a ciascun lotto la cubatura massima realizzabile.

Per quanto riguarda la dotazione degli standard urbanistici, si è proceduto alla loro quantificazione e localizzazione in maniera da assicurare una distribuzione uniforme degli stessi su ciascun ambito in cui è strutturato il piano, e con la precisazione che la determinazione è stata effettuata per le sole categorie parcheggi pubblici e verde pubblico/altri spazi, dal momento che il comprensorio è ricompreso in un'area già ampiamente dotata di aree per l'istruzione e quelle di interesse generale.

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

• Superficie del Comprensorio	mq. 105.383
• Zona C Sottozona C 1	mq. 55.745
• Zona C Sottozona C 2	mq. 17.578
• Zona F2 Verde Pubblico	mq. 32.060
• Volume massimo Residenziale (compreso il P.d.Z.)	mc. 65.534
• Volume Totale Residenziale al netto del P.D.Z.	mc. 37.974
• Abitanti totali	ab. 807
• H max	m.l. 7,50
• Standards urbanistici	mq. 30.704
di cui parcheggi	mq. 3.310
di cui verde pubblico	mq. 27.394
• Standards pro capite 30.704 : 807	mq./ab. 38,04



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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 stesse risultano di limitata entità, tali da non incidere in maniera significativa né sul dimensionamento del P.R.G. né su i suoi principi informatori, e in misura non rilevante sullo Zoning.

RITENUTO

comunque necessario prescrivere che nell'attuazione delle previsioni per la zona F2 dovranno essere rispettate le condizioni stabilite dalla normativa in materia di protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.

Avverso il P.P. in Variante sono state presentate 5 osservazioni che sono state esaminate e controdedotte con la D.C.C. n. 39 del 25/06/2007

Esaminate le 5 osservazioni si ritiene di condividere le decisioni assunte dal Comune di cui alla sopraccitata deliberazione Consiliare.

Tutto ciò premesso e considerato, si esprime il

PARERE

che il Piano Particolareggiato di Esecuzione del Comprensorio n. 5 loc. Passo Corese adottato con D.C.C. n. 24 del 11/04/2006 in Variante al PRG Vigente, **sia ammissibile e meritevole di approvazione** ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87 con le prescrizioni sopra riportate.

Il Funzionario istruttore
(Arch. Valter Campanella)

Il Direttore Regionale
(Arch. Daniele Iacovone)

Il Dirigente dell'Area
(Arch. M. Gabriella Lalli)

