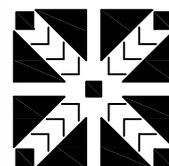


STUDIO DI ARCHITETTURA, URBANISTICA, INTERIOR DESIGN
Arch. FRANCO BRIZI
P.I. - C.F. 01027040573
I - 02100 RIETI - Via delle Ortensie, 8
Tel. e Fax (**)39 (0)746/201887 - E-mail: franco_brizi@libero.it



PROVINCIA DI RIETI

COMUNE DI POGGIO BUSTONE

VARIANTE URBANISTICA

OPERA

REALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO SCOLASTICO NELLA FRAZIONE DI BORGO SAN PIETRO

OGGETTO:

RELAZIONE TECNICA

PROGETTISTA
Dott. Franco Brizi
Architetto (O.A.RI. 119)

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott. Angelo Battisti

ALLEGATO N.

V1

SCALA

Varie

IL SINDACO
Arch. Deborah Vitelli

REVISIONE 01

DATA:

REVISIONE 02

DATA:

PROT.

FB/12.2017

REVISIONE 03

DATA:

REVISIONE 04

DATA:

RIETI, li'

Maggio 2017



RELAZIONE TECNICA

Ad evasione dell'incarico affidatogli, relativo alla predisposizione della variante puntuale al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 19, c. 3, del D.P.R. n. 327/2001 e dell'art. 50 bis della l.r. n. 38/1999 e smi, opportunamente rielaborata a seguito delle indicazioni evidenziate in sede di Conferenza di Servizi nella seduta del 27.02.2017 ed a seguito dell'ampliamento dell'area a disposizione del Comune di Poggio Bustone, per la realizzazione di un edificio, nella Frazione di Borgo San Pietro, da destinare ad attrezzatura scolastica, il sottoscritto Dott. Arch. Franco Brizi, ha compilato la presente relazione che è parte integrante del progetto preliminare redatto.

GEOGRAFIA

Il territorio del Comune di Poggio Bustone, è sito nella zona collinare e pedemontana sul lato Est del monte Terminillo, facente parte dell'Appennino laziale-abruzzese a nord di Roma ed adiacente la Piana Reatina.

Il territorio Comunale confina con quello dei Comuni di Rivodutri, Leonessa, Cantalice e Rieti tutte in provincia di Rieti. Occupa la zona nord della Regione Lazio e della Provincia di Rieti in prossimità del capoluogo di Provincia, in adiacenza della S.S n° 79 che collega Rieti con Terni. Fanno parte del Comune l'abitato del Centro Storico di Poggio Bustone, quello di Borgo San Pietro, ove è ipotizzato l'intervento, e quello di Borgo Provaroni

nonchè piccole concentrazioni di case, ex agricole, che vanno sotto il generico nome di "Ville": Villa Roma, Villa Capita, Villa Tizi, ecc., tutte in prossimità del Centro Storico di Poggio Bustone e di quello del Borgo San Pietro.

Altimetricamente il territorio è compreso fra la quota di metri 371 e la quota di m. 1.678 sul livello del mare.

La variazione altimetrica del territorio è indice di un ambiente vario e di zone a diverse caratteristiche.

Nella parte più bassa troviamo l'ambiente fertile della Sabina, con seminativi, vigneti e uliveti, nella parte alta e lungo i torrenti e i fossi, anche in virtù della natura geologica del terreno, si trova il bosco ceduo, costituito prevalentemente da faggi, cerri e querce, essenze tipiche della zona Appenninica alternate a zone brulle e rocciose.

A confine del territorio Comunale si trovano i due laghi di Ripa Lunga e Ripa Sottile.

L'abitato di Poggio Bustone è ubicato su una zona scoscesa ai piedi del Monte Corno facente parte del gruppo del Terminillo, quello di Borgo San Pietro è disposto nella zona piana ai piedi di quella pedemontana, lungo un torrente ed in adiacenza alle due strade di accesso agli abitati che si dipartono dalla SS. N° 79 Rieti - Terni.

Le comunicazioni del territorio sono assicurate da detta strada S.S. 79 e da altre che collegano Poggio Bustone e Borgo San Pietro con gli abitati di Rivodutri e Cantalice.

Le uniche possibilità di collegamento ferroviario si hanno con le stazioni di Rieti e di Terni che distano dagli abitati del Comune circa 15 - 20 chilometri.

Entrambe sono stazioni delle Ferrovie dello Stato sulla Linea Ferroviaria di secondaria importanza Terni - Rieti - L'Aquila.

Il collegamento pubblico con gli altri centri abitati della zona é quindi assicurato dalle linee automobilistiche di servizio pubblico Cotral.

DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE SCOLASTICA

Il settore scolastico è rappresentato a Poggio Bustone dalla presenza di un asilo infantile e di una scuola elementare/media nel capoluogo.

In esse è concentrata la popolazione scolastica che vi affluisce con mezzi pubblici comunali.

