

COPIA

Comune di Rieti



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 15 del 15/04/2021

OGGETTO: ZONA URBANISTICA C2 COMPENSORIO N. 3 - ART. 31 N.T.A. DEL P.R.G. COSI' - COME MODIFICATO ED INTEGRATO DAL CAP. 5.2 PUNTO 6 D.G.R. 347/2012 _ PIANO QUADRO PER LA SUDDIVISIONE IN SUB COMPENSORI CON INDIVIDUAZIONE DELLA VIABILITÀ PRINCIPALE, DEGLI STANDARDS URBANISTICI E DELLE ZONE DI EDIFICAZIONE RESIDENZIALE.

L'anno 2021, il giorno 15 del mese di Aprile ore 16:00, e seg. nella sala delle adunanze consiliari della Sede comunale, a seguito di convocazione, regolarmente comunicata nelle forme di legge, dal Presidente in data 8 aprile 2021 con nota prot. n. 18976, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria in seduta pubblica di prima convocazione. Presiede la seduta il Vice Presidente del Consiglio. Fatto l'appello risultano presenti il Sindaco e n. 29 Consiglieri e assenti, sebbene invitati, n. 3 Consiglieri, come segue:

Cognome e Nome	Ruolo	Presente/Assente
Cicchetti Antonio	Sindaco	Presente
Angelucci Alessio	Consigliere	Presente
Antonacci Enzo	Consigliere	Presente
Avetti Emiliana	Consigliere	Presente
Calabrese Giosue'	Consigliere	Presente
Carrozzoni Matteo	Consigliere	Presente
Casanica Roberto	Consigliere	Presente
Chiarinelli Claudia	Consigliere	Presente
De Marco Morena	Consigliere	Presente
Di Marco Angela	Consigliere	Presente
Di Vittorio Fabrizio	Consigliere	Presente
Donati Roberto	Consigliere	Presente
Eleuteri Stefano	Consigliere	Presente
Gregori Angelo	Consigliere	Assente
Forgini Francesco	Consigliere	Presente
Imperatori Moreno	Consigliere	Presente
Labonia Simone	Consigliere	Presente
Leonardi Elena	Consigliere	Presente
Ludovisi Giovanni	Consigliere	Presente
Manzi Maria Teresa	Consigliere	Presente
Mareri Domenico	Consigliere	Assente
Mezzetti Alessandro	Consigliere	Presente
Nobili Fabio	Consigliere	Presente
Paris Alberta	Consigliere	Presente
Petrangeli Simone	Consigliere	Presente
Ramacogi Maurizio	Consigliere	Presente
Rosati Letizia	Consigliere	Presente
Rossi Mauro	Consigliere	Presente
Saletti Ettore Italo	Consigliere	Presente

COPIA

Sebastiani Andrea	Consigliere	Presente
Tosoni Antonio	Consigliere	Presente
Ubertini Carlo	Consigliere	Presente
Giuliano Sanesi	Presidente del Consiglio	Assente

Sono presenti ai lavori gli Assessori Antonio Emili, Oreste De Santis, Onorina Domeniconi, Gianfranco Formichetti, Claudio Valentini, Emiliana Guadagnoli, Giovanna Palomba e Daniele Sinibaldi che partecipano alla seduta senza diritto al voto

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott ssa Laura Mancini

COPIA

IL DIRIGENTE SETTORE IV

Premesso che:

- Il Comune di Rieti è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del 13 luglio 2012 n. 347;
- Il Piano Regolatore Generale ha individuato la zona urbanistica C, sottozona C2 comprensorio n. 3 e regolamentato l'area con il relativo art. 31 comma 4 delle N.T.A.;
- Con Deliberazione di Giunta Regionale n. 347 del 13 luglio 2012 al cap. 5.2 punto 6 sono state apportate modifiche al comma 4 del citato art. 31 delle N.T.A. finalizzate all'obbligo di redazione di un piano quadro preventivo agli strumenti urbanistici attuativi sia di iniziativa pubblica che privata ai fini della trasformazione urbanistica del territorio, tenuto conto che in accoglimento dell'osservazione n. 38 non sono più rappresentate le strade che dividevano la zona in 3 sub-comprensori;
- la citata Deliberazione di Giunta Regionale ha aggiunto nel citato articolo 31 comma 4 delle NTA del PRG dopo la frase *“assistito da convenzione”* la seguente dizione: *“preceduto da un Piano quadro predisposto dall'Amministrazione comunale che dovrà delimitare i sub-comprensori, la viabilità principale, gli standard urbanistici e le zone di edificazione residenziale, approvato dal Consiglio Comunale”*;
- Con deliberazione di C.C. n. 34 del 03.04.2017 è stato approvato ai sensi dell'articolo 13 della legge 10/77 nonché della L.R. n. 35/1978, il Programma Pluriennale di Attuazione che rinvia agli obblighi, a carico dell'Amministrazione, di cui all'art. 31 delle N.T.A. del P.R.G.;
- ad oggi non risultano proposti alcuni strumenti attuativi, né di iniziativa pubblica né privata, sull'area in trattazione poiché non risulta approvato dal Consiglio Comunale il Piano Quadro disposto dall'Ente Regionale;
- il P.P.A. approvato non contiene il prescritto piano quadro e che pertanto, pur avendo inserito nello stesso programma la Zona C2 comprensorio n. 3 non è stato possibile darvi attuazione con gli strumenti attuativi;

Considerato che:

- In ossequio alle Norme di Attuazione del PRG, questo ampio comprensorio dovrà essere connesso con il centro storico con un nuovo collegamento e dovrà essere accompagnato da insediamenti, sistemazioni e spazi verdi che ne garantiscano l'attrattività e la sicurezza, oltre che l'offerta di alcuni servizi e attrezzature pubbliche;
- Occorre adempiere ai contenuti normativi di pianificazione e che pertanto l'assetto generale del piano quadro dovrà tendere alle seguenti finalità:

COPIA

- a) Creare un nuovo collegamento, eminentemente pedonale, fra il centro storico e la zona di espansione situata nel quadrante nord e, più in particolare, fra il nuovo polo del trasporto pubblico ferro gomma presso la stazione FS a sud e l'altro nuovo polo direzionale previsto sulle aree dell'ex-zuccherificio a nord;
 - b) Urbanizzare la sacca pseudo-agricola rimasta ormai all'interno del perimetro urbano, collocandovi servizi pubblici e attività terziarie private, verde pubblico e una quota di edilizia residenziale estensiva;
- Si dovranno perseguire, per l'edificato esistente all'interno del comprensorio, le finalità della L.R. 7/2017 di rigenerazione urbana con apposita deliberazione di Consiglio Comunale: miglioramento della qualità ambientale e architettonica, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente; aumento della sicurezza dei manufatti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/2001 e smi;
 - Come disposto dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 347 del 13 luglio 2012 al cap. 5.2 punto 6 il Piano Quadro dovrà essere approvato in Consiglio Comunale, motivo per cui si è resa opportuna una preventiva forma di partecipazione della collettività con adeguata pubblicità sul sito istituzionale, a cui la presente deliberazione da seguito dopo ampia trattazione;
 - Il Piano Quadro, pur avendone parte dei contenuti, non è uno strumento urbanistico attuativo, ma un programma di sviluppo urbanistico che detta le linee guida a cui i piani attuativi daranno continuità e sviluppo;
 - Il programma urbanistico descritto dal piano quadro non ha contenuti coercitivi, ma è asse di congiunzione fra le previsioni del P.R.G., a cui si adegua, ed i piani attuativi;
 - Il Piano Quadro è atto dovuto in conseguenza dell'approvazione del P.P.A. e ne costituisce necessaria continuità e appendice essendo a quest'ultimo incardinato;
 - Il comprensorio n. 3 ha notevoli dimensioni in termini di estensione superficiale, al fine di favorire la presentazione dei piani attuativi, sono stati individuati degli ambiti di massima, da verificare puntualmente in fase attuativa, entro i quali sviluppare la pianificazione esecutiva;
 - Per le finalità di cui sopra si è data la massima forma di partecipazione alla collettività previa pubblicazione del Piano Quadro con successiva integrazione dello stesso, mediante le proposte della cittadinanza che sono state ritenute accoglibili, previa valutazione dell'Ufficio preposto nonché della Commissione Urbanistica dedicata;
 - A far data dal 06.07.2020 e fino al 30.09.2020 il Piano Quadro preliminare composto di 135 elaborati è stato pubblicato sul sito istituzionale dell'Amministrazione:
<https://www.comune.rieti.it/article/20/07/zona-urbanistica-c2-comprensorio-n-3-art-31-nta-del-prg->

COPIA

cos-come-modificato-ed (All. A), nonché a seguito di numerosi incontri pubblici, sono pervenute n. 23 proposte entro i termini (oltre una fuori termine) e per ciascuna di esse è stata redatta necessaria istruttoria nonché parere conclusivo con prot. n. 46933 del 12.10.2020 (All. B) col seguente esito:

- 1) prot. 37123 del 17.08.2020 – esito negativo;
- 2) prot. 38273 del 27.08.2020 – esito positivo condizionato;
- 3) prot. 38277 del 27.08.2020 – esito positivo condizionato;
- 4) prot. 39414 del 03.09.2020 - esito positivo;
- 5) prot. 39522 del 03.09.2020 – esito negativo;
- 6) prot. 39691 del 07.09.2020 – esito positivo;
- 7) prot. 39755 del 07.09.2020 – esito positivo;
- 8) prot. 39759 del 07.09.2020 – esito positivo;
- 9) prot. 39776 e prot. 39777 – esito negativo;
- 10) prot. 39841 del 07.09.2020 – esito negativo;
- 11) prot. 39841 del 07.09.2020 e prot. 44715 del 30.09.2020 – esito positivo;
- 12) prot. 39874 del 07.09.2020 – esito positivo;
- 13) prot. 39874 del 07.09.2020 – esito positivo;
- 14) prot. 39900 del 07.09.2020 – esito positivo;
- 15) prot. 39912 del 07.09.2020 – esito negativo;
- 16) prot. 43236 del 24.09.2020 – esito positivo;
- 17) prot. 44687 del 30.09.2020 – esito positivo;
- 18) prot. 44689 del 30.09.2020 – esito positivo;
- 19) prot. 44691 del 30.09.2020 – esito positivo;
- 20) prot. 44796 del 01.10.2020 – esito positivo;
- 21) prot. 44842 del 01.10.2020 – esito positivo;
- 22) prot. 44843 del 01.10.2020 – esito positivo;
- 23) prot. 46220 del 08.10.2020 – esito positivo;

- Le proposte ritenute pertinenti hanno concorso alla formazione del Piano Quadro definitivo (All. C);
- È risultato opportuno all'interno del comprensorio 3 della zona C2 individuare due sub-comprensori territoriali distinti, quello dell'edificato esistente e quello delle aree libere. In queste ultime sono state individuate le aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione, per le quali sarà da favorire una relazione tra di esse in fase di sviluppo dei piani attuativi, in un'ottica di disegno unitario del Piano Quadro, mentre all'interno del tessuto edificato dovranno trovare applicazione le finalità della L.R. 7/2017 e per modeste aree residuali in questo sub-comprensorio potrà trovare applicazione il permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 1 ter della L.R. 36/87;

COPIA

- Atteso il carattere preminente che il Piano Quadro riveste per lo sviluppo del comprensorio n.3, si è altresì acquisita con nota prot. 14710 del 15/03/2021 la rivalutazione istruttoria della proposta di Piano Quadro, che ha confermato l'armonicità, congruità e logicità della stessa, concorrendo altresì alla sua formazione, atteso il suo carattere non coercitivo;
- La citata relazione ribadisce la natura programmatica del Piano Quadro, rimandando a tutti gli strumenti urbanistici attuativi che potranno pervenire sia la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, atteso che il Piano Quadro non definisce in concreto ed in forma prescrittiva l'area di localizzazione di progetti, elencati negli allegati II, II-bis, III e IV di cui all'art. 6 comma 2 lett. a del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i, sia la verifica puntuale delle superfici utili esistenti, atteso che la condotta quantificazione della SUL ha un carattere meramente indicativo;
- Il Programma Pluriennale di Attuazione, approvato con Deliberazione n. 34/2017 e valevole fino al 2022 (quinquennale) programma 200 abitanti insediabili entro questo arco, tale valore non sarà ecceduto dal Piano Quadro;
- Il Piano Quadro non produce effetti riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Visti:

- la rivalutazione istruttoria acquisita con prot. 14710 del 15/03/2021;
- il parere favorevole sulla proposta di deliberazione di cui al presente provvedimento reso dal responsabile del servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 comma 1, del D.Lgs. 267/2000;
- la legge n. 241/1990;
- il D.Lgs. n. 267/2000;
- Il P.T.P. e il P.T.P.R. adottato;
- il vigente P.R.G.;
- la D.G.R. n. 347/2012
- lo Statuto comunale;
- la Commissione Urbanistica del 01.04.2021;

Su indicazione dell'Assessore all'Urbanistica e Lavori Pubblici Avv. Antonio Emili;

PROPONE

Di ritenere le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto;

1. Di approvare il Piano Quadro per la delimitazione dei sub-comprensori e ambiti di attuazione, della viabilità principale, degli standard urbanistici e delle zone di edificazione residenziale della Zona urbanistica C2 comprensorio n. 3 - Art. 31 N.T.A. del P.R.G. così come modificato ed integrato dal Cap. 5.2 punto 6 D.G.R. 347/2012, composto dai seguenti elaborati redatti dal Settore IV (All. C):

COPIA

Relazione piano quadro - Disposizioni per l'attuazione

TAVOLA GRAFICA

2. Di sottoporre a verifica di assoggettabilità a Vas ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e smi gli strumenti urbanistici attuativi che potranno pervenire coerentemente alle linee programmatiche e di assetto contenute nel presente Piano Quadro, individuando in forma prescrittiva l'area di localizzazione e relativo dimensionamento delle infrastrutture prevedibili correlatamente alle destinazioni d'uso scelte tra quelle ammesse dall'art. 31 delle N.T.A;
3. Di inviare alla competente Direzione della Regione Lazio la presente deliberazione per la verifica di conformità allo strumento urbanistico generale e alle norme urbanistiche;
4. Di dare mandato al Dirigente del Settore IV, nell'ambito della propria competenza, di adottare ogni atto connesso e conseguente necessario a dare attuazione alla presente deliberazione;
5. Di dare atto che il Responsabile del Procedimento è: l'Arch. Luciano Vagni;

Di pubblicare il presente atto e relativi allegati sul sito istituzionale al fine di darne massima diffusione.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Luciano Vagni

Il Dirigente del Settore IV
Ing. Roberto Di Marco



CITTÀ DI RIETI

CENTRO D'ITALIA

IL COMUNE

Home

Sindaco

Giunta Comunale

Programma

Consiglio Comunale

Commissioni

Statuto

Potere Sostitutivo

Regolamenti

Comunicati stampa

Il Comune informa - Avvisi

Segretario Generale

UFFICI E SERVIZI

Zona urbanistica C2 comprensorio n. 3 - Art. 31 N.T.A. del P.R.G. così come modificato ed integrato dal Cap. 5.2 punto 6 D.G.R. 347/2012 - Piano Quadro per la suddivisione in sub-comprensori e comparti di attuazione con individuazione delle aree da cedere

Pubblicato il 6 Luglio, 2020 - 11:05

La documentazione relativa è in allegato e sarà pubblicata per giorni 30 dalla data sottoindicata. I cittadini o associazioni aventi titolo ed aventi interesse legittimo, sono invitati a presentare le proprie proposte, in carta semplice ed ed eventualmente corredate da elaborati entro il termine di 30 gg. oltre la conclusione della pubblicazione.

Le proposte dovranno essere inviate a mezzo PEC al Settore IV - Pianificazione e Gestione del

Territorio all'indirizzo protocollo@pec.comune.rieti.it

Allegato Articolo:

- ELAB 4_Progetto preliminare della viabilità studio TAV-Milano.pdf
- ELAB 5_Schede SUL esistente.pdf
- Relazione piano quadro-disposizioni per l'attuazione-signed.pdf
- TAV 1_inquadramento generale-signed.pdf
- TAV 2 estratto cus-signed.pdf
- TAV 3 estratto PTIP-signed.pdf
- TAV 5_calcolo SUL esistente-signed.pdf
- TAV 7 schema della viabilità-signed.pdf
- TAV 8_soprintendenza del sub-comprensorio-signed.pdf



COMUNE DI RIETI

Settore IV – Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata

Rieti li 08.10.2020

Al Dirigente Settore IV
Ing. Roberto Di Marco
SEDE

P.E.C.: protocollo@pec.comune.rieti.it

E.p.c. All' Assessore all'Urbanistica
Avv. Antonio Emili
SEDE

P.E.C.: protocollo@pec.comune.rieti.it

Al Presidente della Commissione Urbanistica
Dott. Matteo Carrozzoni
SEDE

P.E.C.: protocollo@pec.comune.rieti.it

Oggetto: Zona Urbanistica C2 comprensorio n.3 – Piano Quadro per la suddivisione in sub-comprensori e comparti di attuazione.

Proposte integrative del Piano Quadro a seguito di pubblicazione sul sito istituzionale.

Parere del Responsabile del Procedimento.

Il Piano quadro in oggetto ed i suoi elaborati a corredo sono stati pubblicati sul sito istituzionale di Questa Amministrazione a far data dal 06.07.2020 in esito alla richiesta dell'Assessorato all'Urbanistica e Lavori Pubblici prot. 30588 del 06.07.2020 correlatamente alla seduta della Commissione Consiliare Urbanistica del 02.07.2020.

A seguito della citata pubblicazione, prorogata per effetto della comunicazione dell'Assessorato all'Urbanistica e Lavori Pubblici prot. 40097 del 08.09.2020 fino al 30.09.2020, sono pervenute n.2 2 proposte integrative da parte degli interessati di cui sotto si riporta elenco puntuale, in ordine di protocollo, ed esito istruttorio per la formazione del parere conclusivo, a cura di Codesta Dirigenza, che sarà parte integrante della Deliberazione Consiliare di approvazione.



COMUNE DI RIETI

Settore IV – Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata

- 1) Associazione “Rieti Democratica – Liberi e Forti” – Legale Rappresentante Matteo Monaco (prot. 37123 del 17.08.2020 – All.1).

La sopraindicata nota non è stata formulata sotto la forma di “*proposta*” che avrebbe dovuto avere il compito di formare il P.Q. così come richiesto, ma è stata invece auto-definita come “*osservazioni*” allo stesso, escludendo quindi ogni indicazione progettuale e postulando in anticipo, e in fuori gioco, un procedimento amministrativo non in atto (adozione-osservazioni-controdeduzioni-approvazione).

Il P.Q. non risulta codificato da alcuna norma di riferimento quindi, parimenti, le “*osservazioni*” sono proprie di altri procedimenti di cui certamente il citato strumento non fa parte.

Esso è stato obbligato dalla Regione Lazio in sede di approvazione del P.R.G. nel cap. 5.2 punto 6 della D.G.R. 347/2012.

L'ufficio ha provveduto ad accertare presso gli Uffici Regionali, preliminarmente alla redazione dello schema di P.Q., l'iter amministrativo più idoneo da adottare per la sua realizzazione ed ha pienamente condiviso l'impostazione e definizione fornita di programma urbanistico non coercitivo escludendolo perciò dai canonici canali e livelli pianificatori.

Diverse interpretazioni non risultano dunque condivisibili.

Qualora si volesse codificare il P.Q. si renderebbe necessario ricorrere, con le dovute cautele, alla giurisprudenza consolidata in materia (Sent. Cons. Stato Sez. IV n.1456 del 19.03.2003 e Sent. Cons. Stato Sez. IV n. 2252 del 23.04.2013) che, entrambe sullo stesso tenore, incardinano il P.Q. su di un piano parallelo di attuazione urbanistica a quello dello strumento esecutivo.

Non risulta dunque condivisibile la definizione fornita dall'Associazione di “secondo livello” di pianificazione dopo quella generale e “propedeutico” di quello attuativo essendo in contrasto con le indicazioni fornite dai principi enunciati dal Consiglio di Stato.

L'impostazione adottata dall'Amministrazione è stata quella di rendere il P.Q. uno scheletro programmatico a cui la più ampia porzione di cittadinanza interessata possibile potesse fornire il proprio contributo formativo con le presenti proposte.

Si andrà comunque nel dettaglio ad analizzare le “*osservazioni*”, seppure non richieste lo si ribadisce, depositate:

L'impianto stradale è ricavato essenzialmente da uno studio approfondito ed accurato commissionato dall'Amministrazione allo Studio TAU di Milano correlatamente a tutto il P.U.T..



COMUNE DI RIETI

Settore IV – Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata

Da esso si evince chiaramente che la viabilità in trattazione nel solo comprensorio è principalmente di livello locale e di quartiere e non di assetto generale del P.R.G. tale da richiedere varianti allo stesso.

Si riportano, a stralcio, solo a titolo indicativo e rinviando ad una più approfondita lettura seppure integralmente riportata, alcune delle definizioni tratte dallo studio preliminare sopra citato che il P.Q. ha recepito integralmente:

"gli interventi previsti dal progetto sono rivolti alla realizzazione di una nuova viabilità in grado di supportare lo sviluppo e la trasformazione urbana dell'area di interesse"

"I due collegamenti descritti costituiscono l'orditura fondamentale per lo sviluppo delle connessioni dell'intera area con le principali direttrici di traffico, rappresentate da viale Maraini, via Micioccoli e viale Nenni, e vengono classificati dal progetto come viabilità urbana di quartiere"

"Alla rete descritta e classificata come viabilità urbana di quartiere, il progetto collega una maglia stradale minore, classificata come interzonale e locale, che tende a recuperare le connessioni esistenti e ad integrarle con nuove, in modo tale da garantire la migliore accessibilità da e per tutti i principali instradamenti".

E così via dicendo.

La rete definitiva sarà comunque a carico dei titolari delle aree che ne cureranno la realizzazione in seno ai successivi strumenti urbanistici attuativi trattandosi di opere di urbanizzazione primaria.

Non appare quindi condivisibile, in questa sede, una diversa impostazione, confutando quella dello studio incaricato, tesa ad attribuire ai tracciati stradali la definizione di varianti al P.R.G.

Il dimensionamento della SUL, effettivamente realizzabile, ottenuta sottraendo dall'indice imposto per la superficie territoriale l'edificato esistente, è la medesima operazione effettuata sia dai progettisti del P.R.G. che dalla Regione Lazio nella Delibera di approvazione dello stesso n. 347/2012 (ved. scheda pag.211 del BURL n.35/2012). Perciò non soltanto è "scontato" tale calcolo, ma obbligato.

In aggiunta lo schema di P.Q. pubblicato sul sito suddivide comunque nella verifica della SUL esistente quella residenziale da quella non, indicandone i relativi valori.

Sarà poi cura dei titolari delle aree effettuare le scelte definitive entro e non oltre i valori imposti dal P.R.G. con gli indici assegnati.



COMUNE DI RIETI

Settore IV – Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata

Il P.Q. non sarà in contrasto con il P.P.A. Tale ultimo strumento, approvato con Deliberazione n. 34/2017 e valevole fino al 2022 (quinquennale) programma 200 abitanti insediabili entro tale arco (pag. 18 della relazione allegata).

Tale valore non sarà ecceduto dal P.Q.

Diversamente qualora le scelte di pianificazione dei titolari delle aree dovessero essere orientate ad un'edificazione di tipo non residenziale allora, ancora conformemente al P.P.A. che attiva tutte le superfici destinate a servizi pubblici, privati e produttivi (pag. 9 della relazione allegata allo stesso P.P.A.), potrà essere insediata tutta la SUL indicata anche entro il 2022.

Va poi considerato che ricorre l'obbligo, a cura dell'Amministrazione, ed in adempimento del punto 3 della D.C.C. n. 34 del 03.04.2017, di revisionare il P.P.A. a partire da 18 mesi dalla sua approvazione.

Quindi, per quanto sopra, essendo già decaduto tale termine, è certamente considerabile nell'immediato futuro l'ipotesi che anche gli abitanti insediabili potranno essere diversi da quelli attualmente indicati.

L'individuazione del sub-comprensorio A è il risultato di una semplice verifica del rapporto che, come noto, intercorre tra la dimensione dell'edificato esistente e la superficie di terreno dallo stesso assorbito nel rapporto stabilito dall'indice di fabbricabilità territoriale.

Non appare quindi condivisibile la formazione di due zone omogenee urbanistiche diverse in luogo dei sub-comprensori, esulando tale procedura dal compito assegnato al P.Q.

Il ricorso alla Carta dell'Uso del Suolo quale strumento conoscitivo del territorio e di programmazione urbanistica è codificato dalle più recenti disposizioni contenute nelle normative urbanistiche regionali, a tal fine basti citare, da ultimo, il comma 7 dell'art. 1 della L.R. 7/2017 che definisce la nozione di territorio urbanizzato e che risulta pienamente applicabile alle aree urbanizzate del comprensorio in trattazione.

Non appare condivisibile escludere un significativo strumento, a disposizione dell'Amministrazione, come la Carta dell'Uso del Suolo fornita dalla Regione Lazio, dalla programmazione urbanistica.

L'orientamento giurisprudenziale sopra citato, circa la codifica urbanistica del P.Q., allinea quest'ultimo sullo stesso livello di pianificazione del piano attuativo (secondo livello, quindi lo si ribadisce) e lo ritiene anche alternativo.



COMUNE DI RIETI

Settore IV – Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata

Nell'ambito di un piano esecutivo è possibile individuare i comparti di attuazione (questi si di terzo livello) che costituiscono le unità dello stesso piano. Per la nota e conseguenziale proprietà matematica quindi il piano quadro può contenere i comparti.

Continuando su questa linea i piani attuativi conformi al P.R.G. a norma dell'art. 1 bis della L.R. 36/87 sono approvati in Giunta Comunale, ne consegue che anche il P.Q. potrà essere approvato, successivamente, in Giunta Comunale qualora l'Amministrazione intenda procedere alle sue proprie facoltà pianificatorie di iniziativa pubblica assurgendolo (correttamente) allo stesso ruolo.

L'Amministrazione ha, in questa fase preliminare, aderito letteralmente alle disposizioni regionali, condividendone le ragioni, di inquadrare il P.Q. quale strumento programmatico da approvare in Consiglio Comunale.

Resta comunque impregiudicata una successiva fase incardinata nell'art. 1 bis della L.R. 36/87 volta ad adottare il P.Q. stesso quale strumento urbanistico esecutivo. In tale sede ne ricorreranno anche tutti i necessari ed obbligatori pareri sovra-comunali, oltre ai noti procedimenti adozione-approvazione.

Le attuali indicazioni fornite sui comparti non sono quindi da intendersi esecutive ma mero indirizzo programmatico sugli strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata e che pertanto in sede di stesura definitiva del P.Q. saranno qualificati come ambiti.

Non appare quindi condivisibile l'interpretazione fornita dall'Associazione di sovrapporre le due fasi essendo in antitesi sia con la norma che con le indicazioni regionali.

Come noto, con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 100 e 101 del 2019, ben prima del P.Q., sono state adottate le disposizioni contenute negli artt. 3 e 5 della Legge Regionale 7 del 2017 (e tali disposizioni hanno riguardato anche la zona urbanistica in trattazione).

La Regione Lazio ha richiesto integrazioni a tali atti, avendoli ritenuti incompleti ed in parte errati, rispetto alle previsioni della norma invocata ovvero rispetto a successiva determinazione intervenuta (gennaio 2020).

L'Ufficio ha pertanto dovuto procedere ad una revisione delle citate Deliberazioni adeguandole e correggendole ai sensi di norma, anche intervenendo sul comprensorio 3 della Zona C2, essendovi già ricompreso.

Non appare affatto condivisibile giudicare una norma regionale quale strumento "agevolatore" o "semplificatore", atteso che le sue finalità sono ben esplicitate nell'articolo e sono ben lungi da quelle dichiarate nella nota osservativa dell'Associazione sopra riportata.



COMUNE DI RIETI

Settore IV – Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata

Il P.Q., in tal senso, risulta strumento utile per armonizzare la procedimentalizzazione della rigenerazione urbana con quella della procedura ordinaria imposta dal P.R.G.

La eventuale monetizzazione degli standard, in esecuzione di un intervento di rigenerazione urbana, è sancita dal co.1 dell'art.8 della L.R.7/2017 e non certamente dalle indicazioni del P.Q.

L'esito del percorso amministrativo relativo alle delibere conseguenziali alle citate 100 e 101 del 2019 è oggetto di altro procedimento separato, col P.Q. vi è solo necessaria integrazione e armonizzazione.

Non appare condivisibile sostituire le procedure imposte dalla L.R. 7/2017 con quelle invece applicabili al P.Q.

In sintesi conclusiva la nota osservativa, in ogni sua parte, fuorvia dallo spirito più volte richiamato del P.Q. e, anche corredata da datati pensieri urbanistici, non fornisce alcuna proposta progettuale e programmatica come invece richiesto, diversamente, ha i toni oppositivi avverso una forma embrionale in costruzione non ancora approvata dal Consiglio Comunale.

Esula, in tal modo, integralmente dall'interesse dell'Amministrazione Comunale il cui intento rimane quello di costruire uno strumento programmatico utile allo sviluppo dell'area indicato dal Piano Regolatore.

La presente osservazione è inoltre in contrasto con le opportune proposte invece formulate dai proprietari dei terreni e dei fabbricati narrate alle numerazioni 2, 3, 4, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 19, 20, 21 e 22 della presente trattazione.

L'Ufficio resta comunque a disposizione a ricevere ogni apporto costruttivo, anche futuro e meglio formulato, funzionale alla redazione del P.Q. che l'Associazione riterrà opportuno proporre.

2) Spadoni Roberto e Spadoni Antonio (prot. 38273 del 27.08.2020 – All.2).

La sopraindicata richiesta è finalizzata alla modifica dei perimetri indicati nelle Tav. 2 e 3, uniformandoli a quelli della Tav. 13 circa la p.lla 981.

Le tavole 2 e 3 riportano estratti rispettivamente del Piano Territoriale Paesistico e della Carta dell'Uso del Suolo. Tali elaborati non possono essere modificati dall'Amministrazione Comunale né è questa la sede. In tal senso pertanto l'istanza deve essere respinta.

Tuttavia dal tenore della nota si evince che la Tav. 13, essa si elaborato essenziale del P.Q. redatto da Questa Amministrazione ed oggetto di proposte, sia adeguata alle volontà dei richiedenti, pertanto si conferma quanto in essa riportato in merito alla p.lla 981.



COMUNE DI RIETI

Settore IV – Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata

3) Spadoni Roberto e Sacconi Laura (prot. 38277 del 27.08.2020 – All.3).

La sopraindicata richiesta è finalizzata alla modifica dei perimetri indicati nelle Tav. 2 e 3, uniformandoli a quelli della Tav. 13 circa la p.lla 226.

Le tavole 2 e 3 riportano estratti rispettivamente del Piano Territoriale Paesistico e della Carta dell'Uso del Suolo. Tali elaborati non possono essere modificati dall'Amministrazione Comunale né è questa la sede. In tal senso pertanto l'istanza deve essere respinta.

Tuttavia dal tenore della nota si evince che la Tav. 13, essa si è elaborata essenzialmente del P.Q. redatto da Questa Amministrazione ed oggetto di proposte, sia adeguata alle volontà dei richiedenti, pertanto si conferma quanto in essa riportato in merito alla p.lla 226.

4) Tozzi Lia + 2 (prot. 39414 del 03.09.2020 – All.4).

La sopraindicata richiesta è finalizzata alla modifica del perimetro del sub-comprensorio A estendendolo a tutta la p.lla 1100 di proprietà dei richiedenti.

Atteso infatti che tale terreno risulta suddiviso tra i due sub-comprensori, la proposta risulta meritevole di accoglimento. Pertanto il perimetro del sub-comprensorio A, relativo ai nuclei edificati, dovrà essere esteso a tutta la p.lla 1100 del Fg. 76.

Su tale proposta, per effetto della comunicazione ex art.6 bis L.241/90 prot. 20632 del 12.05.2020 l'Arch. Grillo si astiene.

5) Martini Vincenzo e Giovannelli David (prot. 39522 del 03.09.2020 – All.5).

La sopraindicata nota non è stata formulata sotto la forma di "*proposta*" che avrebbe dovuto avere il compito di formare il P.Q., così come richiesto, ma è stata invece auto-definita come "*opposizione*" ai contenuti dello stesso, escludendo quindi ogni indicazione progettuale.

La richiesta non risulta sottoscritta da tutti i proprietari della p.lla 132 (Giovannelli David comproprietario per 2/12).

L'ufficio rileva che entrambe le particelle nella titolarità, seppure parziale dei richiedenti, ovvero la 132 e la 133 del Fg. 76 della superficie complessiva di mq 4.457 (2567+1890) hanno ad oggi già esaurito le potenzialità edificatorie espresse dal Piano Regolatore, atteso che tali terreni



COMUNE DI RIETI

Settore IV – Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata

risultano asserviti ai quattro fabbricati esistenti di proprietà degli stessi richiedenti insistenti sui terreni attigui (p.lla 239 e p.lla 744). Risulta infatti che gli edifici esistenti sviluppano complessivamente una SUL di 747,82 mq., mentre i terreni disponibili di 4.457 mq sviluppano una sul massima da P.R.G. di 623,98 ($4.457 \times 0,14$ mq/mq).

Pertanto tali aree sono state inserite nel sub-comprensorio A relativo all'edificio esistente.

Ad essi sono applicabili all'attualità i contenuti dell'art. 6 della L.R. 7/2017, e nel prossimo futuro anche quelli di cui agli artt. 3 e 5 della stessa Legge sulla Rigenerazione Urbana, essendo quindi consentito sia per finalità di risparmio energetico che di adeguamento antisismico di giovare della premialità della norma citata.

Ovvero, in particolare, è sempre consentito o usufruire di un ampliamento, anche separato dal corpo edificato originario, del 20% o demolire e ricostruire anche in più edifici con premialità del 20 o 30%.

L'opposizione dei richiedenti è quindi rivolta alle altrui proprietà individuando delle linee guida che, seppur parzialmente condivisibili, non risultano conformi agli obblighi imposti dal P.R.G.

Si ricorda, infatti che il P.Q. è conforme al P.R.G. e che, sulla scorta delle indicazioni dell'Ente Regionale fornite con D.G.R. 347/2012, è un obbligo di Questa Amministrazione formarlo.

