



Elaborati grafici allegati alla Delibera n. 24 del 11.04.2006

Si certifica che il presente venne pubblicato in questo Albo

Depositati in libera visione dal 05.05.2006 al 04.06.2006

Pretorio dal giorno 05.05.2006 al 04.06.2006

Il Segretario Generale  
(Dott. Mauro Di Rocco)

Il Responsabile del Servizio  
Programmazione e Gestione del Territorio

Il Segretario Generale  
(Dott. Mauro Di Rocco)

Il Responsabile del Servizio  
Programmazione e Gestione del Territorio



## COMUNE DI FARA IN SABINA

# PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL COMPENSORIO N.5 NELLA FRAZIONE DI PASSO CORESE



APPROVATO CON

DELIBERA DI ...C.C. ....

N° ...24... DEL ...11-04-06

TAVOLA

1

SCALA

RELAZIONE TECNICA



ALLEGATO ALLA NOTA  
DEL 20 GEN. 2009  
N° 8750

UFFICIO PROGRAMMAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO



Ing. Roberto Botta



Arch. Gianni Penta



Arch. Giovanna Formichetti



Fara in Sabina

marzo 2006



# CITTÀ DI FARA IN SABINA

PROVINCIA DI RIETI

P. I.V.A. n. 00102420577 - Via S. Maria in Castello, 12 - Tel. 0765/27791 Fax 0765/277057

<http://www.comune.farainsabina.ri.it/>

**SETTORE n° 4 - PROGRAMMAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL COMPENSORIO N. 5 NELLA FRAZIONE DI PASSO CORESE

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

#### 1. PREMESSA

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 Compensori da attuarsi tramite l'attuazione di appositi Piani Particolareggiati.

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 compensorio 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 compensoriale 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.

La presente pianificazione urbanistica è estesa all'intero compensorio, in attuazione del disposto dell'art. 16 delle N.T. di A., e recepisce il suddetto P.d.Z. 167 vigente, e comprende aree con diversa destinazione urbanistica, e pi precisamente:

- |   |            |
|---|------------|
| • Superficie del Compensorio                        | 105.383 mq |
| • Zona C Espansione – sottozona C.1 (Piano di Zona) | 26.560 mq  |
| • 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  |
| • Zona F Verde – sottozona F.2 (Piano di Zona)      | 17.706 mq  |
| • Zona F Verde – sottozona F.2                      | 14.354 mq  |

Le aree con destinazione C.1 interne al compensorio sono attraversate dall'elettrodotto di 220 KV "Villavalle-Roma", la cui presenza 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 are di rispetto indicata dal

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Ministero dell'Ambiente con nota DSA/2004/25291 del 15.11.2004), che preclude ogni possibile utilizzo residenziale delle aree stesse.

Pertanto il presente P.P.E. prevede variazioni di rilevanza urbanistica, come previsto all'art. 4 della L.R. n. 36/1987 consistenti sostanzialmente nello spostamento 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 e quelle a verde pubblico.

## **2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONTESTO TERRITORIALE**

L'area ricade nei Fogli 39 e 46 del N.C.T. del Comune di Fara Sabina ed interessa le particelle individuate nell'allegato piano particellare.

L'ambito di pianificazione in esame è caratterizzato dalla presenza di aree a destinazione agricola con la presenza di edifici già realizzati in attuazione al Piano di Zona e di un edifici a destinazione residenziale legittimato con C.E. n.47/1987 e di un complesso di edifici a destinazione residenziale e stalle e fienili oggetto di condono edilizio e per cui è stata rilasciata la C.E. in sanatoria n.8/1996, le cui cubature quando mantenute sono ricomprese in quelle previste dal presente P.P.E..

Tutt'intorno 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 dell'A.S.I. per la realizzazione di un polo logistico industriale.

Quest'ultimo strumento pianificatore, nella sua attuale formulazione, prevede che la strada rurale posta al margine nord del Comprensorio sia connessa alla grande viabilità prevista in esso, e quindi all'autostrada A1 Roma Firenze.

Il collegamento dell'area è garantito attraverso due strade urbane di notevole importanza come Via G. Falcone e Via Grotti di Torri, che però allo stato attuale sono paragonabili a strade di tipo rurale per sezione e stato di conservazione.

