



COMUNE DI RIETI

PROGRAMMA PRELIMINARE PER IL RIORDINO URBANO E DELLE PERIFERIE
AMBITO 1 - AREE EX INDUSTRIALI

L.R. Lazio 28 giugno 1997, n. 22 - L.R. Lazio 11 agosto 2009, n. 21



BANDO DI CONFRONTO CONCORRENZIALE

ALLEGATO A RELAZIONE

Progettazione:

SETTORE IV PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

Arch. Manuela Rinaldi - Dirigente IV Settore

Arch. Letizia Appolloni

CRITEVAT

Centro Reatino di Ricerche di Ingegneria per
la Tutela e la Valorizzazione dell' Ambiente e
del Territorio

Università degli Studi di Roma "La Sapienza"

GRUPPO DI LAVORO:

Ing. Carlo Cecere - Direttore

Ing. Francesco Rubeo - Responsabile Tecnico Scientifico

Arch. Marta Chlogna

Ing. Alessandra Galluzzi

PREMESSA

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 24.06.2010, il Comune di Rieti ha intrapreso un percorso urbanistico per il riordino urbano e delle periferie e/o la riqualificazione ambientale ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. R. 11 agosto 2009 n. 21.

Nelle Linee Guida facenti parte integrante della suddetta deliberazione si legge: “ Il Comune di Rieti intende dotarsi di uno strumento che, unitamente all’atto di approvazione del Consiglio Comunale e in adempimento degli obblighi previsti dagli artt. 7 e 8 della L.R. 21/2009, rappresenti possibili soluzioni alternative alle procedure urbanistiche ordinarie, promuovendo interventi di recupero e di riqualificazione urbanistica, quali possibili chiavi di attuazione delle trasformazioni urbanistiche alla scala urbana, utili a concretizzare gli indirizzi già presenti nel P.R.G., capaci di fornire un quadro di progetto e di regole necessario per giungere ad una efficace, condivisa e operativa promozione delle esigenze di riqualificazione urbanistica.

Il documento si propone come finalità generale quella di favorire, nel pubblico interesse, le proposte di intervento anche di iniziativa privata tese al raggiungimento degli obiettivi individuati, da realizzare secondo precisi criteri indicati nello stesso; in quanto i programmi integrati consentono, contemporaneamente, di snellire ed agevolare l’attuazione del disegno della “città pubblica” mediante il coinvolgimento dei privati nell’opera di realizzazione delle infrastrutture, attività ormai non più realizzabili con iniziative e capitali unicamente pubblici.

Nella relazione facente parte integrante della suddetta deliberazione nel paragrafo 2.2 si legge: “L’amministrazione comunale intende avviare un ampio processo di rilocalizzazione e di utilizzazioni pubbliche e private attraverso la predisposizione di un programma preliminare di intervento che pianifichi in maniera unitaria lo sviluppo di nuovi insediamenti e di impianti di carattere culturale, ricreativo, congressuale-espositivo, nonché di attività terziarie in genere.

Le azioni ed i progetti da adottare in questo complesso contesto, dovranno:

- *relazionarsi con la forma, la storia e la struttura della città e del territorio,*
- *contenere funzioni culturali e sociali,*
- *cercare di attrarre pubblico,*
- *ricomporre ambiti urbani rimasti troppo a lungo isolati.*

Indubbio è il loro valore storico-culturale ed architettonico, ma, ad oggi, risultano essere una ferita nella città, sia dal punto di vista fisico, in quanto posizionate tra il centro storico e la nuova direttrice di espansione cittadina verso nord (che si va a saldare ai nuclei preesistenti di Madonna del Cuore e Quattro Strade), che psicologico, perché nell'immaginario collettivo ancora oggi rappresentano il cuore pulsante della Rieti laboriosa e produttiva.

Le aree degli impianti dismessi, una volta concluso il processo di bonifica in atto, considerata la loro consistenza e la posizione, potrebbero essere utilizzate per nuovi insediamenti di tipo strategico, auspicando azioni tendenti ad uno sviluppo capace di guardare al futuro ed alimentarsi del passato.”

Nelle conclusioni della stessa relazione si legge: *“Tutti i dati e le informazioni raccolte e raccontate dai suddetti ambiti definiscono i caratteri salienti dell'ambiente, i quali, a loro volta, divengono la guida per la definizione degli obiettivi e delle finalità del programma.*

I parametri di definizione di questa immagine di riferimento sono la fruibilità dello spazio, il suo carattere urbano o naturalistico, l'unitarietà o la varietà dell'ambiente, la sua specializzazione funzionale.