Le opposizioni indicate con nota in allegato indirizzano invece verso una variante al P.R.G., di cui questa non risulta la sede corretta di valutazione.

6) Zuccolo Paola (prot. 39691 del 07.09.2020 – All.6).

La sopraindicata proposta è finalizzata all'eliminazione di un modesto braccio stradale con relativa rotatoria collocati nel comparto 4 e tesi a ricollegare l'attuale Via Sarego con un tratto senza uscita di Via Porrara.

Attesa la natura programmatica del P.Q., su cui il Consiglio Comunale è chiamato a dare indirizzo, tale proposta appare accoglibile e sarà cura dei titolari delle aree del comparto interessato, individuare più adeguata collocazione previa puntuale analisi dei flussi di traffico interni.

Qualora ne ricorra il caso e ad esito favorevole dei flussi di traffico veicolari, tale piccolo asse potrà avere esclusiva valenza ciclabile e pedonale.

7) Martini Leonello e Martini Giancarlo (prot. 39755 del 07.09.2020 – All.7).



COMUNE DI RIETI

Settore IV – Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata

La sopraindicata proposta è finalizzata ad introdurre i terreni censiti al Fg. 76 p.lle 929, 271, 272, 273, e 384 nel sub-comprensorio B, ovvero quello delle aree libere da assoggettare a strumento attuativo in luogo del preliminare assegnato sub-comprensorio A.

Viene altresì richiesto di ricollocare la viabilità indicata nello schema preliminare individuato nell'ambito 7 rendendola conforme alle prescrizioni generali di P.R.G.

Tale proposta appare pienamente condivisibile pertanto tutti i terreni sopra indicati saranno collocati nel sub comprensorio B e saranno soggetti allo stesso strumento urbanistico attuativo ed unitario previsto nell'ambito 7. La viabilità definitiva sarà quella indicata nella proposta n. 11.

8) Pezzotti Gianfranco (prot. 39759 del 07.09.2020 – All.8).

La sopraindicata proposta è finalizzata ad introdurre porzione di terreni censiti al Fg. 77 p.lle 332 e 1000 e relativi fabbricati nel sub-comprensorio A, ovvero quello dell'edificio esistente, in luogo del preliminare assegnato sub-comprensorio B.

Tale proposta è motivata dalla sussistenza, all'attualità, di apposita istanza di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 6 della L.R.7/2017.

Tale proposta appare perciò pienamente condivisibile pertanto la porzione di terreni indicati nella planimetria allegata saranno collocati nel sub comprensorio A.

9) Beretta Maurizio (prot. 39776 e prot. 39777 del 07.09.2020 – All.9).

La sopraindicata nota non è stata formulata sotto la forma di "*proposta*" che avrebbe dovuto avere il compito di formare il P.Q. così come richiesto, ma è stata invece auto-definita come "*segnalazione*" ed "*osservazione*" allo stesso, escludendo quindi ogni indicazione progettuale e postulando in anticipo, e in fuori gioco, un procedimento amministrativo non in atto (adozione-osservazioni-controdeduzioni-approvazione).

Inoltre risulta redatta da "*comitato di proprietari*" di cui però non è stato allegato alcun atto costitutivo né alcuna firma dei con-partecipanti salvo quella sopra indicata.

Per quanto sopra la presente osservazione deve ritenersi formulata esclusivamente dalla ditta sopraindicata che però non dispone di alcuna proprietà sulle aree interessate (Accertamento 08/2020 Fonte Agenzia Entrate salvo ulteriore verifica).

Si procederà comunque nel merito e nell'ordine delle indicazioni fornite.



COMUNE DI RIETI

Settore IV – Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata

Il P.Q. è un programma urbanistico e le proposte che perverranno non hanno natura né perentoria né coercitiva. Si rinvia in tal senso all'osservazione n. 1 del presente atto.

Non appare perciò condivisibile alcuna diversa interpretazione, segnalata dal soggetto.

Circa le date di pubblicazione e di presentazione delle proposte esse, come noto, sono state prorogate al 30.09.2020 e quindi ben oltre i sessanta giorni inizialmente previsti (inizio pubblicazione 06/07/2020).

Non risulta pari al vero che i verbali della commissione urbanistica non siano stati pubblicati sul sito istituzionale. Si invita l'opponente a prenderne visione al seguente link, all'epoca della pubblicazione (06/07) e a tutt'oggi visionabili, dell'intera commissione in video conferenza:

<https://transcripts.gotomeeting.com/#!/s/236721d77da822d1e25ba8f018940fac8828011066a177fe0e7db7cef06c93df>

Qualora si volesse codificare il P.Q. si renderebbe necessario ricorrere, con le dovute cautele, alla giurisprudenza consolidata in materia (Sent. Cons. Stato Sez. IV n.1456 del 19.03.2003 e Sent. Cons. Stato Sez. IV n. 2252 del 23.04.2013) che, entrambe sullo stesso tenore, incardinano il P.Q. su di un piano parallelo di attuazione urbanistica a quello dello strumento esecutivo.

L'orientamento giurisprudenziale sopra citato, circa la codifica urbanistica del P.Q., allinea quest'ultimo sullo stesso livello di pianificazione del piano attuativo e lo ritiene anche alternativo.

Nell'ambito di un piano esecutivo è dunque possibile individuare i comparti di attuazione che costituiscono le unità dello stesso piano. Per la nota e conseguenziale proprietà matematica quindi il piano quadro può contenere i comparti.

Continuando su questa linea i piani attuativi conformi al P.R.G. a norma dell'art. 1 bis della L.R. 36/87 sono approvati in Giunta Comunale, ne consegue che anche il P.Q. potrà essere approvato, successivamente, in Giunta Comunale qualora l'Amministrazione intenda procedere alle sue proprie facoltà pianificatorie di iniziativa pubblica assurgendolo (correttamente) allo stesso ruolo.

L'Amministrazione ha, in questa fase preliminare, aderito letteralmente alle disposizioni regionali, condividendone le ragioni, di inquadrare il P.Q. quale strumento programmatico da approvare in Consiglio Comunale.

Resta comunque impregiudicata una successiva fase incardinata nell'art. 1 bis della L.R. 36/87 volta ad adottare il P.Q. stesso quale strumento urbanistico esecutivo. In tale sede ne ricorreranno anche tutti i necessari ed obbligatori pareri sovra-comunali, oltre ai noti procedimenti adozione-approvazione.



COMUNE DI RIETI

Settore IV – Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata

Le attuali indicazioni fornite sui comparti non sono quindi da intendersi esecutive ma mero indirizzo programmatico sugli strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata che pertanto in sede di stesura definitiva saranno qualificati come ambiti.

Il P.Q. non può interessare aree diverse dalla zona C2-Comprensorio 3.

Quanto sopra in esatta aderenza agli obblighi disposti dalla Regione Lazio a carico dell'Amministrazione Comunale con D.G.R. 347/2012 cap. 5.2 recante proposte di modifica alle N.T.A. punto 6 (pag.54).

Non appare dunque condivisibile l'interpretazione fornita dal soggetto interessato di inserire nel P.Q. il comprensorio dello zuccherificio, quello della Snia Viscosa o quello della Montedison.

L'impianto stradale è ricavato essenzialmente da uno studio approfondito ed accurato commissionato dall'Amministrazione allo Studio TAU di Milano correlatamente a tutto il P.U.T..

Da esso si evince chiaramente che la viabilità in trattazione nel solo comprensorio è principalmente di livello locale e di quartiere e non di assetto generale del P.R.G. tale da richiedere varianti allo stesso.

Si riportano, a stralcio, solo a titolo indicativo e rinviando ad una più approfondita lettura seppure integralmente riportata, alcune delle definizioni tratte dallo studio preliminare sopra citato che il P.Q. ha recepito integralmente:

"gli interventi previsti dal progetto sono rivolti alla realizzazione di una nuova viabilità in grado di supportare lo sviluppo e la trasformazione urbana dell'area di interesse"

"I due collegamenti descritti costituiscono l'orditura fondamentale per lo sviluppo delle connessioni dell'intera area con le principali direttrici di traffico, rappresentate da viale Maraini, via Micioccoli e viale Nenni, e vengono classificati dal progetto come viabilità urbana di quartiere"

"Alla rete descritta e classificata come viabilità urbana di quartiere, il progetto collega una maglia stradale minore, classificata come interzonale e locale, che tende a recuperare le connessioni esistenti e ad integrarle con nuove, in modo tale da garantire la migliore accessibilità da e per tutti i principali instradamenti".

E così via dicendo.

La rete definitiva sarà comunque a carico dei titolari delle aree che ne cureranno la realizzazione in seno ai successivi strumenti urbanistici attuativi trattandosi di opere di urbanizzazione primaria.



COMUNE DI RIETI

Settore IV – Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata

Non appare quindi condivisibile, in questa sede, una diversa impostazione fornita dal soggetto interessato, confutando quella dello studio incaricato, tesa ad attribuire ai tracciati stradali la definizione di varianti al P.R.G.

Il P.Q. non sarà in contrasto con il P.P.A. Tale ultimo strumento, approvato con Deliberazione n. 34/2017 e valevole fino al 2022 (quinquennale) programma 200 abitanti insediabili entro tale arco (pag. 18 della relazione allegata).

Tale valore non sarà ecceduto dal P.Q.

Diversamente qualora le scelte di pianificazione dei titolari delle aree dovessero essere orientate ad un'edificazione di tipo non residenziale allora, ancora conformemente al P.P.A. che attiva tutte le superfici destinate a servizi pubblici, privati e produttivi (pag. 9 della relazione allegata allo stesso P.P.A.), potrà essere insediata tutta la SUL indicata anche entro il 2022.

Va poi considerato che ricorre l'obbligo, a cura dell'Amministrazione, ed in adempimento del punto 3 della D.C.C. n. 34 del 03.04.2017, di revisionare il P.P.A. a partire da 18 mesi dalla sua approvazione.

Quindi, per quanto sopra, essendo già decaduto tale termine, è certamente considerabile nell'immediato futuro l'ipotesi che anche gli abitanti insediabili potranno essere diversi da quelli attualmente indicati.

Non appare quindi condivisibile la valutazione operata dal soggetto interessato tesa a presumere una "triplicazione" degli abitanti insediabili.

In sintesi le destinazioni delle zone urbanistiche limitrofe a quella in trattazione sono già note da circa 18 anni ovvero a partire dall'adozione del P.R.G. (2002) ed in esso, all'attualità, sono chiaramente indicate; la viabilità del P.Q. è frutto di un accurato ed approfondito studio a cui il soggetto interessato non fornisce alcuna proposta alternativa; la predisposizione di una variante al P.R.G. non è in trattazione in questa sede.

Per tutto quanto sopra esposto le osservazioni del soggetto interessato non possono essere accolte per mancanza di titolarità sulle aree, per le erroneità narrate, per una mancanza sostanziale di qualsivoglia proposta alternativa.

La presente osservazione è inoltre in contrasto con le opportune proposte invece formulate dai proprietari dei terreni e dei fabbricati narrate alle numerazioni 2, 3, 4, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 19, 20, 21 e 22 della presente trattazione.



COMUNE DI RIETI

Settore IV – Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata

10) Grassi Susanna e Grassi Mauro (prot. 39841 del 07.09.2020 – All.10).

La sopraindicata proposta è finalizzata alla seguente considerazione: *“auspicano che la stessa possa ricadere in una lottizzazione che consenta nella propria area una singola edificazione di proprietà individuale privata”*.

Tale impostazione non appare condivisibile stante gli obblighi imposti dal P.R.G. di formare strumenti attuativi preventivi all'edificazione.

11) Martini Giancarlo +10 (prot. 39841 del 07.09.2020-prot. 44715 del 30.09.2020– All.11).

La sopraindicata proposta risulta pienamente condivisibile pertanto appare coerente con l'impostazione generale del P.Q. la nuova collocazione della viabilità interna, l'ampliamento del sub-compensorio B come da proposta n.7 oltrechè la possibilità di distribuire la sul non residenziale in maniera mista negli edifici residenziali. Tutti questi elementi dovranno essere introdotti nel successivo strumento urbanistico attuativo. Il secondo protocollo contiene la medesima proposta sopra riportata con le firme dei proprietari mancanti nella prima.

12) Mancini Stefano (prot. 39874 del 07.09.2020 – All.12).

La sopraindicata proposta risulta pienamente condivisibile. Il successivo strumento urbanistico attuativo dovrà tenere conto delle indicazioni fornite oltrechè di quelle degli altri proprietari interessati.

13) Samperna Francesco + 4 (prot. 39874 del 07.09.2020 – All.13).

La sopraindicata proposta risulta pienamente condivisibile. Essa è tesa a riconfigurare i perimetri proposti tra il sub compensorio A ed il sub compensorio B, con una riduzione complessiva di quest'ultimo ed un'estensione del primo. Tale azione è tesa a favorire interventi di rigenerazione urbana e riuso dell'esistente. Tale comparto dovrà essere dotato di idonea viabilità interne e di distribuzione. Il successivo strumento urbanistico attuativo dovrà tenere conto delle indicazioni fornite oltrechè di quelle degli altri proprietari interessati. Per ciò che concerne la



COMUNE DI RIETI

Settore IV – Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata

riperimetrazione dell'ambito n. 6 la proposta non risulta sottoscritta da tutti proprietari perciò l'esatto perimetro, riportato negli elaborati grafici, è il risultato di altre proposte di proprietari limitrofi.

L'esatto andamento dell'impianto viario dovrà essere fissato in via definitiva nello strumento attuativo, quello riportato negli allegati elaborati grafici è da intendersi solo a carattere indicativo.

14) Bizzoca Giorgia (prot. 39900 del 07.09.2020 – All.14).

La sopraindicata proposta risulta condivisibile, il terreno, di proprietà della richiedente (Fg. 76 p.lla 1056) sarà inserito nel sub-comprensorio A relativo alle aree già edificate ed eventualmente soggetto agli interventi di rigenerazione urbana sugli ulteriori limitrofi edifici di proprietà della richiedente.

15) Silvi Valeria + 10 (prot. 39912 del 07.09.2020 – All.15).

La sopraindicata nota non è stata formulata sotto la forma di "*proposta*" che avrebbe dovuto avere il compito di formare il P.Q. così come richiesto, ma è stata invece auto-definita come "*osservazione*" allo stesso, escludendo quindi ogni indicazione progettuale e postulando in anticipo, e in fuori gioco, un procedimento amministrativo non in atto (adozione-osservazioni-controdeduzioni-approvazione).

I soggetti sottoscrittori la nota non risultano proprietari di terreni con disponibilità edificatoria prevista dal P.R.G. ma di edificato esistente con relative corti già asservite allo stesso pertanto risultano inseriti nel sub-comprensorio A. Per essi risultano applicabili gli interventi di rigenerazione urbana.

Non risulta pari al vero che i verbali della commissione urbanistica non siano stati pubblicati sul sito istituzionale. Si invitano gli osservanti a prenderne visione al seguente link, all'epoca della pubblicazione (06/07) e a tutt'oggi visionabili, dell'intera commissione in video conferenza:

<https://transcripts.gotomeeting.com/#!/s/236721d77da822d1e25ba8f018940fac8828011066a177fe0e7db7cef06c93df>

Qualora si volesse codificare il P.Q. si renderebbe necessario ricorrere, con le dovute cautele, alla giurisprudenza consolidata in materia (Sent. Cons. Stato Sez. IV n.1456 del 19.03.2003



COMUNE DI RIETI

Settore IV – Pianificazione e Gestione del Territorio Ufficio Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata

e Sent. Cons. Stato Sez. IV n. 2252 del 23.04.2013) che, entrambe sullo stesso tenore, incardinano il P.Q. su di un piano parallelo di attuazione urbanistica a quello dello strumento esecutivo.

L'orientamento giurisprudenziale sopra citato, circa la codifica urbanistica del P.Q., allinea quest'ultimo sullo stesso livello di pianificazione del piano attuativo e lo ritiene anche alternativo.

Nell'ambito di un piano esecutivo è dunque possibile individuare i comparti di attuazione che costituiscono le unità dello stesso piano. Per la nota e conseguenziale proprietà matematica quindi il piano quadro può contenere i comparti.

Continuando su questa linea i piani attuativi conformi al P.R.G. a norma dell'art. 1 bis della L.R. 36/87 sono approvati in Giunta Comunale, ne consegue che anche il P.Q. potrà essere approvato, successivamente alla presente trattazione, in Giunta Comunale qualora l'Amministrazione intenda procedere alle sue proprie facoltà pianificatorie di iniziativa pubblica assurgendolo (correttamente) allo stesso ruolo.

L'Amministrazione ha, in questa fase preliminare, aderito letteralmente alle disposizioni regionali, condividendone le ragioni, di inquadrare il P.Q. quale strumento programmatico da approvare in Consiglio Comunale.

Resta comunque impregiudicata una successiva fase incardinata nell'art. 1 bis della L.R. 36/87 volta ad adottare il P.Q. stesso quale strumento urbanistico esecutivo. In tale sede ne ricorreranno anche tutti i necessari ed obbligatori pareri sovra-comunali, oltre ai noti procedimenti adozione-approvazione.

Le attuali indicazioni fornite sugli ambiti non sono quindi da intendersi esecutive ma mero indirizzo programmatico sugli strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata che saranno.

La viabilità generale di P.R.G. è quella definitivamente approvata dalla Regione Lazio correlatamente al P.R.G. stesso con D.G.R. 347/2012 al termine dell'iter amministrativo previsto e non quella a cui fanno riferimento gli osservanti risalente all'adozione nel 2002. Il P.R.G. non prevede alcuna strada di piano nel comprensorio in trattazione.

L'impianto stradale è ricavato essenzialmente da uno studio approfondito ed accurato commissionato dall'Amministrazione allo Studio TAU di Milano correlatamente a tutto il P.U.T..

Da esso si evince chiaramente che la viabilità in trattazione nel solo comprensorio è principalmente di livello locale e di quartiere e non di assetto generale del P.R.G. tale da richiedere varianti allo stesso.



COMUNE DI RIETI

Settore IV – Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata

Si riportano, a stralcio, solo a titolo indicativo e rinviando ad una più approfondita lettura seppure integralmente riportata, alcune delle definizioni tratte dallo studio preliminare sopra citato che il P.Q. ha recepito integralmente:

"gli interventi previsti dal progetto sono rivolti alla realizzazione di una nuova viabilità in grado di supportare lo sviluppo e la trasformazione urbana dell'area di interesse"

"I due collegamenti descritti costituiscono l'orditura fondamentale per lo sviluppo delle connessioni dell'intera area con le principali direttrici di traffico, rappresentate da viale Maraini, via Micioccoli e viale Nenni, e vengono classificati dal progetto come viabilità urbana di quartiere"

"Alla rete descritta e classificata come viabilità urbana di quartiere, il progetto collega una maglia stradale minore, classificata come interzonale e locale, che tende a recuperare le connessioni esistenti e ad integrarle con nuove, in modo tale da garantire la migliore accessibilità da e per tutti i principali instradamenti".

E così via dicendo.

La rete definitiva sarà comunque a carico dei titolari delle aree che ne cureranno la realizzazione in seno ai successivi strumenti urbanistici attuativi trattandosi di opere di urbanizzazione primaria.

Non appare quindi condivisibile, in questa sede, una diversa impostazione fornita dai soggetti interessati, confutando quella dello studio incaricato. Non vi è pertanto alcuna eliminazione, in questa sede, di strada di P.R.G. parimenti l'assetto viario esterno al comprensorio 3 è contenuto nel P.U.T. e non nella presente trattazione.

Per tutto quanto sopra esposto le osservazioni dei soggetti interessati non possono essere accolte per mancanza di titolarità sulle aree, per le erroneità narrate, per una mancanza sostanziale di qualsivoglia proposta alternativa analogamente ai contenuti dell'osservazione n.9.

La presente osservazione è inoltre in contrasto con le opportune proposte invece formulate dai proprietari dei terreni e dei fabbricati narrate alle numerazioni 2, 3, 4, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 19, 20, 21 e 22 della presente trattazione.

Su tale osservazione, per effetto della comunicazione ex art.6 bis L.241/90 prot. 20632 del 12.05.2020 l'Arch. Grillo si astiene.

16) Petrongari Colomba + 6 (prot. 43236 del 24.09.2020 – All.16).



COMUNE DI RIETI

Settore IV – Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata

La sopraindicata proposta è finalizzata all'introduzione completa del terreno censito al fg. 77 p.lla 573 interamente entro il sub-comprensorio B destinato alla nuova edificazione secondo gli indici imposti da P.R.G. e quindi interamente entro l'ambito 9.

La proposta risulta meritevole di accoglimento.

17) Pizzocchia Maria Rita (prot. 44687 del 30.09.2020 – All.17).

La sopraindicata richiesta è finalizzata alla modifica del perimetro del sub-comprensorio A estendendolo a tutta la p.lla 38 di proprietà dei richiedenti.

La proposta risulta meritevole di accoglimento in quanto la Ditta risulta proprietaria di fabbricato adiacente. Pertanto il perimetro del sub-comprensorio A, relativo ai nuclei edificati, dovrà essere esteso a tutta la p.lla 38 del Fg. 76.

18) Lorenzoni Paolo + 1 (prot. 44689 del 30.09.2020 – All.18).

La sopraindicata proposta è finalizzata alla modifica del perimetro del sub-comprensorio A estendendolo a parte della p.lla 81 del Fg.77 ed alla modifica del perimetro del sub-comprensorio B estendendolo a tutta la p.lla 83 del Fg.77 ricomprendendo così tale terreno nell'ambito 1 soggetto a P.U.E.

La proposta risulta meritevole di accoglimento. Pertanto il perimetro del sub-comprensorio A, relativo ai nuclei edificati, dovrà essere esteso a parte della p.lla 81 del Fg. 76, mentre la P.lla 83 dovrà essere interamente ricompresa nel sub-comprensorio B entrando a far parte dell'ambito attuativo 1.

19) Buzzi Federica + 5 (prot. 44691 del 30.09.2020 – All.19).

La sopraindicata proposta, in linea con le indicazioni fornite dallo schema preliminare di P.Q., fornisce elementi utili e coerenti per il futuro sviluppo urbanistico dell'area.

La stessa è pertanto da intendersi pienamente accoglibile, il P.Q. sarà adeguato a quanto proposto.

20) Grassi Mauro +1 (prot. 44796 del 01.10.2020 – All.20).



COMUNE DI RIETI

Settore IV – Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata

La sopraindicata proposta è finalizzata alla modifica del perimetro del sub-compensorio A estendendolo alla p.lla 60 del Fg.76. La proposta risulta meritevole di accoglimento, pertanto il perimetro del sub-compensorio A, relativo ai nuclei edificati, potrà essere esteso alla p.lla 60.

21) Soc. I.C.R.I.T. – Ferretti Mario (prot. 44842 del 01.10.2020 – All.21).

La sopraindicata proposta è finalizzata alla modifica del perimetro del sub-compensorio A estendendolo a parte della p.lla 962 del Fg.77. La proposta risulta meritevole di accoglimento, pertanto il perimetro del sub-compensorio A, relativo ai nuclei edificati, potrà essere esteso a parte della p.lla 962 così come richiesto.

22) Asternio Elisa + 1 (prot. 44843 del 01.10.2020 – All.22).

La sopraindicata proposta è finalizzata alla modifica del perimetro del sub-compensorio A estendendolo a parte della p.lla 74 del Fg.77. La proposta risulta meritevole di accoglimento, pertanto il perimetro del sub-compensorio A, relativo ai nuclei edificati, potrà essere esteso a parte della p.lla 74 così come richiesto.

23) Argentieri Anna Paola (prot. 46220 del 08.10.2020 – All.23).

La sopraindicata proposta è finalizzata alla modifica del perimetro del sub-compensorio A estendendolo alla p.lla 931 del Fg.76. La proposta risulta meritevole di accoglimento, pertanto il perimetro del sub-compensorio A, relativo ai nuclei edificati, potrà essere esteso a tutta la p.lla 931 così come richiesto.

I Responsabili del Procedimento

Funzionario Tecnico
(Arch. Emanuele Grillo) *

* Escluso ambito 8

Firmato digitalmente da
Emanuele Grillo



Istruttore Tecnico Direttivo
(Arch. Loredana Sinibaldi)

Firmato digitalmente da
LOREDANA
SINIBALDI

C = IT
Data e ora della firma:
08/10/2020 15:22:56

CN = LOREDANA
SINIBALDI
O = C.A.P.P.C. DI RIETI
C = IT

**PIANO QUADRO ZONA C2 - PARERE DEL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO SU PROPOSTE PERVENUTE A SEGUITO PUBBLICAZIONE**

Da protocollo@pec.comune.rieti.it <protocollo@pec.comune.rieti.it>

A emanuele.grillo@archiworldpec.it <emanuele.grillo@archiworldpec.it>

Data lunedì 12 ottobre 2020 - 14:01

Il suo messaggio è stato protocollato con il numero 0046933 in data 2020-10-12 da UFFICIO
PROTOCOLLO GENERALE



COMUNE DI RIETI

Settore IV – Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata

Rieti lì 03.11.2020

Al Dirigente Settore IV
 Ing. Roberto Di Marco
 SEDE
P.E.C.: protocollo@pec.comune.rieti.it

Oggetto: Proposta integrativa del Piano Quadro a seguito di pubblicazione sul sito istituzionale.
Proposta prot. 50679 del 02.11.2020 – piero.dorazi@archiworldpec.it
Parere del Responsabile del Procedimento.

La proposta in oggetto, pervenuta dall'indirizzo di pec in oggetto, è anonima, ovvero il file allegato non contiene alcuna sottoscrizione.

Il documento allegato recante: "OSSERVAZIONI ALL.DOCX", oltre a non contenere attergata alcuna firma, ha un'estensione (.docx) completamente editabile da qualunque programma di videoscrittura (compreso Word del pacchetto Office), pertanto non possono essere escluse manomissioni in ogni parte del suo contenuto.

Per quanto sopra la pec inviata non è conforme agli obblighi normativi circa la digitalizzazione dei documenti rivolti alla Pubblica Amministrazione.

Tuttavia, nel merito istruttorio, essa è tardiva poiché trasmessa oltre i termini impartiti.

Il Piano quadro in oggetto, infatti, ed i suoi elaborati a corredo sono stati pubblicati sul sito istituzionale di Questa Amministrazione a far data dal 06.07.2020 in esito alla richiesta dell'Assessorato all'Urbanistica e Lavori Pubblici prot. 30588 del 06.07.2020 correlatamente alla seduta della Commissione Consiliare Urbanistica del 02.07.2020.

La citata pubblicazione è stata poi prorogata per effetto della comunicazione dell'Assessorato all'Urbanistica e Lavori Pubblici prot. 40097 del 08.09.2020 fino al 30.09.2020.

Entro tale data sono pervenute n. 23 proposte integrative da parte degli interessati tutte debitamente istruite con relativo parere prot. 46933 del 12.10.2020.

Atteso quanto sopra, la proposta in oggetto è pertanto da ritenersi tardiva, sarà comunque trasmessa alla competente commissione urbanistica che ne valuterà eventualmente i contenuti tenendo conto che:



C O M U N E D I R I E T I

Settore IV – Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata

Qualora si dovesse ritenere che il firmatario del documento coincida con l'indirizzo del mittente della Pec (piero.dorazi@archiworldpec.it), e che il documento non sia stato modificato successivamente per quanto sopra esposto, l'ufficio rileva che il citato titolare della pec non detiene alcuna proprietà sui terreni in trattazione né risulta delegato da alcun proprietario né riveste alcun ruolo in forme associative debitamente registrate.

Vièppiu che il documento allegato non contiene alcuna proposta.

Il Responsabile del Procedimento



Funzionario Tecnico
(Arch. Emanuele Grillo) *

* Escluso ambito 8

Firmato digitalmente da

**Emanuele
Grillo**

C = IT
Data e ora della
firma: 03/11/2020
11:23:47

**PROPOSTE TARDIVE AL PIANO QUADRO ZONA C2- PARERE DEL
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Da protocollo@pec.comune.rieti.it <protocollo@pec.comune.rieti.it>
A emanuele.grillo@archiworldpec.it <emanuele.grillo@archiworldpec.it>
Data mercoledì 4 novembre 2020 - 10:01

Il suo messaggio è stato protocollato con il numero 0051562 in data 2020-11-04 da UFFICIO
PROTOCOLLO GENERALE

ASSOCIAZIONE POLITICO CULTURALE

"RIETI DEMOCRATICA-LIBERI E FORTI"

assrietidemocraticaliberieforti@pec.it

rietidemocraticaliberieforti@gmail.com

Partecipiamo alla gestione del bene comune - Piano quadro delle Porrara .

Le nostre osservazioni.

Il comune di Rieti ha pubblicato gli elaborati, relativi alla proposta di "Piano Quadro" previsto dalle N-T-A- del vigente P.R.G., riguardanti i possibili interventi nella vasta zona delle "Porrara".

Tale area, inserita nel complessivo contesto delle funzioni attribuite alle zone urbanistiche circostanti, è stata individuata dai progettisti del P.R.G. quale comprensorio, con lo scopo di ricucire il tessuto del vecchio centro storico con le aree a nord ex industriali.

Un asse stradale principale da ovest a est a integrazione dell'attuale insufficiente viabilità, delimitava di fatto, naturali sub-comprensori da assoggettare a strumento attuativo il cui contenuto e relativa disciplina riassunta come segue:

- Suddivisione in non più di 3 sub-comprensori, in relazione alla viabilità;
 - Scheda progettuale con indicazione delle principali direttive di assetto del comprensorio;
 - Collegamento eminentemente pedonale fra stazione ferroviaria ed ex zuccherificio;
 - Collocare servizi pubblici e attività terziarie private, verde pubblico e una quota di edilizia residenziale estensiva;
 - La viabilità principale costituita da un attraversamento e quella interna da realizzare con tronchi morti;
- Le aree non ancora asservite a edifici esistenti, verranno cedute al Comune per il 60% e il 40% superficie fondiaria;
- Gli edifici esistenti con superficie utile inferiore a 0,14 mq/mq, potranno incrementarla fino a raggiungere tale indice;

- Le superfici residenziali potranno raggiungere il 50% di quelle realizzabili;

Lo scenario desumibile dalle indicazioni puntualmente fornite dai progettisti delinea con tutta evidenza il ruolo assegnato al comprensorio, di cuscinetto fra nuovi e vecchi insediamenti lasciando in termini residuali una eventuale quota di nuova edilizia residenziale, anche se può raggiungere il 50% del totale.

La Regione Lazio (alcune volte defilata, altre eccessivamente ingerente), in sede di approvazione del P.R.G., ha inteso accogliere la osservazione di un cittadino, il cui terreno era interessato, anche se per una modesta superficie, dal passaggio della prevista strada di collegamento trasversale e ridefinito come segue l'art. 31 punto 4 delle N.T.A: la trasformazione urbanistica del comprensorio dovrà avvenire attraverso strumento attuativo (Piano Particolareggiato o Lottizzazione) assistito da convenzione, preceduto da un Piano Quadro predisposto dall'Amministrazione Comunale che dovrà delimitare i sub-comprensori, la viabilità principale, gli standard urbanistici e le zone di edificazione residenziale, approvato dal Consiglio Comunale.

Appare evidente che quanto stabilito dalla regione, richiedeva un approfondimento e di una rivisitazione quantomeno delle previsioni e normativa riguardanti la zona di cui trattasi e non accettare una disposizione tanto vaga quanto fantasiosa; il Piano Quadro non compare nel sistema di norme che dirigono l'urbanistica e non esistono disposizioni circa la procedura di approvazione e i contenuti.

La proposta predisposta dall'assessorato, definisce il Piano Quadro un "programma urbanistico", posto fra P.R.G. e Strumento Attuativo e non è coercitivo.

Tale affermazione è evidentemente frutto di sfrenata fantasia; infatti: .

- un Piano non può essere un Programma
- Il contenuto in ogni caso è attuazione delle disposizioni di P.R.G.
- le previsioni vanno rispettate poiché diverrebbero integrative del P.R.G.

Ove si volesse ricondurre il "Piano Quadro" all'interno del sistema di norme che presiedono la materia, dovrebbe parlarsi di pianificazione di secondo livello, propedeutica a quella di terzo livello, in questo caso, attribuibile al Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata; si arriva così alla

pianificazione di quarto livello quando lo strumento attuativo (terzo livello) prevede all'interno di esso la formazione di Comparti edificatori.

Nell'excursus della Relazione si legge che si è proceduto alla perimetrazione del comprensorio, ma poiché la perimetrazione non può che essere quella ricavabile dal P.R.G. viene da chiedersi se non sia sorta qualche particolare esigenza.

In particolare si ritiene necessario chiarire quale natura ed effetti vadano attribuiti alla prevista strada di attraversamento e più precisamente:

- Se la strada già prevista inizialmente è da ritenere strada di P.R.G., va chiarito che la superficie del comprensorio è da considerare al netto di quella impegnata dalla medesima strada ovvero che pur essendo la strada di P.R.G. e quindi da realizzare a cura e spese dell'Ente pubblico, l'area di sedime produca edificabilità e quindi anche il Comune entra a far parte dei beneficiari.
- E' comunque scontato, in questo caso, che la previsione del tracciato, qualunque sia, costituisce variante al P.R.G.
- se invece la strada è da ritenere parte integrante della proposta pianificatoria di terzo livello e quindi completamente a carico dei privati lottizzatori.

Nel dimensionamento delle possibili nuove superfici realizzabili nel comprensorio si è compiuto il calcolo, come da prassi consolidata, che deriva dalla logica esigenza di insediare gli abitanti considerati dal pianificatore, sottraendo, al totale ammesso complessivamente, la consistenza esistente.

Questa procedura tuttavia, non appare scontato, sia applicabile alla fattispecie per le seguenti ragioni:

- La zona omogenea in esame non è di tipo residenziale;
- L'edilizia esistente è stata "calcolata" dai progettisti (così come le zone B di completamento che nessuno sottopone a verifica);
- Per gli edifici esistenti è prevista una specifica disciplina che contiene anche deroga al rapporto fra superficie e indice di edificabilità;

Non si può escludere che al momento della redazione del P.R.G., circa venti anni, i progettisti abbiano considerato altre opportunità di intervento sull'edilizia esistente per effetto di leggi episodiche (vedi piano casa) che ne avrebbero consentito un incremento della consistenza.