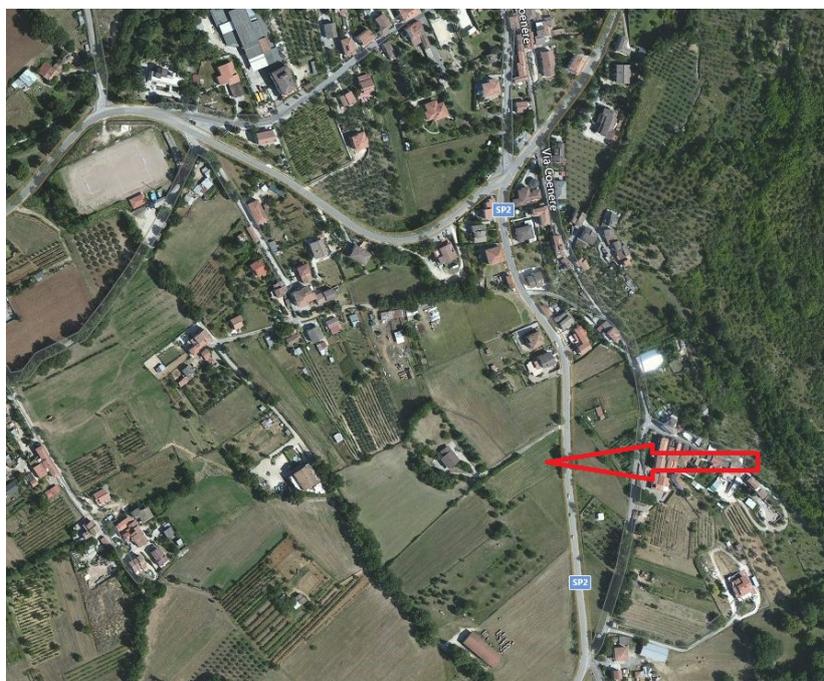
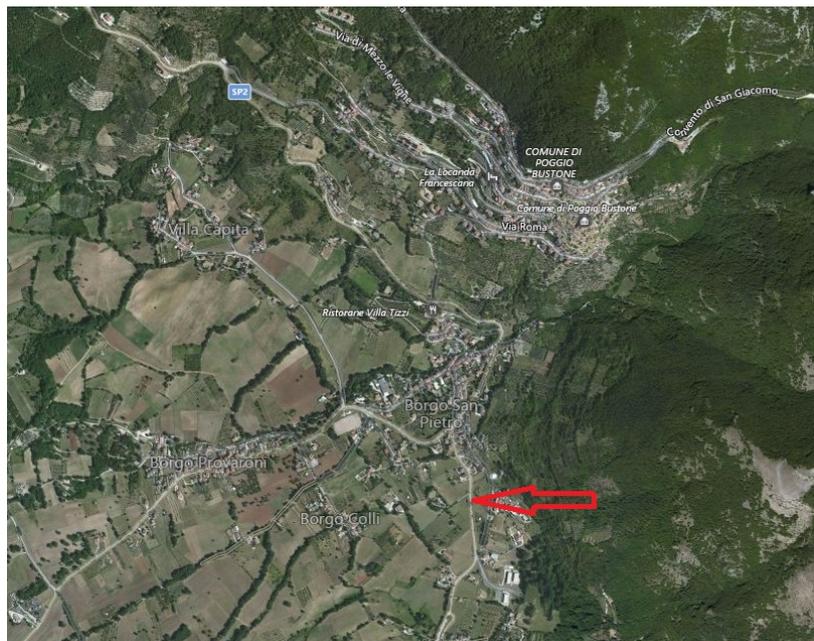
A seguito degli eventi sismici del 24 agosto 2016 e del 26 e 30 ottobre 2016, l'edificio scolastico presente nel capoluogo ha subito una serie di danni tali da risultare, a seguito dei sopralluoghi eseguiti dai tecnici verificatori in forza della struttura della DICOMAC, in categoria "E".

Tali risultanze hanno determinato la necessità di ricostruire l'edificio scolastico esistente mediante la demolizione e successiva ricostruzione dello stesso o mediante la costruzione *ex-novo* di un edificio scolastico in altra area.

L'Amministrazione comunale di Poggio Bustone, in considerazione dell'ubicazione dell'esistente edificio scolastico in zona SA3, come risultante dagli studi di micro zonazione sismica, ha optato per la delocalizzazione del nuovo edificio in un'area idonea, più comoda e consona all'utilizzo pubblico, nonché situata non più a ridosso del centro storico ma nella Frazione di Borgo San Pietro, luogo più baricentrico per la popolazione e per il servizio scuolabus.

L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO

L'area individuata ove si è ipotizzata la ricostruzione dell'edificio scolastico, sede della futura scuola elementare e media, è localizzata in prossimità della Frazione di Borgo San Pietro, lungo la S.P. 2, si presenta sostanzialmente pianeggiante e libera da vegetazione.