In questa ottica sarà necessario prevedere

- *azioni di concertazione di diversi interessi attraverso la cooperazione,*
- *uno sviluppo economico relazionato alla comunità locale,*
- *una partecipazione diretta della città-territorio verso lo sviluppo locale integrato*
 - *capace di sostenere ecologia, lentezza, sostenibilità, eccellenza, qualità.....*
 - *per un territorio sicuro di sé ed aperto al mondo,*
 - *per avere visibilità e promozione sinergica.”*

Ed ancora:

“Per quanto sopra è volontà dell'Amministrazione sovrintendere:

- *alle progettazioni integrali dei “luoghi” per i quali sono previste operazioni che non stravolgano le linee strategiche della Variante al P.R.G.;*

- *al coordinamento settoriale delle attività svolte da tutti i soggetti interessati all'intervento sullo spazio pubblico, al fine di definire obiettivi comuni da perseguire;*
- *alle attività informative e promozionali tese al recupero dello spazio pubblico, al riordino del costruito, al ripristino ambientale ed alla ricerca della qualità urbana.”*

Le conclusioni alla predetta relazione si chiudono con l'individuazione di due ambiti strategici per l'Amministrazione, così individuati: la zona delle aree industriali dismesse e la zona di viale Matteucci, in modo tale da avviare un'azione *“che funzioni da volano e sia fattore di sviluppo, tesa a riqualificare il territorio, a salvaguardare e valorizzare l'immagine cittadina, ed a fornire una prima risposta all'esigenza di valorizzazione dei vantaggi competitivi specifici della nostra città.”*

A seguito della deliberazione di Consiglio Comunale, l'ufficio ha trasmesso gli atti alla Regione Lazio, che condividendone i contenuti ha dato al Comune di Rieti un finanziamento per predisporre uno dei programmi preliminari ritenuti strategici.

In linea con quanto deliberato dal Consiglio Comunale e nell'ottica di tracciare dei percorsi di partecipazione con la città, sotto la regia dell'Amministrazione Comunale, nel mese di settembre 2010 è stato pubblicato un avviso per ricevere le manifestazioni d'interesse ai programmi integrati d'intervento, necessarie a dare una base conoscitiva per la redazione dei Programmi Preliminari .

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 12.12.2010 è stata fatta la presa d'atto dello studio del “Gruppo di Lavoro Aree Industriali Dismesse”.

Nella premessa della relazione approvata si legge: *“Questo documento indica le linee guida.....per individuare le priorità e modalità per la realizzazione del progetto quadro e dei successivi progetti di ambito ed arrivare così a definire la maggiore trasformazione urbana a Rieti dei prossimi anni: **la riqualificazione fisica, ambientale, funzionale e sociale delle Aree Industriali Dismesse ex-SNIA ed ex-Montedison in diretta connessione con il recupero dell'area dell'ex-Zuccherificio**, progetto questo che ha avuto un iter diverso ed è attualmente in un più avanzato stato di definizione.....*

.....Queste aree ci consentono oggi di rifare i conti con il passato, di preservare l'uso delle stesse, di invertire il processo di sviluppo urbano, fornendo

l'occasione per passare a nuove e migliori qualità degli spazi e delle edificazioni, rilanciando la centralità della città stimolando le aspettative di sviluppo locale.....

..... Non vanno però considerati come “vuoti da riempire” e/o da cementificare a piacimento, ma come una risorsa fondamentale per costruire possibili futuri e riposizionare il sistema territoriale nel contesto globale della città.

Obiettivo è quindi la realizzazione di un tessuto urbano ricco di nuove centralità funzionali sia pubbliche che private e alla cui definizione debbono partecipare tutte le componenti sociali, politiche ed economiche del nostro territorio.....

.....La valorizzazione delle aree dismesse, nella definizione di un primo “telaio urbano”, non può quindi prescindere dagli input che sono stati verificati negli incontri che il gruppo di lavoro ha effettuato.

Sostenibilità ambientale (bonifica/recupero) e sociale quindi, piena integrazione tra l'esistente ed il nuovo, identità architettonica specifica come temi di fondo del lavoro da svolgere.”

Nel capitolo **b. il nuovo percorso urbanistico**, della stessa relazione si legge: *“Premesso che la condizione urbanistica preesistente e conseguentemente quella in via di approvazione definitiva della variante generale, potrebbero non garantire la necessaria efficacia di attuazione alla luce delle odierne e diverse condizioni, va ragionevolmente messo in cantiere un percorso che preveda un nuovo iter pianificativo, con la definizione di diversi e più efficaci strumenti attuativi che arrivino a determinare una conformazione urbana **unitaria** delle due aree con adeguate condizioni di densità urbana, qualità dell'edificato, nuovi rapporti con le aree verdi e naturalmente una nuova articolazione di funzioni pubbliche e sociali.*

Questi strumenti attuativi.....variano dai Piani Integrati di Intervento o derivati, alla Variante di PRG o al Piano attuativo in variante al PRG (ipotizzando la formazione di una STU – Società di Trasformazione Urbana).....

