



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 14/10/2011

=====

ADDI' 14/10/2011 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POLVERTINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	LOLLOBRIGIDA	Francesco	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BIRINDELLI	Angela	"	MATTEI	Marco	"
BUONTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	SENTINELLI	Gabriella	"
CETICA	Stefano	"	XAPPALA'	Stefano	"
DI PAOLANTONIO	Pietro	"	ZEZZA	Maria	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: TUTTI PRESENTI

DELIBERAZIONE N. 453

Oggetto:

Comune di Contigliano (Ri). Programma Integrato, in Variante al P.R.G., di riqualificazione urbana denominato "La porta di Contigliano". Delibera di Consiglio Comunale n.54 del 27.11.2009. Approvazione.





453 14. OTT. 2011. *R*

OGGETTO: Comune di Contigliano (Ri).

Programma Integrato, in Variante al P.R.G., di riqualificazione urbana denominato "La porta di Contigliano".

Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 27.11.2009.

Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio e dell'Urbanistica

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 3;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio" e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36;

VISTA la legge regionale 26 giugno 1997, n. 22;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Contigliano (Ri) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 387 del 25.03.2005;

VISTA la deliberazione consiliare n. 54 del 27.11.2009 con la quale il Comune di Contigliano (Ri) ha adottato il Programma Integrato in variante al P.R.G. di riqualificazione urbana denominato "La porta di Contigliano";

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni come si evince dalla deliberazione consiliare n. 5 del 23.02.2010;

VISTA la nota n. 16412 del 30.06.2010, con la quale l'Azienda Unità Sanità Locale Rieti - Dipartimento di Prevenzione - UOC: Servizio ISP ha espresso parere igienico sanitario favorevole subordinandolo al rispetto delle seguenti condizioni:

- **CASERMA DEI CARABINIERI:**
- *Gli scarichi civili dovranno essere convogliati nella fognatura comunale, con l'installazione di pozzetto di prelievo campioni a valle della stessa e nel rispetto delle norme dettate dalla L. 152/06 e successive modificazioni e integrazioni, tenendo conto dell'aumento delle utenze calcolate secondo gli*



abitanti/equivalenti e dell'impatto che lo stesso può avere sulla capacità del depuratore finale;

- I vani utili dovranno ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni e le finestre dovranno distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra superficie delle finestre e del pavimento dovrà essere non inferiore a 1/8, i servizi igienici privi di aria e luce diretta dovranno essere muniti di impianto meccanico per il ricambio forzato dell'aria che assicuri un ricambio pari ad almeno 5 volumi di aria/h;
- Nei locali nei quali non sia possibile assicurare un ricambio d'aria naturale, dovrà essere installato idoneo impianto di areazione, realizzato in conformità a quanto descritto nella progettazione e secondo le norme tecniche di attuazione UNI 10339/95, il quale dovrà assicurare il benessere termico degli occupanti tramite un sistema di rinnovo dell'aria con immissione d'aria esterna ed estrazione, con successiva espulsione, di aria viziata interna; durante l'esercizio dell'impianto è necessario eseguire controlli periodici per rilevare la presenza o meno di sporcizia e nel caso di pulizia, assicurarsi che le sostanze utilizzate siano rimosse completamente dal sistema; dovrà essere previsto un registro per la documentazione degli interventi di manutenzione, disponibile agli organi di vigilanza, qualora ne facciano richiesta; il primo controllo (collaudo) dovrà avvenire contestualmente all'attivazione dell'impianto al fine di accertare che lo stesso sia posto in opera pulito (assenza di detriti e polveri di cantiere..), e se necessario sanificato (usando metodi fisici o chimici - materiali biocidi); i filtri dovranno essere ispezionati regolarmente e in presenza di evidente contaminazione dovranno essere sostituiti;
- Le bocche dei camini e delle caldaie devono risultare più alte di almeno 1 metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti, e a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 (dieci) metri, ai sensi del D.Lgs 152/06 e smi;
- Nel caso dei locali posti al piano seminterrato, questi non potranno in nessun modo essere destinati ad usi abitativi o ad attività che comportino la permanenza prolungata della persona umana;
- Dovrà essere previsto l'approvvigionamento di acqua potabile con sistema di adduzione dell'acquedotto comunale;
- Gli scarichi derivanti dai piazzali destinati a parcheggi, realizzati con materiale impermeabile per impedire la contaminazione ambientale del suolo, dovranno essere convogliati tramite canalette di raccolta, dotate di pozzetti sifonati, secondo quanto previsto dal D.Lgs 152/06 e smi e dalla D.G.R. della regione Lazio n. 42 del 27.09.07;
- **EDIFICIO POLIFUNZIONALE:**
- Gli scarichi civili dovranno essere convogliati nella fognatura comunale, con installazione di pozzetto di prelievo campioni a valle della stessa e nel rispetto delle norme dettate dalla L. 152/06 e successive modificazioni e integrazioni, tenendo conto dell'aumento delle utenze calcolate secondo gli



