

Prot 24553 del 29.10.2019



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Città di Fara in Sabina
Settore I Affari Generali
Sportello Unico per le Attività Produttive
suap@farainsabina.gov.it

e p.c. **Segretario Generale**
Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione,
Conferenze di Servizi

Oggetto: Città di Fara in Sabina (RI) - Realizzazione di un nuovo capannone da adibire a frantoio, laboratorio di imbottigliamento e deposito oli in via Salaria km 44,500, in variante al P.R.G. ai sensi dell'Art. 8 del D.P.R. 160/2010 - Soc. Oleificio dei Fiori a r.l.

IL RAPPRESENTANTE UNICO REGIONALE

PREMESSO

Che il Responsabile del Settore I Affari Generali - Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Fara in Sabina ha indetto la conferenza di servizi decisoria di cui all'art. 14 comma 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241 con nota R.L. n. 0453533 del 13.06.2019 per l'approvazione del progetto di realizzazione di un nuovo capannone da adibire a frantoio, laboratorio di imbottigliamento e deposito oli in via Salaria km 44,500, in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 – presentato dal Sig. Stefano Bonifazi in qualità di legale rappresentante della Soc. Oleificio dei Fiori a r.l.;"

Che con la medesima nota è stata convocata la prima riunione della conferenza di servizi in forma simultanea e in modalità sincrona, ai sensi dell'art 14-ter della citata legge, per il giorno 25 luglio 2019;

Che l'amministrazione comunale con nota prot.n. 17160 del 25.07.2019 ha convocato la seconda riunione per il 10 settembre 2019;

Che il Segretario Generale – Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di Servizi in data 13 giugno 2019 prot. reg. n. 0454638, ha indetto la conferenza di servizi interna, ai sensi degli artt. 86 e 87 del regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1;

Che il Segretario Generale – Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di Servizi ha ritenuto di non dar luogo alla prima riunione della conferenza di servizi interna in quanto l'interesse prevalente in ordine alle determinazioni da assumere nell'ambito di conferenze di servizi decisorie che determinano variazioni agli strumenti urbanistici è riconducibile alla Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica;



Che il Direttore regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica con nota prot. n. 472353 del 19 giugno 2019 ha individuato quale rappresentante unico la Dott.ssa Marina Ajello dirigente dell'Area Legislativa e Conferenze di Servizi;

Che il Segretario Generale, con atto di organizzazione n. G08533 del 21 giugno 2019 ha nominato la Dott.ssa Marina Ajello dirigente della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica – Area Legislativa e Conferenze di Servizi quale rappresentante unico legittimato ad esprimere nell'ambito del procedimento in oggetto la posizione unica della Regione Lazio e delle Amministrazioni ad essa riconducibili;

Che nella II riunione della conferenza di Servizi indetta dall'amministrazione Comunale di Fara in Sabina, è stato fissato il termine del 10 ottobre 2019 per il rilascio dei pareri di competenza delle strutture regionali coinvolte e delle amministrazioni riconducibili alla Regione Lazio e il termine del 16 ottobre 2019 per il rilascio del parere unico regionale.

PRESO ATTO

Che sono stati acquisiti tutti i pareri di competenza regionale e delle amministrazioni ad essa riconducibili.

VISTI

il parere favorevole con prescrizioni della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica – Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo espresso con nota prot. 0812247 dell'11.10.2019; (All.1)

il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e D.G.R. n. 2649/1999, della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del suolo - Area Tutela del Territorio – Servizio Geologico e Sismico Regionale espresso con Determinazione n. G09598 del 15.07.2019; (All.2)

il nulla osta espresso dalla Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca – Area Usi Civici, Credito e Calamità Naturali con nota prot. n. 0506281 del 2 luglio 2019 tenuto conto che l'area è di natura privata libera da usi civici; (All.3)

il parere favorevole con condizioni dell'Azienda Unità Sanitaria locale di Rieti – Servizio Igiene e Sanità Pubblica espresso nella riunione della Conferenza di Servizi del 25 luglio 2019; (All.4)

ESPRIME

sul progetto denominato: Città di Fara in Sabina (RI) - Realizzazione di un nuovo capannone da adibire a frantoio, laboratorio di imbottigliamento e deposito oli in via Salaria km 44,500, in variante al P.R.G. ai sensi dell'Art. 8 del D.P.R. 160/2010 - Soc. Oleificio dei Fiori a r.l.", esaminato in Conferenza di servizi, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14-ter della Legge n. 241/1990;

PARERE UNICO FAVOREVOLE

con le prescrizioni previste dai pareri rilasciati dalle strutture della Regione Lazio e delle amministrazioni ad essa riconducibili che costituiscono parte integrante del presente atto:



REGIONE
LAZIO

- A) Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica – Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo:

1. Il Comune dovrà accertare la conformità del progetto ai sensi della L.1150/42 art. 41 sexties, così come modificato dall'art.18 della L. 765/67 (legge Ponte) e ulteriormente novellato dall'art.2 della L.122/89 (legge Tognoli).