.....Lo scopo di realizzare un “tessuto urbano” complesso, ricco di centralità urbane può essere comunque perseguito, visto anche l'esiguo attuale numero di proprietari, attuando un iter di pianificazione che preveda un masterplan/piano strutturale comune a tutta l'area e contemporanei e/o successivi progetti d'ambito.”

Il capitolo **d. piano di lavoro: individuazione delle caratteristiche del master plan**, prosegue: *“Condizione basilare per il proseguimento dell'iniziativa di sviluppo urbano è*

*sicuramente la predisposizione di un piano complessivo che interpreti le vocazioni delle varie aree e che dia alcune identità comuni ed irrinunciabili al progetto: **viabilità, organizzazione funzionale, specificità e vocazioni delle centralità urbane, identità architettonica.***

Detto documento dovrà comprendere principalmente almeno:

- *uno studio sulla rete stradale interna, della sua integrazione con l'esistente sistema viario;*
- *un sistema del verde integrato e diffuso all'interno dell'area con connessioni esterne di valorizzazione da una parte del percorso Fosso Rio – area Ex-Zuccherificio e dall'altra di connessione con il Velino, naturale condizione della città storica reatina;*
- *uno studio del sistema relazionale-funzionale con attenzione alla creazione di quelle che potremmo definire “nuove centralità urbane” e tale da identificare le vocazioni (culturale/universitario, istituzionale/direzionale, ricreativo/sportivo, etc.)”*



QUADRO URBANISTICO

Per l'individuazione delle destinazioni urbanistiche delle aree si dovrà fare riferimento alla variante al PRG adottata nel 2002 ed in corso di approvazione da parte della Regione Lazio.

In particolare le tre aree industriali dismesse ricadenti all'interno dell'ambito 1 – sono così normate dalla NTA della Variante al PRG:

Ex Zuccherificio: SOTTOZONA C2, trasformazione urbanistica- Compensorio N. 1:

“ Questo compensorio riguarda l'area occupata dal complesso dismesso dell'ex zuccherificio in viale Maraini, in posizione di cerniera fra la città più antica a sud-ovest e le espansioni più recenti a nord-est, rapidamente collegabile alla stazione FS. Tale posizione ne rende ideale la destinazione a funzioni primarie di centralità urbana (con riflessi territoriali anche più ampi) le cui caratteristiche e dimensioni non ne consentono l'ubicazione nel centro storico, nonché a funzioni centrali di livello locale a servizio delle zone limitrofe di recente espansione.

La realizzazione del nuovo complesso dovrà avvenire attraverso uno strumento attuativo (piano particolareggiato o lottizzazione) assistito da conversione, che dovrà rispondere alle condizioni di cui appresso.

Il recupero e la riqualificazione urbanistica del complesso consisterà nel restauro conservativo di una parte delle strutture edilizie più antiche esistenti, in cattivo stato o pessime condizioni di degrado e di non eccessivo valore storico-architettonico ma di un certo significato tradizionale e ambientale, nonché nella sostituzione delle altre e di un incremento necessario per rispondere alle funzioni su accennate e, infine, nella sistemazione ambientale delle aree libere, cui si attribuiscono interessanti funzioni di spazio pubblico urbano, soprattutto nella parte prospiciente il viale Maraini.

Il nuovo complesso dovrà essere caratterizzato da una pluralità di funzioni urbane di livello superiore (cittadino e provinciale) nonché locale e da sistemazioni degli spazi tali da creare un ampio “luogo urbano” disponibile e attraente per una molteplicità di occasioni ricreative; culturali; artistiche; politiche, sindacali e religiose; espositive e congressuali; commerciali e paracommerciali e specializzate; ecc.

Nel complesso, sono pertanto previste funzioni di carattere espositivo, congressuale, culturale, ricreativo, spettacolare, con le annesse attività complementari e indotte, di ristorazione, di servizio, ricettive, nonché di carattere residenziale limitatamente all'esigenza di assicurare una vitalità ed una presenza umana anche nei tempi di inattività delle altre funzioni.