453 14 OTT. 2011 RA

abitanti/equivalenti e dell'impatto che lo stesso può avere sulla capacità del depuratore finale;

- I vani utili dovranno ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni e le finestre dovranno distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra superficie delle finestre e del pavimento dovrà essere non inferiore a 1/8, i servizi igienici privi di aria e luce diretta dovranno essere muniti di impianto meccanico per il ricambio forzato dell'aria che assicuri un ricambio pari ad almeno 5 volumi di aria/h;
- Gli scarichi derivanti dai piazzali destinati a parcheggi, realizzati con materiale impermeabile per impedire la contaminazione ambientale del suolo, dovranno essere convogliati tramite canalette di raccolta, dotate di pozzetti sifonati, secondo quanto previsto dal D.Lgs 152/06 e smi e dalla D.G.R. della regione lazio n. 42 del 27.09.07;
- **GRUPPO RESIDENZIALE DI n. 5 CASE A SCHIERA:**
- Gli scarichi civili dovranno essere convogliati nella fognatura comunale, con installazione di pozzetto di prelievo campioni a valle della stessa e nel rispetto delle norme dettate dalla L. 152/06 e successive modificazioni e integrazioni, tenendo conto dell'aumento delle utenze calcolate secondo gli abitanti/equivalenti e dell'impatto che lo stesso può avere sulla capacità del depuratore finale;
- I vani utili dovranno ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni e le finestre dovranno distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra superficie delle finestre e del pavimento dovrà essere non inferiore a 1/8, i servizi igienici privi di aria e luce diretta dovranno essere muniti di impianto meccanico per il ricambio forzato dell'aria che assicuri un ricambio pari ad almeno 5 volumi di aria/h;
- Le bocche dei camini e delle caldaie devono risultare più alte di almeno 1 metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti, e a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 (dieci) metri, ai sensi del D.Lgs 152/06 e smi;
- Dovrà essere previsto l'approvvigionamento di acqua potabile con sistema di adduzione dall'acquedotto comunale;
- Ad ogni modo tutti i manufatti previsti dovranno essere realizzati secondo quanto previsto dal R.C.E. vigente nel comune di Contigliano e nel rispetto dei requisiti igienico sanitari dettati dal D.M. del Ministero della Sanità del 05.07.1975;
- Tutte le opere da realizzare previste, saranno ulteriormente oggetto di valutazione igienico sanitaria al momento della loro progettazione in dettaglio;
- Il presente parere è espresso esclusivamente ai fini igienico sanitari, non costituisce titolo di legittimità a sanatoria e eventuali abusi;
- Si rimanda ai competenti servizi di codesta Amministrazione Comunale la verifica degli aspetti urbanistici, edilizi, impiantistici ed amministrativi,



nonché il rispetto delle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla L. 13/89;