2. In attuazione della presente variante si renderà necessario attribuire alla zona interessata D1 – artigianale – industriale nuovi indici e parametri urbanistici, come segue:

Superficie coperta	mq.	3879.41
Indice di fabbricabilità	mc/mq	1.74
Indice di Copertura	mq/mq	0.24
H (altezza massima)	ml	11.30
Verde Pubblico	mq	490
Parcheggi pubblici	mq	1365

- B) Direzione regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del suolo - Area Tutela del Territorio

1. Dovranno essere rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella relazione geologica, che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;
2. I parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati ed essere eseguite prove geotecniche in situ, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e al di sotto di ogni singola edificazione. Le indagini geognostiche, che dovranno essere spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello della falda, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo;
3. Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto su un terreno con caratteristiche geomeccaniche omogenee; in ogni caso è vietata l'utilizzazione di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;
4. Dovranno essere adottate opere di sostegno provvisoriale, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano necessariamente realizzate adeguate opere di sostegno;
5. Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari affinché lo scavo non interferisca in alcun modo con la stabilità degli edifici esistenti;
6. Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti dovrà essere impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo la normativa vigente;
7. Dovranno essere adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;
8. Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni.



REGIONE
LAZIO

9. Qualora le perforazioni si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet www.isprambiente.it, a trasmettere all'I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata ed Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge;

10. Non dovrà essere fatto uso di diserbanti e siano utilizzati fertilizzanti preferibilmente organici e ammendanti compostati conformi alla normativa vigente;

11. Nella sistemazione del verde dovranno essere messi a dimora esemplari di specie coerenti con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area, con i parametri ecologici stazionali e con la destinazione dei siti di intervento. Siano preferenzialmente utilizzate specie autoctone, reperendo in vivaio esemplari di provenienza locale. Non dovranno essere utilizzate specie alloctone invasive (cfr. "Inventario della flora vascolare alloctona d'Italia" in "Flora alloctona vascolare alloctona e invasiva delle Regioni di Italia" Celesti et al. 2010 – consultabile on-line: <http://www.minambiente.it/pagina/pubblicazioni-e-banche-dati>).

C. Azienda Unità Sanitaria locale di Rieti - Servizio Igiene e Sanità Pubblica

1. La ramificazione per la condotta di subirrigazione delle acque reflue dovrà essere realizzata secondo specifiche ricavate dalla relazione geologica, in particolare, visto lo studio stratigrafico del terreno, occorrerà raggiungere una profondità superiore a m. 3 con un dimensionamento della condotta disperdente pari a m.8 (otto) per A.E., in riferimento al punto 3.2 della Delibera della G.R.Lazio n. 219 del 13.05.2011;

Si resta in attesa della trasmissione della determinazione motivata di conclusione della conferenza.

Il Rappresentante Unico Regionale

Dott.ssa Marina Ajello



REGIONE
LAZIO

All. 1

DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di
Frosinone, Latina, Rieti E Viterbo

(Rif. Prot. n..21893-2019)

Al Responsabile Unico Regionale

D.ssa Marina Ajello

Via del Giorgione,129

00147 - Roma

Regione Lazio

Segretario Generale

Ufficio Rappresentante Unico e

Ricostruzione, Conferenze dei Servizi

GRSGUI

Oggetto: **Comune di Fara in Sabina (Ri) - Conferenza di Servizi decisoria** ai sensi dell'art.14, c.2, della Legge 241/90 così come integrata dal D.lgs 157/2016 da effettuarsi in forma simultanea e in modalità sincrona per l'esame della " *Variante allo strumento urbanistico relativa al – Progetto per la realizzazione di un nuovo capannone da adibire a Frantoio oleario, laboratorio di imbottigliamento e deposito olii - in via Salaria al Km 44,500 "*, proposta dalla Società Oleificio dei Fiori srl, in attuazione dell'art.8 del DPR 160/2010.

Ente procedente: Comune di Fara in Sabina (Ri).

Parere di competenza.

Vista L'istanza presentata, in data 13/03/2019 prot. 6157, allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Fara in Sabina dal Sig. Stefano Bonifazi in qualità di rappresentante legale della società Oleificio dei Fiori s.r.l. con sede in Fara in Sabina, via Salaria Km 44,500, finalizzata all'approvazione del "*Progetto per la realizzazione di un nuovo capannone da adibire a Frantoio oleario, laboratorio di imbottigliamento e deposito olii, in via Salaria al km 44,500*".

IL comune di Fara in Sabina, con nota n.13334 del 13/06/2019, assunta al protocollo della scrivente Direzione Regionale con n. 453533 del 13/06/2019, ha indetto una Conferenza dei servizi decisoria in modalità sincrona ai sensi dell'art.14-ter della L.241/90 per la realizzazione della variante urbanistica in oggetto, ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010.

Alla suddetta nota era allegata la documentazione utile per la Conferenza indetta, tale documentazione è risultata incompleta e quindi non sufficiente per la valutazione dell'intervento. Pertanto con nota n.493336 del 27/6/2019, la scrivente Area ha richiesto le necessarie integrazioni documentali.

Il Comune, con nota n. 16733 del 19/7/2019 acquisita al protocollo regionale, con n.578010 del 19/07/2019, ha trasmesso le integrazioni richieste.