DESCRIZIONE CATASTALE

L'area oggetto di intervento è distinta al N.C.T. di Poggio Bustone al foglio n° 11, mappali n° 409 e n° 58.



Il mappale n° 409 risulta di qualità Seminativo di Classe 2, superficie di ha 00.28.00, Reddito Dominicale € 7,23, Reddito Agrario € 7,95.



Direzione Provinciale di Rieti
Ufficio Provinciale - Termonio
Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 17/05/2017

Data: 17/05/2017 - Ora: 09.10.32 Fine
Visura n.: T23954 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di POGGIO BUSTONE (Codice: G756)								
Catasto Terreni		Provincia di RIETI								
		Foglio: 11 Particella: 409								
Immobile										
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.		Reddito	
1	11	409	-	-	SEMINATIVO 2	ha are ca 28 00		Dominicale Euro 7,23 L. 14.000	Agrario Euro 7,95 L. 15.400	Tabella di variazione del 05/05/1980 in atti dal 15/06/1981 (n. 12589)
Notifica		Partita								
INTESTATO										
N	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI				
1	COMUNE DI POGGIO BUSTONE con sede in POGGIO BUSTONE			00108830571*		(1) Proprietà per 1/1				
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/01/2017 Transazione in atti dal 17/02/2017 Repertorio n. 263 Rogante: SEGRETARIO COMUNALE Sede: POGGIO BUSTONE								
		Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1019.1/2017)								

Unità immobiliari n. 1

Il mappale n° 58 risulta di qualità Seminativo di Classe 2, superficie di ha 00.11.40, Reddito Dominicale € 3,83, Reddito Agrario € 4,42.

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 17/05/2017

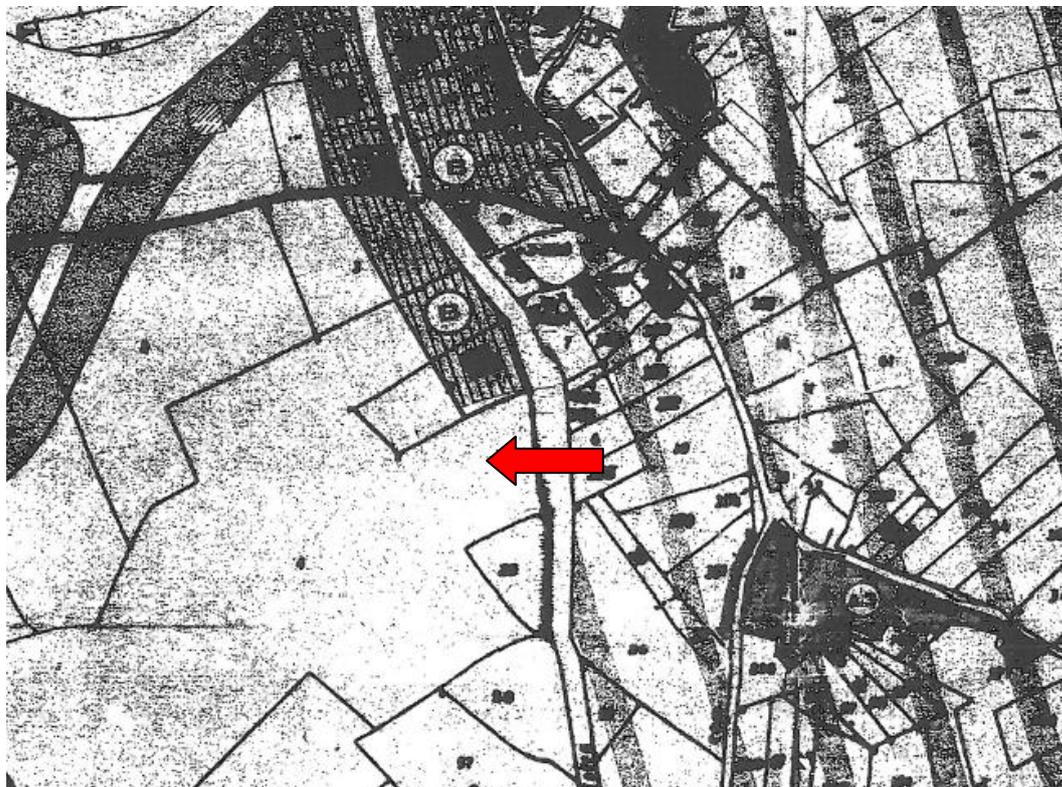
Dati della richiesta		Comune di POGGIO BUSTONE (Codice: G756)									
Catasto Terreni		Provincia di RIETI									
		Foglio: 11 Particella: 58									
Immobile											
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
1	11	58		-	SEMIN ARBOR 2	ha are ca 11 40		Dominicale Euro 3,83 I. 7.410	Agrario Euro 4,42 I. 8.550		Impianto meccanografico del 24/01/1977
Notifica		Partita									
INTESTATI											
N	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	MARCELLETTI Alberto nato a POGGIO BUSTONE il 21/10/1956					MRCLRT56R21G756L2*		(1) Proprietà per 1/6			
2	MARCELLETTI Maria Lucia nata a POGGIO BUSTONE il 22/11/1948					MRCLML548S61G156N*		(1) Proprietà per 1/6			
3	RINALDI Albertina nata a POGGIO BUSTONE il 20/11/1927					RNLLRT27560G756H1*		(1) Proprietà per 2/6			
4	RINALDI Giuseppe nato a POGGIO BUSTONE il 24/04/1938					RNLGPP38D24G756V*		(1) Proprietà per 2/6			
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/03/2003 protocollo n. R10057304 in atti dal 23/08/2004 Registrazione: UR Sede: GROSSETO Volume: 752 n. 55 del 25/03/2004 SUCCESSIONE DI RINALDI QUINTO (n. 5473 1/2004)									