VISTA la nota del 13.05.2010, con la quale il Responsabile del 3° Settore – Area tecnica del Comune di Contigliano (Ri) ha attestato che i terreni interessati dal progetto in argomento sono liberi dal vincolo di uso civico;

VISTA la nota n. 214214 del 27.09.2010 con la quale l'Area Difesa del Suolo della Direzione Regionale Ambiente, ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01 e della D.G.R. 2649/99, al Programma Integrato di che trattasi con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni di carattere geomorfologico e vegetazionale da inserire nell'apposita Delibera Comunale d'Adozione e nelle Norme Tecniche Attuative:

- Nella fase preliminare alla realizzazione di opere si dovrà procedere all'esecuzione di sondaggi geognostici (no penetrometrie) ubicati in maniera da ottenere una visione tridimensionale della situazione geologico-strutturale;
- Le 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 e verificare, con apposite prove di laboratorio, la presenza dei terreni geotecnicamente e sismicamente non compatibili, ottenendo il valore V_{s30} come da normativa vigente al fine dell'individuazione della Categoria del Suolo di Fondazione.
- Le fondazioni dovranno raggiungere i livelli più compatti e quindi essere necessariamente attestate su litotipi geologici che abbiano simili ed omogenee caratteristiche geomeccaniche.
- E' fondamentale realizzare idonee opere di regimazione delle acque meteoriche al fine di evitare qualsiasi fenomeno di dissesto indotto, d'erosione accelerata/lineare;
- Prima dell'inizio dei lavori siano acquisite tutte le autorizzazioni e/o nulla-Osta di carattere igienico-sanitario, forestale e ambientali previste e l'autorizzazione per il vincolo idrogeologico qualora l'area o parte dell'area interessata risulti gravata da questo vincolo;
- Siano osservate le indicazioni dell'Agr. For. Landi di salvaguardare i due esemplari di *Quercus pubescens* (roverella) presenti al confine dell'area con la strada comunale; di abbattere la roverella e il gelso, seccaginosi e pericolosi per la pubblica incolumità, presenti al confine dell'area con la strada comunale;
- Siano eliminati i rischi di inquinamento genetico delle specie vegetali autoctone che si possono verificare nel caso di impianto ex novo di specie vegetali attraverso il reperimento di specie appartenenti a popolazioni di piante locali in vivai;
- Sia privilegiata, per la eventuale vegetazione erbacea prevista nella realizzazione del verde, anche per quella tra i fori e gli interstizi degli elementi dei parcheggi, la ricostituzione spontanea. In alternativa si potrebbe procedere alla semina di piante erbacee utilizzando il fiorume raccolto nelle zone contigue al sito dell'intervento;