Tali integrazioni sono state ulteriormente arricchite con la seguente documentazione allegata alla nota prot. 21893 del 26/09/2019, registrata al protocollo. regionale con n.762426 del 26/9/2019:



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di
Frosinone, Latina, Rieti E Viterbo

- Planimetria integrativa definitiva
- Relazione Tecnica Integrata.

In base all'esame della documentazione prodotta si evince che:

- La Società Oleificio dei Fiori srl gestisce un'attività produttiva, legata alla produzione di olio, costituita da un frantoio per la molitura delle olive, e un deposito destinato alla conservazione degli oli vegetali e al confezionamento degli stessi, sita nel Comune di Fara in Sabina, in località Canneto, via Salaria snc, Km 44,500.
- Il complesso produttivo è attualmente composto da tre edifici, un manufatto principale su due livelli che contiene il frantoio e gli uffici, e due piccoli edifici destinati a magazzino, per una superficie utile lorda di mq 2854.84.
- Tale impianto è stato interessato da un progetto finalizzato alla realizzazione di un nuovo capannone da destinare a frantoio e imbottigliamento al piano seminterrato e locale di deposito al piano terreno.
- La soc. Oleificio dei Fiori srl in data 3/2/2009 ha prodotto istanza di richiesta di permesso di costruire, cui il Comune ha dato parere favorevole in data 30/06/2009.
- Il Comune di Fara Sabina è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DGR n.10984 del 27/12/1996, che classifica l'area in cui ricade l'attività produttiva gestita dalla Società Oleificio dei Fiori come zona omogenea "D-Artigianato e Piccola Industria", sottozona "D1".
- Il Comune di Fara in Sabina in data 16/07/2013 ha adottato con deliberazione n.21 una variante alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, approvata con DGR. n.482 del 4/8/2016, nella quale, in riferimento alla zona artigianale "D1" si prevede che *"ai fini dell'adeguamento per l'igiene, per la prevenzione e per la sicurezza e nel rispetto delle destinazioni d'uso, sono consentiti interventi di ristrutturazione con la possibilità di un aumento, per una sola volta, e al massimo del 10% della SUL esistente alla data di adozione del PRG, fermo restando il rispetto degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68"*.
- A seguito della Variante al PRG approvata il 4/8/2016, non è più possibile la realizzazione del nuovo capannone di cui alla richiesta di costruire del 03/02/2009, poiché la superficie del nuovo manufatto supera il 10% della SUL esistente.
- il sig. Stefano Bonifazi, in qualità di legale rappresentante della Società Oleificio dei Fiori srl, con istanza presentata in data 13/3/2019 allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Fara in Sabina, ha richiesto una Variante allo strumento urbanistico vigente finalizzata alla realizzazione di un progetto che prevede la costruzione di un nuovo capannone da adibire a frantoio oleario, laboratorio di imbottigliamento e deposito oli, ai sensi dell'art.8 del DPR 7 settembre 2010 n.160.
- l'amministrazione comunale, sulla base del procedimento definito dall'art.8 del citato DPR n.160 ha convocato una Conferenza di servizi per le conseguenti decisioni sul progetto da approvare relativo all'ampliamento dell'attività produttiva esistente.

Inquadramento Urbanistico

La zona su cui sorge l'impianto produttivo esistente è classificata dal PRG in zona "D1-Artigianato e Piccola Industria", la Variante proposta insiste sulla stessa area DI.



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di
Frosinone, Latina, Rieti E Viterbo

L'area di proprietà della società istante è composta dalle seguenti particelle catastali registrate al foglio 37: 84,85,86,92,122,125,126,128,130,131,136,149,150,151 per complessivi mq 16228.

Il progetto proposto, si configura come un ampliamento dell'attività produttiva già esistente e consiste nell'inserimento, nell'area di proprietà della Società, di un capannone da destinare a frantoio e imbottigliamento al piano seminterrato e locale di deposito al piano terreno, per complessivi mq 2.613, superiore alla percentuale di ampliamento del 10% della SUL esistente, pari a mq 2854.84, prevista dal vigente strumento di pianificazione urbanistica. Sulla base di tale progetto la società Olearia dei Fiori ha richiesto la variante urbanistica in argomento.

A tal fine il Comune di Fara in Sabina ha precisato, nella nota n. 13334 del 13/6/2019, che:

- La stessa società non possiede altre aree con destinazione artigianale-industriale nel territorio comunale;
- Le altre zone con destinazione artigianale-industriale non appaiono idonee ad un eventuale trasferimento dell'attività ampliata in quanto sature, mentre quelle ancora non edificate, classificate come D2 non sono disponibili o adattabili per dimensione all'eventuale insediamento dell'attività ampliata.
- Le aree interessate dal progetto sono terre di proprietà privata non gravate da uso civico.

Dalla documentazione progettuale integrativa prodotta, si evince il dimensionamento degli standard urbanistici collegati alla realizzazione del nuovo capannone così come prevista dall'art.5 c.1 del DM 1444/68: *"nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;"*

Area interessata dall'insediamento produttivo mq 16.228

Standard minimi di legge: mq 1623

Standard di progetto mq 1.855 così ripartiti (mq 490 verde pubblico; mq 1.365 parcheggi pubblici).