Unità immobiliari n. 1

Alla data attuale il suddetto immobile risulta ancora di proprietà dei Sigg.ri Marcelletti Alberto (1/6), Marcelletti Maria Luisa (1/6), Rinaldi Albertina (2/6) e Rinaldi Giuseppe (2/6) ma, da informazioni pervenute da parte degli Uffici Comunali, risulta in itinere la pratica relativa all'acquisizione, bonaria, di tale terreno al proprio patrimonio immobiliare.

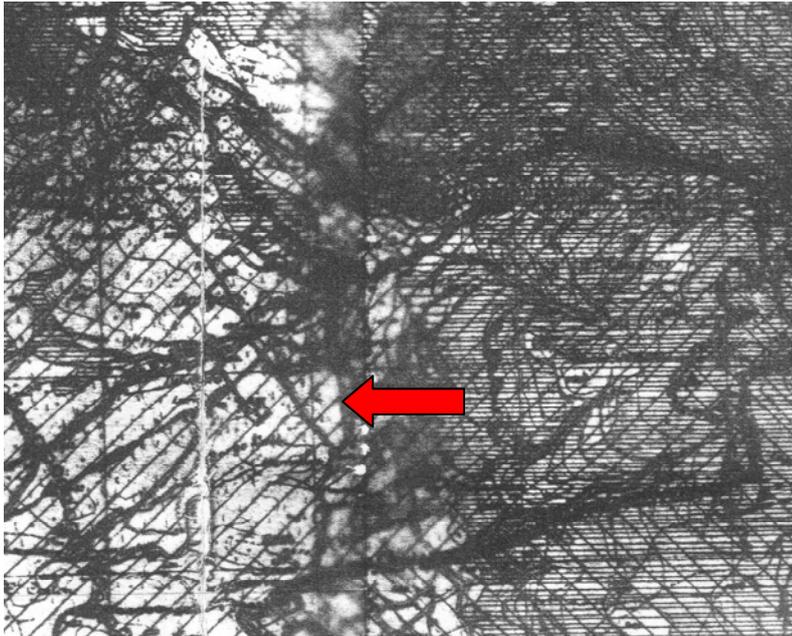
INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto di intervento, secondo il P.R.G. vigente nel Comune di Poggio Bustone, ricade in zona Agricola E1.



INQUADRAMENTO AMBIENTALE PAESAGGISTICO

L'area oggetto di intervento ricade nell'ambito del P.T.P. n° 5 ed è disciplinato dagli articoli n° 17 e 24 del Testo coordinato delle N.T.A., approvato con DGR 30.07.1999 n° 4476, in attuazione dell'art. 20, comma 2, della LR 24/1998.