453 14 OTT. 2011. R

- Nel caso di impianto ex novo di specie vegetali, siano privilegiate quelle resistenti alle fitopatie, a bassa esigenza idrica e che non necessitino di ripetuti interventi di manutenzione;
- Siano utilizzati, in via prioritaria, fertilizzanti naturali e non siano invece utilizzati diserbanti;
- Si tutelino le due roverelle segnalate dall'Agr. For. Landi, durante la realizzazione del cantiere, con una zona di protezione dell'albero;
- Per la verifica puntuale delle condizioni di stabilità e fitosanitarie delle piante a rischio si suggerisce uno studio dendrostatico con metodologia V.T.A.;
- Nel caso sia impossibile osservare le indicazioni di cui ai punti precedenti è preferibile abbattere l'albero per evitare rischi di crollo e cedimenti;
- Sia posta, durante la fase di cantiere, particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo e, in attesa del riutilizzo, accumularlo in spessori modesti al fine di preservarlo meglio ed evitare compattamenti eccessivi. L'area sulla quale verrà distribuito il terreno vegetale dovrà essere accuratamente scarificata in superficie in modo da creare fenditure leggere e irregolarità che favoriscano l'aderenza dello strato riportato;
- Tutte le nuove pavimentazioni siano realizzate, in via prioritaria, con materiali drenanti ed ecologici;
- E' vietato lo scarico del materiale asportato nelle zone sottostrada, nelle scarpate e lo spargimento sui terreni agricoli. Il materiale di risulta dallo scavo non riutilizzato in loco, dovrà essere smaltito secondo quanto disposto dal D. Lgs 152/06 dalla DGR Lazio 816/06 e dal D. Lgs 4/2008;
- L'istante verifichi se la tipologia dell'opera rientra fra quelle inserite per la procedura di Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione di Incidenza. Nel qual caso richieda, preventivamente alla fase esecutiva, l'autorizzazione da parte dell'Autorità Competente e prima dell'inizio dei lavori siano acquisite tutte le autorizzazioni e/o nulla-Osta di carattere igienico-sanitario e ambientali previste;
- Il Comune si impegni a realizzare tutte le opere che gli verranno imposte qualora si dovessero verificare situazioni di turbativa all'ambiente;
- L'istante si impegni a realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa all'ambiente, per ciò che attiene l'assetto idrogeologico e le opere siano eseguite in conformità alle seguenti disposizioni di Legge per le zone Sismiche:
- D.M. Infrastrutture e Trasporti 14.01.2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni"; DGR Lazio 387 del 22.05.2009;

CONSIDERATO che gli atti relativi al Programma Integrato in questione, presentati al Dipartimento Regionale Istituzionale e Territorio, sono stati sottoposti, ai sensi degli artt. 4 e 5 della L.R. n. 36/87, all'esame dell' Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Prov. FR - LT - RI - VT) della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

VISTA la relazione n. 210517 del 17.05.2011, allegata alla presente delibera quale parte integrante (Allegato A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il



453 14 OTT. 2011 R

Programma Integrato di Intervento, in variante al vigente P.R.G., di riqualificazione urbana denominato "La porta di Contigliano", sia, per i motivi nella stessa riportati, meritevole di approvazione sia sotto il profilo urbanistico che paesaggistico;

RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega sotto la lettera A;

All'Unanimità

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare il Programma Integrato di Intervento, in Variante al P.R.G., di riqualificazione urbana denominato "La porta di Contigliano", adottato dal Comune di Contigliano (Ri) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 27.11.2009, secondo i motivi contenuti nel parere dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Prov. FR - LT - RI - VT) della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica, reso con relazione n. 210517 del 17.05.2011 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A, ed in conformità con le condizioni e le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

Il Piano è vistato dal Dirigente dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Prov. FR - LT - RI - VT) della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- o tav. U.1 Inquadramento territoriale;
- o tav. A Planimetria generale dell'intervento;
- o tav. A/I^a Progetto architettonico per la realizzazione della caserma dei Carabinieri di Contigliano (Stazione media);
- o tav. A/I^b Progetto architettonico per la realizzazione di un Centro polifunzionale sede della Protezione Civile;
- o tav. A/II^o Progetto Architettonico per la realizzazione di n.5 case a schiera;
- o tav. A/f Planimetria rete fognante;
- o Relazione tecnica generale;
- o Relazione vegetazionale;
- o Indagine geologico-geotecnica.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



Allegato A

LA PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 11.8 OTT. 2011





REGIONE LAZIO

AREA Urbanistica e Copianificazione Comunale (Prov. FR - LT - RI - VT)

IL DIRIGENTE DELL'AREA

Dott. Arch. Vincenzo Cardarelli

ALLEGATO A

prot. 210517

7 MAG. 2011

Oggetto: Comune di Contigliano (RI).

Programma Integrato in variante al P.R.G. di riqualificazione urbana denominato "La porta di Contigliano" - L.R. n.22 del 26-06-1997

Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 27-11-2009



ALLEG. alla DELIB. N. 453 R

DEL 14 OTT. 2011

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota n. 6222 del 06.10.2010 è pervenuta a questa Direzione Regionale la documentazione relativa alla Variante in oggetto, inviata dal Comune di Contigliano ai sensi e per gli effetti della legge Regionale 22/97 e sue successive modificazioni ed integrazioni, assunta al protocollo al n. 225042 in data 11.10.2010.