Il Comune e la Società proponente, Oleificio dei Fiori, valuteranno, sulla base delle fruibilità per la cittadinanza dei servizi pubblici così dimensionati, se procedere o meno alla monetizzazione degli stessi, fermo restando, in caso di monetizzazione, che i proventi della stessa, siano vincolati e destinati all'acquisizione di analoghe superfici nel territorio comunale, da destinare a standard urbanistici, nella quantità prevista, nella fattispecie in oggetto, dal DM 1444/68 art.5 c.1.

Per quanto invece attiene la superficie da destinare a parcheggio privato è determinata ai sensi della L.1150/42 art. 41 sexties, così come modificato dall'art.18 della L. 765/67 (legge Ponte) e ulteriormente novellato dall'art.2 della L.122/89 (legge Tognoli), che al comma 1 prevede: *"Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione"*, non risultano presenti, nella documentazione tecnica prodotta, il calcolo e la dislocazione,



nell'area di progetto, dell'integrazione di parcheggi privati conseguente alla realizzazione del nuovo manufatto produttivo.

Inquadramento paesaggistico

L'area interessata dall'intervento è riportata nel PTP, approvato con LR 24/98, ambito territoriale n.6, ma non prevede alcun tipo di tutela (Tav. E.3); IIPTPR, adottato dalla Giunta regionale con atti n.556 del 25 luglio 2006 e n.1025 del 21/12/2007, non evidenzia, nella tavola B "Beni paesaggistici", alcun tipo di tutela paesaggistica.

Conclusioni

In esito all'esame della documentazione prodotta la proposta di Variante, allo strumento urbanistico vigente, relativa al "Progetto per la realizzazione di un nuovo capannone da adibire a Frantoio oleario, laboratorio di imbottigliamento e deposito olii - in via Salaria al Km 44,500", proposta dalla Società Oleificio dei Fiori srl., ai sensi dell'art.8 del DPR 7 settembre 2010 n.160, si esprime Parere Favorevole all'esecuzione con la seguente prescrizione:

- *Il Comune accerti la conformità del progetto ai sensi della L.1150/42 art. 41 sexties, così come modificato dall'art.18 della L. 765/67 (legge Ponte) e ulteriormente novellato dall'art.2 della L.122/89 (legge Tognoli).*

Inoltre, in attuazione della presente variante si renderà necessario attribuire alla zona interessata *DI - artigianale - industriale* nuovi indici e parametri urbanistici, come segue:

Superficie coperta	mq.	3879.41
Indice di fabbricabilità	mc/mq	1.74
Indice di Copertura	mq/mq	0.24
H (altezza massima)	ml	11.30
Verde pubblico	mq	490
Parcheggi pubblici	mq	1365

Il presente parere costituisce atto autonomo riferito ai soli aspetti urbanistici e paesaggistici, restando ferme le competenze degli altri Enti ed Uffici connessi con l'autorizzazione del progetto in esame.

Il Funzionario
arch. Massimo Guida

Il Dirigente dell'Area
arch. Maria Luisa Salvatori



Direzione: LAVORI PUBBLICI, STAZIONE UNICA APPALTI, RISORSE IDRICHE E DIFESA DEL SUOLO

Area: TUTELA DEL TERRITORIO

DETERMINAZIONE

N. *60558* del 15 LUG. 2019

Proposta n. 12081 del 09/07/2019

Oggetto:

Comune di FARA IN SABINA (RI) - Realizzazione di un nuovo capannone da adibire a frantoio, laboratorio di imbottigliamento e deposito oli in Via Salaria Km 44,500 - Soc. Oleificio dei Fiori s.r.l. - Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 - Fasc. 9912 A13.

Proponente:

Estensore	AMADORI MARIA	<i>Maria Amadori</i>
Responsabile del procedimento	CATALANO GIACOMO	<i>Giacomo Catalano</i>
Responsabile dell' Area	M.C. VECCHI	<i>M.C. Vecchi</i>
Direttore Regionale	W. D'ERCOLE	<i>W. D'Ercole</i>
Protocollo Invio		<i>555884</i>
Firma di Concerto		

Oggetto: Comune di FARA IN SABINA (RI) - Realizzazione di un nuovo capannone da adibire a frantoio, laboratorio di imbottigliamento e deposito oli in Via Salaria Km 44,500 - Soc. Oleificio dei Fiori s.r.l. - Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 - Fasc. 9912 A13.

**IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE LAVORI PUBBLICI, STAZIONE UNICA APPALTI,
RISORSE IDRICHE E DIFESA DEL SUOLO**

Su proposta del Dirigente dell'Area "Tutela del Territorio"

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la Legge Regionale del 18 febbraio 2002 n. 6, concernente "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza e al personale regionale" e successive modifiche e integrazioni;

VISTO il Regolamento di Organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modifiche e integrazioni;

VISTA la Deliberazione di Giunta Regionale n. 269 del 5 giugno 2018 con la quale è stato conferito all'Ing. Wanda D'Ercole l'incarico di Direttore della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo;

VISTO l'Atto di Organizzazione n. G08580 del 6 luglio 2018 con il quale è stato conferito l'incarico di Dirigente dell'Area "Tutela del Territorio" all'Arch. Maria Cristina Vecchi;

VISTO l'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

VISTA la D.G.R.L. 2649/1999 "Linee guida e documentazione per l'indagine geologica e vegetazionale estensione dell'applicabilità della legge n. 64 del 02/02/1974";

VISTA la D.G.R.L. n. 655 del 08.05/2001 "Modifica della deliberazione della Giunta regionale n. 2649 del 18 maggio 1999. Linee guida e documentazione per l'indagine geologica e vegetazionale. Estensione dell'applicabilità della legge 2 febbraio 1974, n. 2";

VISTE la D.G.R.L. n. 387 del 22/05/2009 e la D.G.R.L. n. 835 del 03/11/2009, con le quali è stata adottata la "Nuova classificazione sismica del territorio della Regione Lazio, in applicazione all'OPCM 3519/06 e alla DGR 766/2003";

VISTA la DGR n. 545 del 26 novembre 2010, riguardante le "Linee guida per l'utilizzo degli indirizzi e dei criteri generali per studi di Microzonazione Sismica nel territorio della Regione Lazio di cui alla DGR Lazio n. 387 del 22 maggio 2009. Modifica della DGR n. 2649/1999";

VISTA la D.G.R. n. 490 del 21 ottobre 2011, riguardante la "Approvazione degli Abachi Regionali per gli studi di Livello 2 di Microzonazione Sismica ai sensi della DGR Lazio n. 545 del 26/11/2010 e procedure di applicazione nell'ambito del rilascio del parere ai sensi dell'art. 89 del DPR del 6/06/2001 n. 380. Modifica alla DGR Lazio n. 545/2010";

CONSIDERATO che con nota n. 13334 del 13/06/2019, acquisita con prot. reg. n. 453553 del 13/06/2019, il Comune di Fara in Sabina (RI) ha indetto, ai sensi dell'art. 14, c.2, L. 241/90, una conferenza di servizi decisoria a riguardo del progetto di realizzazione di un nuovo capannone da adibire a frantoio, laboratorio di imbottigliamento e deposito oli in Via Salaria Km 44,500 presentato dalla Soc. Oleificio dei Fiori s.r.l.;

TENUTO CONTO della documentazione tecnico-progettuale d'interesse, che comprende:

- Progetto, a firma dell'Arch. Massimiliano Bonifazi e del Geom. Franco Bonifazi;
- Relazione Geologica, a firma del Dr. Geol. David Simoncelli;

CONSIDERATO che l'insieme degli elaborati progettuali presentati redatti in ottemperanza della D.G.R. 2649/1999 forniscono gli elementi utili a esprimere il parere di specifica competenza;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO ai fini della valutazione di fattibilità dell'intervento nei riguardi dell'assetto geomorfologico del sito d'intervento;

DETERMINA

di esprimere parere favorevole ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 2649/1999 per la "Realizzazione di un nuovo capannone da adibire a frantoio, laboratorio di imbottigliamento e deposito oli in Via Salaria Km 44,500 - Soc. Oleificio dei Fiori s.r.l." nel Comune di Fara in Sabina (RI), con il rispetto delle seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto d'approvazione dello Strumento Urbanistico:

- 1.- Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella relazione geologica, che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;
- 2.-I parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati ed essere eseguite prove geotecniche in situ, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e al di sotto di ogni singola edificazione. Le indagini geognostiche, che dovranno essere spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello della falda, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo;
- 3.-Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto su un terreno con caratteristiche geomeccaniche omogenee; in ogni caso è vietata l'utilizzazione di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;
- 4.-Siano adottate opere di sostegno provvisori, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano necessariamente realizzate adeguate opere di sostegno;
- 5.-Siano adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari affinché lo scavo non interferisca in alcun modo con la stabilità degli edifici esistenti;
- 6.-Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo la normativa vigente;
- 7.-Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;
- 8.-Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni.
- 9.-Qualora le perforazioni si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet www.isprambiente.it, a trasmettere all'I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata ed Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge;

10.-Non sia fatto uso di diserbanti e siano utilizzati fertilizzanti preferibilmente organici e ammendanti compostati conformi alla normativa vigente;

11.-Nella sistemazione del verde siano messi a dimora esemplari di specie coerenti con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area, con i parametri ecologici stagionali e con la destinazione dei siti di intervento. Siano preferenzialmente utilizzate specie autoctone, reperendo in vivaio esemplari di provenienza locale. Non siano utilizzate specie alloctone invasive (cfr. "Inventario della flora vascolare alloctona d'Italia" in "Flora alloctona vascolare alloctona e invasiva delle Regioni di Italia" Celesti et al.2010 –consultabile on-line: <http://www.minambiente.it/pagina/pubblicazioni-e-banche-dati>).

Il Direttore Regionale
Ing. Wanda D'Ercole





REGIONE
LAZIO

ALL.3

Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca
Area "Usi Civici, Credito e Calamità Naturali"

Rifer. Prot. /I n°454638 del 13/06/2019

Rifer. Prot. /I n°484226 del 24/06/2019

Regione Lazio

Al rappresentante unico regionale (RUR)
territorio@regione.lazio.legalmail.it

e, p.c.