In ogni caso, quale sia la corretta interpretazione, non è richiesto che nel contenuto della "scheda" prima, "Piano Quadro" dopo, sia l'Ufficio Comunale ad attestare la consistenza e la legittimità dei manufatti e loro destinazione così come non può, l'ufficio, decidere la percentuale delle superfici da destinare ad abitazione.

Va da se che anche la eventuale rivisitazione del P.P.A. sarebbe subordinata alla definizione degli insediamenti possibili e previsti e tuttavia giova rilevare:

- il "Piano Quadro" definito strumento di programmazione, non può costituire modifica al vigente P.P.A. così come non sarebbe idoneo ad apportare modifiche, nessuno strumento attuativo anche se parzialmente incluso nel calcolo del fabbisogno; il fabbisogno va ricalcolato e spalmate le previsioni, immaginando che se "aumenti" in una zona devi indicare in quale altra zona "togli".

- la verifica sullo stato di attuazione del P.P.A., impone anche una considerazione di carattere generale sul fabbisogno da eseguire a seguito dell'attività di stimolo prima e monitoraggio poi da parte dell'amministrazione, oltre alle pur necessarie considerazioni sugli effetti che possono produrre e/o prodotti da speciali leggi episodiche (vedi rigenerazione e bonus); a oggi nessuna iniziativa è stata attivata dall'assessorato che dovrebbe coinvolgere altri settori.

Appare invece più rilevante definire la superficie impegnata dagli edifici esistenti (sedime, pertinenze, vincoli urbanistici di fatto, cioè rapporto fra l'edificato dopo adozione del P.R.G. e la corrispondente area di proprietà commisurata all'indice territoriale) per definire l'area libera di cui cedere il 60% per spazi e servizi pubblici.

Il Piano Quadro deve garantire una idonea e adeguata collocazione di spazi per funzioni pubbliche, la suddivisione dell'intero comprensorio in sub-comprensori anche per facilitarne la progettazione da parte di tecnici privati, senza soffocarne la professionalità, servire come regia di riferimento fra eventuali vari gruppi, orientare la formazione di appositi consorzi.

I relativi strumenti attuativi dovranno necessariamente essere accompagnati da indagini geologiche.

Nel merito della proposta, sotto il profilo progettuale si ritiene non sufficiente e comunque da approfondire:

- La viabilità tiene conto in parte, si dice, dello studio "TAU", ma tale studio non è stato valutato e discusso approfonditamente e dagli studi predisposti, evidenziati nel "Piano Quadro" si rileva che la viabilità di scorrimento che interessa il comprensorio è almeno in parte interrotta ovvero incompiuta, cosa che fa temere che alcuni tracciati possano essere in futuro preclusi da nuovi insediamenti come già accaduto;
- Le intersezioni con la esistente Via A:M: Ricci appaiono troppe e troppo ravvicinate.
- I sub-comprensori sono stati male interpretati: quelli proposti A e B sono di fatto la suddivisione in due diverse zone omogenee che nulla hanno a che fare con le indicazioni del P.R.G. che stando allo schema viario ne delinea chiaramente tre da assoggettare a strumento attuativo;
- Il sub-comprensorio A, sembrerebbe tener conto della "carta dell'uso del Suolo" che nella circostanza non dovrebbe assumere rilievo e comunque la disposizione sull'edilizia esistente non consente di superare le carenze organizzative e un'armonica contestualizzazione, lasciando indefinita la reale possibilità di intervento che peraltro essendo variabile lascerebbe indeterminata la previsione del sub-comprensorio B;

Tale indeterminazione sarebbe ancor più accentuata ove si accedesse alle possibilità concesse dalla "rigenerazione"

Gli interventi all'interno dell'area su cui insistono edifici (sub-comprensorio) ai sensi della legge regionale 7/2017.(a scoppio ritardato) rappresenta evidentemente la poca convinzione sulle previsioni del P.R.G. così voluto e nello stesso tempo, come detto, aumentano l'incertezza sulla futura consistenza da considerare, tenendo altresì conto che la prevista monetizzazione degli standard, salvo casi eccezionali, è la peggiore svendita dei confort insediativi;

La previsione di comparti edificatori come chiarito non è legittimata in questa sede, ma solo in sede di redazione di piano particolareggiato o lottizzazione e nella proposta appare un escamotage per consentire agevoli percorsi burocratici, con interventi discontinui:

Salvo rinviare a successivi approfondimenti appare indispensabile che siano chiariti e strutturati alcuni aspetti:

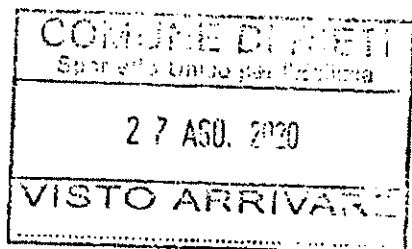
- a) Il Piano Quadro non è un Programma Urbanistico e non conoscendone procedure e contenuti, deve richiedersi apposito parere alla Regione Lazio;
- b) Non può apportare variazioni al P.P.A.
- c) Non può intendersi perimetrazione ai sensi della legge regionale 7/2017.
- d) Le previsioni, di larga massima devono essere aderenti a quanto stabilito dal P.R.G.
- e) I sub-ambiti devono essere progettati dai privati
- f) Va interpretata la previsione delle strade in termini di zona urbanistica

L'Associazione



ALL #B-2

Comune di Rieti
ARRIVO 27 agosto 2020
Prot: 2020-0038273-GEN/RI-URBANISTICA



Settore IV - Pianificazione e
Gestione del Territorio
protocollo@pec.comune.rieti.it

Oggetto: Osservazioni Piano Quadro di Attuazione della Zona C2-
Comprensorio 3 "Porrara"

I sottoscritti SPADONI ROBERTO, nato a Rieti l'8.11.1948 e
SPADONI ANTONIO, nato a Rieti il 3.4.1954 e residenti a Rieti in Via
Angelo Maria Ricci n. 27, proprietari del fabbricato e relativa area
pertinenziale censita in catasto al **Foglio 77, particella 981.**
presa visione del Piano Quadro della zona C, sottozona C2, Comprensorio 3
Nord stazione FS,

CHIEDONO

l'eliminazione delle incongruenze che si evidenziano nelle Tav. 2, Tav. 3 e
Tav 13 relativamente alla **particella 981.**

In particolare ci chiede che i perimetri riportati nelle tavole n. 2 e n. 3
siano uniformati al perimetro della Tavola N. 13.

Con osservanza

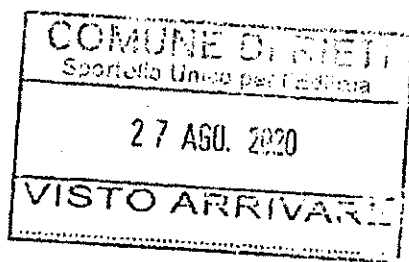
Spadoni Roberto

Rieti li, 27.8.2020

Spadoni Antonio

p.s. Si conferma la disponibilità per eventuali chiarimenti del Sig. Spadoni
Antonio al n. tel. 348 32 38 629

ALL B3



Settore IV - Pianificazione e
Gestione del Territorio
protocollo@pec.comune.rieti.it

Oggetto: Osservazioni Piano Quadro di Attuazione della Zona C2-
Comprensorio 3 "Porrara"

I sottoscritti SPADONI ROBERTO, nato a Rieti l'8.11.1948 e
SACCONI LAURA, nata a Roma il 27.12.1956 e residenti a Rieti in Via
Angelo Maria Ricci n. 27, proprietari del fabbricato e relativa area
pertinenziale censita in catasto al **Foglio 76 particella 226.**

presa visione del Piano Quadro della zona C, sottozona C2, Comprensorio 3
Nord stazione FS,

CHIEDONO

l'eliminazione delle incongruenze che si evidenziano nelle Tav. 2, Tav. 3 e
Tav. 13 relativamente alla **particella 226.**

In particolare ci chiede che la perimetrazione riportata nelle tavole n. 2
e n. 3 siano uniformati al perimetro della particella.

Con osservanza

Spadoni Roberto

Sacconi Laura

Rieti li. 27.8.2020

p.s. Si conferma la disponibilità per eventuali chiarimenti del Sig. Spadoni
Roberto al n. tel. 392 59 48 636

ALL B-6

Al Sig. Sindaco

del Comune di Rieti

Al Settore IV – Pianificazione e Gestione del Territorio

protocollo@pec.comune.rieti.it

Oggetto: Zona urbanistica C2 comprensorio n. 3 - Art. 31 N.T.A. del P.R.G. così come modificato ed integrato dal Cap. 5.2 punto 6 D.G.R. 347/2012 – Piano Quadro per la suddivisione in sub-comprensori e comparti di attuazione con individuazione delle aree da cedere – proposta proprietà Tozzi Lia-Tozzi Rossano-Serafini Paola Maria Assunta in Tozzi , Sez. Urb. RI, Fg.76, Part.1100 Cat.C/2, Via Porrara snc.

La sottoscritta Tozzi Lia nata a Rieti il 13/01/1971 C.F. TZZLIA71A53H282S – lia.tozzi@ingpec.eu - Tel./Whatsapp +393476223876, in qualità di comproprietaria/delegata, visto che la particella Sez. Urb. RI, Fg.76, Part.1100, Cat. C/2 è stata sezionata dalla linea di perimetro comparti di attuazione del Comparto 8, lasciandone parte nel perimetro del Comparto sub-comprensorio A),

propone

l'uscita della "parte" di particella delimitata dal Comparto 8 del sub-comprensorio B), mediante la modifica del perimetro, per inserirla "intera" nel Comparto sub-comprensorio A) Nuclei edificati di cui, inoltre, fa già parte ulteriore proprietà (vedi visura catastale allegata) della scrivente.

In attesa invia cordiali saluti.

Allegati:

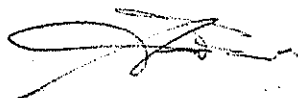
- 1) Visura catastale immobile
- 2) Stralcio planimetria perimetro comparto 8 del sub-comprensorio B)
- 3) Stralcio planimetria perimetro comparto sub-comprensorio A)
- 4) Delega

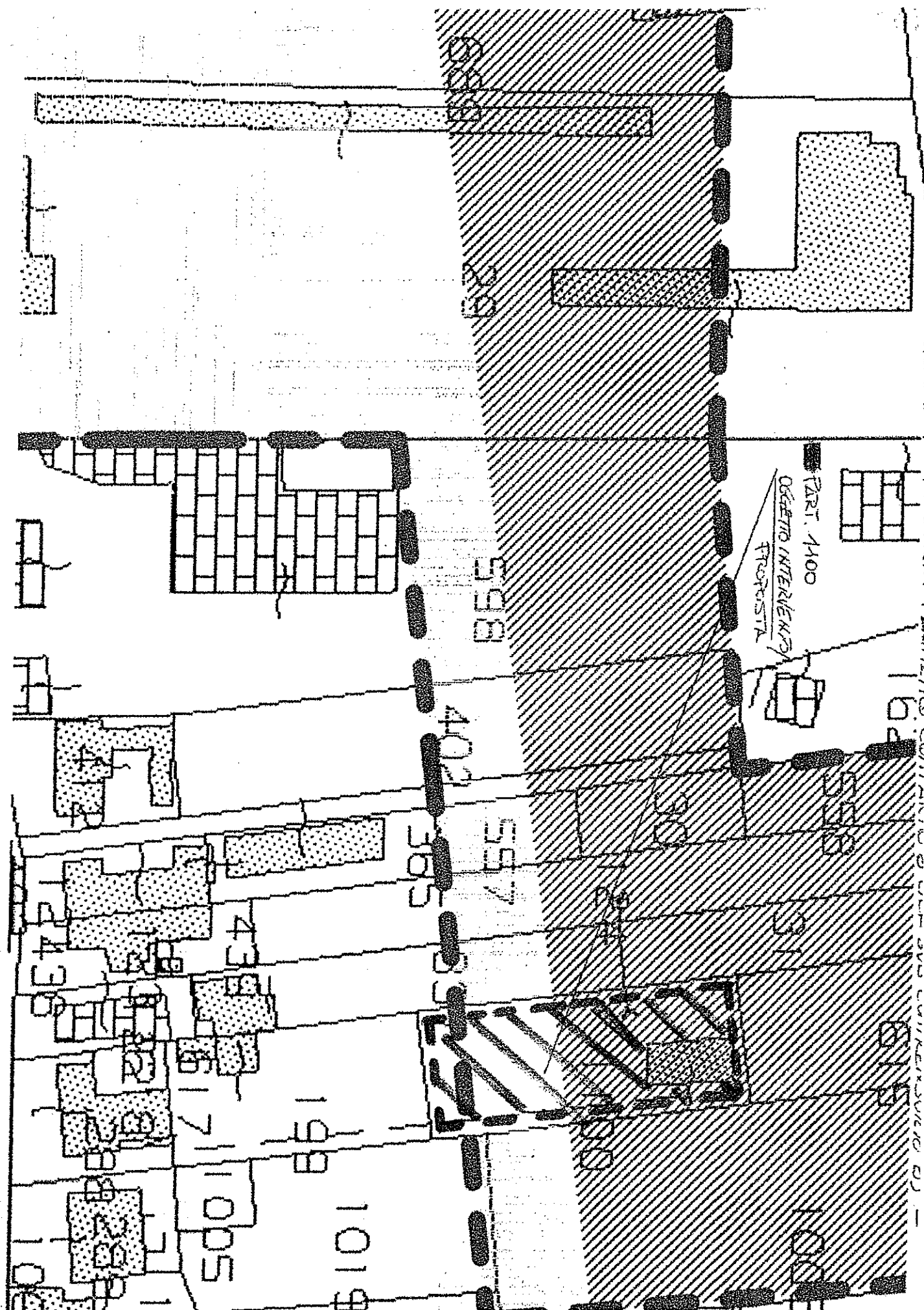
Rieti

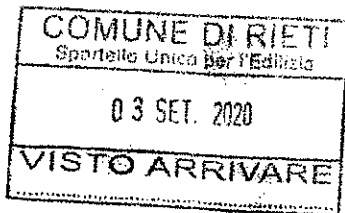
01/09/2020

Firma

Ing. Lia Tozzi







- Al sig. Sindaco del comune di Rieti
- Al Presidente della Regione Lazio
- A S. Ecc. il Prefetto di Rieti

OGGETTO: Osservazioni sul Piano Quadro del comprensorio delle Porrara.

I sottoscritti **Martini Vincenzo**, residente a Rieti in via Porrara n. 15 e proprietario del terreno distinto al catasto del comune di Rieti al Fig. 76 - part. 133 nonché del fabbricato distinto alla part. 239, e **Giovannelli David**, residente a Rieti e proprietario del terreno distinto al catasto del comune di Rieti al Fig. 76 - part. 132 nonché del fabbricato distinto alla part. 744, anche a nome di altri proprietari di terreni abitanti in via Porrara, si oppongono ai contenuti del piano quadro elaborato dall'amministrazione comunale in vista della trasformazione urbanistica del comprensorio delle Porrara e sulle procedure adottate in merito dall'assessore all'urbanistica del comune di Rieti, senza voler tacere sulla furbata di avviare il dibattito pubblico il 4 Agosto con scadenza il 4 Settembre, proprio in coincidenza del periodo estivo con l'aggravante della situazione determinata dal Covid-19.

I sottoscritti avendo preso atto della documentazione e di quanto riportato in questi giorni sulla stampa locale e in particolar modo su Rietinetrina, fanno proprie tutte le osservazioni e le lamentele del gruppo consiliare PD e soprattutto quelle avanzate da NOME Officina Politica, dove si evidenziano le anomalie procedurali messe in atto dall'assessore all'urbanistica del comune, ma soprattutto che si tratta di una operazione immobiliare con oneri non solo a carico degli abitanti della zona, ma di tutta la collettività. La popolazione di Rieti sta diminuendo, il centro storico si sta spopolando, nelle nuove zone di sviluppo, quali Campolomiano, ci sono centinaia di abitazioni inutilizzate ed il mercato immobiliare è fermo; invece di pensare ad intervenire per la riqualificazione dell'esistente, si procede ancora a distruggere quelle poche aree di pregio che sono restate.

Vogliamo aggiungere che con questo intervento si verrebbe a danneggiare l'economia e la salute, non solo dei sottoscritti, ma di tutti gli abitanti della zona delle Porrara che ancora coltivano gli orti per la produzione di prodotti salutari e a basso costo; la realizzazione di quanto paventato impedirebbe la coltivazione degli orti, perché distruggerebbe tutto l'impianto di irrigazione con le varie canalizzazioni, realizzato dal consorzio di bonifica ed ancora efficiente, e si andrebbero ad intubare le acque del Cantaro e di altri fossi, invece di tutelarli mantenendoli efficienti e facendo rispettare e potenziando i vincoli.

Per quanto sopra riportato, i sottoscritti **CHIEDONO** l'annullamento del Piano Quadro del comprensorio delle Porrara così come proposto, con il ridisegno di un nuovo Piano Quadro che tuteli le esigenze reali degli abitanti della zona e che escluda operazioni immobiliari a favore di pochi con un danno devastante per tutti i cittadini e la città.

RIETI, 3 Settembre 2020.

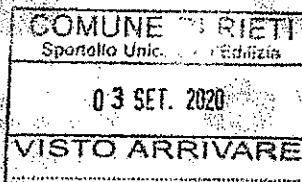
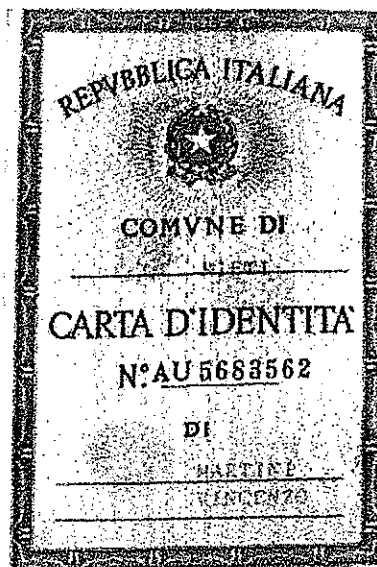
Martini Vincenzo

Giovannelli David



scade il 19/07/2020

AU 5683562



Cognome	MARTINI
Nome	VINCENZO
nato il	19/07/1954
Int.n.	2728 I S
s.	RIETI
Cittadinanza	ITALIANA
Residenza	RIETI
Via	VIA DANIELE CAZZO 53
Città	
Indirizzo	IT/MP. NAT. RIETI
CONGIUNTI E CONTRASSEGNI SALIENTI	
Statura	M. 1.77
Capelli	bianchi
Occhi	castani
Segni particolari	

Firma del titolare <i>Vincenzo Martini</i>	
RIETI 11/06/2015	
Il SINDACO	
D'ORDINE DEL SINDACO	
<i>[Signature]</i>	

Comune di Rieti

protocollo@pec.comune.rieti.it

OGGETTO: PROPOSTA ALLA DELIBERA Zona urbanistica C2 comprensorio n. 3 - Art. 31 N.T.A. del P.R.G. così come modificato ed integrato dal Cap. 5.2 punto 6 D.G.R. 347/2012 – Piano Quadro per la suddivisione in sub-comprensori e comparti di attuazione con individuazione delle aree da cedere

La sottoscritta Zuccolo Paola nata Rieti il 3 settembre 1963 ed ivi residente in Vazia in via Lampedusa n.6 C.F. ZCCPLA63P43H282C.
in qualità di proprietaria della particella di terreno con sovrastante fabbricato distinto in Catasto al foglio n. 76 particella n. 179

Visto il "Pano Quadro" di cui alla proposta di delibera del 6 luglio us
Visto la classificazione delle zone acustiche – delibera di consiglio del 9 marzo 2010
Visto le previsioni del P.R.G.

Premesso che:

-il lotto di proprietà, di forma pressoché triangolare è delimitato su un lato dalla strada comunale Porrara, dal fosso di competenza pubblica ed il restante con la particella di terreno n. 567 ;

-il fabbricato di proprietà necessita di specifico intervento di riqualificazione per il quale è stato già incaricato il tecnico progettista ed esperite le indagine preliminari anche geologiche;

-l'area circostante il lotto di proprietà è interessata dalla rete di canali utilizzati a fini irrigui e gestiti dal Consorzio di Bonifica;

-la suddivisione in sub-comprensori necessita di una nuova rete viaria interna;

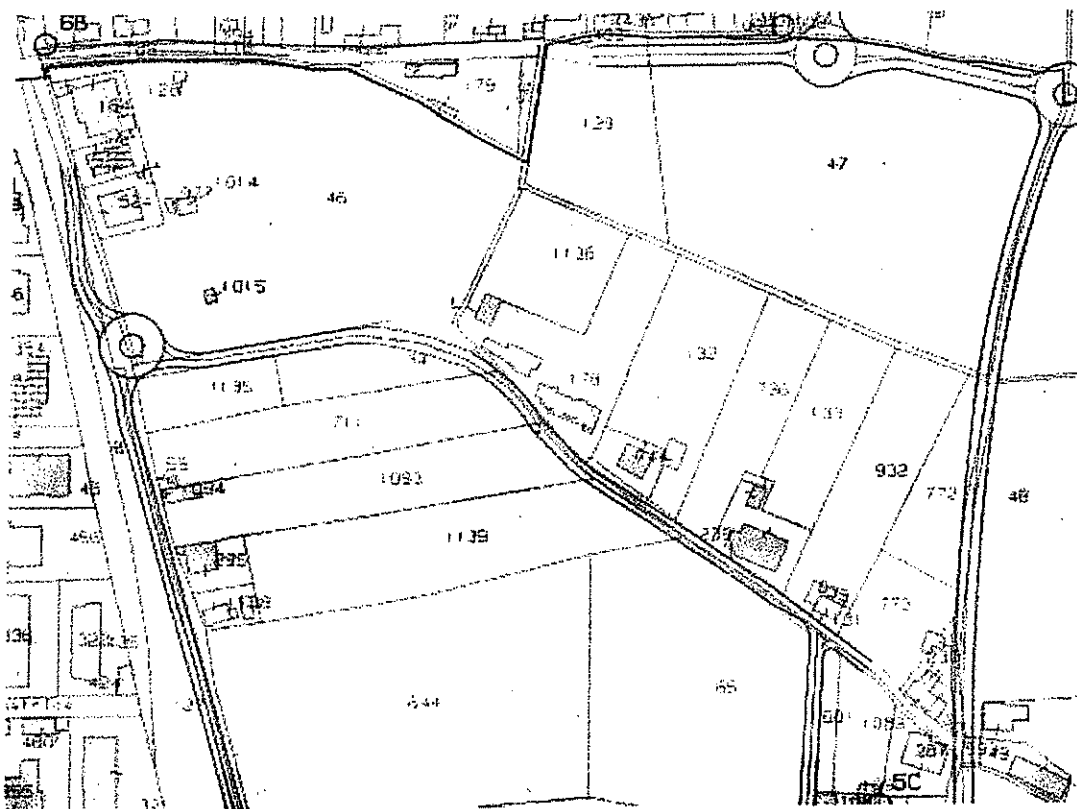
-la nuova rete viaria prevede la realizzazione di un rotatoria e di un nuovo tratto di strada, entrambi a ridosso della proprietà; la distanza dall'abitazione esistente è praticamente meno di ml 25,00 circa e sarà meno di ml 10.00 dall'ipotesi di ampliamento in corso di progettazione (legge "RIGENERAZIONE URBANA")

Considerato che:

-le previsioni del "piano quadro" pongono oggettivi interrogativi sull'ipotesi di sistemare il fabbricati proprietà, atteso che le scelte operate determinano un peggioramento della vivibilità sia in termini di rumorosità che di qualità dell'aria a causa appunto della vicinanza dell'asse viario e della relativa rotatoria all'abitazione;

-l'ubicazione della rotatorio riduce sensibilmente la fruibilità e funzionalità dell'area di pertinenza del fabbricato.

Tutto ciò premesso e considerato la sottoscritta tenuto conto anche delle necessità di sviluppo edilizio della zona propone di adeguare il piano prevedendo l'eliminazione del suddetto tratto di strada e della relativa rotatoria, come di seguito graficizzato, atteso che tale soluzione non andrebbe a modificare sostanzialmente le ipotesi progettuali del piano di sviluppo né la viabilità interna del nuovo quartiere:



Allega: visura catastale

Data 03/09/2020

Paola Zuccolo

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI
Informativa ai sensi della legge n. 675 del 31.12.1996 e s.m.i.

Al sensi dell'art. 13 della legge 675/96 e s.m.i., i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, al modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza. Tali dati potranno essere trattati per le finalità connesse all'espletamento inerente la proposta presentata. I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.
Data 3-9-2020

Paola Zuccolo

al COMUNE DI RIETI

Settore IV - Pianificazione e

Gestione del Territorio

protocollo@pec.comune.rieti.it

Oggetto: RICHIESTA MODIFICA al PIANO QUADRO - ZONA URBANISTICA C2,
Comprensorio 3 – art. 31 NTA del PRG

I Sottoscritti Martini Leonello, nato a Rieti il 29/10/1948, residente in Rieti, via Micioccoli n.7, codice fiscale MRTLLL48R29H282S, e Martini Giancarlo, nato a Rieti il 03/11/1951, residente in Rieti, via Micioccoli n. 9, Codice fiscale MRTGCR51S03H282F, in qualità di comproprietari degli immobili siti in Rieti, in Via Micioccoli, distinti al Catasto al foglio 76, particelle 271 e 929, vista la proposta di Piano Quadro di cui all'oggetto, redatto dall'amministrazione Comunale, in considerazione delle prescrizioni stabilite su tali terreni, ritenute particolarmente penalizzanti e non aderenti alle indicazioni di PRG, formulano le seguenti note con richiesta di modifica delle previsioni in esso contenute.

PREMESSA

Le norme tecniche del PRG attualmente vigente, individuano le ZONE C (di espansione), all'art. 29.

Si riporta di seguito il dettaglio del testo delle Norme Tecniche di Attuazione:

Art. 29

ZONA C : ESPANSIONE

1) La zona C comprende le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, generalmente di carattere eminentemente residenziale, edificate al di sotto dei parametri previsti per le zone omogenee di tipo B dal D.I. n. 1444/1968, art. 2, talvolta con attività dismesse, o inedificate.

Questa zona è suddivisa nelle sottozone C1, C2, C3, C4, C5, per le quali sono indicate, negli articoli successivi, ulteriori e specifiche norme e procedure per gli interventi edilizi.

2) Le superfici corrispondenti all'eventuale cubatura esistente all'interno della zona C vengono sottratte, unitamente ai lotti di pertinenza, a quelle ancora edificabili, salvo quanto diversamente stabilito negli articoli seguenti.

3) Per eventuali edifici preesistenti alla adozione delle presenti norme, è consentita la conservazione delle cubature e delle superfici utili attuali, anche se superiori agli indici stabiliti per le varie sottozone e anche in caso di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione.

la sottozona di interesse viene presa in esame all'articolo 31, punto 4, individuata dal comprensorio n. 3. (Si riporta di seguito il dettaglio del testo delle NTA):

4) Compensorio n. 3

Questo compensorio riguarda le aree situate fra la ferrovia (a sud), il limite dell'edificazione lungo viale Maraini (a ovest), il compensorio dell'ex zuccherificio (a nord) e viale Pietro Nenni ad est.

Questo ampio compensorio situato fra la stazione FS e il centro storico, da una parte, e le zone di espansione con il nuovo polo previsto nell'ex zuccherificio, a nord, induce a prevedere un nuovo collegamento, essenzialmente pedonale, all'interno di questo compensorio, accompagnato da insediamenti, sistemazioni e spazi verdi che ne garantiscano l'attrattività e la sicurezza, oltre che l'offerta di alcuni servizi e attrezzature pubbliche. Tale previsione diverrebbe più interessante qualora si realizzasse una struttura di stazione passante all'attuale quota del terreno.

In assenza di strumento attuativo, in questo compensorio sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia (di cui ai punti a, b, c e d del precedente art. 8), con il vincolo di non aumentare le superfici lorde utili esistenti.

La trasformazione urbanistica del compensorio dovrà avvenire attraverso strumento attuativo (piano particolareggiato o lottizzazione) assistito da convenzione, che potrà essere suddiviso in non più di tre, relativi a sub-compensori definiti dalle nuove strade di P.R.G. qualora siano preceduti da una scheda progettuale contenente le principali direttive di assetto del compensorio, approvata dal Consiglio comunale.

L'assetto generale dovrà tendere alle seguenti finalità:

a) creare un nuovo collegamento, eminentemente pedonale, fra il centro storico e la zona di espansione situata nel quadrante nord e, più in particolare, fra il nuovo polo del trasporto pubblico ferro-gomma presso la stazione FS a sud e l'altro nuovo polo direzionale previsto sulle aree dell'ex zuccherificio a nord;

b) urbanizzare la sacca pseudo agricola rimasta ormai all'interno del perimetro urbano, collocandovi servizi pubblici e attività terziarie private, verde pubblico e una quota di edilizia residenziale estensiva.

La viabilità veicolare esistente sarà incrementata da quella esplicitamente indicata dal P.R.G., mentre quella ulteriore di carattere locale che sarà definita dallo strumento attuativo dovrà avere soltanto funzioni locali, con tronchi di penetrazione a fondo cieco.

L'edificabilità complessiva che lo strumento attuativo potrà prevedere per questo comprensorio dovrà rispettare l'indice di utilizzazione territoriale di 0,14 mq./mq. Per le aree non ancora asservite a edifici esistenti tale indice si tradurrà in un indice di utilizzazione fondiaria massimo di 0,35 mq./mq., applicato su non più del 40% della superficie territoriale disponibile. Le aree rimanenti saranno destinate a utilizzazioni pubbliche (rete viaria e pedonale, parcheggi, servizi, verde) e cedute gratuitamente al Comune.

Gli edifici esistenti con superficie utile inferiore al suddetto indice territoriale potranno incrementarla fino al 60% e raggiungere tale indice a condizione che cedano aree per spazi pubblici pari al 60% di quelle corrispondenti alla superficie incrementata.

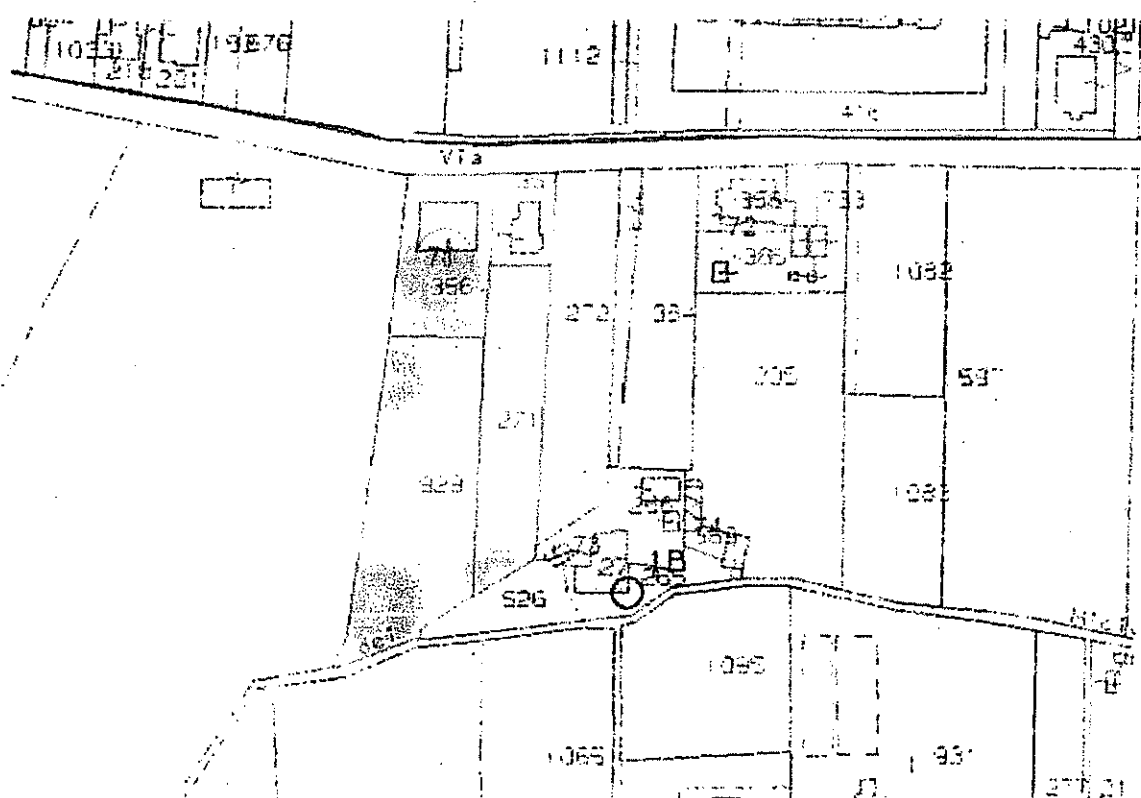
Le altezze massime saranno mantenute entro m. 10,50 (tre piani).

Le destinazioni d'uso residenziali potranno raggiungere il 50% delle superfici lorde totali, mentre quelle rimanenti potranno avere destinazioni corrispondenti alle categorie e sottocategorie a2, b, c2, d, e, h, i, l, m di cui al precedente art. 21.

Le norme sopra riportate consentono di individuare, per le aree in esame, due situazioni distinte che si intende evidenziare:

- Terreni già edificati al momento dell'adozione del PRG,
- Terreni ancora inediti al momento dell'adozione del PRG.

Nel caso di specie, la prima condizione è riferibile all'immobile individuato catastalmente al Fg. 76 part. 356 (evidenziato in rosa nella planimetria seguente) e la seconda è riferibile ai terreni individuati al Fg 76 part. 271 e 929 (evidenziati in giallo).



Planimetria catastale delle aree interessate

Si osserva che all'art. 29 punto 2) delle NTC del PRG viene stabilito che le superfici corrispondenti all'eventuale cubatura esistente all'interno delle zone C, vengono sottratte insieme ai lotti di pertinenza da quelle ancora edificabili.

Al successivo punto 3) viene altresì chiarito che la superficie di fabbricati esistenti al momento dell'adozione delle NTA, possono essere mantenute anche se superiori agli indici stabiliti per la sottozona.

Tale situazione riguarda chiaramente il "lotto" edificato (individuato dalla particella 356) evidenziato in Rosa.