L'Amministrazione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 27.11.2009 ha adottato la variante al PRG, attivando la procedura della pubblicazione prevista per legge.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

1. n. 4 copie del progetto costituito da:
 - o tav. U.1 Inquadramento territoriale;
 - o tav. A Planimetria generale dell'intervento;
 - o tav. A/I°a Progetto arch. per la realizzazione della caserma dei carabinieri;
 - o tav. A/I°b Progetto arch. Per la realizzazione di un centro polifunzionale;
 - o tav. A/II° Progetto architettonico per la realizzazione di n.5 case a schiera;
 - o tav. A/f Planimetria rete fognante;
 - o tav. Relazione tecnica generale;
 - o tav. Relazione vegetazionale;
 - o tav. Indagine geologico-geotecnica
2. n. 2 copie del Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e della D.G.R. Lazio 2649/1999;
3. n. 2 copie del Parere Igienico sanitario rilasciato dalla A.U.S.L. di Rieti;
4. n. 2 copie Attestazione Usi Civici.

Il Dipartimento Territorio della Regione Lazio, in data 19-12-2010, per vie brevi, richiede al Comune di Contigliano di regolarizzare e integrare la documentazione mancante.

Il Comune di Contigliano, con nota n.367 del 21-01-2011, assunta al protocollo di questa Direzione al n.74099 in data 17.02.2011, invia la seguente documentazione richiesta a completamento della pratica in oggetto:

1. Avviso di pubblicazione della delibera di adozione;
2. Attestazione di pubblicazione all'albo Pretorio della delibera di adozione;
3. Delibera di C. C. n. 54 del 27.11.2009 di adozione del Programma Integrato;
4. Delibera di C. C. n.5 del 23.02.2010 di controdeduzioni.



Il Comune di Contigliano, con nota n.2298 del 11-04-2011, assunta al protocollo di questa Direzione al n.164158 in data 15.04.2011, invia la seguente documentazione mancante a completamento della pratica in oggetto:

- Copia originale degli elaborati di Progetto allegata al parere dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della D.G.R. Lazio 2649/99, con gli estremi del Dipartimento Territorio Area Difesa del Suolo.

PREMESSO

La Società I.C.A. Impresa Costruzioni Antonicelli s.r.l. è proprietaria di un lotto di terreno prospiciente la Strada Provinciale n.45 Rieti-Contigliano, a poca distanza dalla Strada Statale 675 Rieti-Terni. Il terreno al momento è privo di qualsiasi sovrastruttura e per la sua posizione ubicativa risulta essere strategico per il potenziamento del nucleo abitativo di Contigliano.

Il terreno è riportato presso il Catasto Terreni del Comune di Contigliano al foglio n.35, particella n.111, per una superficie di mq. 7.600,00.

Il P.R.G. vigente suddivide l'area in tre diverse porzioni con le seguenti destinazioni:

1. Zona F1 per complessivi mq. 3.500,00 - Attrezzature e servizi di interesse comune, nella quale è consentita l'edificazione tra gli altri di "Edifici per la pubblica amministrazione, vigilanza, caserme, ecc.";
2. Zona F2 per complessivi mq. 1.800,00 "aree a verde pubblico attrezzato";
3. Zona C1 per complessivi mq. 2.300,00 "aree residenziali private".

Attualmente sono in corso trattative di compravendita che comprende:

- Foglio 35 Particella n. 792 per una superficie di mq. 199,00, di tale superficie, mq. 7,00 sono ricompresi nella zona C1 "aree residenziali private", mq. 192,00 sono inclusi nella nuova strada comunale;

- Foglio 35 particella n. 337 per una superficie di mq. 568,00, di tale superficie, mq. 94,00 sono ricompresi nella zona C1 "aree residenziali private", mq. 100,00 sono ricompresi nella zona B1 "aree residenziali edificate", mq. 374,00 sono inclusi nella nuova strada comunale.