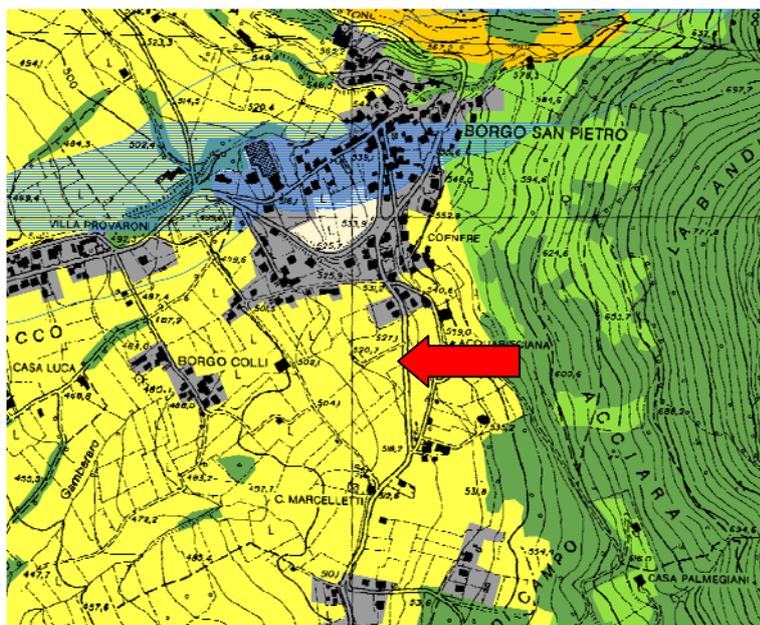


Tav E 3.1

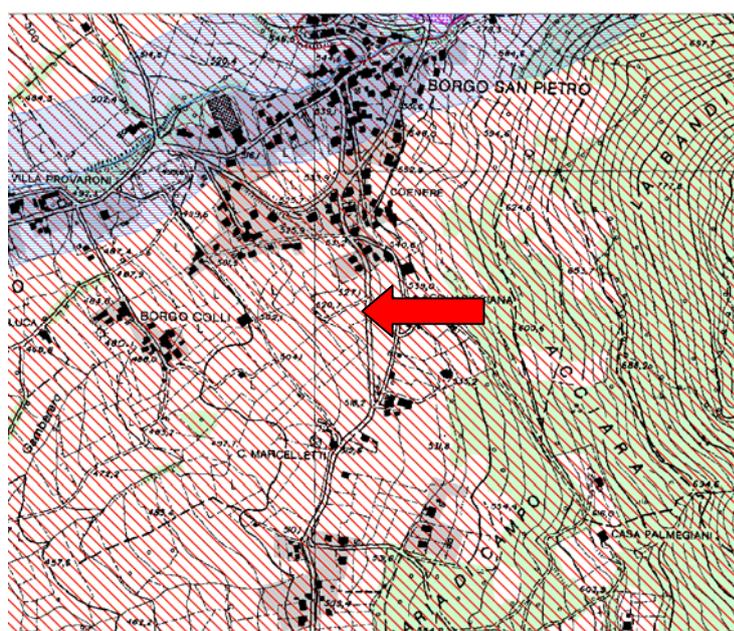


Tav E 3.2

Che l'intervento ricade nell'ambito del P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25.07.2007 e D.G.R. n. 1025 del 21.12.2007 e l'area è individuata come beni paesaggistici (Vincolata da D.M. 22.05.1985) ed è disciplinata dall'art. 8 delle suddette norme. La tavola A individua l'area come Paesaggio agrario di valore disciplinato dall'art. 25 delle norme tecniche del P.T.P.R.