Al fine di assicurare il migliore svolgimento delle suddette funzioni centrali e del ruolo di polo di carattere cittadino, il complesso, nella generalità dei suoi spazi liberi, dovrà essere aperto al pubblico transito (pur con parziali discipline orarie) con accessibilità e parcheggi perimetrali, spazi e percorsi interni opportunamente sistemati e arredati, soprattutto in adiacenza di viale Maraini, finalizzati, mediante verde e arredo urbano, alla sistemazione ambientale di tale tratto del viale e dell'intero complesso.

La cubatura restaurata potrà avere le seguenti destinazioni : servizi pubblici, attrezzature per il culto, cultura, spettacolo, tempo libero, sport. La cubatura di nuova realizzazione potrà avere destinazioni: abitazioni; piccoli uffici privati; servizi pubblici; commercio, paracommercio, ristorazione; agenzie di banca, di viaggio.. (dal 2 al 5%9; attrezzature ricettive ; attrezzature congressuali, espositive, per la cultura, lo spettacolo.”

L'area dell'ex Zuccherificio è stata già oggetto di un Programma Integrato d'Intervento ai sensi della L.R. 22/1997, in Variante al PRG Vigente e conforme alla Variante al PRG adottata ed il percorso di approvazione è fermo in Conferenza di Servizi presso la Regione Lazio in attesa che la Proprietà consegni un nuovo progetto che tenga conto dell'intervenuto vincolo imposto dalla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali sull'immobile storico.

Ex Montedison: SOTTOZONA C2: trasformazione urbanistica- Compensorio n.2:

“Questo compensorio riguarda l'area interessata dal complesso dell'ex stabilimento Montedison, fronteggiante il precedente compensorio dell'ex zuccherificio su viale Maraini.

L'ubicazione e la natura di questo complesso inducono a destinarlo a funzioni – e corrispondenti destinazioni d'uso – analoghe a quelle previste per l'ex zuccherificio, ma con specificazioni un po' diverse e più aderenti alla minore disponibilità di aree libere, alle caratteristiche edilizie e allo stato di conservazione dei fabbricati, nonché alla posizione alquanto più eccentrica, con vocazioni di carattere amministrativo o museale o indirizzate verso attività sportive e ricreative al coperto, eventualmente integrate con altre ubicazioni nelle limitrofe aree verdi fiancheggianti il corso del Velino.

La ristrutturazione o la ricostruzione del nuovo complesso dovrà avvenire attraverso uno strumento attuativo (piano particolareggiato o lottizzazione) assistito da convenzione, che dovrà rispondere alle condizioni di cui appresso.

La superficie fondiaria non dovrà superare quella attualmente impegnata dai fabbricati esistenti, salvo un aumento massimo del 10%, e le aree rimanenti dovranno essere sistemate a verde pubblico e parcheggi e cedute gratuitamente al Comune. In particolare, dovrà essere destinata a verde pubblico la parte di compensorio situata a sud della nuova arteria di P.R.G. fra via Molini della Salce e viale Maraini.

Il nuovo complesso dovrà essere caratterizzato da funzioni urbane di livello superiore (cittadino e provinciale) nonché locale e dalla sistemazione degli spazi liberi circostanti tali da creare un “luogo urbano” integrato con quello previsto nell'area fronteggiante dell'ex zuccherificio.

Nel complesso, sono previste funzioni di carattere amministrativo (come uffici statali e locali, archivio statale, ecc.), museale, sportivo, con eventuale attività complementari e indotte, di ristorazione e di servizio.”

Ex SNIA -Viscosa: SOTTOZONA D3 : aree industriali esistenti di futura dismissione:

“La sottozona D3 riguarda impianti industriali e artigianali esistenti che, per la loro ubicazione interna all’aggregato urbano residenziale, saranno soggetti ad una prossima dismissione delle attività in corso, assumendo la destinazione a zona di trasformazione urbanistica.

Fintanto che permarrà l’attività industriale in atto, in questa sottozona il P.R.G. consente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione per necessità di aggiornamento e messa a norma degli impianti, con divieto di aumentare le superfici lorde complessive.

In caso di dismissione dell’attività in corso, in questa sottozona si applica una normativa analoga a quella definita per il comprensorio n.2 del precedente art. 31.

L’ubicazione e la natura di questo complesso inducono a destinarlo a funzioni – e corrispondenti destinazione d’uso – analoghe a quelle previste per il fronteggiante ex zuccherificio, ma con specificazioni un po’ diverse e più aderenti alla diversa situazione di fatto, nonché alla posizione alquanto più eccentrica, con vocazioni di carattere amministrativo o museale o indirizzate verso attività sportive e ricreative al coperto.

La trasformazione dovrà avvenire attraverso uno strumento attuativo (piano particolareggiato o lottizzazione) assistito da convenzione, che dovrà rispondere alle condizioni di cui appresso.