PROPOSTA URBANISTICA

Il Piano Integrato, per il quale viene formalizzata la presente proposta, prevede sostanzialmente:

A- ZONA F1 - "SERVIZI"

Nel rispetto della destinazione urbanistica contenuta nel P.R.G. e degli indici relativi, il Piano prevede la realizzazione di due complessi immobiliari:

- | | |
|---------------------------------|--------------|
| - Superficie del lotto | mq. 3500,00; |
| - Rapporto di copertura max 30% | mq. 1050,00; |
| - Altezza massima | ml. 10,70; |
| - Indice di fabbricabilità | mc/mq. 2,00; |
| - Volume massimo realizzabile | mc. 7000,00; |

LAZIO REGIONE
Rieti
SEGRETERIA REGIONALE
L. 10/10/2000

1) CASERMA DEI CARABINIERI

L'edificio di cui si propone la realizzazione è composto da due corpi, delle dimensioni indicative di ml. 23,00/24,00 x 14,00 cadauno, per un'altezza di due piani fuori terra (ml. 7,00), oltre ad un piano seminterrato, che trovano intersezione nello spazio riservato ai collegamenti verticali (accesso al piano interrato e al piano primo) e collegamenti orizzontali (passaggio di servizio tra la caserma e gli alloggi privati) e con uno sviluppo ortogonale uno rispetto all'altro.

La conformazione volumetrica dell'intervento è stata individuata sulla base della forma del lotto disponibile, del suo posizionamento rispetto alla strada di accesso (strada provinciale Rieti - Contigliano), nonché sulla scorta delle indicazioni fornite dal Comando dell'Arma dei Carabinieri di Rieti, anche in rapporto alle prescrizioni contenute nelle norme relative all'edificazione di nuove caserme dei Carabinieri (legge n. 76/85 "legge Botta" e successive integrazioni e modificazioni).

2) EDIFICIO POLIFUNZIONALE (MAGAZZINO COMUNALE/ CENTRO PER PROTEZIONE CIVILE).

L'edificio di cui si propone la realizzazione è composto da un corpo principale, delle dimensioni indicative di ml. 14,70 x 19,60, per un'altezza fuori terra (ml. 6,00), con annesso un secondo corpo delle dimensioni di ml. 14,70 x 8,50, per un'altezza fuori terra di ml. 7,00.

Il primo corpo, interamente realizzato con una struttura prefabbricata, avrà una superficie interna completamente libera (a tutta altezza) per un utilizzo completo sia per rimessa veicoli, anche di altezza ingombrante, sia per il deposito e stoccaggio di materiali e per il ricovero di attrezzi.

Il secondo corpo, anch'esso realizzato con una struttura prefabbricata, sarà disposto su due piani, collegati da una scala posizionata all'interno del capannone adiacente; al piano terra saranno disposti i locali (spogliatoi, locali igienici ed ufficio) a servizio del magazzino deposito, al piano primo è previsto il Centro della Protezione Civile, composto da ufficio "sorveglianza", sala riunioni, locali igienici, sala riservata al personale di sorveglianza.

B - ZONA F 2 " VERDE PUBBLICO ATTREZZATO"

Nel rispetto della destinazione urbanistica contenuta nel P.R.G. e degli indici relativi il Piano prevede la realizzazione del "Parco del Benvenuto" e del parcheggio a raso di pertinenza della Caserma e del Parco.

Nella zona immediatamente adiacente alla strada provinciale, peraltro antistante l'ingresso della Caserma dei Carabinieri ed in prossimità dell'accesso all'edificio polifunzionale sede della Protezione Civile, viene prevista un'ampia area di parcheggio con il vincolo di pertinenzialità delle strutture sopraccitate.