Tav A



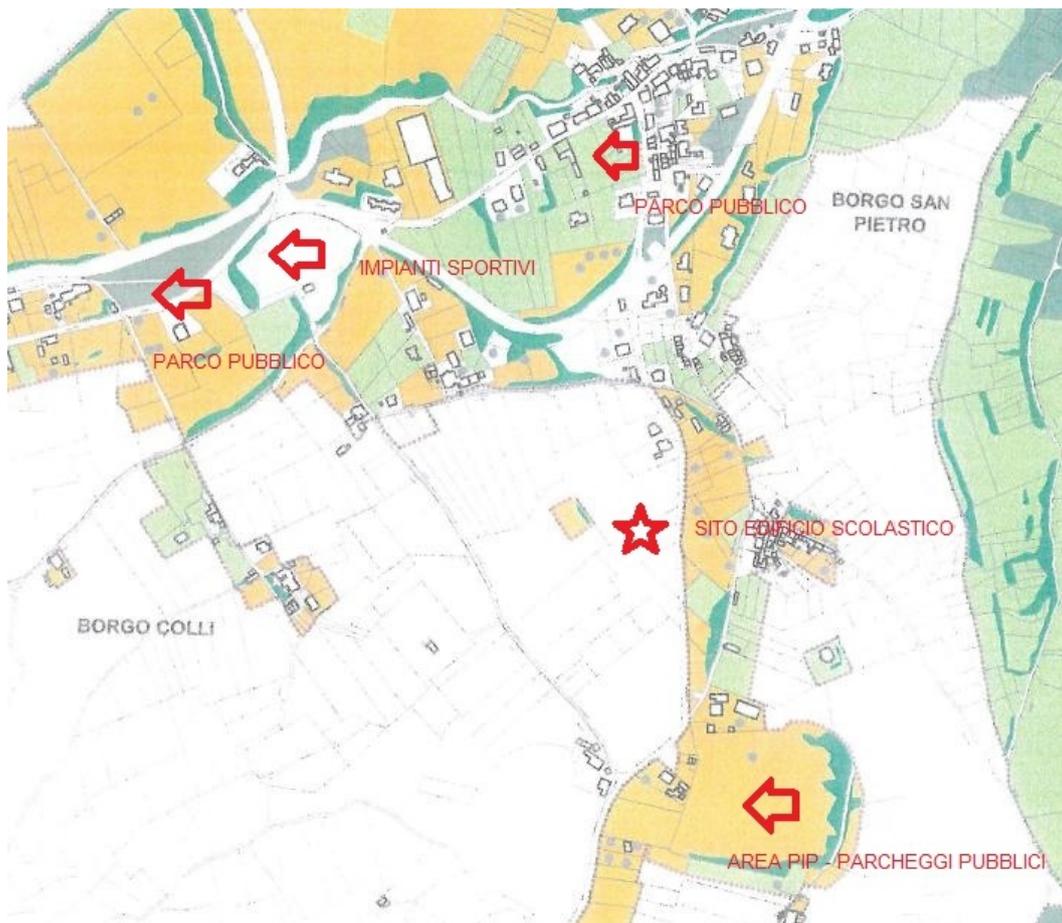
Tav B

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

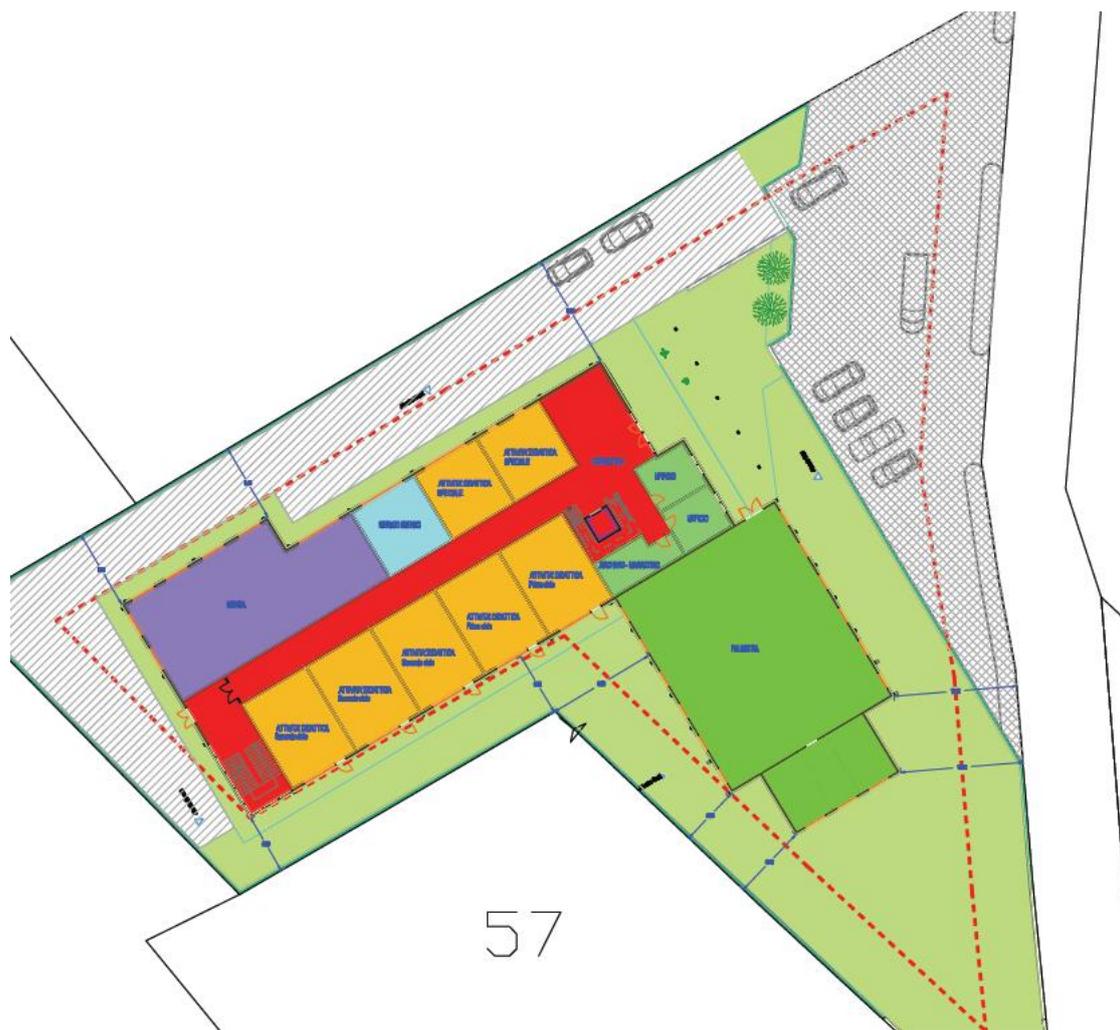
Oggetto della presente ipotesi progettuale preliminare è appunto la realizzazione del nuovo edificio scolastico comunale, da utilizzare per la scuola elementare e media esistente (Cod. RIIC82600D). Secondo le informazioni assunte presso il Comune di Poggio Bustone nonché secondo le schede redatte dal Dirigente regionale, risultano presenti nell'attuale edificio n° 51 alunni frequentanti la scuola elementare e n° 44 frequentanti la scuola media. Secondo le indicazioni provenienti dalla Direzione scolastica, risulterebbe necessaria una struttura di circa 1.500/1.600 mq.. Diversamente, secondo i parametri dettati dal D.M. 18.12.1975 ipotizzando il minimo degli standards relativi alle scuole elementari (min 5 classi) e medie (min 6 classi), supponendo la realizzazione di una mensa ed una palestra, risulta necessaria la realizzazione di una struttura di circa 2.000,00 mq di superficie lorda.