Il fabbricato, infatti, risulta essere stato edificato già dagli anni '60, quindi abbondantemente prima dell'adozione del PRG.

I terreni evidenziati in giallo, nella mappa sopra riportata, risultavano inedificati al momento dell'adozione, (come risultano tutt'ora inedificati).

A tali aree si dovranno conseguentemente applicare le prescrizioni indicate al successivo articolo 31 – punto 4 (comprensorio 3).

L'indice di utilizzazione territoriale previsto per il comprensorio (ed evidentemente anche per tutti i terreni in esso compresi) sarà pari a 0.14 mq/mq (al netto delle cubature già realizzate).

L'amministrazione comunale, nel redigere il Piano Quadro, ha erroneamente accumulato i tre terreni, (relativi alle particelle 356, 271 e 929), trattandoli come se costituissero il sopra descritto "lotto di pertinenza", del fabbricato esistente (che, viceversa, insiste soltanto sul lotto 356 senza impegnare in alcun modo gli altri terreni).

Nella scheda prodotta dall'amministrazione comunale (scheda SUL esistente n. 71) per il rilievo delle superfici esistenti (che si allega), viene riportata una superficie esistente lorda pari a 491.75 mq, sommando alla superficie del fabbricato che insiste sulla part. 356, anche quella del fabbricato che insiste sulla part. 357 (di altri proprietari).

L'intera superficie lorda calcolata, viene probabilmente attribuita a tutti i terreni limitrofi (che oltretutto riguardano proprietari differenti) assumendo evidentemente che la superficie già costruita assorba l'intera cubatura che gli stessi terreni sono in grado di esprimere.

Probabilmente, proprio in virtù di questa errata interpretazione, nella proposta di Piano Quadro redatta dall'amministrazione, i terreni individuati dalle particelle 271 e 929, vengono inseriti all'interno del sub comprensorio A.

PROPOSTA DI MODIFICA AL PIANO QUADRO

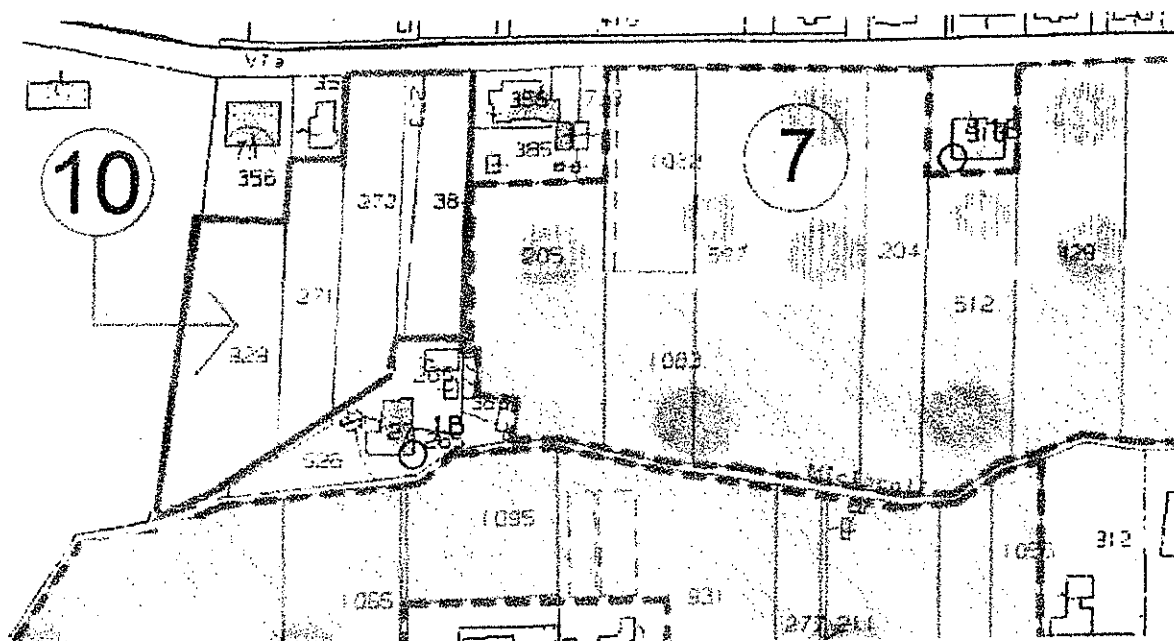
Tutto ciò premesso si richiede all'amministrazione di inserire i terreni individuati catastalmente al foglio 76 part. 271 e part. 929, nel sub comprensorio B, possibilmente inquadrati in un nuovo comparto, essendo terreni ineditati ed avendo mantenuta inalterata l'intera potenzialità edificatoria individuata dall'indice di utilizzazione territoriale di sottozona pari a 0.14 mq/mq (al netto della superficie preesistente nell'intero comprensorio).

Si richiede conseguentemente di modificare la viabilità ipotizzata, che attraversa i lotti in questione, che impedisce di fatto di utilizzare i terreni ai fini edificatori.

In proposito si rammenta che la modifica alla viabilità richiesta, risulta in coerenza con quanto previsto dallo stesso piano regolatore. Infatti, in merito alla viabilità viene prescritto all'art. 31, punto 4, lettera b), che la viabilità veicolare, all'interno dei sub comprensori, dovrà essere definita dallo strumento attuativo e DOVRA' AVERE SOLTANTO FUNZIONI LOCALI, CON TRONCHI DI PENETRAZIONE A FONDO CIECO.

DI SEGUITO SI RIPORTA UNO SCHEMA GRAFICO DELLA PROPOSTA DI MODIFICA AL PIANO QUADRO.

Tale proposta prevede la realizzazione di un ulteriore comparto (COMPARTO 10), che comprenda i terreni ineditati sotto rappresentati.



PROPOSTA DI MODIFICA AL PIANO QUADRO

Tale modifica non comporterà variazioni significative al Piano disegnato e contribuirà ad una più agile urbanizzazione del Sub Comparto B.

L'area da cedere al Comune, inoltre, consentirà di realizzare i parcheggi di pertinenza, la viabilità locale (a fondo cieco) e potrà essere facilmente collegata ai comparti adiacenti ad Est e a Sud, per un eventuale percorso verde (lungo il tracciato del fosso del cantaro) o altri servizi di interesse dell'amministrazione.

Rieti, 02/09/2020

ALLEGATO 1 – RIFERIMENTI CATASTALI

Martini Leonello

Leonello Martini

Martini Giancarlo

Martini Giancarlo

Situazione aggiornata al : 31/08/2020

Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **RIETI** Codice: **H282**

Foglio: **76** Particella: **271**

Immobili individuati: **2**

Elenco Immobili Porzioni

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
76	271		AA	ORTO IRRIG	U		9		Euro 22 92 (*)	Euro 9,30
76	271		AB	SEM IRR ARE	1		2	52	Euro 3 88 (*)	Euro 2 41

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
MARTINI GIANCARLO nato a RIETI (RI) il 03/11/1951	MRTGCR51S03H282F	Proprietà	1/2	
MARTINI LEONELLO nato a RIETI (RI) il 29/10/1948	MRTL48R29H282S	Proprietà	1/2	

Situazione aggiornata al : 31/08/2020

Dati della ricerca

Catasto: Terreni

Comune di: RIETI Codice: H282 Sezione: A

Foglio: 76 Particella: 929

Immobili individuati: 1

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
76	929		SEM IRR ARB	1	21	57		Euro 33.20 (1)	Euro 20.61		

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
MARTINI GIANCARLO nato a RIETI (RI) il 03/11/1951	MRTGCR61S03H282F	Proprietà	1/2	
MARTINI LEONELLO nato a RIETI (RI) il 29/10/1948	MRTL48R29H282S	Proprietà	1/2	

ALLEGATO - SCHEDA SUL esistente

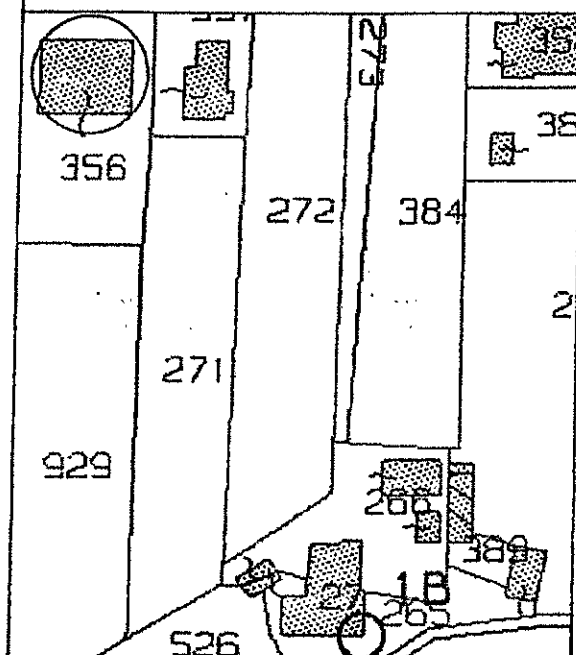


COMUNE DI RIETI

PROVINCIA DI RIETI

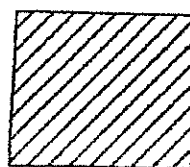
PIANO QUADRO DELLA ZONA C - SOTTOZONA C2 - COMPENSORIO 3 "NORD STAZIONE FS"

Calcolo SUL esistente



n. edificio

71



Estremi catastali:	Fg.76 p.lla 356
Destinazione d'uso:	residenziale
Superficie Utile Lorda:	198.71 - 94.33
Numero Piani:	2 - 1

Superficie Utile Lorda Totale: 491.75

PROPOSTE AL PIANO QUADRO DI ATTUAZIONE DELLA
ZONA C2 – COMPENSORIO 3 “PORRARA”

RELAZIONE TECNICA

Con la presente relazione il Sig. Pezzotti Gianfranco proprietario dei fabbricati siti in Rieti via A.M.Ricci distinti catastalmente al foglio 77 part. 332 e 1000

CHIEDE

all'amministrazione Comunale di valutare l'inserimento dell'area di cui sopra all'interno del sub comprensorio A) individuato sulla base dei perimetri indicanti le porzioni di territorio urbanizzate, in quanto su tali aree è stato presentato un progetto demolizione e ricostruzione di seguito relazionato:

Descrizione generale del progetto presentato

L'intervento in oggetto attiene a lavori di realizzazione di un complesso residenziale, sito in Rieti via A.M.Ricci, da destinarsi esclusivamente a civile abitazione;

L'intervento progettato è stato possibile grazie alla Legge Regionale n. 18 Luglio 2017, n.7 (DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO); in particolare si è fatto riferimento all'art. 6 “Intervento Diretto” comma 1 (per finalità di cui all'art. 1, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione fino a un massimo del 20% della volumetria o superficie lorda esistente.....) e comma 2 (nell'ambito degli interventi di cui al comma 1 , oltre al mantenimento delle destinazioni d'uso in essere, sono altresì consentiti i cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti.....)

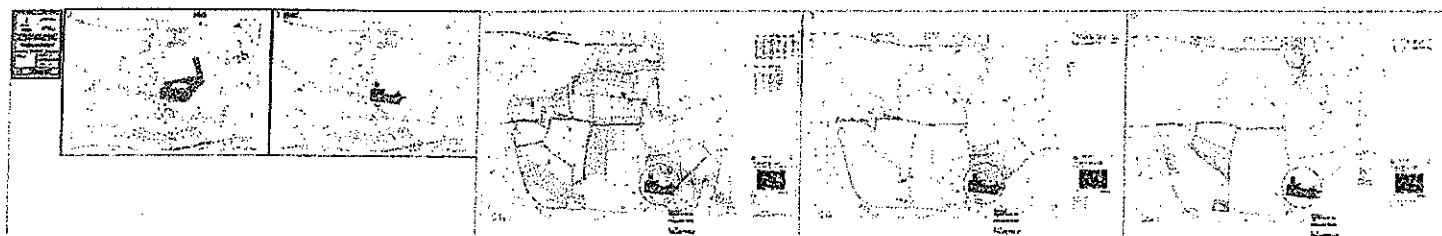
Alla SCIA e successive varianti presentate sono state richieste integrazioni da parte dell'Uff. tecnico del Comune di Rieti (prima del rilascio delle normali autorizzazioni), alle quali il sottoscritto Arch. Luca Delrio in parte ha provveduto ed in parte sta provvedendo.

Si allega alla presente la tavola con gli elaborati grafici ad integrazione di quanto detto.

Rieti 03-09-2020

Pezzotti Gianfranco

Arch. Luca Delrio



B-8

Al Sindaco
del Comune di Rieti

All' Assessore Urbanistica
del Comune di Rieti

Al settore IV - Pianificazione e Gestione del Territorio
protocollo@pec.comune.rieti.it

Oggetto: "Piano Quadro" della Zona C - sottozona C2- Comprensorio n 3 "Nord Stazione FS" pubblicata sul sito del Comune di Rieti il 06/07/2020

Il Comitato di proprietari dei terreni e immobili ricadenti all'interno della porzione di territorio denominato Comprensorio n. 3 individuato dal P.R.G. vigente e riportato nella proposta "Piano Quadro" di cui all'oggetto

SEGNALANO ED OSSERVANO QUANTO SEGUE:

- 1)- il "Piano Quadro" della Zona C - sottozona C2- Comprensorio 3 "Nord Stazione FS" pubblicato sul sito del Comune di Rieti il 06/07/2020, essendo mera ipotesi formulata dall'Ufficio Tecnico - Settore 4-, sottoposta alla Commissione Consiliare Urbanistica, eventuali termini indicati dall'Ente per l'invio di singole o generali "proposte" dovrebbero avere natura non perentoria. In ogni caso un termine così ristretto in pieno agosto e con le difficoltà generate dalla pandemia è da ritenersi comunque inappropriato ed inadeguato per l'elaborazione ed il deposito di qualsivoglia proposta da parte dei proprietari.
- 2)- La pubblicazione, per correttezza e trasparenza amministrativa, avrebbe dovuto essere corredata dei verbali delle sedute della Commissione Consiliare Urbanistica sull'argomento, al fine di avere conoscenza del supporto normativo vagliato, nonché delle argomentazioni poste a fondamento della proposta in relazione all'attuale situazione socio-economica della città.
- 3)- Le soluzioni proposte nel "Piano Quadro" contrastano vistosamente con le norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente, in particolare con quanto dispone l'Art. 31, punto 4) comma 4) che quant'anche rivisto e emendato dalla Regione Lazio, indica di fatto l'ipotesi di inquadramento del Comprensorio n.3, tale da suddividere lo stesso in "sub-comprensori" da definire in relazione alle nuove strade di P.R.G.". L'Ufficio ha invece previsto ben 9 sub-comparti, anticipando ciò che eventualmente potrà prevedere lo strumento attuativo a cui rinvia la norma, la dove la parcellizzazione della proprietà lo suggerisca. Tale soluzione illegittimamente supera il fine perseguito dalla norma urbanistica ovvero quello di una visione di più ampio respiro dell'assetto della zona, con

un ingiustificato vantaggio di alcuni comparti e di alcune proprietà a discapito di altre e comunque senza un criterio omogeneo.

4)- La Relazione allegata al Piano Quadro della zona Porrara ignora totalmente la valutazione e il destino delle grandi aree immediatamente adiacenti a quelle del Comprensorio n. 3, ovvero quelle dello ex Zuccherificio, ex Snia e zona ex Montedison. E' di vitale importanza conoscere la pianificazione urbanistica di dette aree in quanto ciò è condizionante qualsivoglia progettualità delle aree interessate dal Piano Quadro. Le scelte, le tipologie e le destinazioni d'uso, sia della superficie residenziale che della non residenziale, sono fortemente connesse alle dette aree contigue; giova ricordare che le previsioni del P.R.G. risalgono a oltre venti anni orsono e che le aree industriali non trovano ad oggi soluzione.

5)- In ordine al piano della viabilità. La Regione Lazio nel 2012, su osservazione di un singolo proprietario, ha disposto la ricollocazione dell'asse di collegamento trasversale. Trattavasi di un'asse urbanistico importante e indispensabile. Le strade indicate nel Piano Quadro del Comune sono da considerarsi di progetto che suddividono, delimitandoli in sub-comprensori, la zona Porrara?

Risulta palese che tale *modus operandi* stravolga e modifichi interamente l'assetto del PRG originario. Inoltre per mera accademia si segnala che le strade interne sono da considerarsi di lottizzazione, quindi a carico dei proprietari lottizzanti e devono essere riportate nei Piani di lottizzazione. Quindi ove indicate in un Piano Quadro, va chiarito se le stesse, mutano la destinazione dell'area, comportando necessariamente una variante al P.R.G. e eventualmente la preventiva realizzazione a cura e spese del Comune. In buona sostanza la proposta dell'Ufficio ("Piano Quadro") solo apparentemente simile alla originaria proposta di P.R.G. sostituisce la strada che attraversa tutto il comprensorio e collega tra loro strade urbane già esistenti o previste mediante intersezioni con sfalsamento spaziale e traffico canalizzato. L'assetto viario dal P.R.G., pertanto viene sostituito da una strada di quartiere tortuosa e caratterizzata da una pluralità di intersezioni con strade di penetrazione; tale schema di viabilità proposto, oltre a inficiare l'obiettivo espresso chiaramente dal P.R.G. di una gerarchizzazione delle strade e dei percorsi, renderebbe caotica la mobilità non solo di quartiere ma anche urbana. La soluzione prevista nel "Piano Quadro" proposta dall'Ufficio comporta, ai sensi dell'Art. 1 comma 1 lettera a) della L.R. 36 del 02/07/1987, l'approvazione nel merito da parte della Regione Lazio di una variante al P.R.G. vigente, dato che la proposta del "Piano Quadro" compromette l'attuazione delle previsioni dello stesso P.R.G. con riferimento all'assetto viario esterno al Comprensorio 3.

6)- Anche la previsione di comparti edificatori non è legittimata in questa sede, ma solo in sede di redazione di piano particolareggiato o lottizzazione e la proposta appare una soluzione per consentire agevoli percorsi burocratici, con interventi discontinui.

7)- Il P.P.A. aveva nella sua previsione un preciso rapporto tra superficie e insediamento abitativo, ipotizzando un aumento di 200 unità. Tale previsione si è rivelata ottimistica non essendovi stato, nel tempo, alcun incremento demografico o elementi che implementassero il fabbisogno di vani abitativi. Inspiegabilmente e senza alcuna oggettiva motivazione il Piano Quadro proposto, ha triplicato l'ipotesi di incremento di popolazione. Oltre alla palese illogicità di tale scelta vi è una sostanziale violazione del principio insito nel PRG di riduzione della cementificazione e ulteriore consumazione del suolo. Le previsioni, devono essere aderenti a quanto stabilito dal P.R.G. approvato, ove si ritenga che le stesse non siano più aderenti alla realtà è necessario procedere ad una variante generale al P.R.G.

8)- Si accenna soltanto, non certo per la scarsa importanza che rivestono ma per la complessità delle stesse, le essenziali considerazioni circa il rapporto tra tale proposta e la situazione attuale dello sviluppo socio-economico ed edilizio della città. Tali questioni non risultano in alcun modo approfondite, come non risulta vagliato il prevedibile disordine attuativo conseguente alla parcellizzazione in 9 sub-comparti, in luogo dei 3 sub-comprensori previsti dal PRG.

TUTTO QUANTO SOPRA CONTESTATO E CONSIDERATO CHIEDONO CHE IL COMUNE:

A)- provveda tempestivamente a rendere note le destinazioni delle zone limitrofe, in modo da porre, all'esito, i proprietari del Comprensorio n. 3 nella condizione, se del caso, di avanzare proposte, azioni di intervento e/o eventuali lottizzazioni in armonia con una visione urbanistica di ampio respiro con tutte aree interessate e prevedere quindi sia la tipologia che la destinazione delle aree di espansione.

B)- In relazione alla viabilità, individuare ed indicare esclusivamente il nuovo tracciato della strada di PRG, in sostituzione di quella originariamente prevista e soppressa, che collegava tra loro strade urbane già esistenti, mentre le altre devono essere necessariamente rientranti nella progettualità dei proprietari e non possono essere riportate in un piano-quadro, salvo i casi in cui il Comune voglia individuare preventivamente la collocazione di alcuni spazi pubblici.

C)- In ogni caso proceda alla predisposizione di un nuovo PRG, vuoi nel rispetto delle vigenti disposizioni normative, vuoi per il tempo trascorso dalla redazione di quello vigente.

Rieti, 03 settembre 2020



Il delegato

Arch. Beretta Maurizio

Il Comitato di proprietari dei terreni e immobili ricadenti all'interno della porzione di territorio denominato Compensorio n. 3 delegano l'Arch. Maurizio Beretta, con studio tecnico in Rieti via Micioccoli 15, alla trasmissione, via Pec, della soprariportata proposta, all'Ente Competente.

B-9

Al Sindaco
del Comune di Rieti

All' Assessore Urbanistica
del Comune di Rieti

Al settore IV - Pianificazione e Gestione del Territorio
protocollo@pec.comune.rieti.it

Oggetto: "Piano Quadro" della Zona C - sottozona C2- Comprensorio n 3 "Nord Stazione FS" pubblicata sul sito del Comune di Rieti il 06/07/2020

Il Comitato di proprietari dei terreni e immobili ricadenti all'interno della porzione di territorio denominato Comprensorio n. 3 individuato dal P.R.G. vigente e riportato nella proposta "Piano Quadro" di cui all'oggetto

SEGNALANO ED OSSERVANO QUANTO SEGUE:

- 1)- il "Piano Quadro" della Zona C - sottozona C2- Comprensorio 3 "Nord Stazione FS" pubblicato sul sito del Comune di Rieti il 06/07/2020, essendo mera ipotesi formulata dall'Ufficio Tecnico - Settore 4-, sottoposta alla Commissione Consiliare Urbanistica, eventuali termini indicati dall'Ente per l'invio di singole o generali "proposte" dovrebbero avere natura non perentoria. In ogni caso un termine così ristretto in pieno agosto e con le difficoltà generate dalla pandemia è da ritenersi comunque inappropriato ed inadeguato per l'elaborazione ed il deposito di qualsivoglia proposta da parte dei proprietari.
- 2)- La pubblicazione, per correttezza e trasparenza amministrativa, avrebbe dovuto essere corredata dei verbali delle sedute della Commissione Consiliare Urbanistica sull'argomento, al fine di avere conoscenza del supporto normativo vagliato, nonché delle argomentazioni poste a fondamento della proposta in relazione all'attuale situazione socio-economica della città.
- 3)- Le soluzioni proposte nel "Piano Quadro" contrastano vistosamente con le norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente, in particolare con quanto dispone l'Art. 31, punto 4) comma 4) che quant'anche rivisto e emendato dalla Regione Lazio, indica di fatto l'ipotesi di inquadramento del Comprensorio n.3, tale da suddividere lo stesso in "sub-comprensori" da definire in relazione alle nuove strade di P.R.G.". L'Ufficio ha invece previsto ben 9 sub-comparti, anticipando ciò che eventualmente potrà prevedere lo strumento attuativo a cui rinvia la norma, la dove la parcellizzazione della proprietà lo suggerisca. Tale soluzione illegittimamente supera il fine perseguito dalla norma urbanistica ovvero quello di una visione di più ampio respiro dell'assetto della zona, con

un ingiustificato vantaggio di alcuni comparti e di alcune proprietà a discapito di altre e comunque senza un criterio omogeneo.

4)- La Relazione allegata al Piano Quadro della zona Porrara ignora totalmente la valutazione e il destino delle grandi aree immediatamente adiacenti a quelle del Comprensorio n. 3, ovvero quelle dello ex Zuccherificio, ex Snia e zona ex Montedison. E' di vitale importanza conoscere la pianificazione urbanistica di dette aree in quanto ciò è condizionante qualsivoglia progettualità delle aree interessate dal Piano Quadro. Le scelte, le tipologie e le destinazioni d'uso, sia della superficie residenziale che della non residenziale, sono fortemente connesse alle dette aree contigue; giova ricordare che le previsioni del P.R.G. risalgono a oltre venti anni orsono e che le aree industriali non trovano ad oggi soluzione.

5)- In ordine al piano della viabilità. La Regione Lazio nel 2012, su osservazione di un singolo proprietario, ha disposto la ricollocazione dell'asse di collegamento trasversale. Trattavasi di un'asse urbanistico importante e indispensabile. Le strade indicate nel Piano Quadro del Comune sono da considerarsi di progetto che suddividono, delimitandoli in sub-comprensori, la zona Porrara? Risulta palese che tale modus operandi stravolga e modifichi interamente l'assetto del PRG originario. Inoltre per mera accademia si segnala che le strade interne sono da considerarsi di lottizzazione, quindi a carico dei proprietari lottizzanti e devono essere riportate nei Piani di lottizzazione. Quindi ove indicate in un Piano Quadro, va chiarito se le stesse, mutano la destinazione dell'area, comportando necessariamente una variante al P.R.G. e eventualmente la preventiva realizzazione a cura e spese del Comune

In buona sostanza la proposta dell'Ufficio ("Piano Quadro") solo apparentemente simile alla originaria proposta di P.R.G. sostituisce la strada che attraversa tutto il comprensorio e collega tra loro strade urbane già esistenti o previste mediante intersezioni con sfalsamento spaziale e traffico canalizzato. L'assetto viario dal P.R.G., pertanto viene sostituito da una strada di quartiere tortuosa e caratterizzata da una pluralità di intersezioni con strade di penetrazione; tale schema di viabilità proposto, oltre a inficiare l'obiettivo espresso chiaramente dal P.R.G. di una gerarchizzazione delle strade e dei percorsi, renderebbe caotica la mobilità non solo di quartiere ma anche urbana. La soluzione prevista nel "Piano Quadro" proposta dall'Ufficio comporta, ai sensi dell'Art. 1 comma 1 lettera a) della L.R. 36 del 02/07/1987, l'approvazione nel merito da parte della Regione Lazio di una variante al P.R.G. vigente, dato che la proposta del "Piano Quadro" compromette l'attuazione delle previsioni dello stesso P.R.G con riferimento all'assetto viario esterno al Comprensorio 3.

6)- Anche la previsione di comparti edificatori non è legittimata in questa sede, ma solo in sede di redazione di piano particolareggiato o lottizzazione e la proposta appare una soluzione per consentire agevoli percorsi burocratici, con interventi discontinui.

7)- Il P.P.A. aveva nella sua previsione un preciso rapporto tra superficie e insediamento abitativo, ipotizzando un aumento di 200 unità. Tale previsione si è rivelata ottimistica non essendovi stato, nel tempo, alcun incremento demografico o elementi che implementassero il fabbisogno di vani abitativi. Inspiegabilmente e senza alcuna oggettiva motivazione il Piano Quadro proposto, ha triplicato l'ipotesi di incremento di popolazione. Oltre alla palese illogicità di tale scelta vi è una sostanziale violazione del principio insito nel PRG di riduzione della cementificazione e ulteriore consumazione del suolo. Le previsioni, devono essere aderenti a quanto stabilito dal P.R.G. approvato, ove si ritenga che le stesse non siano più aderenti alla realtà è necessario procedere ad una variante generale al P.R.G.

8)- Si accenna soltanto, non certo per la scarsa importanza che rivestono ma per la complessità delle stesse, le essenziali considerazioni circa il rapporto tra tale proposta e la situazione attuale dello sviluppo socio-economico ed edilizio della città. Tali questioni non risultano in alcun modo approfondite, come non risulta vagliato il prevedibile disordine attuativo conseguente alla parcellizzazione in 9 sub-comparti, in luogo dei 3 sub-comprensori previsti dal PRG.

TUTTO QUANTO SOPRA CONTESTATO E CONSIDERATO CHIEDONO CHE IL COMUNE:

A)- provveda tempestivamente a rendere note le destinazioni delle zone limitrofe, in modo da porre, all'esito, i proprietari del Comprensorio n. 3 nella condizione, se del caso, di avanzare proposte, azioni di intervento e/o eventuali lottizzazioni in armonia con una visione urbanistica di ampio respiro con tutte aree interessate e prevedere quindi sia la tipologia che la destinazione delle aree di espansione.

B)- In relazione alla viabilità, individuare ed indicare esclusivamente il nuovo tracciato della strada di PRG, in sostituzione di quella originariamente prevista e soppressa, che collegava tra loro strade urbane già esistenti, mentre le altre devono essere necessariamente rientranti nella progettualità dei proprietari e non possono essere riportate in un piano-quadro, salvo i casi in cui il Comune voglia individuare preventivamente la collocazione di alcuni spazi pubblici.

C)- In ogni caso proceda alla predisposizione di un nuovo PRG, vuoi nel rispetto delle vigenti disposizioni normative, vuoi per il tempo trascorso dalla redazione di quello vigente.

Rieti, 03 settembre 2020

Il delegato
Arch. Beretta Maurizio

Il Comitato di proprietari dei terreni e immobili ricadenti all'interno della porzione di territorio denominato Comprensorio n. 3 delegano l'Arch. Maurizio Beretta, con studio tecnico in Rieti via Micioccoli 15, alla trasmissione, via Pec, della soprariportata proposta, all'Ente Competente.

Il Comitato di proprietari dei terreni e immobili ricadenti all'interno della porzione di territorio denominato Compensorio n. 3, sotto elencati, delegano l'Arch. Maurizio Beretta, con studio tecnico in Rieti via Micioccoli 15, alla trasmissione, via Pec, della soprariportata proposta, all'Ente Competente.

Letto, firmato e sottoscritto

COGNOME	NOME	LUOGO E DATA NASCITA	Estremi documento identità	Proprietario nel sub- compensorio	Fg. E part.	Firma

ALLEGATO1(TESTO)

Il sottoscritto architetto Ettore Fabiani su incarico dei Sig.ri Susanna Grassi e Mauro Grassi, a fronte della ipotesi di riorganizzazione urbanistico/edilizia delle aree prospicienti via Porrara, nella qualità di proprietari della particella n. 60 del foglio 76, viste le aree che il Comune intende considerare ai fini di tale riorganizzazione, hanno attivato contatti informali con alcuni dei proprietari delle porzioni di terreno confinanti alla propria e/o ricadenti nelle aree predette, al fine di verificare la possibilità di una proposta condivisa da avanzare a Codesto Comune. All'esito di tale verifica è emersa la impossibilità attuale di una siffatta concorde proposta, atteso che alcuni proprietari non hanno dato alcun riscontro o sono stati irreperibili, altri hanno invece manifestato la volontà di mantenere lo stato attuale di destinazione ed utilizzo della propria proprietà. Ne consegue che i Sig.ri Susanna Grassi e Mauro Grassi non possono che avanzare una proposta concernente esclusivamente la propria proprietà, ed a tale fine auspicano che la stessa possa ricadere in una lottizzazione che consenta nella propria area una singola edificazione di proprietà individuale privata. Si resta a disposizione per ogni ulteriore confronto ai fini di eventuali diversi orientamenti di Codesto Comune.

Ettore Fabiani Architetto 328 5713323

B-11

*Al Signor Sindaco del
Comune di Rieti
Settore IV – Urbanistica
V.le Morroni, 28
02100- RIETI-
PEC: protocollo@pec.comune.rieti.it*

Oggetto: PROPOSTA DI MODIFICA DEL PIANO QUADRO DELLA ZONA C2- COMPENSORIO 3 -
COMPARTO 7.

I sottoscritti proprietari dei terreni di cui al foglio n. 76 del comune di Rieti, ricompresi nel comparto n. 7:

- Martini Giancarlo e Martini Leonello, Particelle n.929 e 271;
- Colasanti Silvana, Particelle n. 273, 384, 526,389;
- Iacoboni Mauro e Moretti Angela, particella n. 272;
- Napoleone Francesca, Particella n. 1082;
- Desideri Antonella e Paolucci Massimiliano, Particella 1083;
- Fagiolo Maria Grazia, particella n. 597;
- Iacoboni Enzo Enrico e Iacoboni Riccardo, Particella n. 429;

Rappresentanti la maggioranza della superficie del comparto, dopo approfondita disamina della proposta di suddivisione in sub comparti del Compensorio "C3", ritengono necessario fare alcune motivate proposte:

Premesso che si concorda con la scelta, da sempre auspicata, di delineare il comparto tra la via Micioccoli, il fosso Rio, l'ex Zuccherificio e la via A. M. Ricci, in modo da non dover impegnare il suddetto fosso, con opere infrastrutturali;

Preso atto della rispondenza delle superfici libere e di quelle edificate, salvo eventuale verifica puntuale delle costruzioni esistenti, in fase di redazione del Piano Attuativo;

Ritengono di dover avanzare alcune proposte di modifiche relative alla viabilità ed alla perimetrazione del comparto edificabile, rilevando le seguenti criticità:

- i due bracci, ad est ed ovest, della viabilità impattano in maniera rilevante su aree libere, comprimendo sensibilmente la superficie del comparto edificabile e creando una maggiore necessità di frazionamento, al fine di perequare le SUL risultanti;

- la concentrazione della SUL riduce la possibilità, già limitata, di predisporre successivi lotti per abitazioni mono e bifamiliari (desiderata dei proprietari), dotate di superfici libere perimetrali. Si evidenzia che nel sub comparto A, lato ovest, è compresa un'ampia zona (Particelle n. 929, 271, 272, 273, 384) per una superficie complessiva di circa 6.000,00 mq.
- Il tratto di viabilità ubicato ad ovest del comparto, taglia in maniera trasversale il comparto stesso, lasciandone fuori una porzione, come a volerla annessa al limitrofo zuccherificio;
- La cessione delle aree, totalmente inedificabili, che lambiscono il fosso Rio (50 ml) è totalmente condivisa, ma non risulta chiaro il motivo per il quale tali superfici non siano il sedime di un collegamento viario che consentirebbe una migliore distribuzione dei servizi ed una fisiologica ottimizzazione del redigendo piano attuativo.
- La concentrazione di superfici non residenziali in un'esigua area periferica, posta a ridosso dell'uscita sulla via A.M. Ricci, oltre a non consentire una omogeneità edificatoria nel comparto, non si ritiene integrata, nel contesto limitrofo.