La superficie fondiaria dovrà essere alquanto ridotta rispetto a quella attualmente impegnata dai fabbricati esistenti e le aree rimanenti dovranno essere sistemate a verde pubblico e parcheggi e cedute gratuitamente al Comune.

Il nuovo complesso dovrà essere caratterizzato da funzioni urbane di livello superiore (cittadino e provinciale) nonché locale e dalla sistemazione degli spazi liberi, soprattutto di quelli fronteggianti il viale Maraini, tali da creare un “luogo urbano” integrato con quello previsto nell’area dell’ex zuccherificio.

Nel nuovo complesso sono previste funzioni di carattere amministrativo (come uffici statali e locali, archivio statale, ecc.), museale , sportive, con eventuali attività complementari e indotte, di ristorazione e di servizio.

Per le destinazioni d’uso si rimanda a quanto prescritto per la sottozona C2.”

Per quanto riguarda la verifica degli **Standard Urbanistici**, è stato fatto uno studio partendo dai dati contenuti nella variante al PRG, adottata nel 2002 ed in corso di approvazione da parte della Regione Lazio.

Nella Relazione della Variante Generale al PRG al paragrafo **4.2 – Il dimensionamento e la struttura territoriale** si legge: “.....*In particolare, la verifica degli standard urbanistici, cioè delle aree utilizzate e/o destinate a servizi, verde e parcheggi pubblici è stata condotta separatamente per il capoluogo e per ciascuna frazione, sommando le superfici delle aree già esistenti, come tali, e quelle previste dal nuovo PRG (salvo alcuni spazi per parcheggi compresi nelle superfici viarie).*

..... *l'indice procapite di tali standard supera – spesso largamente – nel capoluogo ed in tutte le frazioni l'indice minimo richiesto dal D.M. 1444/1968, raggiungendo un valore medio di 56 mq/abIn aggiunta a queste superfici si possono considerare i circa 226 ha del Parco Territoriale del Velino.*

Tale dimensionamento è stato verificato dalla Regione Lazio che nella Relazione istruttoria allegata al parere del Comitato Regionale per il Territorio (Voto n. 170/1, del 1 Ottobre 2009), riprende una tabella esemplificativa, della verifica degli Standard Urbanistici, dalla Relazione alla variante al Piano Regolatore Generale, nella quale è riportata l'incidenza pro capite degli standard locali pro capite, suddivisi tra il capoluogo e le frazioni. Dalla lettura della tabella si evince che gli standard pro capite sono pari a mq. 61,8 per abitante per il capoluogo ed arrivano ad una media di mq. 59,3 per abitante sull'intero territorio comunale, contro i 18 mq. per abitante previsti dal D.M. 1444/68.

Nella verifica che fa la Regione nel suddetto parere istruttorio a pag. 39 riporta: “*In tal modo, risultando una dotazione di mq. 56,00 per abitante, possono ritenersi soddisfatti gli obblighi di rispetto degli standards urbanistici di cui al D.M. 1444/68, e di mq. 3 per abitante per il livello territoriale.*

A titolo conoscitivo si riporta la tabella facente parte integrante della variante al PRG adottato e della relazione istruttoria allegata al parere del Comitato Regionale per il Territorio.

TABELLA DI VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI (per località e complessivi)

LOCALITA'	POPOLAZIONE CONVENZIONALE MAX DI P.R.G. (n.)	SUPERFICI DI STANDARD LOCALI			INCIDENZA PRO CAPITE STANDARD LOCALI (mq/ab.)
		ESISTENTI E PREVISTE LOCALIZZATE (mq)	COMPRESSE NEI COMPARTI (mq)	TOTALI (mq)	
CAPOLUOGO	49.887	2.613.756	470.000	3.083.766	61,8
LISCIANO	584	13.520	7.810	21.330	36,6
LUGNANO	130	2.490	6.200	7.690	69,2
MADONNA DEL PASSO	1.401	82.600	34.580	117.180	83,6
CUPAELLO	317	-----	3.600	3.600	11,4
TERMINILLO	170	41.840	-----	41.840	245,1
PIANI DI P. FIDONI	1.235	32.750	34.600	67.350	54,5
POGGIO FIDONI	225	1.520	3.400	4.920	21,8
CERCHIARA	10	1.340	-----	1.340	134,0
S. ELIA	569	1.860	18.330	20.190	36,5
PIANI DI S. ELIA	590	6.650	21.750	28.400	48,1
CASE DI S. BENEDETTO	596	17.960	7.900	25.860	43,4
CHIESA NUOVA *	-----	-----	-----	-----	-----
VAZIA	2.368	30.320	49.880	80.200	33,8
CASTELFRANCO	448	4.310	12.800	17.110	38,2
CASETTE	1.015	14.800	16.200	31.000	30,5
CASTEL S. BENEDETTO	80	-----	1.720	1.720	21,5
MAGLIANELLO ALTO	75	4.810	2.570	7.380	98,4
MAGLIANELLO BASSO	410	2.380	11.340	13.720	33,5
S. GIOVANNI	814	15.140	12.000	27.140	33,3