Regione Lazio

Segretario Generale
Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione.
Conferenze di Servizi
SEDE - GR SG U1

Oggetto: Parere ex art. 2 L.R. n°1/86 inerente alla realizzazione di un nuovo capannone da adibire a frantoio, laboratorio di imbottigliamento e deposito olii sito in via Salaria Km. 44,500 in variante allo strumento urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n°160/2010. Ditta: Soc. Oleificio dei Fiori a r.l. - (Rif. conferenza di servizi interna: 035/2019)

In riscontro alle note, pervenute ed assunte al protocollo della Direzione regionale Agricoltura come evidenziato a margine della presente, di indizione, ai sensi dell'art.14, co. 2, L. n°241/90, della Conferenza di Servizi per l'esame dell'intervento meglio descritto in oggetto e di nomina del rappresentante unico regionale nell'ambito della suddetta conferenza, si significa quanto segue.

Dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n°23 del 10/06/2019 di approvazione dell'Analisi Territoriale, consultata in formato digitale nell'apposito box dedicato alla Conferenza di cui all'oggetto, risulta che l'area sita in località Canneto del Comune di Fara in Sabina, interessata dal progetto di un nuovo capannone da adibire a frantoio oleario, laboratorio di imbottigliamento e deposito olii, in ampliamento dell'attività già esistente, censita in catasto al foglio di mappa n°37, particelle diverse, della superficie di Ha. 1.65.80, è di natura privata, non gravata da usi civici.

Pertanto, in riferimento alla suindicata Conferenza di Servizi, si comunica che, stante l'inesistenza di diritti civici, in ottemperanza dell'art. 2, co. 2, della legge regionale 3 gennaio 1986, n°1, si prescinde dal richiesto parere e, per quanto di competenza, nulla osta alla realizzazione della variante urbanistica di che trattasi.

mlf

Il Funzionario
Geom. Guerrino Randolfi

Il Dirigente dell'Area
Dott. Massimo Maria Madonia

Il Direttore Regionale
Ing. Mauro Lasagna

Direzione regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca

ALL. 4

VERBALE CONFERENZA DEI SERVIZI
ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010

APPROVAZIONE DELLA VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO
RELATIVA AL "PROGETTO PER REALIZZAZIONE DI UN NUOVO CAPANNONE
DA ADIBIRE A FRANTOIO OLEARIO, LABORATORIO DI IMBOTTIGLIAMENTO E
DEPOSITO OLII" IN VIA SALARIA AL KM 44.500
PROPOSTO DALLA SOCIETÀ OLEIFICIO DEI FIORI S.R.L..

L'anno 2019 il giorno 25 del mese di luglio (25.07.2019), presso la Sala Riunioni della Delegazione comunale del Comune di Fara in Sabina, sita in Via Servilia n. 74, 02032 Passo Corese (RI), presieduta dal Responsabile del Procedimento Dott.ssa Paola Oro si svolge la Conferenza dei Servizi ex art. 14 ter della Legge n. 241/1990 e s.m.i., per l'esame della pratica in oggetto:

Pertanto, premesso:

- che in data 13.03.2019 protocollo n. 6157, è pervenuta allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Fara in Sabina, la richiesta da parte del Sig. Stefano Bonifazi, nato a Roma (RM) il 18.08.1972, Cod. Fiscale BNF SFN 72M18 H501R, residente a Toffia (RI) in Via Vocabolo Colli s.n.c., in qualità di Legale Rappresentante della società OLEIFICIO DEI FIORI S.r.l. con sede in Fara in Sabina Via Salaria Km 44.500, Cod. Fiscale e P.IVA 00879620573 iscritta alla sezione ordinaria della Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Rieti - n. R.E.A. RI-51878, sull'area distinta in Catasto al Foglio n. 37 Particelle n. 84, 85, 86, 92, 122, 125, 126, 128, 129, 130, 131, 136, 149 e 151;
- che tale istanza è finalizzata all'approvazione del "PROGETTO PER REALIZZAZIONE DI UN NUOVO CAPANNONE DA ADIBIRE A FRANTOIO OLEARIO, LABORATORIO DI IMBOTTIGLIAMENTO E DEPOSITO OLII" in Via Salaria Al Km 44.500 da parte della Società OLEIFICIO DEI FIORI S.r.l., secondo il progetto depositato e redatto dall'Arch. Massimiliano Bonifazi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Rieti con il n. 169, con studio in Via degli Ulivi n. 1 - 02037 Poggio Moiano (RI);
- che il progetto edilizio non risulta conforme alle disposizioni del vigente P.R.G. che classifica dette aree come "Zona omogenea D: Artigianato e Piccola Industria - sottozona D1: insediamenti esistenti", dove le Norme Tecniche di Attuazione non consentono la realizzazione di nuove costruzioni ma solo l'adeguamento di quelle esistenti con un incremento premiale fino al 10%.
- che pertanto quanto proposto si configura come una variante di densificazione delle previsioni attuative di questa specifica zona D.1 di P.R.G.;
- che con Deliberazione di C.C. n. 22 del 10.06.2019 si è preso atto della sussistenza delle condizioni previste dalla normativa in questione per l'attivazione del procedimento di variante semplificata al vigente P.R.G., in quanto:
 - *l'intervento edilizio proposto si configura come un ampliamento di un'attività produttiva già esistente, da attuarsi attraverso l'edificazione di un nuovo corpo di fabbrica posto all'interno della medesima area già classificata dal vigente P.R.G. come "Zona omogenea D: Artigianato e Piccola Industria - sottozona D1: insediamenti esistenti", tramite la sua densificazione edilizia;*
 - *l'attività esistente svolta dalla società proponente è insediata in Via Salaria Km 44.500 che, in ragione delle sue caratteristiche di visibilità e accessibilità, è l'unica su cui programmare investimenti di crescita economica, anche nella considerazione che la stessa società non possiede altre aree con destinazione artigianale e/o industriale diversamente ubicate nel territorio comunale;*
 - *le altre zone con destinazione artigianale e/o industriale presenti nel P.R.G. non appaiono, comunque, idonee all'eventuale trasferimento dell'attività ampliata (ipotesi non formulata dalle impresa proponente), in quanto le restanti aree con destinazione "D1" sono sature, mentre quelle ancora non edificate classificate come zona "D2", per diverse motivazioni, non sono disponibili o adattabili per dimensione all'eventuale insediamento dell'intera attività ampliata, in quanto sono troppo piccole oppure di proprietà di altre aziende che detengono tali aree per espansioni già programmate;*

