



REGIONE LAZIO
PROVINCIA DI RIETI
COMUNE DI FARA IN SABINA

PIANO
PARTICOLAREGGIATO
DI ESECUZIONE
in località Baciabove - Passo Corese
- Variante art. 1 bis L.R. n. 36/87 -

Elaborato

01

Relazione Tecnica

Il Progettista:

Settore - Programmazione e Gestione del Territorio

Ufficio Urbanistica

Ing. Andrea Brizi

Arch. Gianni Penta

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

INTRODUZIONE

Il Comune di Fara in Sabina con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 09.07.2009 ha approvato il Piano Particolareggiato di Esecuzione in località Baciabovè nella frazione di Passo Corese in variante rispetto alle previsioni del P.R.G. vigente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L.R. n. 36/87.

Il piano approvato si attua attraverso:

- *il rilascio di Permessi di Costruire su progetti unitari estesi a tutte le zone individuate, previa stipula di apposita convenzione con il Comune, da parte dei privati, con la previsione della cessione gratuita al patrimonio indisponibile del comune delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- *realizzazione delle opere di urbanizzazione previste a cura del Comune (così come previsto dall'art. 20 delle NTA) il cui costo è coperto dal contributo di costruzione interamente versato dai privati.*

La necessità di coordinare l'azione dei privati con quella del comune, rende necessario un ripensamento di tale meccanismo di attuazione, sostituendolo con quello più collaudato che prevede la realizzazione delle OO.UU. da parte dei privati a scemputo del contributo dovuto e determinato in sede di Permesso di Costruire o di altro titolo abilitativo edilizio

A tale scopo è stato esteso il concetto di Unità Minima di Intervento a tutte le zone o lotti previsti dal piano, con la precisazione che tale trasformazione non ha determinato una modifica del carico urbanistico complessivo previsto.

Alla luce di tali considerazioni, le modifiche così introdotte non sono classificabili come variazioni sostanziali, ma rientrano tra quelle elencate all'art. 1 bis della L.R. n. 36/87.

PREMESSA

Il Comune di Fara in Sabina è dotato di Piano Regolatore Generale vigente, approvato con deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 10948 del 27.12.1996, pubblicata sul S.O. n. 4 Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 12 del 30.04.1997.

Il territorio comunale al fine delle sue utilizzazioni e trasformazioni urbanistiche, è suddiviso in zone urbanistiche in riferimento alla zone territoriali omogenee di cui al D.I. n°1444 del 02 aprile 1968. All'interno del P.R.G. sono ricomprese tra l'altro, *le zone "D" : artigianato e piccola industria, destinata ad impianti ed attrezzature per l'attività artigianale ed industriale, articolata nelle sottozone*

- "D1: insediamenti esistenti", dove il PRG si attua attraverso l'intervento edilizio diretto;
- "D2": espansione", dove il PRG si attua attraverso lo strumento urbanistico attuativo, nel rispetto delle norme generali dettate dal PRG.

L'attuazione di alcune zone del PRG tra cui le D2, è subordinata alla predisposizione di strumenti urbanistici attuativi che devono essere estesi a interi comprensori unitari indicati nelle tavole del PRG.

I piani urbanistici di tali comprensori devono rispettare le destinazioni di zona indicate dal PRG, con l'intesa che all'interno delle zone, nella fattispecie nella zona D, oltre alle aree fondiarie destinate agli insediamenti (industrie o attività terziarie),

dovranno essere previsti anche la viabilità locale pubblica e privata, parcheggi ed altre integrazioni di servizi e di verde necessari per il rispetto degli standards urbanistici.

L'edificabilità totale prevista dal PRG per ciascun comprensorio deve ritenersi attribuita all'intera superficie interna ad esso a prescindere dalla destinazione di PRG.