Per quanto sopra formulano le seguenti proposte:

- Eliminare i due bracci viari con relative rotatorie e consentire l'accesso al comparto dalla via Micioccoli, posta a nord, e da un probabile tratto di viabilità locale da realizzare, con origine dalla rotatoria di via A. M. Ricci, attraverso la zona di rispetto del fosso Rio, a servizio dei futuri lotti sul versante sud del sub comparto, tecnicamente funzionale anche alla predisposizione dei servizi di rete;
- Ampliare la perimetrazione del sub comparto B, in modo da poter spalmare le relative SUL su singoli lotti dotati di spazi perimetrali compatibili con l'edificazione di abitazioni mono/bifamiliari, con conseguente riduzione delle superfici libere, comprese nel sub comparto A;
- Eliminare la concentrazione della SUL non residenziale con possibilità di redistribuzione nei singoli interventi (studi professionali, privati e attività collegate in genere) ed eventuale possibilità di localizzazione della restante parte, in prossimità della zona commerciale di via Micioccoli, con conseguente completamento del polo direzionale/commerciale, da definire in fase di lottizzazione.

Quanto sopra per una migliore individuazione delle proposte, è stato graficizzato nello stralcio planimetrico che si allega in calce.

Nella convinzione della bontà della proposta, si auspica l'integrale accettazione.

Distinti saluti

Rieti, li 04/09/2020

In fede

Martini Enrico
Jacoboni Enzo Enrico
Jacoboni Riccardo
Moratti Angela
Jacoboni Mauro

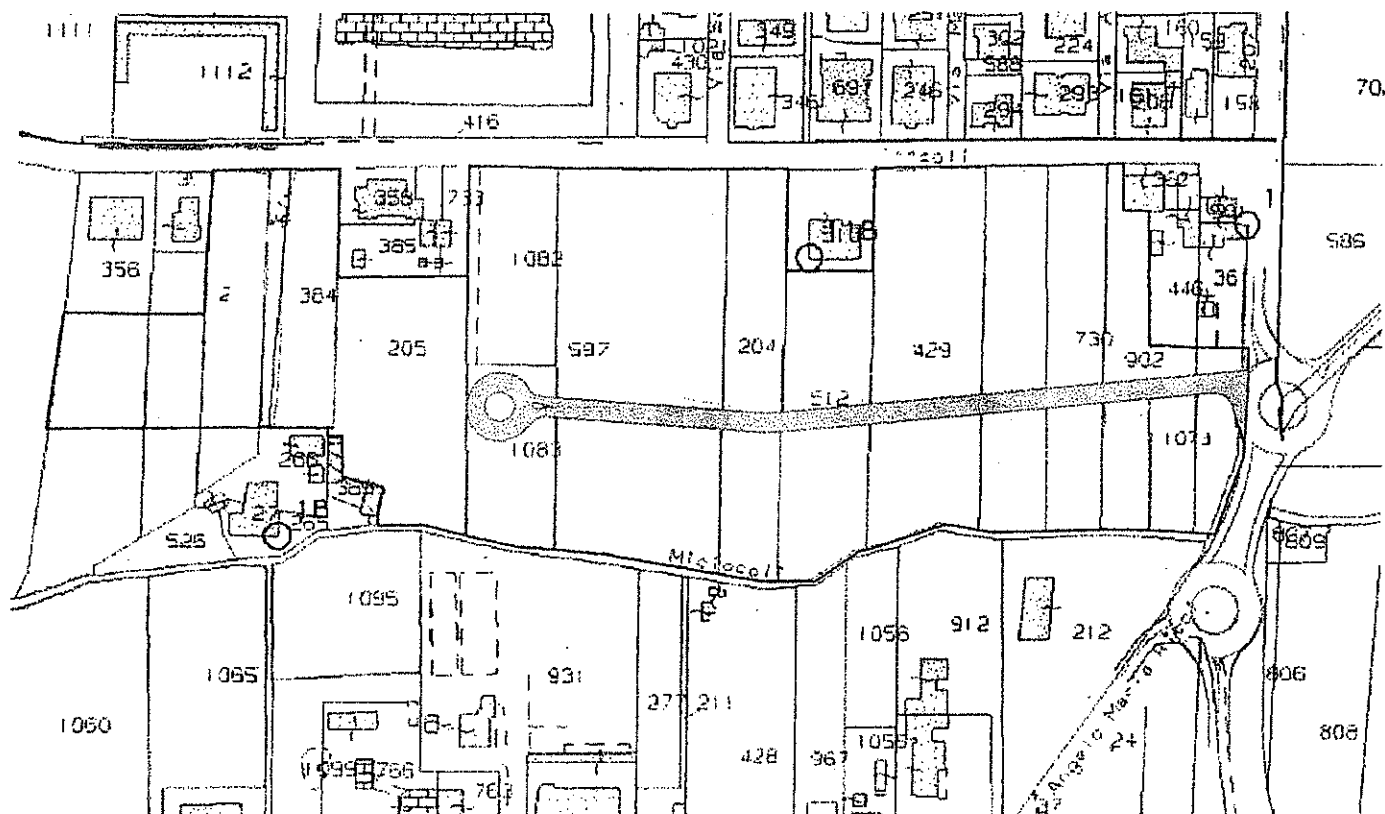
I sottoscritti delegano l'ing. Massimo Simeoni e il geom. Antonio Simeoni, con studio tecnico in Rieti via Pietro Boschi, 25, Rieti, alla trasmissione, via Pec, della soprariportata proposta, all'Ente Competente, incaricandoli di proseguire l'iter della pratica, in modo da giungere, prima possibile, alla redazione dell'auspicata lottizzazione.

- Per eventuali chiarimenti e/o comunicazioni :

massimo.simeoni@ingpec.eu

antonio.simeoni@geopec.it

Martini Enrico
Jacoboni Enzo Enrico
Jacoboni Riccardo
Moratti Angela
Jacoboni Mauro



COMPENSORIO "C3"
Comparto C7

- Sub comparto "B"
- Nuova strada di Lottizzazione

Al Signor Sindaco del
Comune di Rieti
Settore IV – Urbanistica
V.le Morroni, 28
02100- RIETI-
PEC: protocollo@pec.comune.rieti.it

Oggetto: PROPOSTA DI MODIFICA DEL PIANO QUADRO DELLA ZONA C2- COMPENSORIO 3 -
COMPARTO 7.

I sottoscritti proprietari dei terreni di cui al foglio n. 76 del comune di Rieti, ricompresi nel comparto n. 7:

-Martini Giancarlo e Martini Leonello, Particelle n.929 e 271;

-Colasanti Silvana, Particelle n. 273, 384, 526,389;

-Iacoboni Mauro e Moretti Angela, particella n. 272;

-Napoleone Francesca, Particella n. 1082;

-Desideri Antonella e Paolucci Massimiliano, Particella 1083;

-Fagiolo Maria Grazia, particella n. 597;

-Iacoboni Enzo Enrico e Iacoboni Riccardo, Particella n. 429;

Rappresentanti la maggioranza della superficie del comparto, dopo approfondita disamina della proposta di suddivisione in sub comparti del Compensorio "C3", ritengono necessario fare alcune motivate proposte:

Premesso che si concorda con la scelta, da sempre auspicata, di delineare il comparto tra la via Micioccoli, il fosso Rio, l'ex Zuccherificio e la via A. M. Ricci, in modo da non dover impegnare il suddetto fosso, con opere infrastrutturali;

Preso atto della rispondenza delle superfici libere e di quelle edificate, salvo eventuale verifica puntuale delle costruzioni esistenti, in fase di redazione del Piano Attuativo;

Ritengono di dover avanzare alcune proposte di modifiche relative alla viabilità ed alla perimetrazione del comparto edificabile, rilevando le seguenti criticità:

- i due bracci, ad est ed ovest, della viabilità impattano in maniera rilevante su aree libere, comprimendo sensibilmente la superficie del comparto edificabile e creando una maggiore necessità di frazionamento, al fine di perequare le SUL risultanti;

- la concentrazione della SUL riduce la possibilità, già limitata, di predisporre successivi lotti per abitazioni mono e bifamiliari (desiderata dei proprietari), dotate di superfici libere perimetrali. Si evidenzia che nel sub comparto A, lato ovest, è compresa un'ampia zona (Particelle n. 929, 271, 272, 273, 384) per una superficie complessiva di circa 6.000,00 mq.
- Il tratto di viabilità ubicato ad ovest del comparto, taglia in maniera trasversale il comparto stesso, lasciandone fuori una porzione, come a volerla annettere al limitrofo zuccherificio;
- La cessione delle aree, totalmente inedificabili, che lambiscono il fosso Rio (50 ml) è totalmente condivisa, ma non risulta chiaro il motivo per il quale tali superfici non siano il sedime di un collegamento viario che consentirebbe una migliore distribuzione dei servizi ed una fisiologica ottimizzazione del redigendo piano attuativo.
- La concentrazione di superfici non residenziali in un'esigua area periferica, posta a ridosso dell'uscita sulla via A.M. Ricci, oltre a non consentire una omogeneità edificatoria nel comparto, non si ritiene integrata, nel contesto limitrofo.

Per quanto sopra formulano le seguenti proposte:

- Eliminare i due bracci viari con relative rotatorie e consentire l'accesso al comparto dalla via Micioccoli, posta a nord, e da un probabile tratto di viabilità locale da realizzare, con origine dalla rotatoria di via A. M. Ricci, attraverso la zona di rispetto del fosso Rio, a servizio dei futuri lotti sul versante sud del sub comparto, tecnicamente funzionale anche alla predisposizione dei servizi di rete;
- Ampliare la perimetrazione del sub comparto B, in modo da poter spalmare le relative SUL su singoli lotti dotati di spazi perimetrali compatibili con l'edificazione di abitazioni mono/bifamiliari, con conseguente riduzione delle superfici libere, comprese nel sub comparto A;
- Eliminare la concentrazione della SUL non residenziale con possibilità di redistribuzione nei singoli interventi (studi professionali, privati e attività collegate in genere) ed eventuale possibilità di localizzazione della restante parte, in prossimità della zona commerciale di via Micioccoli, con conseguente completamento del polo direzionale/commerciale, da definire in fase di lottizzazione.

Quanto sopra per una migliore individuazione delle proposte, è stato graficizzato nello stralcio planimetrico che si allega in calce.

Nella convinzione della bontà della proposta, si auspica l'integrale accettazione.

Distinti saluti

Rieti, 04/09/2020

In fede

Martini Leonardo
Jacoboni Enzo Enrico
Jacoboni Riccardo
Moratti Angela
Jacoboni Mauro
Dionello Martin
Colasanti Silvana
Mora Enzo

I sottoscritti delegano l'ing. Massimo Simeoni e il geom. Antonio Simeoni, con studio tecnico in Rieti via Pietro Boschi, 25, Rieti, alla trasmissione, via Pec, della soprariportata proposta, all'Ente Competente, incaricandoli di proseguire l'iter della pratica, in modo da giungere, prima possibile, alla redazione dell'auspicata lottizzazione.

Per eventuali chiarimenti e/o comunicazioni :

massimo.simeoni@ingpec.eu

antonio.simeoni@geopec.it

Martini Leonardo
Jacoboni Enzo Enrico
Jacoboni Riccardo
Colasanti Angela
Jacoboni Mauro
Dionello Martin
Mora Enzo
Colasanti Silvana

Enrico ...
Jacobson ...
Riccardo ...
Jacobson Mauro
Giovanni ...

...
... ..

B-12

Preg.mi Sigg.

CICCHETTI ANTONIO - Sindaco

EMILI Antonio - Assessore Urbanistica

Settore IV° - Urbanistica

v.le Morroni n. 28 - 02100 **RIETI**

PEC : protocollo@pec.comune.rieti.it

Oggetto : proposta di modifica del **PIANO QUADRO DELLA ZONA C -**

SOTTOZONA C2 - COMPENSORIO 3 "NORD STAZIONE FS":

" COMPARTO N. 3 "

Il sottoscritto **MANCINI STEFANO**, codice fiscale MNC SFN 71T09 H501X, nato a Roma il 09.12.1971, e residente a Rieti nella Piazza Delle Repubblica n. 8, in qualità di proprietario del terreno sito a Rieti lungo la via Angelo Maria Ricci e distinto in Catasto Terreni del Comune di Rieti al **Foglio 77 Particella 692**, di cui agli allegati Planimetria e Visura Catastale, avendo preso visione del Piano da Voi Pubblicato sul sito Comunale, con la presente chiede che la S.V. possa prendere in esame un mio suggerimento relativo alla distribuzione e configurazione degli spazi da destinare alla costruzione e da cedere gratuitamente al Comune.

Considerando la volontà dello scrivente, di potersi edificare una abitazione, suggerisco una diversa distribuzione degli spazi rispetto a quanto da Voi elaborato.

Il tutto viene suggerito dalla possibilità reale di avere un lotto di terreno edificabile avente una configurazione rettangolare, che lo scrivente ritiene più consona alla edificazione, e ciò senza stravolgere quanto da Voi elaborato.

Quanto da me proposto viene numericamente esplicitato nella tabella che segue, seguendo i parametri da Voi indicati.



PARAMETRI DESUNTI DALLE NORME :

- Superficie del Terreno : mq. 6.110

- Superficie commerciale e residenziale edificabile :

mq. $6.110 \times 0,11051328 =$ mq. 675,24

- Area da cedere al Comune :

mq. $675,24 \times 4,28 =$ mq. 2.890,03

- Area residuata Edificabile :

mq. $6.110 - 2.890,03 =$ mq. 3.219,97

PARAMETRI DESUNTI DAGLI INDICI DA VOI APPLICATI :

- Superficie del Terreno : mq. 6.110

- Superficie commerciale e residenziale edificabile :

mq. $6.110 \times 0,11051328 =$ mq. 675,24

- Area da cedere al Comune :

mq. $675,24 \times 4,28 =$ mq. 4.713,00 > dei necessari mq. 2.890,03

- Area residuata Edificabile :


mq. $6.110 - 4.713,00 =$ mq. 1.397,00 < dei possibili mq. 3.219,97

PARAMETRI PROPOSTI DALLA SCRIVENTE.

- Superficie del Terreno : mq. 6.110

- Superficie commerciale e residenziale edificabile :

mq. $6.110 \times 0,11051328 =$ mq. 675,24



- Area prevista di cedere al Comune :

mq. 3.860,00 > superficie maggiore rispetto ai necessari mq. 2.890,03

- Area Edificabile prevista e richiesta dallo scrivente :

mq. 2.250,00 < superficie inferiore rispetto ai possibili mq. 3.219,97

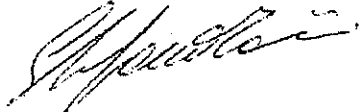
Lo scrivente, come si potrà facilmente notare, ha espresso una volontà che non intaccherebbe la sostanza delle Vostre scelte, visto che le superfici da cederVi sono maggiori del dovuto, e conseguenzialmente quelle Edificabili sono Minori del prevedibile.

Certo che vorrete tenere nel debito conto le mie richieste, porgo distinti saluti.

Rieti, li 03 Settembre 2020

Il Richiedente

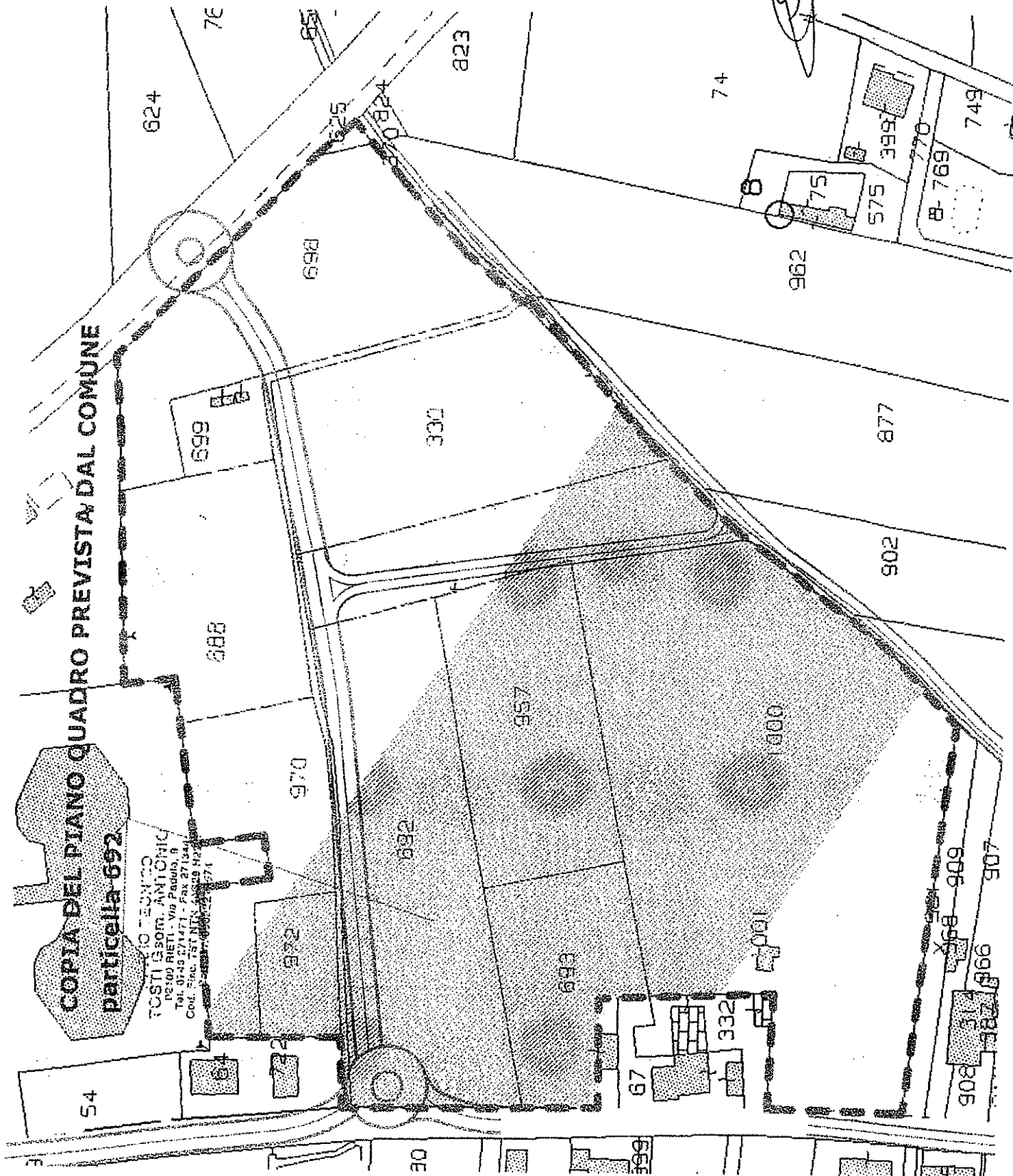
MANCINI STEFANO



N.B. - Per ogni Comunicazione rivolgersi :

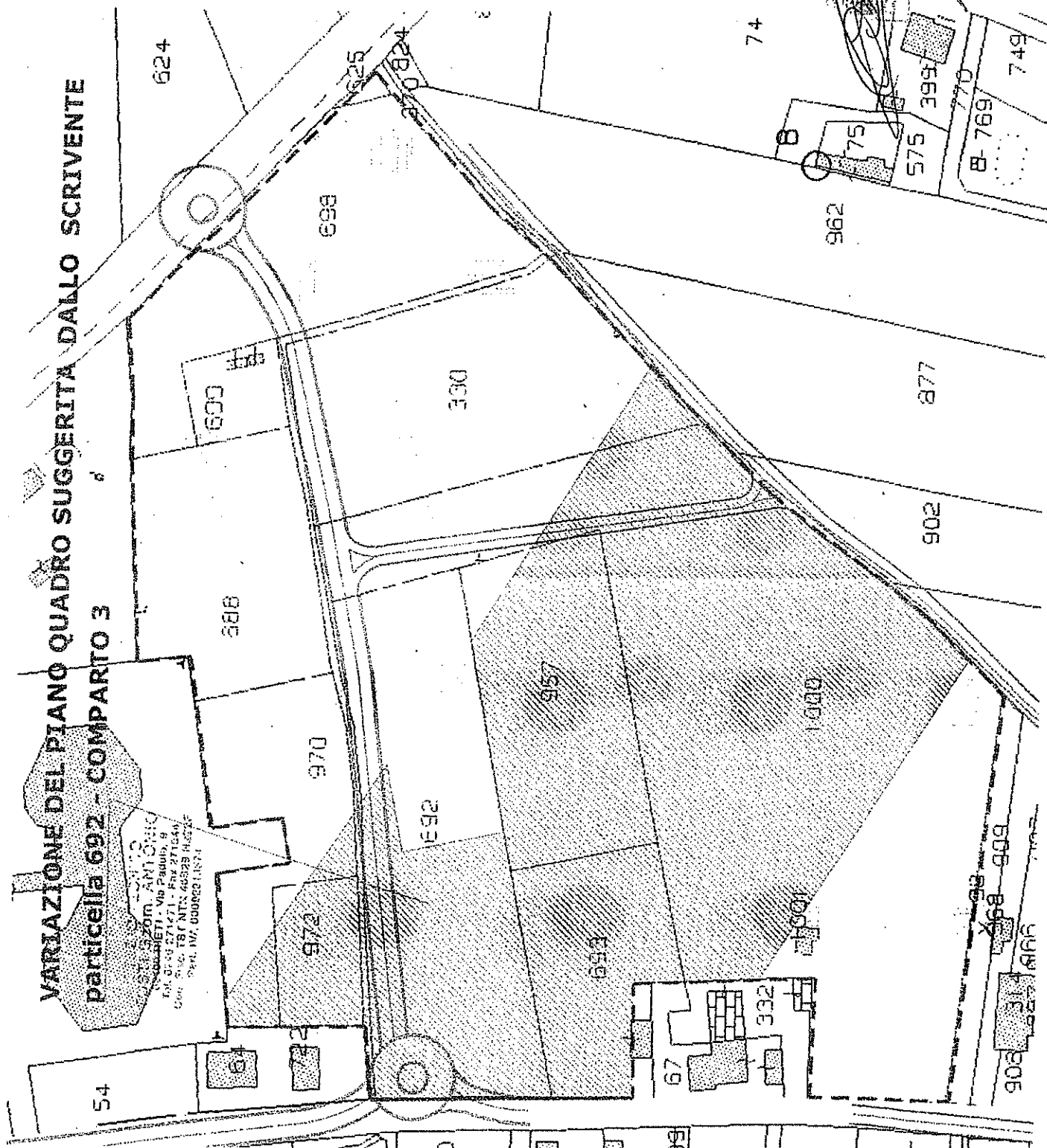
Geom. Antonio Tosti – via Padule n. 9 – 02100 RIETI - PEC : antonio.tosti@gmail.com

POSTI GSON, ANTONIO
12-00 RIETI - Via Padula, 9
Tel. 0745 971471 - Fax 271349
Cod. Fisc. 751 NTA 0529 H2
0745-971471-0745-271349



VARIAZIONE DEL PIANO QUADRO SUGGERITA DALLO SCRIVENTE particella 692 - COMPARTO 3

COSTRUTTORE ANTONIO
 COLLETTI, VIA S. GIUSEPPE, 9
 00144 ROMA (RM) TEL. 06/4781111
 C.A.B. 00144 (RM) 0000211111



APPROVATO
 DIRETTORE REGIONALE
 REGIONE LIGURIA
 15/05/2011

APPROVATO
 DIRETTORE REGIONALE
 REGIONE LIGURIA
 15/05/2011

B.13

Preg.mi Sigg.

CICCHETTI ANTONIO - Sindaco

Avv. **EMILI Antonio** _ Assessore Urbanistica

Arch. **RINALDI EMANUELA**

Dirigente Settore IV° - Urbanistica

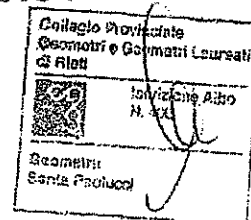
v.le Morroni n. 28 - 02100 **RIETI**

PEC : protocollo@pec.comune.rieti.it

Oggetto : proposta di modifica del **PIANO QUADRO DELLA ZONA C -**

SOTTOZONA C2 - COMPENSORIO 3 " NORD STAZIONE FS":

" COMPARTO N. 6 "

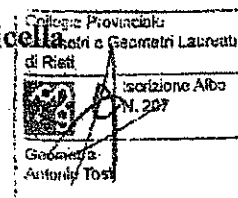


I sottoscritti :

SAMPERNA FRANCESCO, codice fiscale SMP FNC 58R02 H282J, nato a Rieti il 02.10.1958 ed ivi residente alla via A.M. RICCI n. 72, proprietario dei terreni distinti nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Rieti al **Foglio 76 Particelle 1060 - 1064 - 1065**;

SAMPERNA ROSANNA, codice fiscale SMP RNN 48°43 H282B, nata a Rieti il 03.01.1948 ed ivi residente al Largo ISEO n. 4, proprietaria dei terreni distinti nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Rieti al **Foglio 76 Particelle 33 - 260 - 1061 - 1063**;

FAGIOLO STEFANO, codice fiscale FGL SFN 63T14 H501Z, nato a Roma il 14.12.1963 e residente ad ARDEA (RM) in via PISTOIA n. 52 Int. 1, proprietario dei terreni distinti nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Rieti al **Foglio 76 Particella 36**;



FAGIOLO ARNALDO, codice fiscale FGL RLD 67R50 H282C, nato a Rieti il 30.10.1967 ed ivi residente alla via A.M. RICCI n. 76/A, proprietario dei terreni distinti nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Rieti al **Foglio 76 Particelle 900 - 1132** ;

CONSORTI MARCO, codice fiscale CNS MRC 75D13 H282K, nato a Rieti il 13.04.1975 ed ivi residente alla via A.M. RICCI n. 70, proprietario dei terreni distinti nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Rieti al **Foglio 76 Particelle 262 - 1103 - 1105** ;

hanno preso visione del Piano Quadro da Voi Pubblicato sul sito Comunale.

Il proprietario della particella 1106 Sig. PILATI GIUSEPPE ed Altri non hanno partecipato alle riunioni, ma tramite il loro tecnico Ing. FAGIANI EMANUELE ha dato l'assenso allo spostamento della strada.

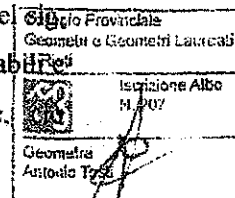
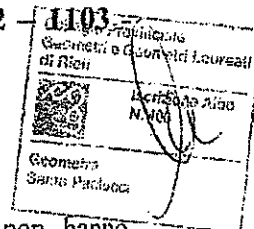
Gli scriventi si sono riuniti con il tecnico per visionare e verificare quanto da Voi proposto.

In tali riunioni e verifiche si è constatato che l'impianto generale del Piano è ben fatto ed accettabile nel suo complesso, ma sono state rilevate piccole criticità che ci permettiamo di porre alla V/S attenzione.

I terreni, che sono tutti di nostra proprietà, sui quali si è pensato di effettuare proposte modificatorie di vario genere sono i seguenti : Foglio 76 Particelle 33 - 36 - 260 - 262 - 900 - 1009 - 1060 - 1061 - 1063 - 1065 - 1103 - 1105 - 1106 - 1132.

I suggerimenti, per le eventuali modifiche da effettuare, da noi pensati sono i seguenti :

- 1) La particella 1064, che è l'abitazione del sig. SAMPERNA FRANCESCO, è dotata e necessiterebbe di un più ampio giardino, che è la particella 1065, per la qual cosa si indica un ampliamento dell'area di rispetto dell'abitazione, che andrebbe annessa al Sub Comprensorio 1 - Nuclei Edificati;
- 2) La particella 900, che è l'abitazione del sig. FAGIOLO ARNALDO, è già dotata di un giardino, per la qual cosa il tutto andrebbe perimetrato ed annesso al Sub Comprensorio 1 - Nuclei Edificati;
- 3) Le particelle 262 - 1103 e 1105, fanno parte di più fabbricati ad uso abitazione dei CONSORTI MARCO, le particelle 262 e 1105 sono state inserite tra le aree edificabili, la particella 1103 è stata inserita nell'area vincolata da cedere al Comune.



indubbiamente andrebbe corretto con l'estrapolazione di entrambe le particelle dalle destinazioni indicate ed andrebbero annesse al Sub Comprensorio I - Nuclei Edificati;

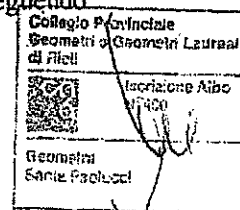
4) Il tratto di strada, prevista sulle particelle 33 e 1106, passa con la sede sul fabbricato particella 1103 per cui necessita spostare la sua sede in modo che il fabbricato, particella 1103, venga reso libero. Lo spostamento viene effettuato sempre all'interno dell'area da cedere al Comune, per cui NON comporta modifiche di alcun genere nell'assetto programmato;

5) Vista l'enorme quantità di terreno da cedere al Comune, si è pensato di calibrare le nostre proprietà tra l'area da cedere al Comune e quella da rendere Edificabile. Queste variazioni o spostamento delle piccole aree edificabili NON andrebbero ad intaccare, in modo sostanziale, le aree da cedere al Comune, le quali in questo Comparto n. 6 sono sovradimensionate rispetto al dovuto. Quindi le proposte variazioni NON intaccerebbero in nessun modo i parametri Edificatori del Comparto n. 6, nel quale le aree edificabili sono inferiori all'ammissibile e le aree da cedere al Comune sono in quantità superiore rispetto al dovuto. Le particelle interessate dalla variazione da Noi proposta sono, oltre a quelle sopra riportate, le particelle 33 - 36 - 1060 - 1061 - 1063 - 1065.

Considerando che Noi paghiamo l'I.M.U., su detti terreni, da oltre 18 Anni, vorremmo poter edificare, senza stravolgere nulla e se possibile direttamente, ci permettiamo di chiedere di poter accogliere le nostre proposte.

Il tutto viene suggerito dalla possibilità reale di avere dei lotti di terreno edificabili, quindi da lottizzare, con i quali edificare l'abitazione per le nostre famiglie oppure vendere i Lotti, ricavandone finalmente un profitto economico, e ciò senza stravolgere quanto da Voi elaborato.

Quanto da noi proposto viene numericamente esplicitato nella tabella che segue, seguendo i parametri da Voi indicati.



PARAMETRI DESUNTI DALLE NORME :

- Superficie dell'intero Comparto : mq. 45.212,57
- Superficie commerciale e residenziale edificabile sull'intero Comparto :

$$\text{mq. } 45.212,57 \times 0,11051328 =$$

$$\text{mq. } 4.996,59$$

- Area da cedere al Comune :

$$\text{mq. } 4.996,59 \times 4,28 =$$

$$\text{mq. } 21.385,40$$

- Area residuata Edificabile :

$$\text{mq. } 45.212,57 - 21.385,40 =$$

$$\text{mq. } 23.827,17$$

PARAMETRI DESUNTI DAGLI INDICI DA VOI APPLICATI :

- Superficie dei Terreni Interessati dalle nostre richieste : mq. 32.021,55

- Superficie commerciale e residenziale edificabile :

$$\text{mq. } 32.021,55 \times 0,11051328 =$$

$$\text{mq. } 3.538,81$$

- Area da cedere al Comune :

$$\text{mq. } 3.538,81 \times 4,28 = \text{mq. } 15.146,11$$

- Area residuata Edificabile :

$$\text{mq. } 32.021,55 - 15.146,11 = \text{mq. } 16.875,44$$

PARAMETRI PROPOSTI DALLA SCRIVENTE.

- Superficie del Terreno : mq. 32.021,55

- Superficie commerciale e residenziale edificabile :

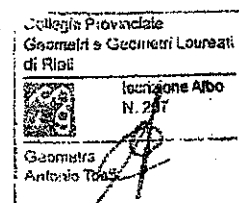
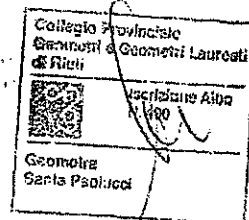
$$\text{mq. } 32.021,55 \times 0,11051328 =$$

$$\text{mq. } 3.538,81$$

- Area prevista di cedere al Comune :

mq. 15.980,21 > superficie maggiore rispetto ai necessari mq. 15.146,11

- Area Edificabile prevista e richiesta dallo scrivente :



mq. 12.448,19 < superficie inferiore rispetto ai possibili mq. 16.875,44

- Area da inserire nel Sub Comprensorio I – Nuclei Edificati; mq. 3.593,15

Totale delle Aree : mq. 15.980,21 + 12.448,19 + 3.593,15 = mq. 32.021,55

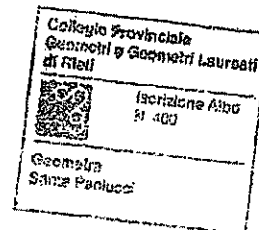
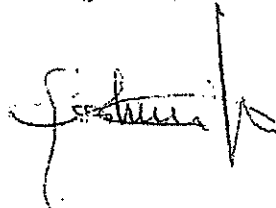
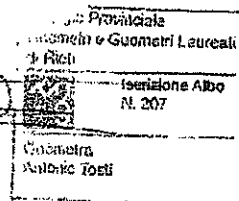
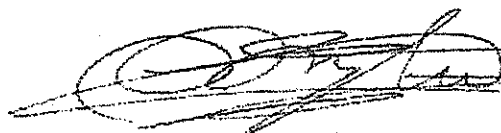
Gli scriventi, come si potrà facilmente notare, hanno espresso una volontà che non intaccerebbe la sostanza delle Vostre scelte, visto che le superfici da cederVi sono maggiori del dovuto, e conseguenzialmente quelle Edificabili sono Minori del prevedibile.

Per l'inoltro della presente richiesta, con tutti i documenti tecnici allegati, sono stati delegati i geometri PAOLUCCI SANTA ed ANTONIO TOSTI.

Certi che vorrete tenere nel debito conto le nostre richieste, porgiamo distinti saluti.