oo



[Handwritten signature]

Tutto ciò premesso, il Responsabile del Procedimento, rappresenta che

- che con atto prot. 13334 del 13.06.2019 e successivo di integrazione prot. 13590 del 17.06.2019, che qui si intendono integralmente richiamati, è stata indetta la presente Conferenza di Servizi decisoria da effettuarsi in forma simultanea ed in modalità sincrona, ex art. 14 ter della medesima legge;
- che entro il termine stabilito del 28.06.2019, di cui dell'art. 2, comma 7, della Legge n. 241/1990, la Regione Lazio - Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di Servizi, con nota prot. 454638/19, acquisita al protocollo comunale n. 14748 del 28.06.2018, ha trasmesso la richiesta di documentazione integrativa della Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti della medesima Regione Lazio, Area Urbanistica e Copianificazione e Programmazione Negoziata Province di Latina, Frosinone, Rieti e Viterbo, prot. 454638/2019;
- che con nota prot. 15054 del 02.07.2019 lo scrivente SUAP comunale ha trasmesso all'istante la suddetta richiesta di integrazione documentale assegnando alla stessa 30 giorni, decorrenti dalla data della sua ricezione, per ottemperare a quanto richiesto;
- che la società OLEIFICIO DEI FIORI S.r.l. ha ottemperato a quanto richiesto attraverso la presentazione della documentazione tecnica acquisita al protocollo comunale n. 16703 del 19.07.2019, che è stata quindi trasmessa agli Enti interessati con nota prot. 16733 del 19.07.2019 del SUAP comunale.

Considerato che nei lavori della presente Conferenza sono coinvolte amministrazioni preposte alla tutela della salute dei cittadini, gli stessi dovranno concludersi entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla data odierna e pertanto entro la data del 23.10.2019.

Ricordato che qualora l'esito della Conferenza di Servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, la Determinazione conclusiva costituirà proposta di variante sulla quale, tenuto conto delle osservazioni proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo, si pronuncia definitivamente il Consiglio Comunale nella prima seduta utile;

Il Presidente della Conferenza di Servizi

dichiara aperti

alle ore 11:30 i lavori della Conferenza e da atto preliminarmente che gli Enti/soggetti regolarmente convocati sono:

1. REGIONE LAZIO:
Assente
2. COMUNE DI FARA IN SABINA:
Arch. Gianni Penta - Responsabile del Settore Pianificazione ed Assetto del Territorio
3. PROVINCIA DI RIETI
Assente
4. AZIENDA SANITARIA LOCALE DI RIETI – SERVIZIO IGIENE E SANITÀ PUBBLICA
T.D.P. Dott. Fabio Tomassini – T.D.P. Dott.ssa Letizia Masci

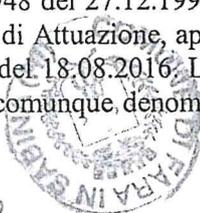
È presente inoltre come uditori l'Arch. Massimiliano Bonifazi, in qualità di tecnico progettista incaricato.

Alle ore 11.00 prende la parola il Presidente, il quale procede ad illustrare il progetto presentato dal Sig. Stefano Bonifazi, in qualità di Legale Rappresentante della società OLEIFICIO DEI FIORI S.r.l., rispetto al quale il Consiglio Comunale ha espresso indirizzo favorevole alla variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n.160/2010.