REATINO					
POGGIO PERUGINO	45	8.570	900	9.470	210,4
MOGGIO	255	2.170	14.500	18.670	86,4
TOTALI	61.225	2.898.796	729.060	3.627.876	59,3

- *COMPRESA NEL CAPOLUOGO



Nella stessa relazione allegata al parere del Comitato Regionale per il Territorio è riportata una tabella di distribuzione degli Standards di previsione che di seguito si riporta:

Le aree da destinare a servizi (Standard di cui al D.M. 1444/68) sono riassunte come segue:

Standard Urbanistici

STANDARD URBANISTICI	Totali	Mq/ab
Scuole	250.000 mq.	3,84
Attività Pubbliche	350.000 mq	5,38
Verde Pubblico	1.000.000 mq	15,38
Parcheggi	160.000 mq.	2,46

TOTALE MQ. 1.760.000

TOTALE MQ/AB = 1.760.000/64.000 = 27,08

Dalla lettura di tali dati si evince che gli standard di previsione della Variante al PRG, calcolati sull'intera popolazione (attuale stimata 46.000 ab. e di previsione 18.000 ab.), sono di gran lunga superiori ai minimi previsti dal D.M. 1444/1968.

A tal riguardo il più volte citato parere del Comitato Regionale per il Territorio, nella valutazione tecnica del P.R.G. al punto 4. 1 Demografia e Previsioni di Sviluppo, recita: "Il PRG in esame è stato redatto, nel complesso, nel rispetto della legge 17/8/1942 n° 1150 e

successive modificazioni e integrazioni e secondo i criteri fissati dalla LR 12/6/75 n° 72, considerando poi un incremento ulteriore del 10%.

.....

Fabbisogno futuro:

necessario a far fronte allo sviluppo della popolazione nel decennio considerato di validità del PRG sono 450.000 mq di edificazione residenziale in espansione pari a 18.000 abitanti.

Considerato che la popolazione attuale è stimata in 46.000 abitanti, tale fabbisogno si attesterebbe intorno ai 14.000 abitanti.

Alcune situazioni richiedono un incremento di questo dimensionamento e sono costituite dal fenomeno della popolazione presente in Rieti notevolmente maggiore di quella residente censita, nonché del permanente fenomeno dell'aumento del rapporto vani/abitanti. Questi due fattori si ritiene che possano essere valutati secondo un ordine di grandezza non inferiore al 10% del numero degli abitanti attuali, portando così la dimensione dell'espansione edilizia a non meno di 18.000 abitanti convenzionali (distribuiti nel capoluogo e nelle frazioni).

Dalle superfici utili reali realizzabili il numero degli abitanti convenzionali insediabili ammonta a 15.995, oltre 1.459 abitanti insediabili dovuto all'approvazione delle osservazioni accolte, pari ad un totale di 17.454 insediabili. Pertanto, il dimensionamento della popolazione nel decennio considerato ammonta a 17.454 abitanti.

A tal riguardo, tenuto conto, che con la verifica del Piano Territoriale Paesistico Regionale, alcune aree di espansione sono state stralciate e riconsiderate zone agricole, riducendo ulteriormente il dimensionamento dell'espansione residenziale, si può considerare accettabile la previsione di nuove superficie in espansione.”

Proprio in virtù della possibilità riconosciuta dalla regione ed attenendosi a quanto previsto dalla Legge Regionale 21/2009 “Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale”, in particolare dagli artt. 7 e 8 che recitano:” Allo scopo di riqualificare e recuperare i territori caratterizzati dalla presenza di elevate valenze naturalistiche, ambientali e culturali, i comuni, sulla base di iniziative pubbliche o private, anche su proposta di consorzi, imprese e cooperative con documentata capacità tecnico-organizzativa ed economica adeguata all'importo dei lavori oggetto della proposta medesima, adottano, ai sensi della l.r. 22/1997, programmi integrati finalizzati al ripristino

ambientale e all'incremento della dotazione di standard urbanistici, mediante la demolizione di porzioni di tessuti edilizi o di singoli edifici legittimamente realizzati in aree sottoposte a vincoli ambientali, paesaggistici e in aree naturali protette.” ed ancora “Per riqualificare gli ambiti urbani e le periferie con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici isolati a destinazione industriale dismessi, parzialmente utilizzati o degradati, i comuni, sulla base di iniziative pubbliche o private, adottano, ai sensi della l.r. 22/1997, programmi integrati finalizzati all'incremento degli standard urbanistici e al riordino del tessuto urbano.” i progetti di Programmi Integrati che potranno essere adottati dal Comune, dovranno tener conto anche della verifica degli standard sia all'interno dell'ambito di riferimento, sia in rapporto all'intero territorio. Tale controllo sarà effettuato in sede di redazione del Piano Quadro previsto dal Bando di confronto concorrenziale.