L'area a "verde pubblico attrezzato" è prevista a partire dal parcheggio di cui sopra, fino al Fosso; la realizzazione del cosiddetto Parco del Benvenuto è costituita da parti a verde attrezzate con giochi per bambini, parti pavimentate allestite con panchine e con un piccolo gazebo per l'installazione di



un bar interno al parco; la sistemazione è limitata all'area di proprietà della Società, tuttavia, la stessa prevede, come naturale prosecuzione, il prolungamento dell'area attrezzata nella zona posta a valle del Fosso, con identica destinazione (Zona F2) nel vigente piano regolatore generale; il collegamento tra le due aree potrà essere realizzato con un ponte pedonale in legno, che potenzierà notevolmente l'area.

C - ZONA B 1 (ex C/1) "EDILIZIA RESIDENZIALE"

Nel lotto residuo, compreso tra quello dove è prevista la realizzazione della Caserma, dell'Edificio Polifunzionale e la strada inserita nel Piano Regolatore Generale, la destinazione urbanistica prevede un intervento di edilizia residenziale privata, con gli indici contenuti nella C/1 .

La società propone il cambio di destinazione urbanistica di tale terreno edificabile (mq. 2.300,00) da edilizia residenziale C/1 a edilizia residenziale B/1; questo in analogia all'area residua confinante con la via di P.R.G. e della quale è in stretta connessione.

Il cambio di destinazione urbanistica proposto comporta, sostanzialmente, un aumento del volume edificabile, in quanto l'iff "l'indice di fabbricabilità fondiaria" passa da 0,40 mc/mq a 1,20 mc/mq; con la modifica di tale indice il volume edificabile passa da mc. 920 (ex C/1) a mc. 2.760,00 (B/1) .

Sulla base dei nuovi indici viene prevista la realizzazione di un complesso immobiliare composto da cinque unità immobiliari a schiera costituito da:

- realizzazione di n.5 case a schiera, ciascuna su due livelli, con ingresso pedonale, giardino privato prospiciente la strada di P.R.G., portico e parcheggio interno esclusivo con ingresso da strada privata interna;
- realizzazione della strada prevista da P.R.G. con opere di urbanizzazione primaria, sistemazione del marciapiede pedonale e delle opere a verde;
- realizzazione di parcheggi di relazione a raso lungo la strada di P.R.G.;
- sistemazione di verde pubblico nella fascia di rispetto del Fosso, con la realizzazione di un marciapiede pedonale per l'accesso sia al Centro Polifunzionale che al Parco del Benvenuto;

Dati di P.R.G.

- Superficie minima d'intervento mq. 1000,00;
- Rapporto di copertura % 0,40;
- Altezza massima ml. 7,00;
- Indice di fabbricabilità mc/mq 0,40;

CONSIDERATO

Il presente Programma Integrato comporta variante al P.R.G., relativamente alla destinazione d'uso della zona da C1 a B1 e comporta l'assegnazione della relativa volumetria, come indicato nelle N.T.A. del P.R.G..

A - Zona F1 - Servizi

Nel rispetto delle destinazioni urbanistiche contenute nel P.R.G. si prevede la realizzazione di:

11

- 1) Caserma dei carabinieri, volta a rendere più agevole ed efficace l'azione di prevenzione e controllo che essi esercitano sul territorio;
- Superficie del lotto mq. 1980,00;
 - Rapporto di copertura mq. 516,00;
 - Altezza massima ml. 7,10;
 - Indice di fabbricabilità mc/mq. 2,00;
 - Volume di progetto mc. 3664,00;
- 2) Edificio Polifunzionale, riguarda la realizzazione di un magazzino comunale e di un centro per la protezione civile:
- Superficie del lotto mq. 1520,00;
 - Rapporto di copertura mq. 412,00;
 - Altezza massima ml. 6,20;
 - Indice di fabbricabilità mc/mq. 2,00;
 - Volume di progetto mc. 2555,00;

B - Zona F2 - verde pubblico attrezzato

L'area a verde pubblico attrezzato si estende per una superficie pari a mq. 1800,00 che andrà a soddisfare il fabbisogno di verde pubblico previsto dall'art. 3 del D.M. 1444/68 nel rispetto della destinazione urbanistica contenuta nel Piano Regolatore.