## **3. DESCRIZIONE DEI CRITERI DI PIANIFICAZIONE**

Lo studio del Piano Particolareggiato del Comprensorio ha teso prioritariamente alla strutturazione viaria dell'area e della connessione con il tessuto urbano adiacente attraverso il potenziamento Via G. Falcone e Via Grotti di Torri, la realizzazione del collegamento con la lottizzazione Castelluccio e di strade interne per la distribuzione dei lotti edificabili, in maniera integrata con le previsioni del P.d.Z. Comprensorio B.

In particolare, su Via G. Falcone sono previste due rotatorie in corrispondenza dei collegamenti trasversali con Via Grotti di Torri, e l'adozione di una soluzione a doppia corsia separata da una striscia verde della sezione complessiva di 16,00 ml, tra le due rotatorie in modo da creare una soluzione qualificante per questa parte della struttura urbana.

La zona F2 è in parte già servita dalla viabilità esistente e da quella prevista per l'ampliamento cimiteriale in corso.

Infine si è poi proceduto alla quantificazione e distribuzione delle aree per gli standards per la zona C.1 e C.2 tenendo in considerazione, tra le altre norme, il disposto dell'art. 4 del D.M. n. 1444 del 02/04/68. A questo proposito si precisa che la dotazione degli standards di cui al D.M. n. 1444/1968 viene riservata solo ai parcheggi pubblici ed al verde pubblico/altri spazi, dal momento che il comprensorio è ricompresso in un'area già ampiamente dotata di aree per l'istruzione e quelle di interesse generale.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

#### 4. ZONIZZAZIONE E VERIFICA DELLE CUBATURE DI PROGETTO

I calcoli e le verifiche urbanistiche sono riportati nelle tabelle allegate.

Si precisa che la volumetria esistente nel lotto n° 6, è pari a quella autorizzata, mentre nel lotto n° 9 è in quantità inferiore a quella assegnata e dovrà essere sottratta a quella realizzabile, così da non superare quella massima prescritta.

#### 5. SMALTIMENTO ACQUE REFLUE – RETI FOGNARIE

Le reti di raccolta delle acque reflue saranno allacciate alle fognature previste dal Piano Regolatore Consortile dell'A.S.I. per la realizzazione di un polo logistico industriale, o in alternativa sollevate con apposite strutture per essere immesse nei collettori pubblici esistenti adducanti ad impianto di depurazione.

Le acque reflue derivanti dai lotti 29,30,31 saranno smaltite dalle fognature esistenti private che immettono nel collettore pubblico anch'esso adducente ad impianto di depurazione.

Le reti in questione serviranno anche quelle previste nel vigente P.D.Z. 167/62.

#### 6. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Saranno realizzate le seguenti opere di urbanizzazione.

##### Strade, parcheggi, marciapiedi.

Realizzazione di corpi e manti stradali relativi alla viabilità esistente e di progetto con rilevati stradali di altezza variabile secondo le necessità, fondazioni in pietrame h= cm 30, strato di base costituito da tout venant e bitumi h= cm 10, strato di collegamento in conglomerato bituminoso (bynder h= cm 6) e strato di usura in conglomerato bituminoso h= cm 3. I marciapiedi saranno delimitati con cigli di cls vibrocompresso e pavimentati con masselli in cls vibrato autobloccanti.

##### Reti Fognanti

Realizzazione di reti fognanti con canalizzazione in tubazioni in PVC aventi pendenza minima dell'1%, rinfiacati con sabbia o pozzolana e i necessari pozzetti d'ispezione, di derivazione e di captazione delle utenze prefabbricati in calcestruzzo con chiusini o griglie in ghisa:

- del diametro di 160 – 200 – 300 - 400 mm per le acque bianche che saranno convogliate nel collettore previsto per il Polo Logistico dell' A.S.I. o in alternativa smaltite per sub-irrigazione,
- del diametro di 160 – 250 - 300 mm per le acque nere che saranno canalizzate, tramite collettore di mm 300, alle fognature previste dal Piano Regolatore Consortile dell'A.S.I. per la realizzazione di un polo logistico industriale, o in alternativa sollevate per essere immesse nei collettori pubblici esistenti

##### Pubblica illuminazione

Realizzazione di pubblica illuminazione in classe II con punti luce su pali in acciaio zincato rastremati di altezza di m. 8 fuori terra ad interasse di m. 30, con lampade ai vapori di sodio ad a.p. ed armature rispondenti alla normativa regionale in materia di abbattimento dell'inquinamento luminoso.