Preme evidenziare al sottoscritto che, relativamente all'ampiezza dell'area a disposizione dell'Amministrazione comunale ove realizzare il nuovo edificio scolastico, diversamente da quanto riportato al punto 2.1 del succitato Decreto Ministeriale, che fissa l'ampiezza minima della stessa in 4050,00 mq, la superficie delle due particelle catastali (409 + 58) sommano mq 3940,00.

Si ritiene che la superficie mancante di 110 mq possa essere ampiamente garantita dalla dotazione di spazi destinati a parco pubblico, impianti sportivi, parcheggi pubblici, dislocati nelle vicinanze del sito individuato nonché giustificata dalla eccezionalità dell'evento calamitoso che ha determinato l'abbandono dell'esistente edificio scolastico con la necessità della costruzione di uno nuovo in tempi brevissimi al fine di poter sistemare la popolazione scolastica già dalla riapertura dell'anno scolastico 2017/2018. Infatti, ai sensi del punto 2.1.2 del D.M. 18.12.1975, in caso che ricorrano eccezionali motivi, è possibile la prescrizione di diversi indici in sede di approvazione del piano urbanistico.

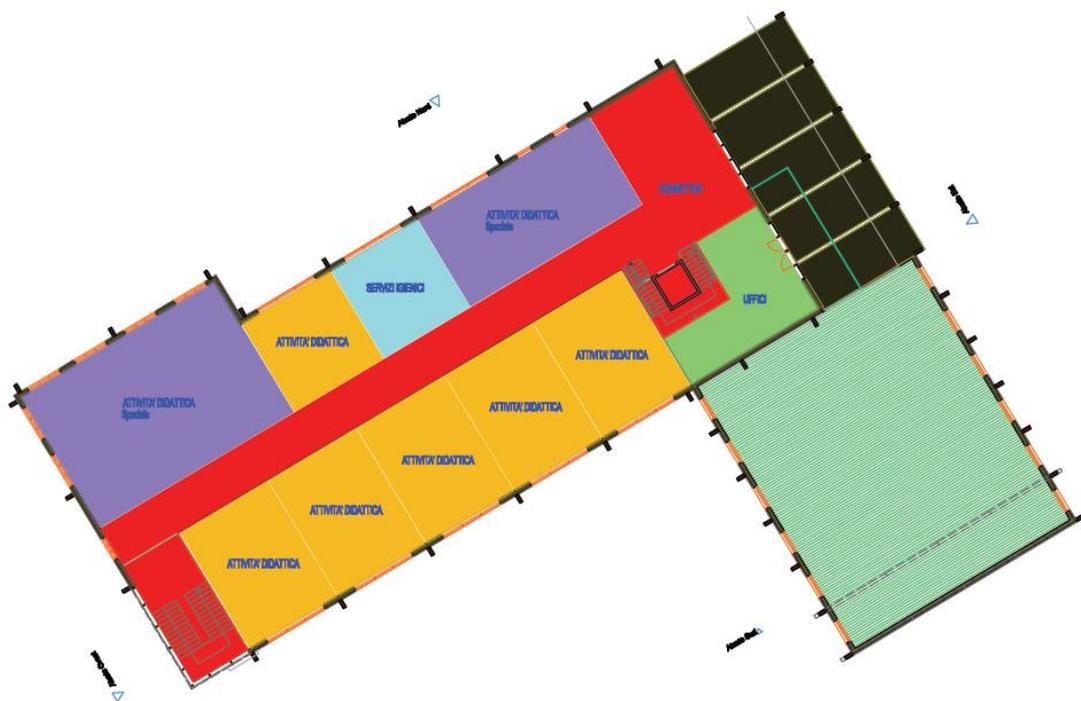


Con il presente progetto preliminare il sottoscritto ha ipotizzato un edificio distribuito su due piani, disposto longitudinalmente al lotto di terreno individuato e posizionato in modo da lasciare un discreto spazio da sistemare a verde sul lato sud-ovest, ove disporre le aule in modo da dare la possibilità a quelle site a piano terra di potervi accedere direttamente. Nella zona nord-ovest risulta collocata la mensa scolastica con diretto accesso dal parcheggio esterno. Nella zona del lotto adiacente la strada comunale e di forma meno regolare, si è ipotizzata la realizzazione della palestra, con diretto accesso dall'edificio scolastico nonché dall'esterno al fine di utilizzarlo anche nelle ore di chiusura della scuola.