Rieti, li 03 Settembre 2020

I Delegati



N.B. - Per ogni Comunicazione rivolgersi :

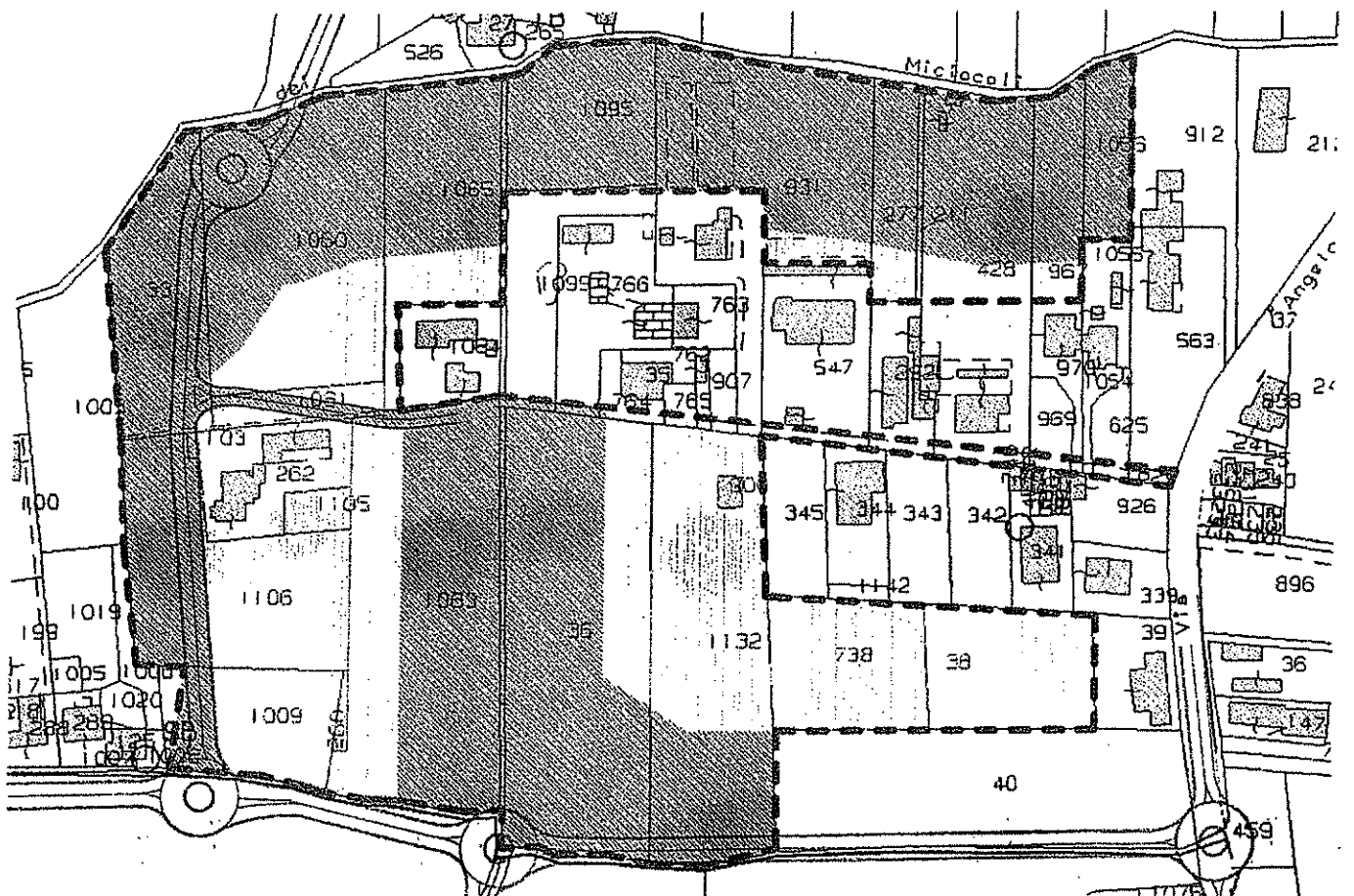
Geom. Antonio Tosti con studio a Rieti in via Padule n. 9 – 02100 RIETI -

PEC : antonio.tosti@geopec.it

Geom. Santa Paolucci con studio a Rieti in via Salaria per L'Aquila n. 152/a - 02100 RIETI

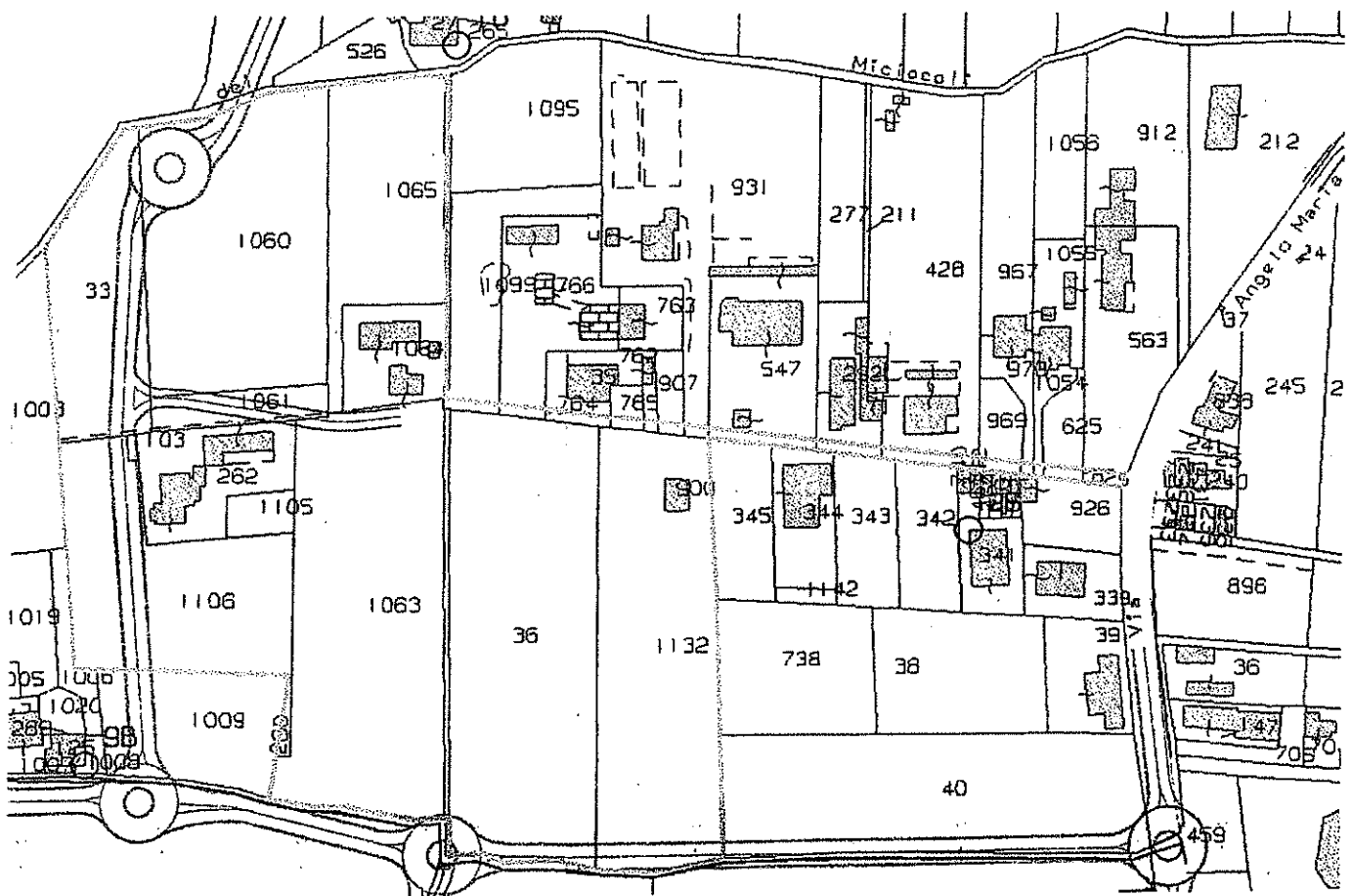
PEC : santa.paolucci@geopec.it

PIANO QUADRO DELLA ZONA C - SOTTOZONA C 2 - COMPENSORIO 3 - NORD STAZIONE FS - COMPARTO 6
ESTRATTO TAV. 16 scala 1 : 1.000



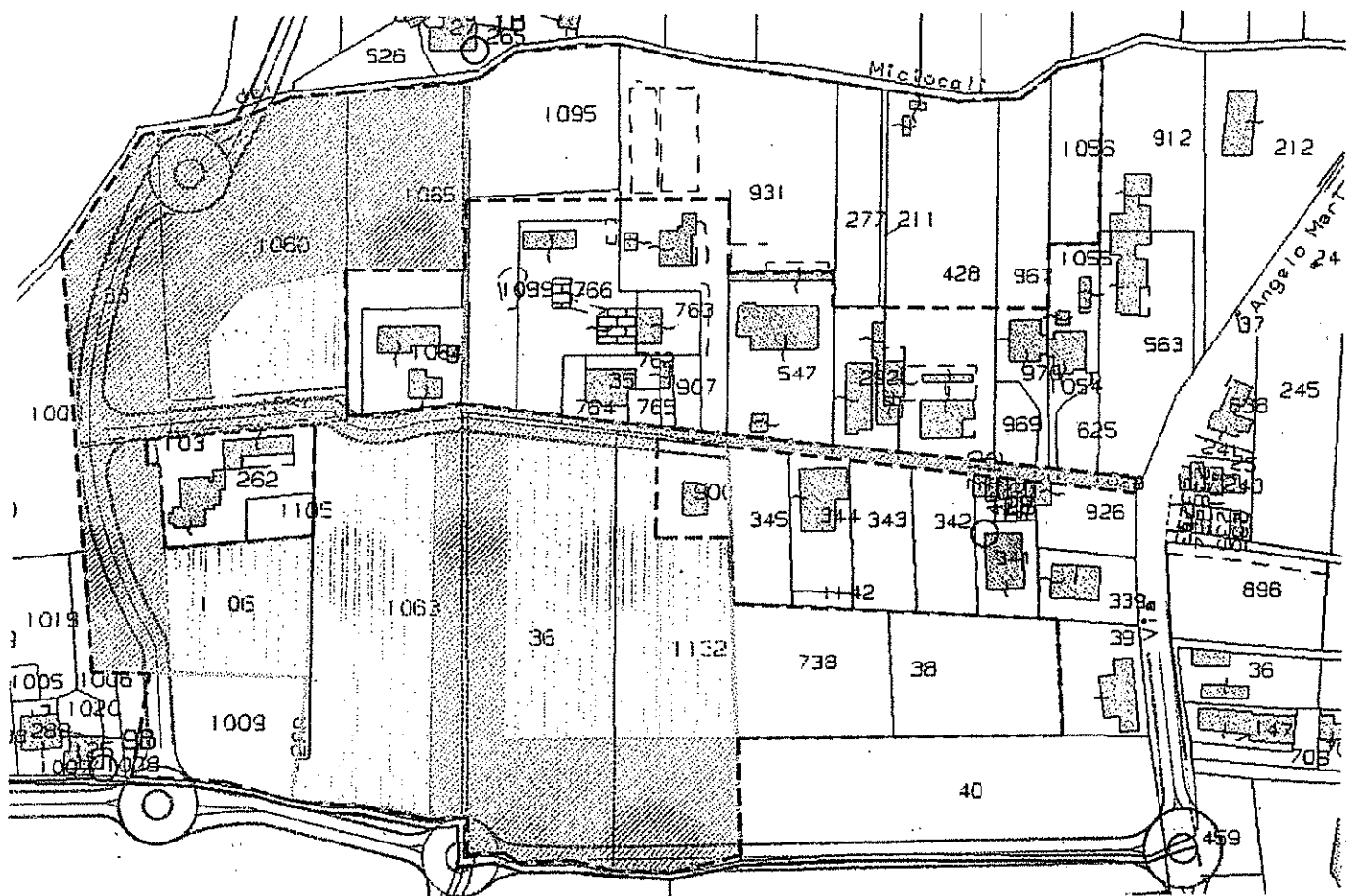
PIANO QUADRO DELLA ZONA C - SOTTOZONA C 2 - COMPENSORIO 3 - NORD STAZIONE FS - COMPARTO 6
ESTRATTO TAV. 16 - PERIMETRAZIONE AREA OGGETTO DI INTERVENTO -

scala 1 : 1.000



PIANO QUADRO DELLA ZONA C - SOTTOZONA C 2 - COMPENSORIO 3 - NORD STAZIONE FS - COMPARTO 6
ESTRATTO TAV. 16 - PROPOSTA MODIFICA AREA OGGETTO DI INTERVENTO -

scala 1 : 1.000



B-16,

ALLEGATO1(TESTO)

La presente per proporre una soluzione alternativa per quei terreni oggetto di vincolo paesaggistico con riferimento all'art.142 co. 1 let. "C" del D.Lgs. 42/04 per il fosso 'Il Rio'.

Poiché su tali terreni vi é un vincolo di inedificabilità esteso per 50 m dal rio stesso,

per effetto di tale vincolo le suddette aree non potranno essere edificate o modificate rispetto allo stato attuale,

in gran parte destinato a giardini.

Si richiede pertanto che per le suddette aree si proceda alla sola cessione della cubatura derivante

dalle superfici oggetto del vincolo, senza procedere all'esproprio delle stesse, che verranno mantenute

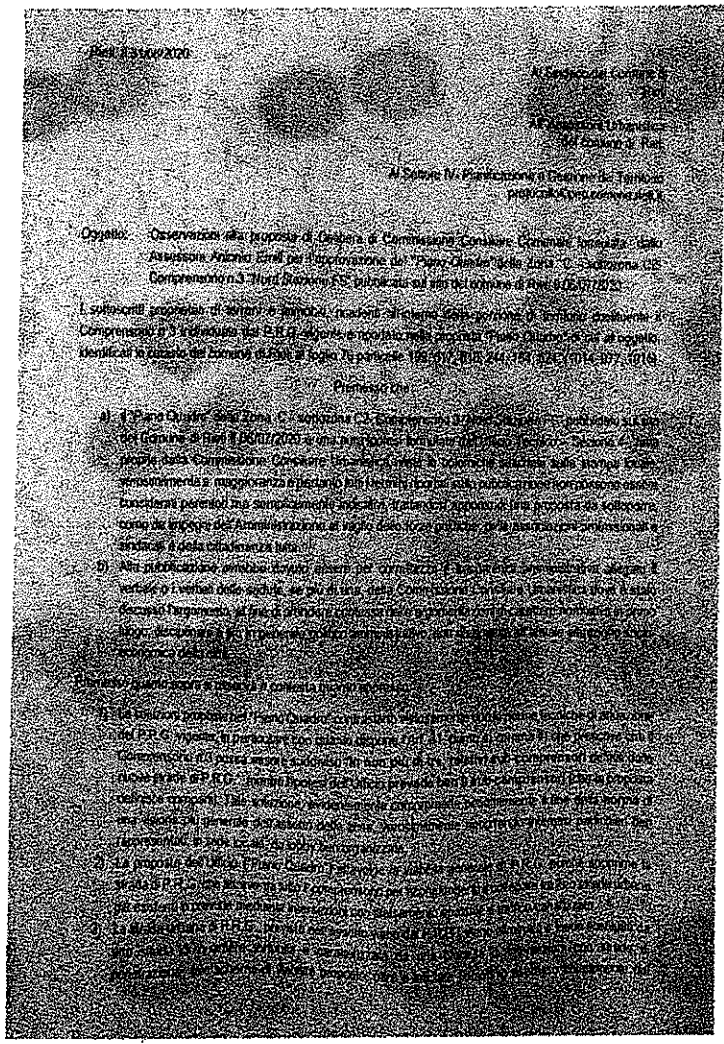
a giardino e curate dai legittimi proprietari.

Siamo disponibili all'indirizzo mail scrivente.

In attesa di un cortese e sollecito riscontro.

Cordiali saluti

Giorgia Bizzoca














P.R.Q. di una gerarchizzazione dello spazio e del percorso, ritenendo che manca la spinta necessaria a una riqualificazione urbanistica.

4) La soluzione prevista nel Piano Quinquennale, proposta dal Gruppo consorziale, ai sensi dell'Art. 3 comma 1 lettera a) della L.R. 30 del 02/07/1981, l'approvazione nel merito da parte della Regione Lazio è riservata al P.R.Q. agente dato che la proposta del Piano Quinquennale, concernente l'elaborazione del progetto dello stesso P.R.Q. non ha ottenuto il consenso del Consorzio.

Si precisano pertanto, non tanto per la scarsa importanza che rivestono, eventuali considerazioni circa il rapporto tra la proposta e la situazione attuale dello sviluppo socio-economico ed urbanistico della zona, quanto per le considerazioni che naturalmente saranno emerse nelle sedi opportune, anche nel prevedibile prossimo futuro che la previsione di 5 anni compendiosa (che la proposta debba essere approvata) non è concepibile.

Letto, prima e sottoscritto:

COGNOME	NOME	SIGNA
San	Valeria	
Marconi	Mario	
Valeri	Enrico	
Roberto	Stefano	
Antonino	Paolo	
Luigi	Stefano	
Roberto	Stefano	
Luigi	Stefano	
Luigi	Stefano	
Luigi	Stefano	
Roberto	Stefano	

Al Comune di Rieti
Settore IV - Pianificazione e
Gestione del Territorio
protocollo@pec.comune.rieti.it

Oggetto: Osservazioni alla Zona urbanistica C2 comprensorio n. 3 - Art. 31 N.T.A. del P.R.G. così come modificato ed integrato dal Cap. 5.2 punto 6 D.G.R. 347/2012 - Piano Quadro per la suddivisione in sub-comprensori e comparti di attuazione con individuazione delle aree da cedere

Il sottoscritto Geom. Cervi Mario nato a Rieti il 16/10/1971 C.F. CRVMRA71R16H282P residente in Monteleone Sabino (RI) Via Polacce n.36/1 Fraz. Ginestra Sabina iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Rieti al n.703

In qualità di:

- ☐ privato/a cittadino/a
☒ tecnico incaricato dalla proprietà
☐ rappresentante dell'associazione o Ente _____
☐ legale rappresentante della Società _____
☐ con sede a _____
altro (specificare) _____

identificata dalle sottoindicate personalità:

- Petrongari Colomba nata a Rieti il 03/12/1937 C.F.PTRCMB37T43H282L, residente a Rieti Via A.M. RICCI n.37 Tel. 0746296841, proprietaria dell' area sita in località Via A.M. RICCI, N.SNC identificata catastalmente al N.C.T. RI/A foglio n. 77, particella n.573,*
- Petrongari Anna nata a Rieti il 26/07/1940 C.F.PTRNNA40L66H282S2, residente a Rieti Via A.M. RICCI n.37 Tel. 0746296941, proprietaria dell' area sita in località Via A.M. RICCI, N.SNC identificata catastalmente al N.C.T. RI/A foglio n. 77, particella n.573,*
- Mazzoli Francesco nato a Rieti il 01/07/1965 C.F.MZZFNC65L01H282N, residente a Rieti Via A.M. RICCI n.37 Tel. 0746296841, proprietario dell' area sita in località Via A.M. RICCI, N.SNC identificata catastalmente al N.C.T. RI/A foglio n. 77, particella n.573,*
- Marchini Alessandro nato a Roma il 16/08/2005 C.F. MRCLSN05M16H501G, residente a Roma Via Padre Giovanni Antonio Filippini n.109 Tel. 3402463089, proprietario dell' area sita in località Via A.M. RICCI, N.SNC identificata catastalmente al N.C.T. RI/A foglio n. 77, particella n.573,*
- Marchini Matilde nata a Roma il 06/05/2008 C.F. MRCMLD08E46H501M, residente a Roma Via Padre Giovanni Antonio Filippini n.109 Tel. 3402463089,*

proprietaria dell' area sita in località Via A.M. RICCI, N.SNC identificata catastalmente al N.C.T. RI/A foglio n. 77, particella n.573;

- *Cenciarelli Maria nata a Rieti il 29/01/1971 C.F. CNCMRA71A69H282K, residente a Rieti Via Villa Mari n.10 Tel. 3388749922, proprietaria dell' area, in qualità di erede del defunto Cenciarelli Gianfranco deceduto il 06/08/2020, sita in località Via A.M. RICCI, N.SNC identificata catastalmente al N.C.T. RI/A foglio n. 77, particella n.573;*
- *Cenciarelli Valerio nato a Rieti il 29/10/1972 C.F. CNCVLR72R29H282K, residente a Rieti Via San Pietro Martire n.50 Tel. 3395203722, proprietario dell' area, in qualità di erede del defunto Cenciarelli Gianfranco deceduto il 06/08/2020, sita in località Via A.M. RICCI, N.SNC identificata catastalmente al N.C.T. RI/A foglio n. 77, particella n.573;*

Visto quanto in oggetto

Visto il PIANO QUADRO DELLA ZONA C – SOTTOZONA C2 – COMPENSORIO 3 "NORD STAZIONE FS":

Osservazione riguardante l'elaborato: TAV.19

Oggetto: Perimetro comparto n.9

Premesso che

La particella n.573 del FG 77 Sez RI/A intestata ai Sigg. Petrongari Anna, Petrongari Colomba, Mazzoli Francesco, Marchini Matilde, Marchini Alessandro, Cenciarelli Gianfranco è una porzione di terreno derivante da precedenti frazionamenti residuale e attualmente adibito a passaggio degli aventi diritto.

Considerato che

Tale particella resterebbe al di fuori della attuale previsione urbanistica in quanto nè facente parte della precedente programmazione nè dell'attuale previsione.

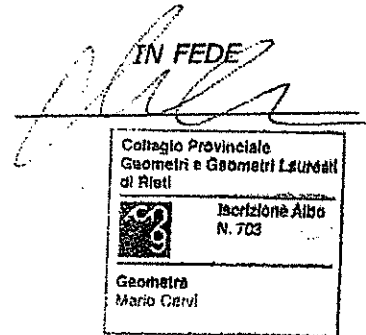
Osserva che


La particella n.573 del FG 77 Sez RI/A ricadrebbe parzialmente all'interno del comparto di previsione e parzialmente risulterebbe esclusa. La parte inclusa nella perimetrazione del comparto non risulta nè di uso pubblico nè di uso privato con evidente difficoltà di previsione urbanistica di cui all'oggetto. Pertanto si chiede di includere detta particella totalmente all'interno del comparto individuando la destinazione di uso sia pubblico che privato.

A corredo dell'osservazione si allega la seguente documentazione:

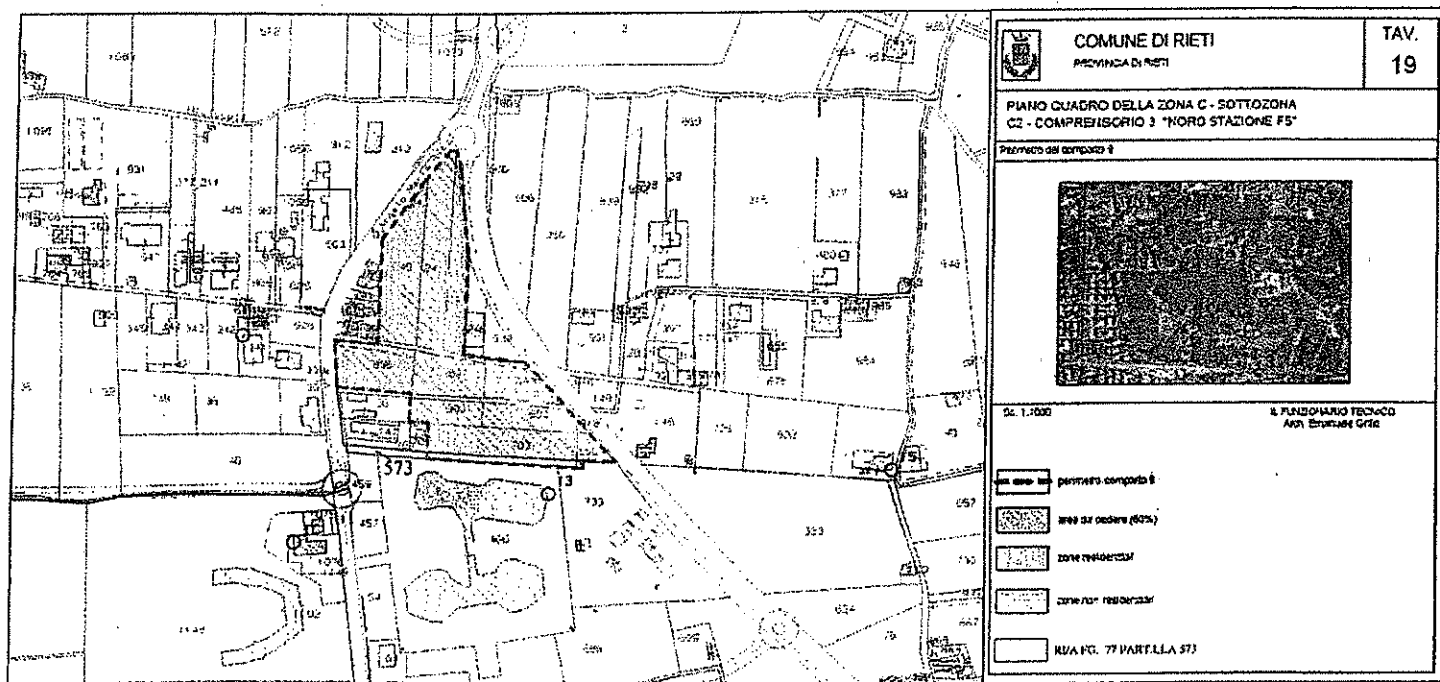
Planimetria ubicativa con indicazione della particella interessata

Rieti li, 23/09/2020



215. - Circolo C.V. ROMA 1925
 AUTORENOM. 6472
 MOD. MC 701/N
 REPUBBLICA ITALIANA
 MINISTERO DEI TRASPORTI
 DIREZIONE GENERALE DELLA MOTORIZZAZIONE
 CIVILE E DEI TRASPORTI IN CONCESSIONE

 I
 PATENTE DI GUIDA
 Katerbach
 Katerbach
 Abbe, Schöbly, Hynow, G.
 Permitt. de Conduktion
 Divions, licence
 Permitt. de Conduire
 Geddonas, Hionnas
 Hiltewitz
 Gerio de Contogio
 Abbeile delle
 CORMUNA EIMPHIE

[illegible]

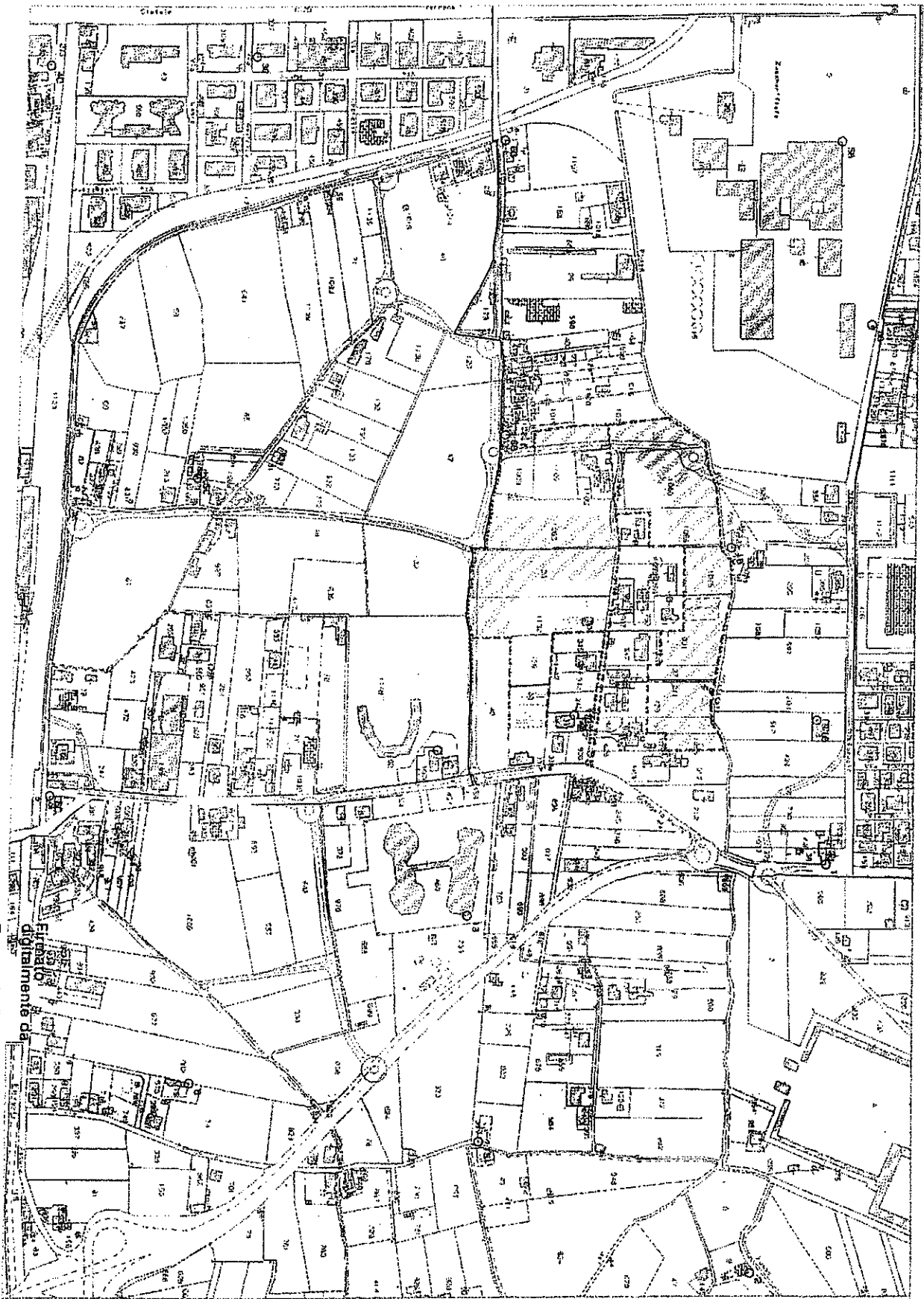


Per consentire una migliore visualizzazione della proposta si allega alla presente un elaborato grafico esplicativo con aggiornamento del perimetro del Comparto n. 6 e calcolo delle superfici richieste allo spostamento (tavola in formato pdf e dwg).

Speranzosa di un possibile accoglimento della presente proposta porgo

Distinti saluti

COGNOME	NOME	Estremi documento Identità	Proprietario nel sub-comparto	Identif. Catastale Comune di Rieti	Firma
Pizzoccoli	MARIA RITA	AY 686181	A e B 6	Fg. P.IIa 76 38,54	[Firma]



Emanuele Grillo

Firma
digitalmente da

C = IT
Data e ora della firma:
12/05/2020 10:08:41

<p>COLONNE DI RETTI</p> <p>SPAZIO RISERVATO ALLA FIRMA E ALL'ATTUAZIONE DEI COMPLESSIVI E TENDI STIPULAZIONE</p>		<p>16</p>
<p>1</p>		
<p>1</p>		

- relativamente alla p.lla n. 81, ritenendosi non necessario, di contro, poter disporre di una maggiore superficie di corte per consentire eventuali ampliamenti come da possibilità insite nel suddetto Piano Quadro. Ritenendosi altresì opportuno procedere ad una ordinata ridefinizione dei confini di proprietà;

tutto questo premesso

CHIEDE

- relativamente alla p.lla n. 83, che sia inserita all'interno del Sub Comprensorio "B" e più specificatamente all'interno del Comparto di attuazione n. 1, per unirsi alle altre mie stesse proprietà;

- relativamente alla p.lla n. 81, poter ridurre parte del perimetro inserito in Sub Comprensorio "A", trasferendo mq 300 circa all'interno del Comparto n.1, secondo lo schema grafico allegato alla presente;

I sottoscritti si impegnano fin da ora a produrre idonea variazione catastale sulla suddetta p.lla 81, entro i termini di approvazione del Piano Quadro da parte del Consiglio Comunale, per consentire il proseguo dell'attività urbanistica sulle restanti superfici del Comparto n. 1.

Per consentire una migliore visualizzazione della proposta si allega alla presente un elaborato grafico esplicativo, con aggiornamento dei perimetri interessati dalla presente proposta e calcolo delle superfici richieste allo spostamento (tavole in formato pdf e dwg).

Speranzosi di un possibile accoglimento della presente proposta porgono

Distinti saluti

COGNOME	NOME	Estremi documento identità	Proprietario nel sub-comprensorio	Identif. Catastale Comune di Rieti Fg. P.lla	Firma
LORENZONI	PAULO	PATENTE U1W2136418	B1 e A	77 - 81-83	<i>Paulo Lorenzoni</i>
LORENZONI	LUDOVICA	CI AT 0914800	B1 e A	77 - 81,340	<i>Ludovica Lorenzoni</i>

B-19

Al Sindaco
del Comune di Rieti

All' Assessore Urbanistica
del Comune di Rieti

Al settore IV - Pianificazione e Gestione del Territorio
protocollo@pec.comune.rieti.it

Oggetto: "Piano Quadro" della Zona C – sottozona C2- Comprensorio n 3 "Nord Stazione FS"
pubblicata sul sito del Comune di Rieti il 06/07/2020

- PROPOSTA DI MODIFICA COMPARTO 1-

I sottoscritti proprietari di terreni e immobili ricadenti all'interno della porzione di territorio denominato Comprensorio n. 3 individuato dal P.R.G. vigente e riportato nella proposta "Piano Quadro" di cui all'oggetto, relativamente alla graficizzazione di cui al Comparto attuativo n. 1

OSSERVANO QUANTO SEGUE:

- trovandosi il Comparto di cui in premessa, localizzato in area circoscritta da strade contermini quali via Padule, via F. Ferroni, viale Nenni e la ferrovia;
- essendo queste strade ad oggi notevolmente trafficate, seppur mancanti di idonea protezione stradale per i pedoni (marciapiedi o dissuasori stradali), prive di percorsi ciclabili, prive di completamento della rete fognaria a servizio di parte delle abitazioni contermini, carenti in fatto di servizi e di impianti di pubblica illuminazione;
- essendo state dette aree (così come le contermini) per lungo tempo emarginate e sacrificate a causa della presenza della ferrovia e della mancanza di collegamenti trasversali tra le stesse e la città consolidata;
- essendo stato più volte proposto dai medesimi proprietari, in sede di richiesta di inclusione al PPA 2016 - 2020 ed al Bando per Piano Integrato 2015 del Comune di Rieti, la possibilità di inserire un sovra-passo pedonale di collegamento tra la suddetta area (e con lei tutte le aree sottostanti il cavalcavia di viale Nenni) ed il vicino nucleo centrale della città (Porta D'Arce);
- vista la proposta di inclusione della p.la 83 fg. 76 del NCEU DEL Comune di Rieti, al Comparto n. 1 con rideterminazione del perimetro di cui al Sub Comprensorio "A" e "B";
- vista la vicinanza dell'area al centro storico e ai vincoli di cui alla fascia di rispetto della ferrovia e fascia di rispetto al centro storico;

TUTTO QUANTO SOPRA CONSIDERATO

PROPONGONO CHE IL COMUNE:

- verifichi la possibilità di modificazione dei perimetri individuati al Sub Comprensorio "B"- Comparto n. 1 (di cui alla Tav 11 di Piano) secondo le seguenti proposte:

[illegible]

ALLEGATO1(TESTO)

A maggior chiarimento e per ulteriore precisazione rispetto alla precedente pec trasmessa in data 5 settembre 2020 VS protocollo 0039841 del 7 settembre 2020.