##### Impianti a rete

L'acquedotto è esistente e di recente realizzazione, sue modifiche od integrazioni saranno realizzate con tubazioni in Pead PN 16 del diametro opportuno e dotate dei necessari pozzetti prefabbricati in calcestruzzo con chiusini in ghisa per utenze e derivazioni.

La rete dell'energia elettrica e del telefono saranno predisposte con la posa di adeguate canalizzazioni in tubo corrugato a doppia parete e da cavi delle sezioni opportune da determinare in fase di progettazione esecutiva degli impianti.

La rete di distribuzione del gas sarà predisposta con la posa di adeguate tubazioni di sezioni opportune da determinare in fase di progettazione esecutiva dell'impianto anche in relazione al tipo di gas da utilizzare.

#### Sistemazioni a verde

Le aree a verde saranno inerbite e piantumate con essenze autoctone, saranno organizzate con vialetti in ghiaietto, accessi e recinzioni, e saranno attrezzate con panchine, fontane e giochi per i bimbi.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

## 7. STIMA SOMMARIA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La stima sommaria delle opere di urbanizzazioni viene condotta sulla base di valori parametrici dedotti da analoghi interventi condotti nella zona.

Strade e parcheggi mq $9095,00 + 2.120,00 = 11.215,00$ x € 30,00	€	336.000,00
Marciapiedi mq $3600,00$ x € 40,00	€	144.000,00
Fognature bianche e nere m $1500,00$ x € 120,00	€	180.000,00
Rete idrica mq $1100,00$ x € 60,00	€	66.000,00
Pubblica illuminazione N° punti luce $45$ x € 1500,00	€	67.500,00
Rete f.e.m. m $1100,00$ x € 50,00	€	55.000,00
Rete telefonica. m $1100,00$ x € 40,00	€	44.000,00
Rete gas. m $1100,00$ x € 50,00	€	55.000,00
Cabina trasformazione elettrica cad $1$ x € 35.000,00	€	35.000,00
Verde organizzato ed attrezzato mq $14.354,00$ x € 12,00	€	172.000,00
<b>TOTALE URBANIZZAZIONI</b>	<b>€</b>	<b>1.154.500,00</b>

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Allegato 1: Calcoli urbanistici

**DIMENSIONAMENTO DEL P.P.E.**

		PIANO		PROGETTO	
Zona C Espansione - Sottozona C.1 - Piano di Zona II Decennio	St	26.560	mq	26.560	mq
Zona C Espansione - Sottozona C.1 - Sub "A"	St	4.335	mq	4.335	mq
Zona C Espansione - Sottozona C.1 - Sub "B"	St	24.850	mq	24.850	mq
Totale Zona C Espansione - Sottozona C.1	St	55.745	mq	55.745	mq
	It	1,00	mc/mq	1,00	mc/mq
Zona C Espansione - Sottozona C.2	St	17.578	mq	17.578	mq
	It	0,50	mc/mq	0,50	mc/mq
Zona F Verde - Sottozona F.2 - P.d.Z II Decennio	St	17.706	mq	13.542	mq
	St			4.172	mq
Zona F Verde - Sottozona F.2 - esterna al P.d.Z.	St	11.120	mq	3.234	mq
	St	3.234	mq	5.565	mq
	St			5.547	mq
Totale Zona F Verde - Sottozona F.2	St	32.060	mq	32.060	mq
	Uef	0,02	mq/mq	0,02	mq/mq
Totale Volume da realizzare	C.1 -PdZ	V	26.560 mc	26.560 mc	
	C1 - "A"	V	4.335 mc	4.335 mc	
	C1 - "B"	V	24.851 mc	24.851 mc	
	C.2	V	8.788 mc	8.788 mc	
Totale Volume Residenziale	V	64.534	mc	64.534	mc
Indice di Fabbricabilità residenziale medio	If medio	0,61	mc/mq	0,61	mc/mq
Totale Volume Residenziale al netto del Piano di Zona	V	37.974	mc	37.974	mc
Indice di Fabbricabilità residenziale medio	If medio	0,62	mc/mq	0,62	mc/mq

**ZONA C: ESPANSIONE - SOTTOZONA C.1 - SUB. "A"**

**INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie Territoriale	St	4.335	mq
Indice di Fabbricabilità Territoriale	It	1,00	mc/mq
Totale Volume	V	4.335	mc

Verifica Standards  
(D.l. n°1444 del 2 aprile 1968)