ASPETTI PROCEDIMENTALI

La Conferenza di Servizi (CdS) in corso ha carattere decisivo. Il provvedimento finale, di competenza comunale è finalizzato all'approvazione di un progetto edilizio in variante rispetto alle previsioni del vigente P.R.G., approvato con Deliberazione della G.R. del Lazio n. 10948 del 27.12.1996, pubblicata sul B.U.R.L. n. 12 del 30.04.1997, S.O. n. 4, e delle relative Norme Tecniche di Attuazione, approvate con Deliberazione della G.R. n. 482 del 04.08.2016, pubblicata sul B.U.R.L. n. 66 del 18.08.2016. La CdS è quindi finalizzata all'acquisizione dei previsti pareri, nulla osta od autorizzazioni comunque denominate, e qualora acquisti si

Ole



concluderà con un provvedimento che sarà trasmesso al Consiglio Comunale ai fini della ratifica della variante urbanistica, e successivamente si procederà al rilascio del titolo abilitativo edilizio.

ASPETTI EDILIZI ED URBANISTICI

Il progetto in argomento non è conforme al vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione della G.R. del Lazio n. 10948 del 27.12.1996, pubblicata sul B.U.R.L. n. 12 del 30.04.1997, S.O. n. 4, e successiva variante alle N.T.A. approvata con Deliberazione della G.R. n. 482 del 04.08.2016, pubblicata sul B.U.R.L. n. 66 del 18.08.2016, in quanto interessa un'area che in base alla zonizzazione vigente è classificata come "Zona omogenea D: Artigianato e Piccola Industria - sottozona D1: insediamenti esistenti" (art. 26 delle N.T.A. del P.R.G. vigente). L'intervento edilizio proposto si configura come ampliamento di un'attività produttiva già esistente, da attuarsi attraverso l'edificazione di un nuovo corpo di fabbrica e quindi attraverso la densificazione edilizia della medesima area.

L'intervento in progetto, anche se in variante urbanistica, non è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi delle "Disposizioni Operative in merito alle procedure di VAS" Approvate con la Delibera della G.R. del Lazio n. 169 del 05.03.2010, punto 1.3 "Ambito di applicazione", punto 5) lett. j) che si intende qui richiamato, in quanto rientrate tra quelle varianti che per dimensioni e tipologia non producono impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

Alla luce di quanto sopra esposto, il Responsabile del Settore Pianificazione ed Assetto del Territorio del Comune di Fara in Sabina, richiamando le considerazioni espresse dal Consiglio Comunale con Atto n. 22 del 10.06.2019, esprime parere favorevole alla realizzazione dell'intervento in argomento, a condizione che:

- *gli impianti di depurazione per liquami di scarico e per il trattamento delle acque di prima pioggia siano realizzati secondo le necessità degli edifici esistenti e di quello di nuova realizzazione, secondo le disposizioni che saranno impartite dall'Ufficiale Sanitario ai sensi delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia;*

Ulteriormente, il Responsabile del Settore Pianificazione ed Assetto del Territorio del Comune di Fara in Sabina, rappresenta che:

- il contributo di costruzione di cui all'art. 16 e 19 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e art. 15 della L.R. n. 35/1977, il contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 16, comma 4 lett. d-ter), e l'importo per la monetizzazione degli standard urbanistici saranno determinati prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio;
- prima del rilascio del titolo edilizio sia prodotta tutta la documentazione tecnica di rito prevista dalla normativa edilizia e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, acustiche e alle norme relative all'efficienza energetica;
- prima dell'inizio lavori sia acquisita la prevista autorizzazione sismica presso la Regione Lazio a norma della Legge 02.02.1974 n. 64, D.M. 14.01.2008 e Regolamento Regionale n. 14 del 13.07.2016.

PARERI DI COMPETENZA DI ALTRI ENTI

1. PARERE IGIENICO SANITARIO

I rappresentanti dell'Azienda Sanitaria Locale di Rieti esprimono parere igienico sanitario favorevole sul progetto a condizione che:

- la ramificazione per la condotta di subirrigazione delle acque reflue dovrà essere realizzata secondo specifiche ricavate dalla relazione geologica, in particolare, visto lo studio stratigrafico del terreno, occorrerà raggiungere una profondità superiore a m. 3 (tre) con un dimensionamento della condotta disperdente pari a m. 8 (otto) per A.E., in riferimento al punto 3.2 della Delibera della G.R. del Lazio n. 219 del 13.05.2011.

Non essendoci altri pareri da acquisire in sede odierna, termina il dibattito.

LA CONFERENZA DI SERVIZI

DELIBERA



4
117

- di aggiornare i lavori alla data del 10.09.2019 che sarà comunque formalizzata attraverso apposita comunicazione a tutti gli Enti interessati, con la quale il SUAP comunale provvederà, altresì, a trasmettere copia del presente verbale.

I partecipanti alla Conferenza dei Servizi:

Il Presidente del Conferenza dei Servizi
Responsabile del Procedimento
Dott.ssa Paola Oro



COMUNE DI FARA IN SABINA:
Arch. Gianni Penta
Responsabile del Settore Pianificazione ed
Assetto del Territorio

AZIENDA SANITARIA LOCALE DI RIETI
SERVIZIO IGIENE E SANITA' PUBBLICA

T.D.P. Dott. Fabio Tomassini

T.D.P. Dott.ssa Letizia Masci