Per quanto riguarda i criteri generali e le caratteristiche che dovranno avere le proposte, si rimanda al TITOLO III “ PREVISIONI URBANISTICHE” del bando .

BONIFICHE

L'intero comparto delle aree industriale dismesse è sottoposto a bonifica integrale, con specifica richiesta in sede di Conferenza di Servizi che dovranno essere eseguite in tabella “A” ai sensi del D.Lgs. 152/2006.

Si riporta di seguito lo stato odierno delle bonifiche in atto:

EX ZUCCHERIFICIO

Proprietà: COOP CENTRO ITALIA – SIM Società Investimenti Mezzogiorno s.r.l.

Motivi della bonifica: è stata avviata una procedura per garantire il rispetto del D.Lgs. 277/2001 e s.m.i. (cessazione dell'impiego dell'amianto) a carico della COOP CENTRO ITALIA e l'eventuale bonifica del sito.

Situazione attuale: L'intervento di rimozione dell'amianto è stato concluso.

In data 21.09.2010 si è svolta una conferenza di servizi dove è stata esaminata “l'indagine preliminare e del piano di caratterizzazione dell'area”.

Gli Enti hanno approvato, il documento disponendo una scarifica superficiale del terreno (circa 30 cm) ed il contestuale smaltimento con la vasca in ferro. Operazione avvenuta alla

presenza dei tecnici dell'ARPA. Sono stati richiesti anche altri accorgimenti tecnici e l'implementazione dell'indagine storica.

In data 21.09.2010 in sede di Conferenza di Servizi è stato approvato con prescrizioni il Piano di Indagine e la conferenza si è conclusa con la seguente affermazione: “*Si valuteranno eventuali necessità di ulteriori indagini in fase di sopralluogo con gli Enti.*”. L'ARPA Lazio con nota del 03.02.2011 ha osservato: “ *Le indagini svolte sulle matrici ambientali non si ritengono esaustive per una completa caratterizzazione dell'area ai fini della bonifica o della ricostruzione di un Modello Concettuale definitivo da adottarsi nell'eventuale Analisi di rischio*” . A tal proposito con nota dell'1.04.2011 la Provincia di Rieti a richiesto la convocazione di una riunione tecnica al fine di concordare le azioni da intraprendere per il sito in questione, tale riunione è stata fissata per il 19 aprile del c.a.

EX – MONTECATINI / MONTEDISON

Proprietà: DE ANGELIS COSTRUZIONI s.r.l. di De Angelis Ernesto

Motivi della bonifica: l'intervento di bonifica del sito è stato richiesto a seguito dell'accertato superamento di alcuni valori di agenti inquinanti presso l'area confinante (ex Bembergcell). A seguito di ispezione con personale di ARPALAZIO e del CFS è stata inoltre visivamente constatata la presenza, sul suolo, di “cenere di pirite” per cui è stato chiesto alla proprietà di provvedere alla bonifica nel rispetto del D.Lgs. 152/2006. È stata altresì rilevata la presenza di un manufatto con copertura in eternit per cui la stessa proprietà si è attivata per la rimozione.

Situazione attuale: è stata rimossa la copertura in elementi di cemento – amianto.

L'intervento di bonifica del sito è stato avviato con la trasmissione agli uffici preposti del Piano di Indagini Ambientali. La prima conferenza di servizi si è svolta in data 26.02.2010.

Constatata la sostanziale inerzia della proprietà ad attuare il suddetto Piano (che prevede prioritariamente la rimozione della cenere di Pirite, in data 08.10.2010 è stato formalmente avviato un procedimento in danno della proprietà inadempiente. Il legale della proprietà, con nota acquisita al protocollo comunale in data 26.10.2010, ha chiesto “che le venga assegnato un congruo termine per l'esecuzione dell'intervento e che si soprassedeva all'avvio del procedimento in danno.”

