



COMUNE DI FARA IN SABINA
provincia di Rieti

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE PER IL
COMPENSORIO N° 4 " COLLE DELLA FELCE" NELLA
FRAZIONE DI PASSO CORESE**

VARIANTE
art. 1bis L.Regione Lazio 36/1987

Elab. n° 1a Relazione

Tecnico :
arch. NORBERTO PAOLINI

CONSORZIO ATTUATORE
"COLLE DELLA FELCE"

**VARIANTE ai sensi dell'art. 1bis della L.Regione Lazio 36/1987
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE PER IL
COMPRESORIO N° 4 " COLLE DELLA FELCE" NELLA
FRAZIONE DI PASSO CORESE**

RELAZIONE

PREMESSA

La presente relazione descrive la proposta di variante al Piano Particolareggiato di Esecuzione per il Comprensorio n° 4 " Colle Della Felce" nella Frazione di Passo Corese.

La variante proposta risulta di carattere "non essenziale" per il disposto dell'art. 1bis della L.Regione Lazio 36/1987 come modificato dalla L.Regione Lazio 21/2009 e 10/2011, che si riporta per estratto:

.....
2. le modifiche di seguito elencate non costituiscono variante sostanziale ad un piano Attuativo di cui all'art. 1 comma 1 quando riguardano:
a) diversa utilizzazione , sempre a fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi
.....

Infatti, come meglio descritto nel seguito, la variante in questione riguarda la diversa localizzazione ed utilizzazione , nell'ambito del Comprensorio, delle aree destinate a standard.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E PROPRIETÀ

I terreni oggetto della presente Variante sono censiti al catasto del Comune di Fara Sabina:

- al Fg 39 P.Ile 723 di proprietà di Sinceri Fernando n. a Fara in Sabina il 04/09/1929
- Fg 46 P.Ile 1593, 1592, 1421, 1422, di proprietà di PEZZOTTI Maria Lina n. a Fara in Sabina il 16/07/1934 prop. 1/6 ,SINCERI Fernando n. a Fara in Sabina il

04/09/1929 prop.7/36 , TOMASSETTI Caterina n. a Fara in Sabina il 19/08/1932 prop. 5/18, soc. MI.LO di Lombardo e Micheli snc prop. 13/36.

- Fg 46 P.Ile 1644, di proprietà di soc. MI.LO di Lombardo e Micheli snc prop. 1/1.
- Fg 46 P.Ile 1595, di proprietà del Comune di Fara in Sabina.
- Fg 46 P.Ile 1781, di proprietà di soc. MI.LO di Lombardo e Micheli snc prop. 1/1.

Quanto sopra è desumibile anche dall'Elaborato di Variante n° 9a "piano Particellare di Esproprio"

NORMATIVA URBANISTICA

Il comune di Fara Sabina è dotato di Piano Regolatore Generale in vigore dal 30.04.1997.

Nell'area in esame vige dal 18.04.2008 un Piano Particolareggiato di Esecuzione del P.R.G. Comprensorio n° 4 "Colle della Felce" (D.G.R.Lazio n° 245 del 18.04.2008).

Per detto P.P.E. è stata stipulata una convenzione Urbanistica che ne regola l'attuazione, tra Consorzio Attuatore e l'Amministrazione Comunale, in data 19.10.2011 rep. 771 registrata a Rieti il 07.11.2011 al n.597 serie I.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

PREVISIONI DEL P.P.E.

Il piano attuativo vigente prevede per le aree interessate dalla Variante in questione, in armonia con le previsioni di P.R.G., la destinazione a zona F2 "verde pubblico", e per aree cimiteriale e per viabilità

PREVISIONI DELLA VARIANTE

La variante al PPE si è resa necessaria per il soddisfacimento delle nuove esigenze di pianificazione urbanistica dell'Amministrazione Comunale. Infatti a detto Ente necessita individuare aree per servizi generali di interesse comune, per la realizzazione

dell'ampliamento cimiteriale, per edilizia sociale o per istruzione, e per aree a parcheggio e per viabilità.

Le aree di cui sopra sono situate nel settore più a sud comprensorio n° 4 "Colle della Felce"

Contestualmente a suddette variazioni, ed in virtù del disposto dell'art. 15 comma 2 punto e della convenzione Urbanistica che si riporta in stralcio:

.....
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme tecniche di attuazione del P.P.E. approvato ed ai criteri costruttivi ivi previsti:

.....
e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi ed una diversa distribuzione delle cubature purché non varino nel totale, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
.....

Si propone la modifica della conformazione della linea dividente dei lotti 21 e 23 in seguito a cui si otterrà:

Lotto 21, di mq 851, su cui sarà possibile edificare la volumetria di mc 1305, identificato al Fg 39 particelle del 601, 608, 592, 578,.

lotto 23 di mq 947, su cui sarà possibile edificare la volumetria di mc 1510, identificato dalle particelle 614, 594, 581, 579, 593, 609.

Si aggiornano inoltre le tabella dell'elaborato di PPE n° 5, Zonizzazione e standard urbanistici, relative a:

- 1) superfici e alle volumetrie afferenti ai lotti edificabili;
- 2) aree a standard di P.P.E.

Relativamente al punto 1) con la annotazione delle superfici fondiarie catastali e con la modifica apportata dalla progettazione edilizia relativa alla pratica edilizia 02/2012, in virtù del disposto della soprarichiamata convenzione urbanistica, che all'art.14 stabilisce che:

.....“non sono considerate varianti urbanistiche lo spostamento di modeste quantità di cubatura da un lotto ad un altro, anche non confinanti, nei limiti del 20% della cubatura totale del lotto di destinazione”.

Infatti in quella sede si operò il trasferimento di mc 73 (pari a al 20% di mc 365 assegnati al lotto n° 31) dal lotto n° 5.

Relativamente al punto 2) con il ricalcolo delle aree a standard e per viabilità come derivanti dalle superfici delle particelle catastali di frazionamento delle aree medesime. Le aree così determinate risultano maggiori di quelle di progetto di P.P.E.

Quanto sopra è desumibile anche dall'Elaborato di Variante n° 5a “Zonizzazione e standard urbanistici”

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le aree che, in base alla presente Variante, saranno oggetto di futura edificazione sono collocate in un contesto urbanizzato, in cui sono presenti tutte le infrastrutture necessarie. Si prevede la realizzazione di nuovi tratti fognari per acque chiare e scure adducenti a collettori esistenti. Le acque nere confluiranno nel depuratore esistente nella frazione di Passo Corese.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RIPRESA FOTOGRAFICA N° 1



RIPRESA FOTOGRAFICA N° 2



RIPRESA FOTOGRAFICA N° 3



RIPRESA FOTOGRAFICA N° 4