Il presente PPE dimensiona le aree pubbliche destinate a servizi, verde e parcheggi secondo gli standards minimi prescritti dagli artt. 3,4,5,6 del D.M. n. 1444 del 02 aprile 1968 in riferimento alle zone territoriali omogenee.

Il PRG all'art. 6 prevede che per le zone D dovranno essere previsti spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) in ragione di non meno del 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

All'interno dell'area perimetrata dal Piano Regolatore Generale si distingue un'area dell'estensione di mq. 229.902 ricadente per una parte in zona "D sottozona D2" e per la restante parte in zona "F sottozona F2".

Nell'area avente destinazione urbanistica D2 in frazione Passo Corese, è presente un nucleo edilizio ove le destinazioni e le attività già esistenti sono : residenziale, esercizi pubblici ed attività commerciale, ed attività per lo sport ed il tempo libero, già esistenti al momento della redazione del PRG.

Nell'area avente destinazione urbanistica F2 in frazione Passo Corese, sono presenti alcuni edifici ove le destinazioni e le attività già esistenti sono : residenziale, attività commerciale e artigianale.

STATO DELL'ARTE

In data 12.06.1997 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41, e successiva n. 53 del 27.05.1998, è stata perimetrata l'area in località Baciabove nella frazione di Passo Corese, al fine di richiedere il parere preventivo di cui all'art. 27 comma 1 della Legge n. 865/71 alla Regione Lazio, Assessorato, ex L.R. n. 47/84, per la formazione del *Piano Insediamenti Produttivi* (PIP) in conformità alle previsioni del PRG.

In fase di predisposizione della perimetrazione, si è tenuto conto della esistenza di un complesso edilizio esistente, stralciando tale zona da quelle da inserire nel PIP.

L'area oggetto del presente *PPE*, di estensione pari a circa 72.985 mq., è situata a Nord-est del centro abitato di Passo Corese nelle vicinanze del Fosso Corese è prevalentemente pianeggiante, e risulta accessibile dalla Strada Comunale Salaria Vecchia.

FINALITÀ DEL PIANO

La finalità del *PPE* è quella di disciplinare l'inserimento nel territorio cittadino di aree non urbanizzate e di collegarle con la residua parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Al fine di governare i nuovi processi di utilizzazione e trasformazioni l'area all'interno del *PPE* è stata articolata in:

1. Aree - Unità Minime di Intervento:

riguardano le aree classificate dal vigente P.R.G. come Zona D Artigianale - sottozona D2, la cui individuazione è stata determinata incrociando i risultati delle analisi qualitative dell'insediamento e la articolazione del regime di proprietà di ciascun organismo e manufatto.

Le Umi individuate sono classificate in:

- Direzionali: in cui l'obiettivo è quello di completare le tipologie di insediamento esistenti favorendo ed incentivando l'iniziativa dei privati che dovrà essere tesa ad innescare un più ampio processo di riqualificazione;

- Artigianali: in cui è prevista la realizzazioni di manufatti che per destinazione e tipologia si configurino come il completamento dell'adiacente PIP;
- Residenziali: in cui il piano prevede prevalentemente il recupero del patrimonio edilizio esistente;

2. Edifici esistenti:

riguardano alcuni edifici esistenti ubicati in Zona F - sottozona F2: Verde Pubblico.

3. Aree di cessione: standard urbanistici e viabilità'

Il piano prevede, con riferimento a ciascuna Umi ed alle specifiche destinazioni d'uso previste, la localizzazione ed i meccanismi di attuazione degli spazi destinati a standard urbanistici, ai sensi del D.M. n. 1444/68, nonché delle aree necessarie all'adeguamento del sistema della viabilità.

ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano si attua attraverso:

- rilascio di Permessi di Costruire su interventi estesi all'intera Umi, secondo le disposizioni e prescrizioni delle NTA, e previa stipula di una convenzione urbanistica con cui saranno definite nel dettaglio, le aree di cessione, le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri dovuti, i tempi ed i modi di realizzazione;
- rilascio di Permessi di Costruire od altro titolo edilizio su interventi estesi a parti inferiori alle Umi (definite Umfe ed Ue), secondo le disposizioni e prescrizioni delle NTA;
- rilascio di Permessi di Costruire od altro titolo edilizio su interventi estesi all'intero Edificio come individuato dal presente P.P.E., secondo le disposizioni e prescrizioni delle NTA.

STIMA SOMMARIA DEI COSTI OCCORRENTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

STIMA SOMMARIA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE							
			UM	PU	quantità	COSTO PARZIALE	COSTO TOTALE
Umi 1	a -	Strade e marciapiedi	mq	€ 72,00	1 254	€ 90 288,00	
	b -	incidenza "acquedotto"	mq	€ 8,00	1 254	€ 10 032,00	
	c -	incidenza "illuminazione pubblica"	mq	€ 15,50	1 254	€ 19 437,00	
	d -	incidenza "raccolta idraulica"	mq	€ 5,30	1 254	€ 6 646,20	
	e -	incidenza "raccolta acque nere"	mq	€ 8,00	1 254	€ 10 032,00	opere a
	f -	Parcheggi pubblici	mq	€ 65,00	0	€ 0,00	scomputo
	g -	Verde pubblico attrezzato	mq	€ 32,00	0	€ 0,00	€ 136 435,20
Umi 2	a -	Strade e marciapiedi	mq	€ 72,00	2 006	€ 144 432,00	
	b -	incidenza "acquedotto"	mq	€ 8,00	2 006	€ 16 048,00	
	c -	incidenza "illuminazione pubblica"	mq	€ 15,50	2 006	€ 31 093,00	
	d -	incidenza "raccolta idraulica"	mq	€ 5,30	2 006	€ 10 631,80	
	e -	incidenza "raccolta acque nere"	mq	€ 8,00	2 006	€ 16 048,00	opere a
	f -	Parcheggi pubblici	mq	€ 65,00	1 250	€ 81 250,00	scomputo
	g -	Verde pubblico attrezzato	mq	€ 32,00	1 260	€ 40 320,00	€ 339 822,80
Umi 3	a -	Strade e marciapiedi	mq	€ 72,00	334	€ 24 048,00	
	b -	incidenza "acquedotto"	mq	€ 8,00	334	€ 2 672,00	
	c -	incidenza "illuminazione pubblica"	mq	€ 15,50	334	€ 5 177,00	
	d -	incidenza "raccolta idraulica"	mq	€ 5,30	334	€ 1 770,20	
	e -	incidenza "raccolta acque nere"	mq	€ 8,00	334	€ 2 672,00	opere a
	f -	Parcheggi pubblici	mq	€ 65,00	0	€ 0,00	scomputo
	g -	Verde pubblico attrezzato	mq	€ 32,00	1 285	€ 41 120,00	€ 77 459,20
Umi 4	a -	Strade e marciapiedi	mq	€ 72,00	674	€ 48 528,00	
	b -	incidenza "acquedotto"	mq	€ 8,00	674	€ 5 392,00	
	c -	incidenza "illuminazione pubblica"	mq	€ 15,50	674	€ 10 447,00	
	d -	incidenza "raccolta idraulica"	mq	€ 5,30	674	€ 3 572,20	
	e -	incidenza "raccolta acque nere"	mq	€ 8,00	674	€ 5 392,00	opere a
	f -	Parcheggi pubblici	mq	€ 65,00	0	€ 0,00	scomputo
	g -	Verde pubblico attrezzato	mq	€ 32,00	0	€ 0,00	€ 73 331,20
Umi 5	a -	Strade e marciapiedi	mq	€ 72,00	0	€ 0,00	
	b -	incidenza "acquedotto"	mq	€ 8,00	0	€ 0,00	
	c -	incidenza "illuminazione pubblica"	mq	€ 15,50	0	€ 0,00	
	d -	incidenza "raccolta idraulica"	mq	€ 5,30	0	€ 0,00	
	e -	incidenza "raccolta acque nere"	mq	€ 8,00	0	€ 0,00	versamento
	f -	Parcheggi pubblici	mq	€ 65,00	0	€ 0,00	contributo OO.L
	g -	Verde pubblico attrezzato	mq	€ 32,00	0	€ 0,00	€ 0,00
Umi 6	a -	Strade e marciapiedi	mq	€ 72,00	0	€ 0,00	
	b -	incidenza "acquedotto"	mq	€ 8,00	0	€ 0,00	
	c -	incidenza "illuminazione pubblica"	mq	€ 15,50	0	€ 0,00	
	d -	incidenza "raccolta idraulica"	mq	€ 5,30	0	€ 0,00	
	e -	incidenza "raccolta acque nere"	mq	€ 8,00	0	€ 0,00	versamento
	f -	Parcheggi pubblici	mq	€ 65,00	0	€ 0,00	contributo OO.L
	g -	Verde pubblico attrezzato	mq	€ 32,00	0	€ 0,00	€ 0,00
Umi 7a	a -	Strade e marciapiedi	mq	€ 72,00	243	€ 17 496,00	
	b -	incidenza "acquedotto"	mq	€ 8,00	243	€ 1 944,00	
	c -	incidenza "illuminazione pubblica"	mq	€ 15,50	243	€ 3 766,50	
	d -	incidenza "raccolta idraulica"	mq	€ 5,30	243	€ 1 287,90	
	e -	incidenza "raccolta acque nere"	mq	€ 8,00	243	€ 1 944,00	opere a
	f -	Parcheggi pubblici	mq	€ 65,00	0	€ 0,00	scomputo