C - Zona B1 (ex zona C1) - edilizia residenziale

I dati realizzabili secondo le norme di Piano Regolatore sono:

- Superficie minima d'intervento mq. 2300,00;
- Rapporto di copertura mq. 920,00;
- Altezza massima ml. 7,00;
- Indice di Fabbricabilità mc/mq 0,40;
- Volume di progetto mc. 920,00;

L'amministrazione Comunale propone il cambio di destinazione urbanistica da zona C1 a zona B1 mantenendo gli stessi indici e parametri di tale zona, già contemplata dal Piano Regolatore.

I dati realizzabili secondo la proposta del Programma Integrato sono:

- Superficie minima d'intervento mq. 2300,00;
- Rapporto di copertura mq. 920,00;
- Altezza massima ml. 10,70;
- Indice di Fabbricabilità mc/mq 1,20;
- Volume di progetto mc. 2760,00;

Tale proposta di modifica comporterebbe un aumento di cubatura pari a mc. 1840 e un aumento dell'altezza da mt. 7,00 a mt. 10,70.

Spazi Pubblici

Il numero degli abitanti, supponendo una dotazione di 100 mc/ab. (in considerazione di volumi strettamente connessi alla residenza, art. 3 del D.M. n. 1444 del 2-4-68 è pari a mc. 2760 = 28 abitanti per i quali gli standard urbanistici devono essere reperiti.

La dotazione degli spazi pubblici è considerata con una certa ampiezza rispetto ai minimi consentiti.

Verifica Paesaggistica

L'area d'intervento non risulta sottoposta a vincoli di alcun genere sia dal P.T.P. che dal P.T.P.R..
La tavola A del P.T.P.R. classifica la zona come "Paesaggio agrario di continuità".

Conclusioni

La proposta di trasformazione dell'area interessata dalla variante (da C1 a zona B1) non ha le caratteristiche richieste dal D.M. 1444/68, poiché non si configura come zona B, pertanto questa Direzione regionale approva il Piano con le seguenti modifiche d'ufficio:

- Trasformazione dell'area da zona C1 a zona C7;
- Superficie d'intervento mq. 2300,00;
- Rapporto di copertura % 0,40;
- Altezza massima ml. 7,50;
- Indice di fabbricabilità mc/mq 1,20;
- Volumetria massima realizzabile mc. 2760,00;

Contestualmente all'esecuzione delle opere edilizie dovranno essere realizzati gli standard urbanistici.

Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni di cui ai pareri e nulla osta allegati al progetto, in particolare il parere geologico.

Osservazioni

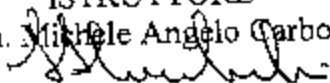
Entro i termini di pubblicazione del Programma Integrato non sono pervenute al Comune osservazioni.

In relazione a quanto precede, preso atto che il Programma Integrato è stato redatto in maniera corretta sia al fine urbanistico che paesaggistico, si è dell'avviso che non sussistono motivi ostativi all'approvazione di detta Variante. In relazione a quanto rappresentato, questa Direzione è del

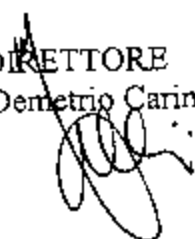
PARERE

Che il Programma Integrato denominato "La porta di Contigliano" in variante al PRG, adottata dall'Amministrazione Comunale di Contigliano con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 27.11.2009, sia meritevole di approvazione.

ISTRUTTORE
Arch. Michele Angelo Carboni



IL DIRETTORE
Arch. Demetrio Carini



DIRIGENTE DELL'AREA
Arch. Vincenzo Cardarello