Abitanti	Ab	80	mc/ab	54	ab
----------	----	----	-------	----	----

		PRESCRITTI		PROGETTO	
Parcheggi Pubblici	Pp	2,50	mq/ab	135	mq
Verde Pubblico - Altri Spazi in zona C.1 rettifica Via Grotti di Torri	Vp	15,50	mq/ab	840	mq
					760
	Sr	18,00	mq/ab	975	mq
Strade	Str			161	mq
Superficie Fondiaria	Sf = St - (Str + Sr)			Sf	2.800 mq
Indice di Fabbricabilità Fondiaria	If			1,55	mc/mq

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

**ZONA C: ESPANSIONE - SOTTOZONA C.1 - SUB. "B"**

**INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

<b>Superficie Territoriale</b>		<b>St</b>	<b>24.850</b>	<b>mq</b>
<b>Indice di Fabbricabilità Territoriale</b>		<b>It</b>	<b>1,00</b>	<b>mc/mq</b>
<b>Totale Volume</b>		<b>V</b>	<b>24.850</b>	<b>mc</b>
<b>Abitanti</b>	<b>Ab</b>	<b>80</b>	<b>mc/ab</b>	<b>311</b> <b>ab</b>

Verifica Standards  
(D.I. n°1444 del 2 aprile 1968)

<b>Parcheggi Pubblici</b>	<b>Pp</b>	<b>2,50</b>	<b>mq/ab</b>	<b>777</b>	<b>mq</b>	<b>1.560</b>	<b>mq</b>
<b>Verde Pubblico - Altri Spazi</b>	<b>Vp</b>	<b>15,50</b>	<b>mq/ab</b>	<b>4.815</b>	<b>mq</b>	<b>5.547</b>	<b>mq</b>
						<b>5.547</b>	<b>mq</b>
	<b>Sr</b>	<b>18,00</b>	<b>mq/ab</b>	<b>5.591</b>	<b>mq</b>	<b>7.107</b>	<b>mq</b>
<b>Strade</b>	<b>Str</b>				<b>mq</b>	<b>5.319</b>	<b>mq</b>
<b>Superficie Fondiaria</b>		<b>Sf = St - (Str + Sr)</b>		<b>Sf</b>	<b>17.971</b>	<b>mq</b>	
<b>Indice di Fabbricabilità Fondiaria</b>				<b>If</b>	<b>1,38</b>	<b>mc/mq</b>	

**ZONA C: ESPANSIONE - SOTTOZONA C.2**

**INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

<b>Superficie Territoriale</b>		<b>St</b>	<b>17.577</b>	<b>mq</b>
<b>Indice di Fabbricabilità Territoriale</b>		<b>It</b>	<b>0,50</b>	<b>mc/mq</b>
<b>Totale Volume</b>		<b>V</b>	<b>8.788</b>	<b>mc</b>
<b>Abitanti</b>	<b>Ab</b>	<b>80</b>	<b>mc/ab</b>	<b>110</b> <b>ab</b>

Verifica Standards  
(D.I. n°1444 del 2 aprile 1968)

				PRESCRITTI	PROGETTO		
<b>Parcheggi Pubblici</b>	<b>Pp</b>	<b>2,50</b>	<b>mq/ab</b>	<b>275</b>	<b>mq</b>	<b>380</b>	<b>mq</b>
<b>Verde Pubblico - Altri Spazi</b>	<b>Vp</b>	<b>15,50</b>	<b>mq/ab</b>	<b>1.703</b>	<b>mq</b>	<b>2.396</b>	<b>mq</b>
						<b>1.977</b>	<b>mq</b>
	<b>Sr</b>	<b>18,00</b>	<b>mq/ab</b>	<b>1.977</b>	<b>mq</b>	<b>2.776</b>	<b>mq</b>
<b>Strade</b>	<b>Str</b>				<b>mq</b>	<b>3.181</b>	<b>mq</b>
<b>Superficie Fondiaria</b>		<b>Sf = St - (Str + Sr)</b>		<b>Sf</b>	<b>11.620</b>	<b>mq</b>	
<b>Indice di Fabbricabilità Fondiaria</b>				<b>If</b>	<b>0,76</b>	<b>mc/mq</b>	