I sottoscritti Susanna e Mauro Grassi propongono di inserire i propri terreni distinti in catasto al foglio 76 particella n. 60 nel sub comprensorio A, ovvero quello dell'edificato esistente ai fini di poter ricorrere all'utilizzo del permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.

28 bis del D.P.R. 380/01 e dell'art. 1 ter della Legge Regionale 36/87.

Quanto sopra esposto dal momento in cui i propri terreni sono acclusi tra due zone già edificate

come comprensorio A, ed inoltre in coerenza con l'interesse dell'amministrazione, che potrà, tramite la cessione delle aree ai sensi del DM 1444/68,

usufruirne per la realizzazione del previsto scavalco della ferrovia.

Certo di un riscontro positivo porgo distinti saluti.

Ettore Fabiani Architetto

Al Sindaco
del Comune di Rieti

All' Assessore Urbanistica
del Comune di Rieti

Al settore IV - Pianificazione e Gestione del Territorio
protocollo@pec.comune.rieti.it

Oggetto: "Piano Quadro" della Zona C - sottozona C2- Comprensorio n 3 "Nord Stazione FS" pubblicata sul sito del Comune di Rieti il 06/07/2020

- PROPOSTA DI MODIFICA PERIMETRO SUB COMPENSORIO A e COMPARTO N.2 -

Il sottoscritto Ferretti Mario, codice fiscale FRRMRA57T23L676T, nato a Varco Sabino (RI) il 23/12/1957, residente alla Via Torretta n. 58 in Rieti, in qualità di Legale Rappresentante della I.C.R.I.T. s.r.l. con sede in Roma, cf. 00968860577, società proprietaria dei terreni siti in Rieti alla via Padule, ricadenti in " ZONA C2 - Comprensorio 3 " di P.R.G. località NORD STAZIONE FS, e distinti in N.C.T. del Comune di Rieti al Foglio 77 Particella 902, 903, 962, inseriti dal Piano di cui all'oggetto all'interno del Sub Comprensorio "B" e nello specifico all'interno del Comparto di attuazione n. 2 (Tav. 12),

con la presente viene a formulare la seguente PROPOSTA al Piano Quadro suddetto:

- Essendo le particelle di cui in premessa inserite in Sub-Comprensorio "B" ed essendo la società che rappresento proprietaria anche di un fabbricato ad esse adiacenti, censito al N.C.E.U. fg. 77 p.lla 72 ed inserito in Sub Comprensorio "A";
- essendo altresì possibile, in accordo con le previsioni descritte al Cap. 3.1 della Relazione Generale allegata al Piano Quadro, ammettere interventi di cui agli artt. 3 e 5 della L.R. 7/2017 a conclusione dell'iter approvativo delle relative delibere consiliari tuttora in corso (D.C.C. n. 100/2019 e 101/2019) nonché in via immediata con l'art.6 della L.R. 7/2017;
- volendo riqualificare l'area in oggetto, come da possibilità insite nella norma regionale stessa e ritenendosi probabilmente necessario, all'uopo, poter disporre di una maggiore superficie territoriale per consentire eventuali ampliamenti e spostamenti, vista l'esiguità dell'attuale corte pertinenziale;
- disponendo il suddetto fabbricato di superfici pari a circa 190 mq, con corte annessa di soli 436 mq ca. ed essendo privo delle necessarie distanze dai confini,
- vista la L.R. 7/2017 che, all'art. 3 consente, attraverso la demolizione e ricostruzione, un ampliamento fino ad un massimo del 30% delle superfici regolarmente assentite;
- ipotizzando una possibile ricollocazione del fabbricato con ampliamento di circa 57 mq, tali superfici ricollocate produrrebbero, oltre l'esistente, una corte da asservire pari circa a 1328 mq (superficie determinata ipotizzando un il pari a 0,14mq/mq, come da art. 31 delle NTA del vigente PRG);

tutto ciò premesso

CHIEDE

Di verificare la possibilità di trasferire parte della p.lla 962 dal Sub Comprensorio "B" al perimetro del Sub Comprensorio "A", per una superficie all'incirca pari a 1000 mq (si veda elaborato allegato alla presente).

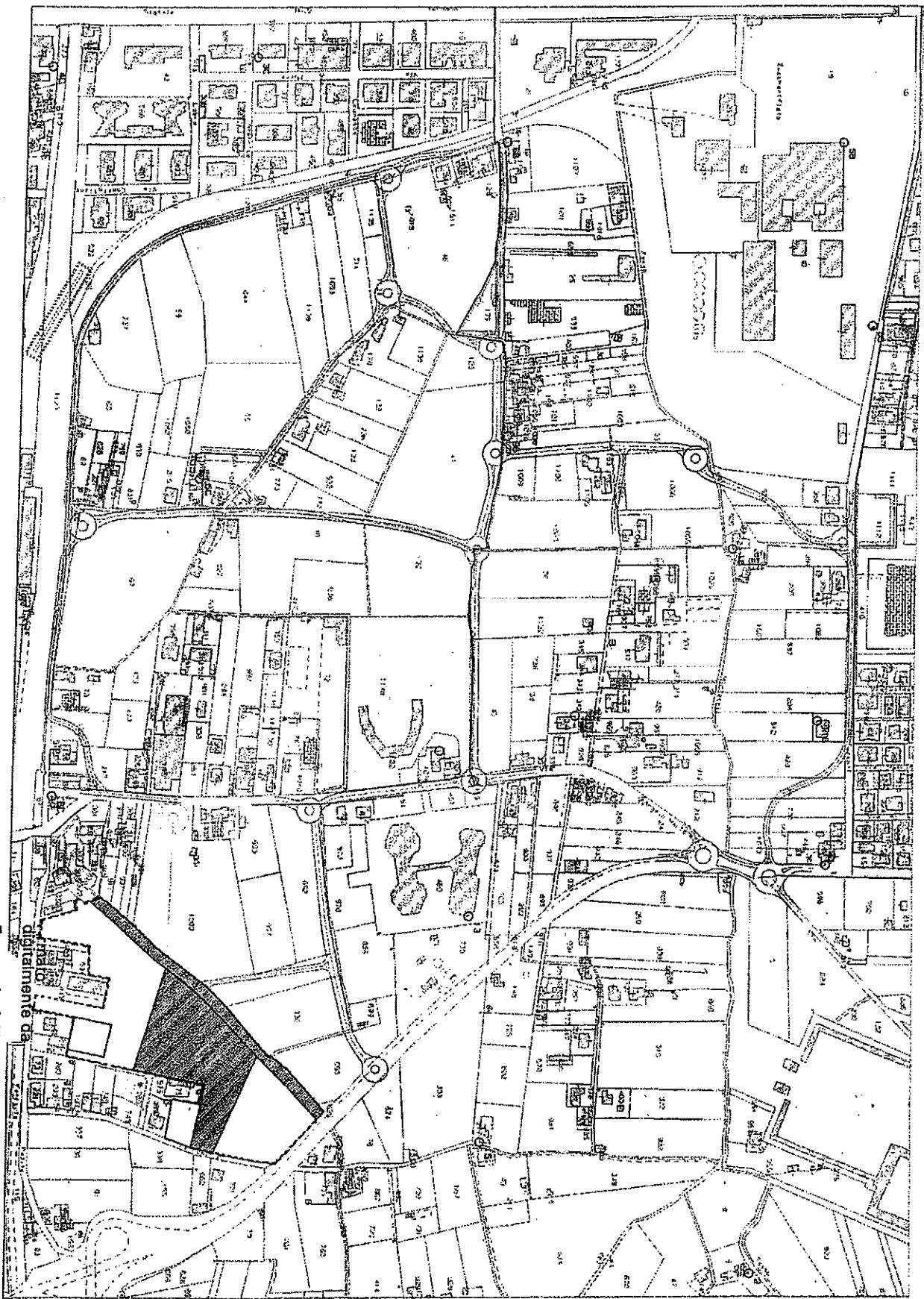
Mi impegno fin da ora a produrre idoneo frazionamento della suddetta area entro i termini di approvazione del Piano Quadro da parte del Consiglio Comunale, per consentire il proseguo dell'attività urbanistica sulle restanti superfici del Comparto n. 2.

Per consentire una migliore visualizzazione della proposta si allega alla presente un elaborato grafico esplicativo con aggiornamento del perimetro del Comparto n. 2 (tavola in formato pdf e dwg).

Speranzoso di un possibile accoglimento della presente proposta porgo

Distinti saluti

COGNOME	NOME	Estremi documento identità	Proprietario nel sub-comprensorio	Identif. Catastale Comune di Rieti	Firma
FERRETTI	MARIO	PATENTE VIT79093N	A - B.2	Fg. 902,923 P.la 77/72,962	<i>Ferretti Mario</i>



<p>COMUNE DI RIETI</p> <p>CONTORE DI RIETI</p> <p>PIANO CATASTRALE DELLA ZONA C. CANTIERA</p> <p>CF. (COMUNICAZIONE) 3. SOTTO SEZIONE 1F</p>		<p>TAV.</p> <p>12</p>
<p>LEGENDA</p> <p>1. Terreno edificabile</p> <p>2. Terreno agrario</p> <p>3. Terreno forestale</p> <p>4. Terreno a uso pubblico</p> <p>5. Terreno a uso privato</p>		

Emanuele Grillo

C = IT
Data e ora della firma:
12/05/2020 10:08:34

B-22

Al Sindaco
del Comune di Rieti

All' Assessore Urbanistica
del Comune di Rieti

Al settore IV - Pianificazione e Gestione del Territorio
protocollo@pec.comune.rieti.it

Oggetto: "Piano Quadro" della Zona C - sottozona C2- Comprensorio n 3 "Nord Stazione FS" pubblicata sul sito del Comune di Rieti il 06/07/2020

- PROPOSTA DI MODIFICA PERIMETRO SUB COMPENSORIO A e B - Comparto 2 -

I sottoscritti

- Astemio Elisa, codice fiscale STM LSE 57D50 E535M, nata a Leonessa il 10/04/1957, residente a Rieti alla Via Ferroni n. 9;
- Pietraforte Gianfranco, codice fiscale PTR GFR 55C06 H282Z, nato a Rieti il 06/03/1955, ed ivi residente alla Via Ferroni n. 9;

in qualità di comproprietari del terreno, sito in Rieti lungo la via Padule, area ricadente in " ZONA C2 " di P.R.G. località NORD STAZIONE FS, e distinto al NCT del Comune di Rieti al Foglio 77 Particella 74, inserito dal Piano di cui all'oggetto all'interno del Sub Comprensorio "B" e nello specifico all'interno del Comparto di attuazione n. 2 (Tav. 12),

con la presente vengono a formulare la seguente PROPOSTA al Piano Quadro suddetto:

- essendo la particella di proprietà Pietraforte - Astemio inserita in Sub Comprensorio "B" ed essendo proprietari anche di un fabbricato ad essa adiacente, censito al N.C.E.U. fg. 77 p.la 75 ed inserito in Sub Comprensorio "A";
- essendo proprietari anche della p.la 575, su cui ad oggi grava la conclusione di una pratica di condono di cui alla Legge 23 Dicembre 1994, n. 724, Reg. n. 5663/95;
- essendo altresì possibile, in accordo con le previsioni descritte al Cap. 3.1 della Relazione Generale allegata al Piano Quadro, ammettere interventi di cui agli artt. 3 e 5 della L.R. 7/2017 a conclusione dell'iter approvativo delle relative delibere consiliari tuttora in corso (D.C.C. n. 100/2019 e 101/2019) nonché in via immediata con l'art.6 della L.R. 7/2017;
- volendo riqualificare l'area in oggetto come da possibilità insite nella norma regionale stessa e ritenendosi probabilmente necessario all'uopo poter disporre di una maggiore superficie territoriale per consentire eventuali ampliamenti e spostamenti dei corpi di fabbrica vista l'esiguità dell'attuale corte pertinenziale;

- disponendo il mio fabbricato di superfici pari a 195 mq ca., con corte annessa di soli 340 mq ca., priva delle necessarie distanze dai confini, nonché di mq 145 tra superfici non residenziali e annessi agricoli, ricadenti in p.lla 575 di ca. mq 650, in via di definizione secondo la L. 724/94,

- vista la L.R. 7/2017 che all'art. 3 consente, attraverso la demolizione e ricostruzione, un ampliamento fino ad un massimo del 30% delle superfici regolarmente assentite, portandomi ad ipotizzare una possibile ricollocazione del fabbricati con ampliamento di circa 100 mq. Tali superfici ricollocate produrrebbero, oltre l'esistente, una corte da asservire pari circa a 1.000 mq (superficie determinata ipotizzando un it pari a 0,14mq/mq, come da art. 31 delle NTA del vigente PRG);

- vista la presenza sulla p.lla 74 di una strada privata di accesso alla proprietà di cui alla p.lle 75, 575 e a servizio e a confine delle p.lle 75, 575 e 399 che necessiterebbe di essere preservata per garantire il proseguo degli accessi alle proprietà contermini;

tutto ciò premesso

CHIEDONO

di verificare la possibilità di trasferire parte della p.lla 962 dal Sub Comprensorio "B" al perimetro del Sub Comprensorio "A", per una superficie all'incirca pari a 1.000 mq (si veda elaborato allegato alla presente).

I sottoscritti si impegnano fin da ora a produrre idoneo frazionamento della suddetta area entro i termini di approvazione del Piano Quadro da parte del Consiglio Comunale, per consentire il proseguo dell'attività urbanistica sulle restanti superfici del Comparto n. 2.

Per consentire una migliore visualizzazione della proposta si allega alla presente un elaborato grafico esplicativo con aggiornamento del perimetro del Comparto n. 2 (tavola in formato pdf e dwg).

Speranzosi di un possibile accoglimento della presente proposta porgono

Distinti saluti

COGNOME	NOME	Estremi documento identità	Proprietario nel sub-comprensorio	Identif. Catastale Comune di Rieti Fg. P.lla	Firma
Astemio	Elisa	INTE V1R328785V	A e B2	FF. 75.575 74	<i>Elisa Astemio</i>
Pietraforte	Gianfranco	CI AV 5077544	A e B2	FF. 75.575 74	<i>Gianfranco Pietraforte</i>

Roma 30/092020_

Comune di Rieti

protocollo@pec.comune.rieti.it

OGGETTO: PROPOSTA ALLA DELIBERA Zona urbanistica C2 comprensorio n. 3 - Art. 31 N.T.A. del P.R.G. così come modificato ed integrato dal Cap. 5.2 punto 6 D.G.R. 347/2012 – Piano Quadro per la suddivisione in sub-comprensori e comparti di attuazione con individuazione delle aree da cedere

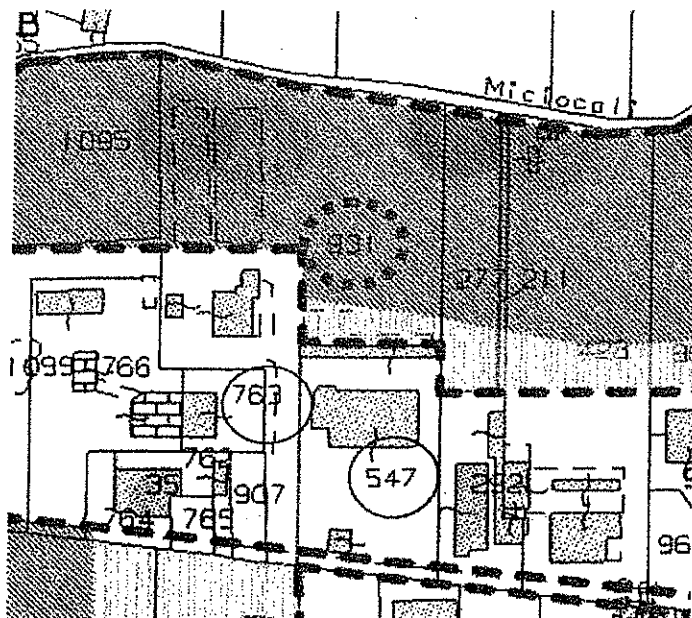
La sottoscritta Anna Paola Argentieri nata a Roma il 4 gennaio 1950, residente VIA DELLE VIGNE DI MORENA ,118 CAP00178 ROMA -C.F.RGNNPL50A44H501E

Visto il “Pano Quadro” di cui alla proposta di delibera del 6 luglio us
Visto la classificazione delle zone acustiche – delibera di consiglio del 9 marzo 2010
Visto le previsioni del P.R.G.

Premesso che:

-la sottoscritta è proprietaria della particella distinta la fg. 66 mappali n. 763 e 931 e comproprietaria, unitamente alle proprie figlie Spaziani Carla e Spaziani Paola della particella adiacente mappale n. 547 (terreno, fabbricato e corpi accessori);

-la suddivisione in sub-comprensori ha ricompreso, nel sub-comprensorio B - detta particella 931 individuando sulla stessa una piccola porzione di area come “zone non residenziali” e la restante superficie come “aree da cedere” ;



-la particella n.931 è utilizzata a fini agricoli e florovivaistici;

-la previsione del "PIANO QUADRO" comporterebbe di fatto una diminuzione della produttività e contestuale parcellazione della proprietà.

Considerato che:

-la sottoscritta, unitamente agli altri comproprietari, intende recuperare gli immobili di proprietà, usufruendo delle previsioni della legge regionale cd "RIGENERAZIONE URBANANA" e degli attuali provvedimenti fiscali di recupero ed efficientamento del patrimonio edilizio.

Tutto ciò premesso e considerato:

- chiede di riconsiderare le previsioni del "piano quadro" e propone di inserire la particella n. 931 nel sub-comprensorio A.

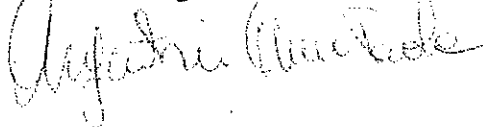
Allegati:

-visura catastale

-estratto di mappa.

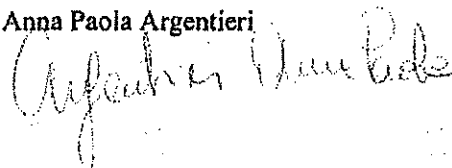
Distinti saluti

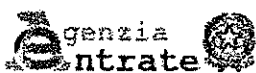
Anna Paola Argentieri



Autorizzo il trattamento dei miei dati personali ai sensi dell'art. 13 Dlgs 196 del 30 giugno 2003 e dell'art. 13 GDPR (Regolamento UE 2016/679) per le finalità connesse alla presente richiesta.

Anna Paola Argentieri





Direzione Provinciale di Rieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2020

Data: 03/10/2020 - Ora: 09.54.23

Segue

Visura n.: T11539 Pag: 2

2. Unità Immobiliari site nel Comune di RIETI(Codice H282) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	RI	76	763		1		A/E	3	6,5 vani	Totale: 159 m² Totale escluse aree scoperte*: 152 m²	Euro 721,75	VIA ANGELO MARIA RICCI piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

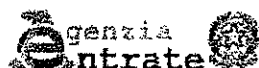
Immobile 1: Annotazione: - proviene per vet dal foglio ri/106

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARGENTIERI Anna Paola nata a ROMA il 04/01/1950	RGNNPL58A44H501E*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 19/04/2010 Trascrizione in atti del 24/11/2010 Repertorio n.: 126 Rogante: TRIBUNALE Sede: RIETI Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 9321.1/2010)			

3. Unità Immobiliari site nel Comune di RIETI(Codice H282) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
I	RI	76	931		I		D/10				Euro 1.807,60	VIA ANGELO MARIA RICCI n. 76 piano: T; VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/06/2004 in atti dal 20/06/2004 - Variazione identificativa di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 304/2004)	Annotazione



Direzione Provinciale di Rieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2020

Data: 03/10/2020 - Ora: 09.54.23

Segue

Visura n.: T11539 Pag: 3

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94) :- proviene per vet dal foglio ri/106

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARGENTIERI Anna Paola nata a ROMA il 04/01/1950	RGNRP150A4H1501E*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 19/04/2010 Trascrizione in atti dal 24/11/2010 Repertorio n.: 126 Rogante: TRIBUNALE Sede: RIETI Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 9321.1/2010)		

Immobile 1: Annotazione: di stadio: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.672/1991

Notifica: 62699/2002

Immobile 2: Annotazione: - proviene per vet dal foglio ri/105

Notifica: 62699/2002

**Visura per soggetto
limitata ad un comune**
Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2020

Data: 03/10/2020 - Ora: 09.54.23

Segue

Visura n.: T11539 Pag: 4

Immobile 3: Annotazione: - proviene per vet dal foglio ri/105

Notifica: 62699/2002

Totale: m² 260 Rendita: Euro 4.077,53

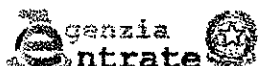
5. Unità Immobiliari site nel Comune di RIETI (Codice H282) - Catasto del Fabbicati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Misura Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	RI	76	547	3	I		C/3	7	286 m²	Totale: 258 m²	Euro 1.078,26	VIA ANGELO MARIA RICCI n. 76 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
2	RI	76	547	5	I		C/1	9	90 m²	Totale: 99 m²	Euro 2.007,98	VIA ANGELO MARIA RICCI n. 76 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Notifica: effettuata il 20/05/2013 con prot. n. RI0040718/2013 del 09/05/13

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)



Direzione Provinciale di Rieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2020

Data: 03/10/2020 - Ora: 09.54.23

Segue

Visura n.: T11539 Pag: 5

Totale: m² 376 Rendita: Euro 3.086,24

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

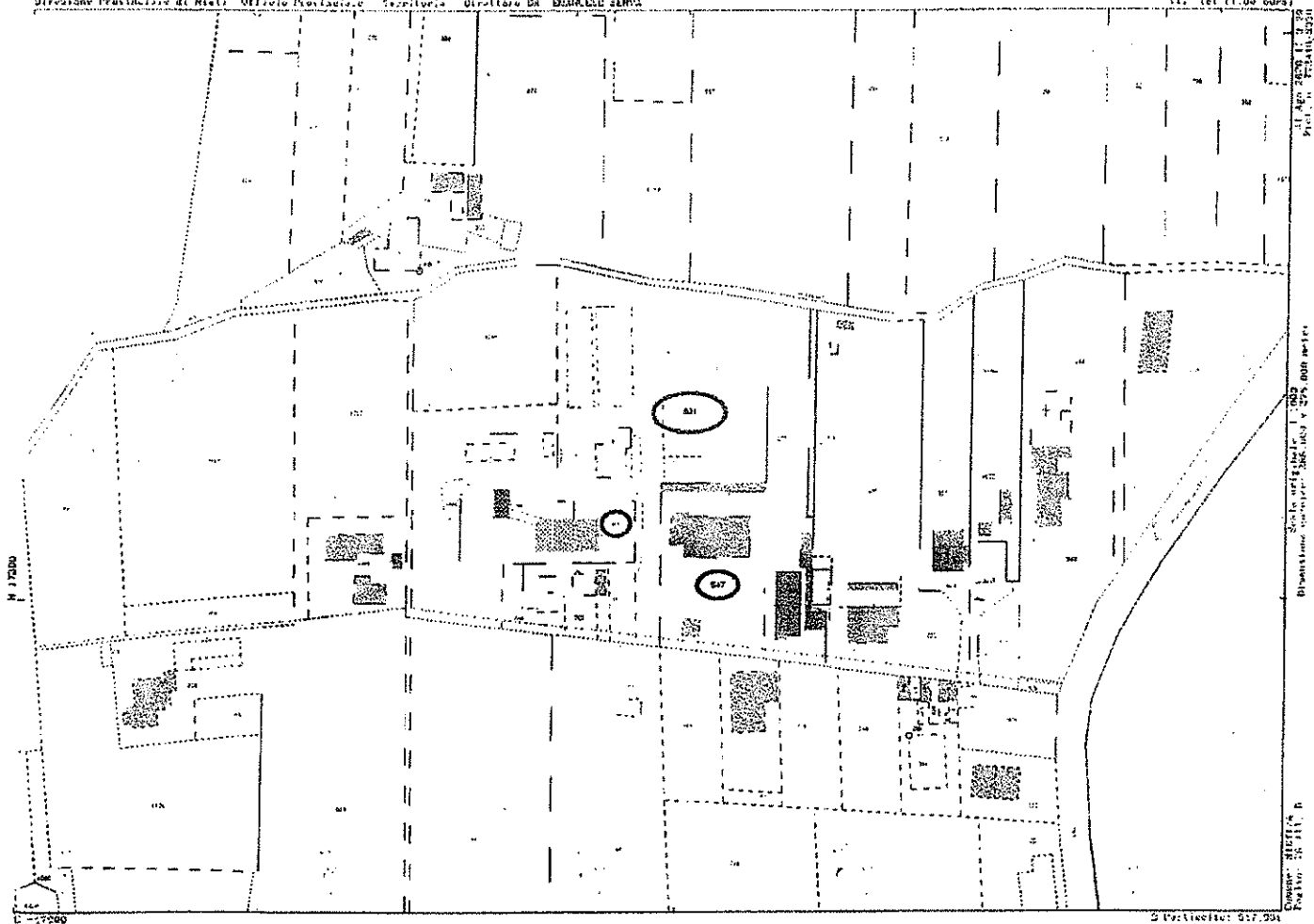
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARGENTIERI Anna Paola nata a ROMA il 04/01/1950	RGNNPL50A44H501E*	(1) Proprietà per 1/3
2	SPAZIANI Carla nata a MARINO il 24/12/1978	SP2CKL78T04E958S*	(1) Proprietà per 1/3
3	SPAZIANI Paola nata a CIAMPINO il 15/12/1976	SPZPLA76T52M272X*	(1) Proprietà per 1/3

6. Immobili siti nel Comune di RIETI sezione di RIETI (Codice H282A) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Port.	Qualità Classe	Superficie (m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	76	907			SEM IRR ARB	81 95		Euro 3,07 L. 5.948	Euro 1,86 L. 3.608	FRAZIONAMENTO del 23/11/1995 in atti dal 24/11/1995 (n. 3486.1/1995)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARGENTIERI Anna Paola nata a ROMA il 04/01/1950	RGNNPL50A44H501E*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 19/04/2010 Trascrizione in atti dal 24/11/2010 Repertorio n.: 126 Rogante: TRIBUNALE Sede: RIETI Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 9321.1/2010)			



34. (el. 1.00 cura)

Scala originale 1:1000
Dimensione cartina: 280.000 x 275.000 metri

Disegno: 1/1000
Foglio: 1/1000

2. Particelle: 517.994

FURI TERMINE
B-24

Osservazioni all'approvazione del piano quadro della zona C2, comprensorio 3

Esso riguarda tutta l'area posta a Nord della Ferrovia in asse con la stazione ferroviaria, comprendendo terreni storicamente destinati ad orto. Si estende fino alla Via Micciocchie e confina con il comprensorio n. 1, "Zuccherificio". Ad est e ovest confina rispettivamente con Via Pietro Nennie e Via Porrara. Giusto quanto stabilito con la N.T.A. del Piano Regolatore, all'Art. 31 ancor prima di accedere alla progettazione di dettaglio, si dovrà predisporre ed approvare da parte del Consiglio Comunale un Piano Quadro.

A tal proposito il sottoscritto Architetto D'Orazi Porchetti Piero, circa l'approvazione della delibera con cui si recepisce la redazione del piano quadro che delimita i sub-comprensori, la viabilità principale, gli standard urbanistici e le zone di edificazione residenziale ed i relativi abitanti insediabili

Osserva quanto segue

Tralasciando la non giusta impostazione che si rifà a concetti urbanistici ormai desueti come il consumo di suolo e la privazione di terreno agricolo di prima categoria (irriguo, fertile e pianeggiante)

Considerando che le aree da cedere al Comune non sono accorpate ma frammentate e disperse nei vari comparti.

Ritenendo giusto lo schema viario

più nello specifico:

Si ritiene che il periodo di durata del P.P.A. che ipotizzava durante il termine di vigenza all'anno 2020 non è ancora scaduto e che esso stabiliva l'insediamento di 200 abitanti in tale zona

Che il P.P.A. può essere integrato o modificato e nuovamente redatto ma sottraendo l'incidenza abitativa con un surplus di qualsivoglia abitanti essi debbano essere computati in decremento di quelli insediabili nelle altre aree

Che comunque la relazione alla delibera fornisce un computo degli abitanti da insediare inesatto. Perché riferendosi agli artt. 3, 5, 6 della legge regionale n. 7 del 18 Luglio 2017 assegna al comparto A una superficie lorda residenziale realizzata di 29.304,22 mq che va incrementata del 30% e quindi di altri 8.791 mq con un totale di 38.095,49. Questo totale va sottratto alla superficie realizzabile nella parte inedita che risulterebbe pari a 29.353,71 mq edificabili ma solo per la metà residenziali.

Avremo dunque $(29.353,71 : 2) = \text{mq } 14.676,85$

Questi parametrati a metri cubi forniscono il numero di abitanti insediabili nei comparti di nuova edificazione risultanti pari a 440 contro i 652,26 abitanti insediabili previsti dalla relazione.

Tutto questo considerato il sottoscritto ritiene che l'ultima considerazione renda inapplicabile la delibera approvata dal Consiglio Comunale che deve essere corretta e di nuovo proposta all'approvazione

In fede

Arch. D'Orazi Porchetti Piero

PIANO QUADRO DI ATTUAZIONE DELLA ZONA C2-COMPENSORIO 3 "PORRARA"

RELAZIONE GENERALE – DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Cap.1 : Analisi Urbanistica e vincoli paesaggistici

Il presente Piano Quadro di attuazione della zona C2-compensorio n. 3 è stato redatto per effetto della D.G.R. N. 347/2012 di approvazione della vigente variante generale al P.R.G.

La zona citata è regolamentata dall'art. 31 co. 4 delle N.T.A.

Tale articolato è stato modificato dal dispositivo approvativo regionale citato sopra al cap. 5.2 recante proposte di modifica alle N.T.A. punto 6 (pag.54).

Occorre premettere che tale vasta area di ca. 48 ha. in fase di adozione del PRG era divisa in tre sub-compensori per mezzo di strade indicate nella zonizzazione che la suddividavano appunto in tre parti. Per effetto dell'accoglimento di una osservazione tale impianto stradale è stato annullato e quindi è stato poi necessario l'intervento dell'Ufficio Regionale che così ha modificato il 4° capoverso dell'art 31 delle N.T.A.:

" la trasformazione urbanistica del compensorio dovrà avvenire attraverso strumento attuativo (piano particolareggiato o lottizzazione) assistito da convenzione, preceduto da un Piano Quadro predisposto dall'Amministrazione comunale che dovrà delimitare i sub-compensori, la viabilità principale, gli standard urbanistici e le zone di edificazione residenziale, approvato dal Consiglio Comunale".

Il P.Q. non risulta codificato da alcuna norma generale regionale o nazionale di riferimento ma dal solo P.R.G. del Comune di Rieti come sopra evidenziato.

Qualora si volesse codificare il P.Q. si renderebbe necessario ricorrere, ma non è questo il caso, e con le dovute cautele, alla giurisprudenza consolidata in materia (Sent. Cons. Stato Sez. IV n.1456 del 19.03.2003 e Sent. Cons. Stato Sez. IV n. 2252 del 23.04.2013) che, entrambe sullo stesso tenore, incardinano il P.Q. su di un piano parallelo di attuazione urbanistica a quello dello strumento esecutivo.

Continuando su questa linea i piani attuativi conformi al P.R.G. a norma dell'art. 1 bis della L.R. 36/87 sono approvati in Giunta Comunale, ne consegue che anche il P.Q. potrà essere approvato, successivamente alla presente trattazione, in Giunta Comunale qualora l'Amministrazione intenda procedere alle sue proprie facoltà pianificatorie di iniziativa pubblica assurgendolo (correttamente) allo stesso ruolo.

L'Amministrazione ha, in questa fase preliminare, aderito letteralmente alle disposizioni regionali, condividendone le ragioni, di inquadrare il P.Q. quale strumento programmatico da approvare in Consiglio Comunale.

Per tutto quanto sopra, il piano quadro si colloca tra il Piano Generale ed i piani attuativi che lo stesso dovrà delineare, e che lo seguiranno, e più in generale è un **programma urbanistico** ed è conforme allo strumento generale, pur non essendo uno strumento urbanistico coercitivo.

In linea con quanto operato dai progettisti del P.R.G. si procede con la perimetrazione della vasta area del comprensorio 3 della superficie territoriale di **481.780,00 mq** che confina a nord con Via Micioccoli, ad Est con Via P. Nenni, a sud- sud-ovest è fiancheggiata da Via Porrara fino a nord ovest dove si colloca l'ex zuccherificio.

Alla superficie territoriale deve essere imposto l'indice territoriale di 0,14 mq/mq, potendosi così realizzare una **Superficie Utile Lorda massima di 67.449,20 mq** ($481.780 \times 0,14$).

Ad essa deve essere sottratta, così come operato dai progettisti del P.R.G., la superficie utile lorda esistente nel comprensorio che è riepilogata nelle allegate schede (113) nelle quali, per ciascun fabbricato, si è proceduto a verificarne le dimensioni superficiali lorde su base planimetrica catastale.

Al termine di tale operazione è emersa una **Superficie Utile Lorda esistente di 34.838,24 mq** suddivisa in 29.304,22 mq di residenziale e 5.534,02 mq di non residenziale.

Pertanto risulta una **Superficie Utile Lorda ammissibile di 32.610,96 mq** ($67.449,20 - 34.838,24$).

Per effetto dell'art. 31 co.4 lett. b) delle N.T.A. del P.R.G. l'edificabilità complessiva dell'intero comprensorio 3 non potrà superare l'indice territoriale massimo di 0,14 mq/mq a fronte del quale dovrà essere ceduta una superficie di terreno pari al 60% ovvero per ogni mq. di sul da edificare dovranno essere ceduti **4,28 mq. di terreno (0,6/0,14)**.