STIMA SOMMARIA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

			UM	PU	quantità	COSTO PARZIALE	COSTO TOTALE
Umi	7b	a -	Strade e marciapiedi	mq	€72,00	485	€34.920,00
		b -	incidenza "acquedotto"	mq	€8,00	485	€3.880,00
		c -	incidenza "illuminazione pubblica"	mq	€15,50	485	€7.517,50
		d -	incidenza "raccolta idraulica"	mq	€5,30	485	€2.570,50
		e -	incidenza "raccolta acque nere"	mq	€8,00	485	€3.880,00
		f -	Parcheeggi pubblici	mq	€65,00	595	€38.675,00
		g -	Verde pubblico attrezzato	mq	€32,00	0	€0,00
							opere a scomputo
							€91.443,00
Umi	8	a -	Strade e marciapiedi	mq	€72,00	2.470	€177.840,00
		b -	incidenza "acquedotto"	mq	€8,00	2.470	€19.760,00
		c -	incidenza "illuminazione pubblica"	mq	€15,50	2.470	€38.285,00
		d -	incidenza "raccolta idraulica"	mq	€5,30	2.470	€13.091,00
		e -	incidenza "raccolta acque nere"	mq	€8,00	2.470	€19.760,00
		f -	Parcheeggi pubblici	mq	€65,00	1.830	€118.950,00
		g -	Verde pubblico attrezzato	mq	€32,00	1.126	€36.032,00
							opere a scomputo
							€423.718,00
Umi	9	a -	Strade e marciapiedi	mq	€72,00	81	€5.862,96
		b -	incidenza "acquedotto"	mq	€8,00	81	€651,44
		c -	incidenza "illuminazione pubblica"	mq	€15,50	81	€1.262,17
		d -	incidenza "raccolta idraulica"	mq	€5,30	81	€431,58
		e -	incidenza "raccolta acque nere"	mq	€8,00	81	€651,44
		f -	Parcheeggi pubblici	mq	€65,00	0	€0,00
		g -	Verde pubblico attrezzato	mq	€32,00	0	€0,00
							versamento contributo OO.UU.
							€8.859,58
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE							€1.176.387,38