PLANIMETRIA PIANO TERRA – SCUOLA ELEMENTARE

Si è ipotizzato di sistemare un discreto spazio da destinare a parcheggio lungo il lato nord-est, ove verranno disposti i connettivi di distribuzione orizzontale, i servizi igienici ed i locali tecnici dell'edificio scolastico. Un ulteriore parcheggio potrà essere individuato nello spazio limitrofo la strada provinciale, oltre al sistema di recinzione atta a garantire la sicurezza dei bambini.



PLANIMETRIA PIANO PRIMO – SCUOLA MEDIA

Esternamente all'area, in aderenza al ciglio stradale, potrà ricavarsi lo spazio necessario alla fermata degli scuolabus ed alla discesa/salita degli alunni.

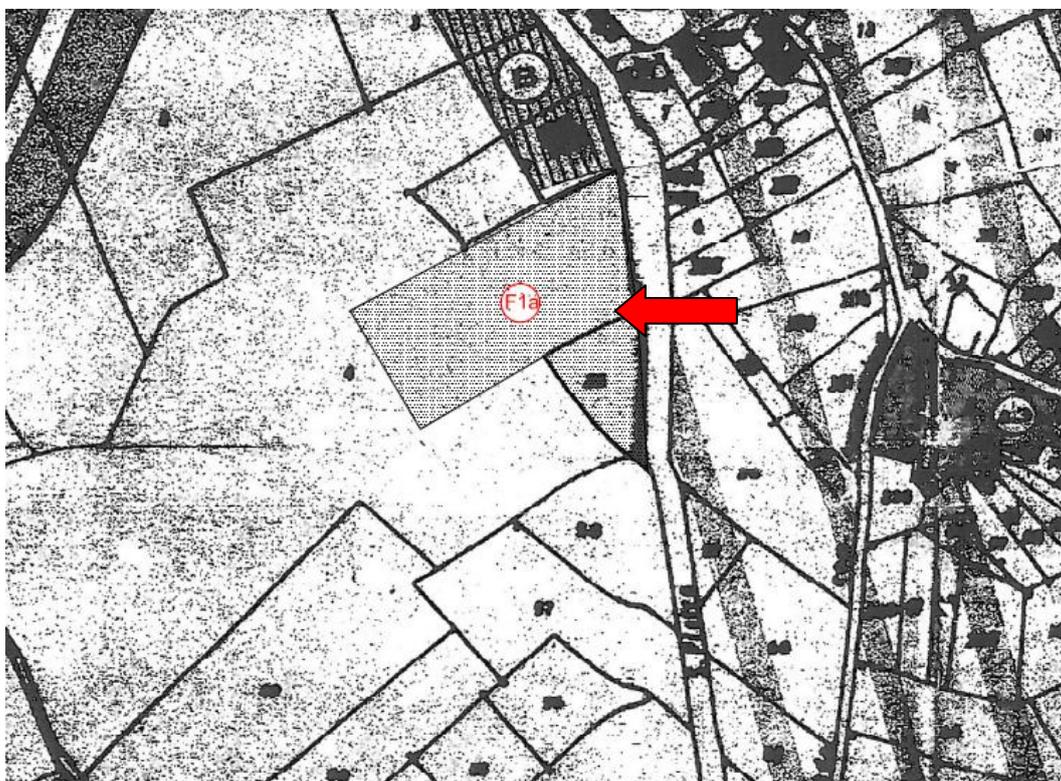
La presente proposta progettuale, ipotizzando dei parametri di massima dettati dall'esperienza nonché da studi effettuati dal Responsabile del V° Settore del Comune di Poggio Bustone, relativi ai costi di costruzione della nuova struttura scolastica, comporta una spesa complessiva pari ad € 4.300.000,00, secondo il Quadro Economico allegato al progetto preliminare.

VARIANTE URBANISTICA

Per la realizzazione dell'opera di cui al presente progetto preliminare si rende necessario operare una variante allo strumento urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. n. 327/2001 e dell'art. 50 bis della L.R. n. 38/1999 e smi.

Infatti, attualmente, l'area oggetto di intervento ricade in zona Agricola E1.

Di contro con la presente variante verrà modificata l'attuale destinazione dell'area di intervento, destinandola a zona F1a "Attrezzature scolastiche in località Acquarisciana"



in applicazione dei seguenti indici:

$I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$

Parcheggi inerenti le costruzioni = $5 \text{ mq}/100\text{mc}$

Parcheggi di urbanizzazione primaria = $5 \text{ mq}/80\text{mc}$ di edificazione

$5 \text{ mq}/25\text{mq}$ di superficie lorda

$0,05 \text{ mq}/\text{mq}$ di superficie fondiaria

$H_{\text{max}} = 7,50 \text{ ml}$ per i nuovi edifici

$D_f = 10 \text{ ml}$

Dc = 5 ml

Rieti, li 16.05.2017

Il Progettista
Dott. Franco BRIZI
- architetto -