Per quanto sopra, tenuto conto che il presente piano quadro consentirà di edificare una superficie utile lorda massima di 32.610,96 mq dovranno essere ceduti 139.574,90 mq di terreno ($32.610,96 \times 4,28$).

Tenuto conto altresì che la quota parte residenziale non può superare il 50%, la sul sopraindicata consentirà di insediare 652,21 abitanti al massimo ($(32.610,96/2) / 25$).

Il P.Q. non sarà in contrasto con il P.P.A. Tale ultimo strumento, approvato con Deliberazione n. 34/2017 e valevole fino al 2022 (quinquennale) programma 200 abitanti insediabili entro tale arco (pag. 18 della relazione allegata).

Tale valore non sarà ecceduto dal P.Q.

Diversamente qualora le scelte di pianificazione dei titolari delle aree dovessero essere orientate ad un'edificazione di tipo non residenziale allora, ancora conformemente al P.P.A. che attiva tutte le

superfici destinate a servizi pubblici, privati e produttivi (pag. 9 della relazione allegata allo stesso P.P.A.), potrà essere insediata tutta la SUL indicata anche entro il 2022.

Va poi considerato che ricorre l'obbligo, a cura dell'Amministrazione, ed in adempimento del punto 3 della D.C.C. n. 34 del 03.04.2017, di revisionare il P.P.A. a partire da 18 mesi dalla sua approvazione.

Quindi, per quanto sopra, essendo già decaduto tale termine, è certamente considerabile nell'immediato futuro l'ipotesi che anche gli abitanti insediabili potranno essere diversi da quelli attualmente indicati.

Sotto il profilo procedurale, in accordo con le disposizioni contenute nella D.G.R. 347/2012, il Piano Quadro sarà approvato in Consiglio Comunale al termine di un ampio dibattito pubblico, tuttora in corso ed anche per il tramite della preposta Commissione Consiliare Urbanistica, al fine di ottenere una proficua collaborazione da parte della cittadinanza interessata per la realizzazione del programma.

Il P.Q. è stato anche pubblicato sul sito istituzionale dell'Amministrazione Comunale dal 06.07.2020 al 30.09.2020, e risultano pervenute n. 23 proposte, alcune delle quali hanno prodotto un significativo contributo alla formazione della presente stesura definitiva dello strumento.

L'area è parzialmente oggetto di vincoli paesaggistici con riferimento all'art.142 co.1 lett. "c" del D.Lgs. 42/04 per il fosso "Il Rio" nonché per l'art.142 co.1 lett. "m" per alcune aree archeologiche e per la fascia di rispetto del centro storico individuata dal PTPR.

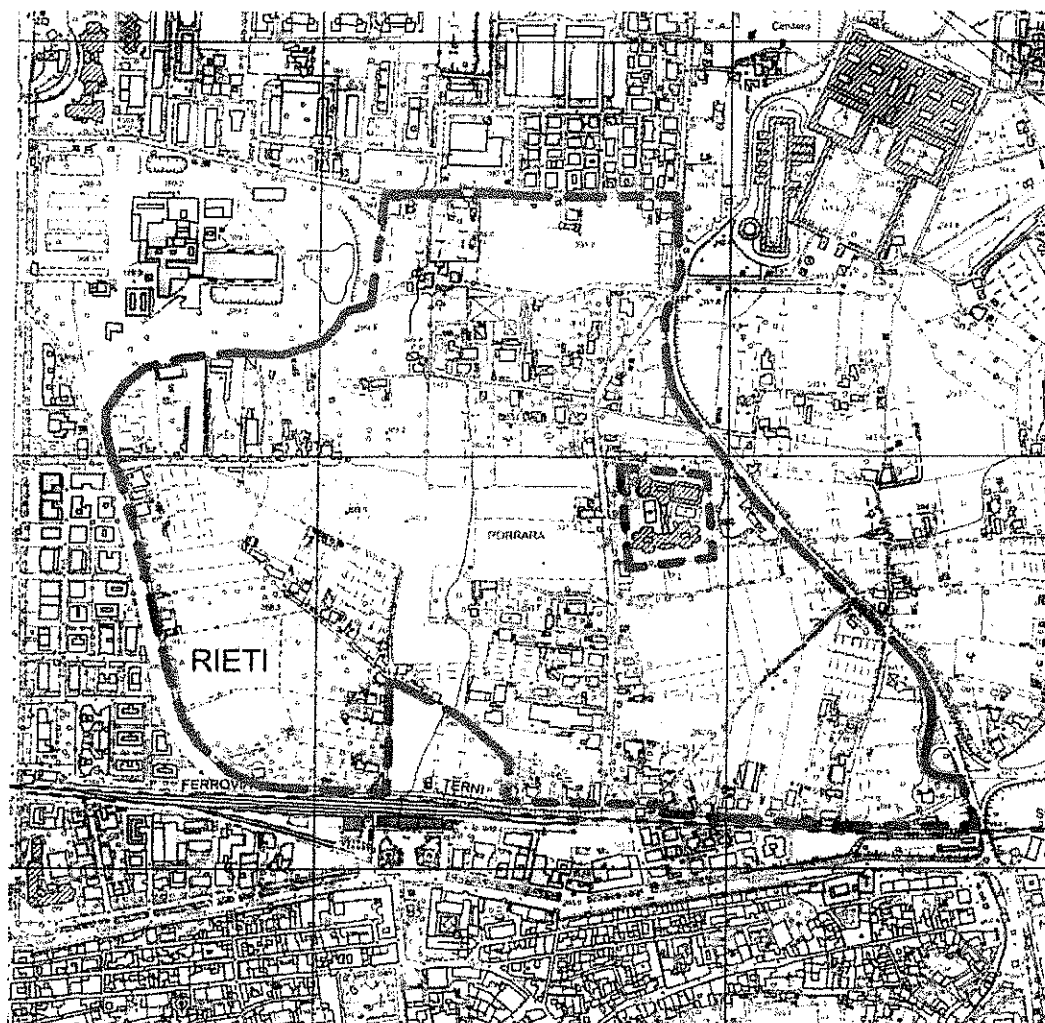
In tal senso sono state escluse dall'edificazione le aree ricadenti entro la fascia di 50 mt. dal fosso vincolato fatte salve le esclusioni operate dal PTPR.

Per ciò che attiene le verifiche geologiche e sismiche nonché dell'idoneità dei terreni all'edificazione si è fatto riferimento alla più recente e dettagliata microzonazione sismica di primo livello nonché quella di terzo livello che per l'area in questione individua zone stabili suscettibili di amplificazione locale con travertino detritico e intercalazioni di limi, sabbie e ghiaie.

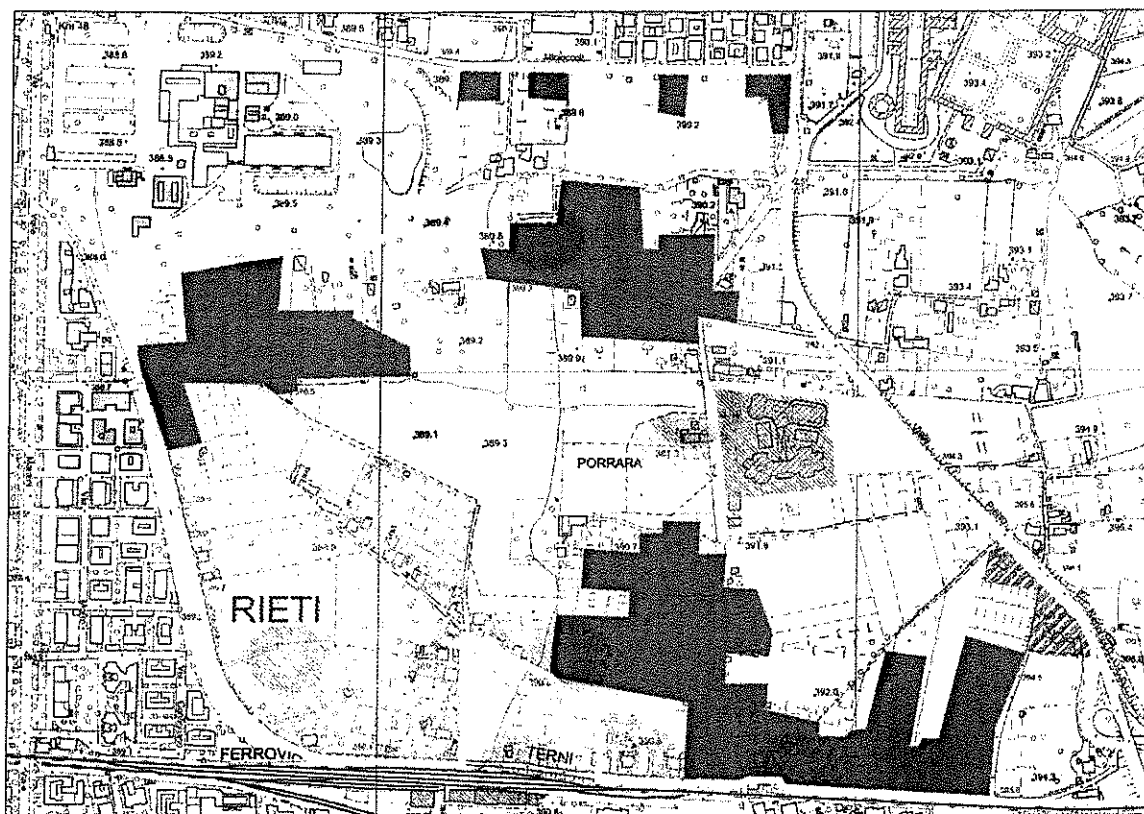
I successivi P.U.E. dovranno eseguire indagini geologiche puntuali nel rispetto dell'art.89 del D.P.R. 380/01.

Si evidenzia inoltre che sul comprensorio in trattazione risultano aree da bonificare, alcune in corso (det. 1556 del 10.09.2020 – ambito 2) ed altre eventuali, per le quali solo ad avvenuta e certificata bonifica, potrà procedersi alla successiva attività di pianificazione.

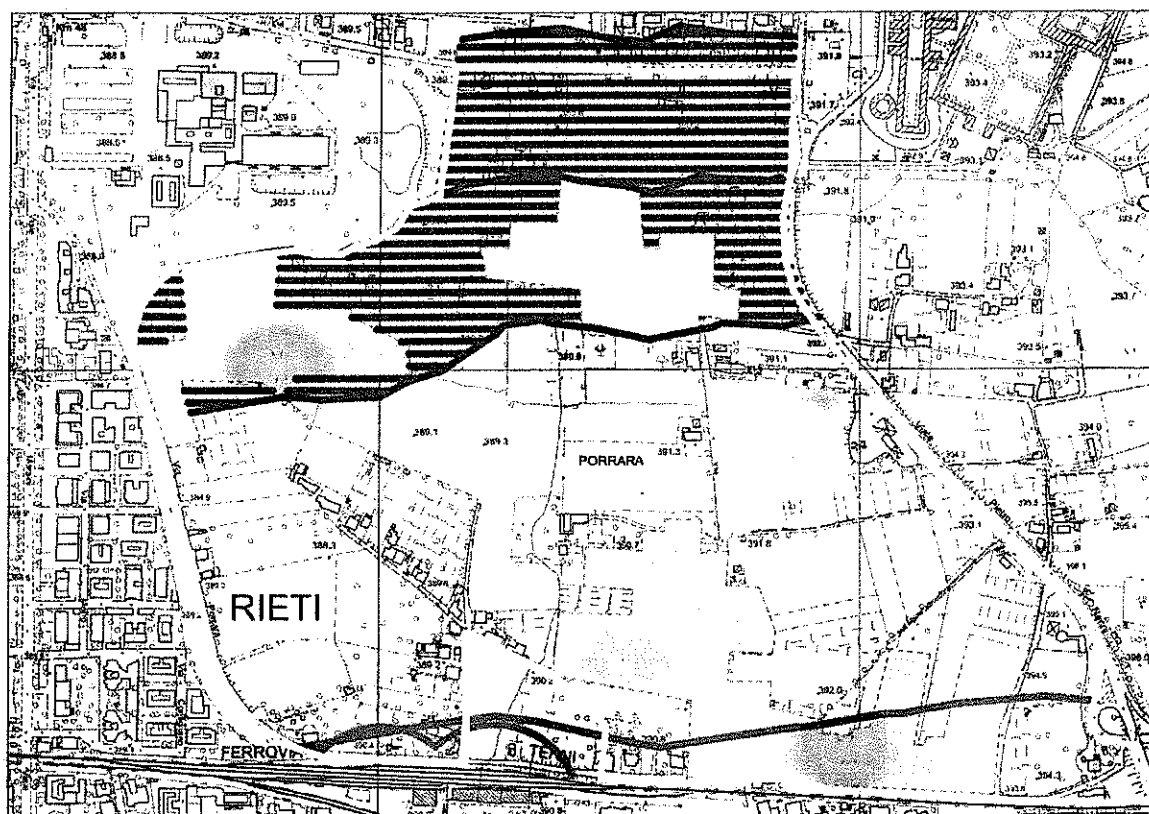
Perimetro zona C2-compensorio 3



Sintesi della Carta dell'Uso del Suolo



Sintesi del PTPR



Cap.2 : La viabilità

Il piano quadro è strutturato da apposito schema della viabilità che tiene conto delle indicazioni fornite dallo studio di progettazione incaricato "TAU" con sede in Milano che ne ha delineato i contenuti essenziali sulla scorta del più generale Piano Urbano del Traffico.

Tutti gli elementi afferenti la viabilità sono riportati negli allegati prodotti dallo studio citato.

L'ufficio, ferme ed invariate le linee generali, ha apportato allo schema fornito alcune modifiche non sostanziali riguardanti la sottrazione di un asse viario di distribuzione locale che andava interamente ad intubare, in contrasto con la norma paesaggistica, un fosso vincolato ex D.Lgs. 42/04, a ricollocare alcuni bracci stradali che erano stati inseriti entro altri comprensori, oltre a piccoli spostamenti di strade di quartiere.

Successivamente le proposte della cittadinanza hanno ulteriormente modificato l'impianto, senza però variarne i contenuti fondamentali iniziali.

La Struttura definitiva è riportata negli allegati elaborati grafici.

Dallo studio preliminare effettuato dal TAU si evince chiaramente che la viabilità in trattazione nel solo comprensorio è principalmente di livello locale e di quartiere e non di assetto generale del P.R.G. tale da richiedere varianti allo stesso.

Si riportano, a stralcio, solo a titolo indicativo e rinviando ad una più approfondita lettura seppure integralmente riportata, alcune delle definizioni tratte dallo studio preliminare sopra citato che il P.Q. ha recepito integralmente:

"gli interventi previsti dal progetto sono rivolti alla realizzazione di una nuova viabilità in grado di supportare lo sviluppo e la trasformazione urbana dell'area di interesse"

"I due collegamenti descritti costituiscono l'orditura fondamentale per lo sviluppo delle connessioni dell'intera area con le principali direttrici di traffico, rappresentate da viale Maraini, via Micioccoli e viale Nenni, e vengono classificati dal progetto come viabilità urbana di quartiere"

"Alla rete descritta e classificata come viabilità urbana di quartiere, il progetto collega una maglia stradale minore, classificata come interzonale e locale, che tende a recuperare le connessioni esistenti e ad integrarle con nuove, in modo tale da garantire la migliore accessibilità da e per tutti i principali instradamenti".

E così via dicendo.

La rete definitiva sarà comunque a carico dei titolari delle aree che ne cureranno la realizzazione in seno ai successivi strumenti urbanistici attuativi trattandosi di opere di urbanizzazione primaria.

Cap. 3 : I Sub-comprensori

Sulla scorta della rete viaria così come strutturata sopra, è prevista la suddivisione in due sub-comprensori, il sub-comprensorio dell'edificato esistente A) e quello delle aree libere oggetto di trasformazione B).

Cap. 3.1: Il sub comprensorio A)

Ha una dimensione superficiale di ca. **186.469 mq**

E' stato individuato essenzialmente sulla base dei perimetri indicanti le porzioni di territorio urbanizzate così come classificate dalla Carta dell'uso del suolo di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate.

Il ricorso alla Carta dell'Uso del Suolo quale strumento conoscitivo del territorio e di programmazione urbanistica è codificato dalle più recenti disposizioni contenute nelle normative urbanistiche regionali, a tal fine basti citare, da ultimo, il comma 7 dell'art. 1 della L.R. 7/2017 che definisce la nozione di territorio urbanizzato e che risulta pienamente applicabile alle aree urbanizzate del comprensorio in trattazione.

In applicazione dell'art. 31 delle N.T.A., gli edifici ricadenti in tale sub-comprensorio la cui superficie utile lorda non raggiunge l'indice territoriale impartito, pari a quello effettivo riportato per il sub comprensorio B) sotto indicato (ed inferiore a quello massimo di 0,14 mq/mq), potranno incrementarla fino a raggiungere tale indice, a condizione che vengano cedute gratuitamente aree per usi pubblici pari al 60% di quelle corrispondenti alla superficie incrementata.

Tali superfici eventualmente da cedere dovranno essere limitrofe e funzionali a quelle individuate per il sub-comprensorio B) nonché valutate e ritenute idonee dall'amministrazione Comunale. In luogo della cessione, previo parere del competente ufficio, in linea con quanto già operato per altre zone urbanistiche con D.G.C. n. 221 del 18/12/2018, le aree da cedere potranno essere monetizzate secondo lo stesso schema di calcolo.

Quanto sopra dovrà essere oggetto di apposito successivo Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 1 ter della L.R. 36/87 e art. 28 bis del D.P.R. 380/01.

Oltre a quanto sopra, in tale perimetro, quale intervento diretto prodotto anche dal singolo titolare di edifici ed aree, saranno inoltre ammessi interventi di cui agli artt. 3 e 5 della L.R. 7/2017 a conclusione dell'iter approvativo delle relative delibere consiliari tuttora in corso (D.C.C. n. 100/2019 e 101/2019) nonché in via immediata con l'art.6 della L.R. 7/2017.

In applicazione dei citati articoli potranno essere anche superati, ove necessario, i citati indici urbanistici e, in applicazione dell'art. 8 co.1 pari dispositivo potrà essere monetizzata la superficie da cedere, in alternativa alla cessione.

Più in particolare, per effetto dell'art. 3 della L.R. 7/2017, tale sub comprensorio sarà individuato quale ambito territoriale di riqualificazione e recupero edilizio, si potrà demolire e/o delocalizzare i manufatti esistenti giovando di un incremento del 30%. Le cubature, sia esistenti che premiali, potranno anche essere trasferite in aree diverse pur rimanendo all'interno del sub-comprensorio A) anche eccedendo i limiti urbanistici imposti dall'art.31 delle N.T.A.

Sono altresì possibili, in applicazione dello stesso articolato, mutamenti di destinazione d'uso come precisato al comma 2.

Per effetto dell'art.5 dello stesso dispositivo regionale, al fine di conseguire un miglioramento sismico ed energetico degli edifici esistenti si potranno realizzare interventi di ampliamento del 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq di superficie, anche con aumento delle unità immobiliari e con corpo edilizio separato nel rispetto dei contenuti normativi.

Cap. 3.2: Il sub comprensorio B)

Ha una dimensione superficiale di ca. **295.311 mq.**

Nel sub comprensorio B) vengono individuate le aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale nella misura di 139.574,90 mq così come prescritto dall'art. 31 comma 4 delle N.T.A. che per dimensioni, collocamento e caratteristiche generali sono le più idonee per l'acquisizione al patrimonio comunale. Esse sono dettagliatamente riportate negli allegati elaborati grafici.

Quanto sopra al fine di conseguire le finalità imposte dal pianificatore generale ovvero insediare servizi pubblici, ampie zone di verde pubblico oltre che servizi di livello urbano come plessi scolastici o uffici pubblici.

Così come stabilito dalle norme generali, è previsto un collegamento pedonale, con scavalco della ferrovia a ridosso del parcheggio Cotral, così da collegare la zona in trattazione col resto della città e soprattutto col centro storico.

In tal modo l'ampia area che dovrà essere ceduta nel comparto 5 potrà essere utilizzata a scopi di edilizia scolastica pubblica, convogliando i finanziamenti disponibili per la nuova edificazione conforme alle norme anti-simiche.

In questo sub-comprensorio saranno principalmente, ma non esclusivamente, collocati i **32.610,96 mq di SUL disponibile** così come risultante nel capitolo 1 della presente relazione. Perciò tale SUL rapportata alla superficie territoriale di questo pari genera un **indice territoriale effettivo**

che per difetto viene stabilito pari allo 0,11 mq/mq, inferiore a quello stabilito dalla norma generale di PRG pari allo 0,14 mq/mq.

L'indice, individuato pari a 0,11 mq/mq, è stato prudenzialmente ridotto rispetto a quello calcolabile analiticamente (32.610,96/295.311,00), dovendosi tenere conto anche di eventuali (seppur modesti) permessi di costruire convenzionati applicabili su superfici territoriali appartenenti al sub-comprensorio A.

Ne consegue che, per effetto della riduzione dell'indice territoriale, anche l'indice fondiario applicabile risulta ridotto rispetto allo 0,35 mq/mq, ovvero **pari a 0,275 mq/mq.**

Sotto il solo profilo analitico: $0,14 \times 100 = 0,35 \times 40$ (P.R.G.) pertanto $0,11 \times 100 = 0,275 \times 40$ (P.Q.)

In osservanza dello schema generale della viabilità nonché delle aree da cedere gratuitamente vengono individuati 9 ambiti di attuazione che, proporzionalmente alla loro superficie territoriale accoglieranno la citata SUL.

Quanto sopra nel rispetto del principio generale di perequazione urbanistica che, in maniera proporzionale, garantisce a ciascuno la possibilità edificatoria in maniera equa, senza generare disequilibri puntuali e senza superare i limiti generali di tutto il comprensorio 3 così come delineato dal P.R.G.

Resta tuttavia possibile, previo accordo tra i titolari delle aree e dentro il perimetro di questo sub-comprensorio, ricollocare le superfici disponibili, sia quelle residenziali che non, entro lo stesso ambito di attuazione ma anche da un ambito all'altro, fermo restando l'obbligo di mantenere invariato il totale e di non eccedere l'indice fondiario massimo impartito pari a 0,275 mq/mq.

Cap. 4 : Gli Ambiti di attuazione

Così come costituito e dettagliatamente delineato sopra il Piano Quadro contiene elementi programmatici e di indirizzo per i successivi strumenti attuativi.

Quanto sopra tenuto conto che sono già state individuate in linea di massima le strade da realizzare entro ciascun ambito, sono individuate le aree da cedere che al loro interno ampiamente contengono gli standards urbanistici, sono altresì state circoscritte le zone residenziali e quelle non residenziali.

In sede di piano attuativo per il sub-comprensorio B), o di P.di C. convenzionato per il sub-comprensorio A), ciascun ambito dovrà verificare la reale superficie territoriale disponibile sulla base di puntuale rilievo strumentale. Ad essa potrà essere applicato l'indice massimo territoriale di 0,11 mq/mq. La così calcolata dovrà essere moltiplicata per 4,28 al fine di individuare la superficie di

terreno da cedere gratuitamente al Comune. Sulle restanti superfici d'ambito potrà essere collocata la SUL disponibile senza eccedere l'indice fondiario di 0,275 mq/mq.

Gli ambiti di attuazione potranno essere di iniziativa pubblica o privata e saranno soggetti, ciascuno singolarmente, a puntuale Piano Urbanistico Esecutivo che potrà eventualmente a sua volta contenere comparti di attuazione a norma dell'art.23 della L.1150 del 1942.

Sono altresì ammessi P.U.E. estesi anche a più ambiti, perciò essi potranno anche avere conformazione diversa da quella proposta nel presente P.Q.

Il P.U.E. potrà contenere l'impianto fornito dal Piano Quadro ovvero dovrà prevedere in linea di massima la realizzazione delle strade in esso ricadenti già tracciate, oltre a tutte le altre opere di urbanizzazione primaria, dovrà circoscrivere le aree da cedere entro la misura proporzionale all'edificato come sopra indicato e, in linea di massima, entro i perimetri forniti.

Per i limiti generali di natura edilizia, dovrà farsi riferimento alle N.T.A. del P.R.G. ed al vigente R.E.C.

Cap. 5 : Conclusioni

Il Piano Quadro è un programma urbanistico, contiene le prescrizioni fornite dal P.R.G., integra e delinea l'attuazione delle linee di sviluppo di un'ampia porzione di territorio. Esso potrà essere integrato e modificato entro i termini e le indicazioni fornite dalla competente Commissione Consiliare Urbanistica al fine di consentire la più ampia e diffusa partecipazione della popolazione interessata dal comprensorio 3 della zona C2.

E' stato consentito ai proprietari delle aree, nelle modalità stabilite, di fornire le proprie singole proposte, che sono state valutate dall'Amministrazione. Esse hanno integrato il presente piano quadro con elementi di dettaglio puntuali ma anche con indicazioni di carattere generale ritenute pertinenti.

Le conclusioni finali saranno contenute nella relativa Deliberazione di Consiglio Comunale di Approvazione.

L'Istruttore Tecnico Direttivo
(Arch. Loredana Sinibaldi)

Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Luciano Vagni)



ALL C



COPIA

VISTA la disposizione del Presidente del Consiglio Giuliano Sanesi prot. n. 15385 del 30 marzo 2020 in merito all'emergenza COVIC-19 con la quale, tra l'altro all'allegato 1) vengono disciplinate le modalità delle svolgimento delle sedute del Consiglio Comunale;

Sono presenti in aula consiliare, muniti dei prescritti dispositivi di sicurezza, il Vice Presidente del Consiglio Angela Di Marco, il Sindaco Antonio Cicchetti, il Segretario Generale dott.ssa Laura Mancini coadiuvata dalla dipendente dell'Ufficio di Segreteria Generale Roberta Silvaggi. Sono presenti gli Assessori: Antonio Emili, Oreste De Santis, Onorina Domeniconi, Gianfranco Formichetti, Claudio Valentini, Emiliana Guadagnoli, Giovanna Palomba e Daniele Sinibaldi.

I consiglieri partecipano al Consiglio Comunale in video conferenza.

IL CONSIGLIO COMUNALE

ESAMINATA la sopra riportata proposta di deliberazione formulata dal Dirigente del Settore IV Edilizia ed Urbanistica ing. Roberto Di Marco;

VISTO il parere favorevole di cui all'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore IV Edilizia ed Urbanistica ing. Roberto Di Marco;

CONSIDERATO che la presente proposta di deliberazione è stata sottoposta all'attenzione della Commissione Consiliare Permanente n. 1 Pianificazione, Lavori Pubblici, Ambiente e Territorio nella seduta del 1 aprile 2021 come da attestazione rilasciata con nota prot. 19019 dell'8 aprile 2021, disponibile agli atti;

Il Vice Presidente del Consiglio Angela Di Marco introduce la proposta di deliberazione recante ad oggetto "ZONA URBANISTICA C2 COMPENSORIO N. 3 - ART. 31 N.T.A. DEL P.R.G. COSÌ COME MODIFICATO ED INTEGRATO DAL CAP. 5.2 PUNTO 6 D.G.R. 347/2012 _ PIANO QUADRO PER LA SUDDIVISIONE IN SUB_COMPENSORI CON INDIVIDUAZIONE DELLA VIABILITÀ PRINCIPALE, DEGLI STANDARDS URBANISTICI E DELLE ZONE DI EDIFICAZIONE RESIDENZIALE" ;

L'assessore Antonio Emili illustra l'argomento.

Successivamente il Vice Presidente del Consiglio Angela Di Marco apre la discussione.

Poi intervengono i consiglieri Carlo Ubertini, Giovanni Ludovisi e il Segretario Generale dott.ssa Laura Mancini.

Dopodiché intervengono i consiglieri: Letizia Rosati, Emiliana Avetti, Alessandro Mezzetti, Roberto Casanica Elena Leonardi, Enzo Antonacci.

Replica l'assessore Antonio Emili.

In seguito intervengono i consiglieri: Carlo Ubertini, Letizia Rosati, Giovanni Ludovisi, Alessandro Mezzetti, Mauro Rossi, Ettore Italo Saletti e Maurizio Ramacogi.

COPIA

Si disconnettono i consiglieri: Enzo Antonacci, Emiliana Avetti, Giosuè Calabrese, Matteo Carrozzoni, Roberto Casanica, Alessandro Mezzetti, Petrangeli Simone ed Andrea Sebastiani.

Si collega in video conferenza Angelo Gregori.

Il Vice Presidente del Consiglio Angela Di Marco non registrando interventi pone in votazione per appello nominale la proposta di deliberazione recante ad oggetto *“ZONA URBANISTICA C2 COMPENSORIO N. 3 - ART. 31 N.T.A. DEL P.R.G. COSÌ COME MODIFICATO ED INTEGRATO DAL CAP. 5.2 PUNTO 6 D.G.R. 347/2012 PIANO QUADRO PER LA SUDDIVISIONE IN SUB_COMPENSORI CON INDIVIDUAZIONE DELLA VIABILITÀ PRINCIPALE, DEGLI STANDARDS URBANISTICI E DELLE ZONE DI EDIFICAZIONE RESIDENZIALE”* che viene **approvata con il voto favorevole del Sindaco e di n. 18 consiglieri**: Claudia Chiarinelli, Morena De Marco, Angela Di Marco, Fabrizio Di Vittorio, Roberto Donati, Stefano Eleuteri, Francesco Forgini, Angelo Gregori, Moreno Imperatori, Simone Labonia, Maria Teresa Manzi, Fabio Nobili, Alberta Paris, Maurizio Ramacogi, Letizia Rosati, Ettore Italo Saletti, Giuliano Sanesi ed Antonio Tosoni. **Il voto contrario di n. 5 consiglieri**: Alessio Angelucci, Elena Leonardi, Giovanni Ludovisi, Mauro Rossi e Carlo Ubertini.

Risultano assenti i consiglieri: Enzo Antonacci, Emiliana Avetti, Giosuè Calabrese, Matteo Carrozzoni, Roberto Casanica, Domenico Mareri, Alessandro Mezzetti, Simone Petrangeli ed Andrea Sebastiani.

Il Vice Presidente del Consiglio Angela Di Marco sentito il Segretario Generale dott.ssa Laura Mancini in merito alla votazione dell'immediata esecutività dell'atto, propone ai consiglieri collegati in video conferenza e che hanno appena espresso il loro voto, di procedere all'appello nominale dei consiglieri assenti e degli astenuti.

L'immediata esecutività della presente deliberazione viene **approvata con il voto favorevole del Sindaco e di n. 18 consiglieri** Claudia Chiarinelli, Morena De Marco, Angela Di Marco, Fabrizio Di Vittorio, Roberto Donati, Stefano Eleuteri, Francesco Forgini, Angelo Gregori, Moreno Imperatori, Simone Labonia, Maria Teresa Manzi, Fabio Nobili, Alberta Paris, Maurizio Ramacogi, Letizia Rosati, Ettore Italo Saletti, Giuliano Sanesi ed Antonio Tosoni. **Il voto contrario di n. 5 consiglieri**: Alessio Angelucci, Elena Leonardi, Giovanni Ludovisi, Mauro Rossi e Carlo Ubertini.

Risultano assenti i consiglieri: Enzo Antonacci, Emiliana Avetti, Giosuè Calabrese, Matteo Carrozzoni, Roberto Casanica, Domenico Mareri, Alessandro Mezzetti, Simone Petrangeli ed Andrea Sebastiani

Il Vice Presidente del Consiglio Angela Di Marco alle ore 23,21 dichiara chiusi i lavori consiliari

Gli interventi di cui sopra sono integralmente riportati nella registrazione digitale e nel testo stenotipato, che ancorché non materialmente allegato alla presente deliberazione, verrà depositato agli atti.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

SETTORE IV - Pianificazione e Gestione Urbanistica

IL DIRIGENTE

Sulla presente proposta di deliberazione avente ad oggetto

Zona urbanistica C2 comprensorio n. 3 - Art. 31 N.T.A. del P.R.G. così come modificato ed integrato dal Cap. 5.2 punto 6 D.G.R. 347/2012 _ Piano Quadro per la suddivisione in sub_comprensori con individuazione della viabilità principale, degli standards urbanistici e delle zone di edificazione residenziale.

“si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs 267/2000 parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa”;

MOTIVAZIONE DEL PARERE

Il presente parere è espresso a valle:

- del percorso che ha visto la pubblicazione a far data dal 06/07/2020 del Piano Quadro Preliminare di cui al richiamato All. A raggiungibile al seguente link: <http://www.comune.rieti.it/article/20/07/zona-urbanistica-c2-comprensorio-n-3-art-31-nta-del-prg-cos-come-modificato-ed> e sul quale sono pervenute le n. 23 proposte;
- della rivalutazione istruttoria prot. 14710 del 15/03/2021;
- dei confronti intercorsi con la Regione Lazio.

Il Dirigente del Settore

Comune di Rieti, lì 09/04/2021

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: DI MARCO ROBERTO

CODICE FISCALE: TINIT-DMRRRT83C06H501D

DATA FIRMA: 09/04/2021 08:39:25

IMPRONTA: 30393861616339353739663762343762303131373864303839636131396236393062386631393233

COPIA

Dal che si è redatto il presente verbale letto, approvato e sottoscritto

Il Vice Presidente del Consiglio
F.to Angela Di Marco

Il Segretario Generale
F.to Dott ssa Laura Mancini

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Si certifica che questa deliberazione, ai sensi dell'art. 32 della Legge 18/06/2009 n. 69, in data 26 aprile 2021 viene pubblicata all'Albo Pretorio on line per 15 giorni consecutivi.

Li 26 aprile 2021

L'Addetto di Segreteria
F.to (dott.ssa Roberta Silvaggi)

ATTESTATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 15 Aprile 2021 (art.134 comma 4 D. Lgs del 18/08/2000 n. 267)

Il Segretario Generale
F.to Dott ssa Laura Mancini

Per copia conforme all'originale.

Rieti, lì, 26/04/2021

L'Addetto di Segreteria
Dott.ssa Roberta Silvaggi

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: SILVAGGI ROBERTA

CODICE FISCALE: TINIT-SLVRRT70A54H282E

DATA FIRMA: 26/04/2021 10:00:23

IMPRONTA: 65363934376264323337343531353536366162353030633962393737343632386234303737633235