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



**Allegato 2: Lotti eificabili e Volumetria assegnata**

PPE ZONA C.1 - SUB "A"									
Lotti	Indici e grandezze			Prescrizioni Interventi					
N°	Sf mq	V mc	If mc/mq	NI-max n°	Tipologia	Dc urb mq	Dc mq	Ds mq	Df mq
<b>Lotto 1</b>	1.140	<b>1.565</b>	1,37	2	S-L	> 5.00	> 5.00	> 5.00	> 10,00
<b>Lotto 2</b>	1.660	<b>2.770</b>	1,67	2	S-L	> 5.00	> 5.00	> 5.00	> 10,00
<b>Totale</b>	2.800	<b>4.335</b>	1,55						

PPE ZONA C.1 - SUB "A"									
Lotti	Indici e grandezze			Prescrizioni Interventi					
N°	Sf mq	V mc	If mc/mq	NI-max n°	Tipologia	Dc urb mq	Dc mq	Ds mq	Df mq
<b>Lotto 3</b>	3.425	<b>5.542</b>	1,62	2	S-L	> 5.00	> 5.00	> 5.00	> 10,00
<b>Lotto 4</b>	1.880	<b>2.944</b>	1,57	2	S-L	> 5.00	> 5.00	> 5.00	> 10,00
<b>Lotto 5</b>	3.035	<b>4.600</b>	1,52	2	S-L	> 5.00	> 10,00* > 5,00	> 5.00	> 10,00
<b>Lotto 6</b>	2.278	<b>600</b>	0,26	2	Bf	> 5.00	> 5.00	> 5.00	> 10,00
<b>Lotto 7</b>	745	<b>727</b>	0,98	2	S-L	> 5.00	> 5.00	> 5.00	> 10,00
<b>Lotto 8</b>	1.240	<b>2.056</b>	1,66	2	S-L	> 5.00	> 10,00* > 5,00	> 5.00	> 10,00
<b>Lotto 9</b>	870	<b>1.411</b>	1,62	2	S-L	> 5.00	> 5.00	> 5.00	> 10,00
<b>Lotto 10</b>	1.668	<b>2.735</b>	1,64	2	S-L	> 5.00	> 10,00* > 5,00	> 5.00	> 10,00
<b>Lotto 11</b>	1.605	<b>2.735</b>	1,70	2	S-L	> 5.00	> 10,00* > 5,00	> 5.00	> 10,00
<b>Lotto 12</b>	1.225	<b>1.500</b>	1,22	2	S-L	> 5.00	> 5.00	> 5.00	> 10,00
<b>Totale</b>	17.971	<b>24.850</b>	1,38						

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

PPE ZONA C.2									
Lotti	Indici e grandezze			Prescrizioni Interventi					
N°	Sf mq	V mc	If mc/mq	Ni-max n°	Tipologia	Dc urb mq	Dc mq	Ds mq	Df mq
Lotto 13	1.460	1.100	0,75	2	S-L	> 5.00	> 10,00* > 5,00	> 5.00	> 10,00
Lotto 14	1.240	940	0,76	2	S-L	> 5.00	> 5.00	> 5.00	> 10,00
Lotto 15	1.230	920	0,75	2	S-L	> 5.00	> 5.00	> 5.00	> 10,00
Lotto 16	1.440	1.088	0,76	2	S-L	> 5.00	> 5.00	> 5.00	> 10,00
Lotto 17	1.665	1.250	0,75	2	S-L	> 5.00	> 5.00	> 5.00	> 10,00
Lotto 18	1.380	1.050	0,76	2	S-L	> 5.00	> 5.00	> 5.00	> 10,00
Lotto 19	1.700	1.250	0,74	2	S-L	> 5.00	> 10,00* > 5,00	> 5.00	> 10,00
Lotto 20	1.505	1.190	0,79	2	S-L	> 5.00	> 10,00* > 5,00	> 5.00	> 10,00
<b>Totale</b>	11.620	8.788	0,76						

- Dc urb** Distanza dai confini del Comprensorio e di zona urbanistica  
**Dc** Distanza dai confini di proprietà  
**Ds** Distanza dalle strade - \* 10,00 m da Via G. Falcone  
**Df** Distanza dai fabbricati

**REGIONE LAZIO**  
 Dipartimento Istituzionale  
 Direzione Regionale  
 Protezione Civile e Sicurezza della Presidenza  
 Funzioni Istituzionali  
 Ufficio di Piano  
 Dott. *Victoria Motse*

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**  
 Si attesta che la presente copia conforme  
 all'originale è composta da n. 10 facciate