Successivamente i progettisti (Marchetti & Seri) hanno rinunciato all'incarico per cui la proprietà a conferito nuovo incarico al dott. Simoncelli David, il quale in una riunione degli Enti competenti tenutasi il 29.03.2011 ha presentato una nuova proposta di smaltimento della cenere di pirite. Per la valutazione della nuova proposta è stata convocata una Conferenza di Servizi in data 03.05.2011.

Per quanto sopra, l'ufficio Ambiente ha momentaneamente sospeso la procedura di esecuzione in danno del proprietario inadempiente (spesa prevista superiore alla soglia Comunitaria).

EX SUPERTESSILE / NUOVA RAYON / SNIA-VISCOSA / BEMBERGCEL

Proprietà: Monte Paschi Siena MPS Leasing & Factoring S.p.A. – SDL Sviluppo Direzione Lazio – DE ANGELIS COSTRUZIONI s.r.l. – EDILBETA s.r.l.

Ulteriori soggetti coinvolti: IMMOBILIARE SNIA – Immobiliare Città di Rieti

Motivi della bonifica: La dismissione dello stabilimento industriale ex SNIA – VISCOSA, in applicazione del D.Lgs. 22/97 e s.m.i.

Situazione attuale: i lavori di bonifica autorizzati con la 2^a variante il 07.04.2009, non sono stati eseguiti dalla Immobiliare Città di Rieti che ha restituito l'immobile, per morosità del Leasing, alla MPS.

La MPS Leasing & Factoring S.p.A. si è resa immediatamente disponibile a completare la bonifica del sito di Viale Maraini, incaricando la soc. OWAC di Palermo delle operazioni necessarie; la OWAC. Con autorizzazione prot. 14781 del 15.03.2011 è stata autorizzato lo smaltimento del Disolfuro di Carbonio CS₂ e lo smontaggio dei macchinari di filatura, venduti e quindi esclusi dal regime dei rifiuti.

In data odierna dovrebbe essere stato approntato il cantiere; il cronoprogramma dei lavori fornitoci dalla Direzione dei Lavori (Ing. Martello), prevede la conclusione della rimozione del CS₂ il 22.04.2011.

Nell'ultima conferenza dei servizi del 08.02.2011 sono state chieste delle integrazioni per lo smaltimento dei rifiuti soprassuolo ancora presenti nel sito, condizionando comunque il tutto alla preventiva rimozione e/o trattamento dell'Amianto ancora presente in sito.

L'area di proprietà SDL è stata già bonificata in tabella B e la società ha inoltrato un Piano della caratterizzazione, per ottenere una bonifica in tabella "A", acquisito al

protocollo comunale con il n. 16124 del 24.03.2011 e che sarà esaminato in sede di Conferenza di Servizi in data 3 maggio del c.a.

Per l'area di proprietà De Angelis Costruzione ed Edilbeta si è in attesa della presentazione di una memoria del tecnico incaricato con cui, ricostruendo la vicenda e "tabellando" i risultati della bonifica precedentemente effettuata, chiederà lo stralcio dell'area in quanto già bonificata in tabella "A".

Le ditte De Angelis Costruzioni e Edilbeta, comproprietarie di una porzione dello stabilimento, si sono dichiarate contrarie alla bonifica della loro porzione di terreno in quanto ritengono di aver già adempiuto al riguardo negli anni passati; l'ufficio ritiene che sia necessaria una bonifica per l'ottenimento di valori di fondo scavo compatibili con i siti di natura "verde – residenziale" e non "industriale" come era invece stato fatto precedentemente (anche se la Provincia non aveva mai svincolato l'area a seguito di tale intervento).

PIANO DI ASSETTO

Sono pervenute presso l'Amministrazione Comunale di Rieti, numerose manifestazioni di interesse, da parte dei proprietari delle aree ex industriali e delle aree limitrofe.

Nello Schema d'Assetto si intrecciano le volontà del proponente e dell'Amministrazione Comunale, vengono marcati gli elementi che costituiscono e costituiranno i caratteri fondamentali del progetto.

Lo schema di assetto individua l'ambito di intervento anche se in forma non vincolante e viene definito l'assetto futuro in termini di:

- sistema relazionale (mobilità, reti, ecc.)
- sistema ambientale
- sistema insediativo:
 - * attrezzature e servizi
 - * principali aree trasformabili

La mobilità prevede la realizzazione di nuove sedi stradali di connessione locale tra le tre aree ex- industriali, ed il raccordo delle stesse alla viabilità esistente di via Micioccoli, via A.M. Ricci e via Molino della Salce.

Il raccordo tra l'area le aree ex-industriali (il cui posizionamento in questa fase è puramente indicativo), via A.M.Ricci e la rotatoria in fase di realizzazione in prossimità di via Palmiro Togliatti (Rieti est), favorirà l'accesso ai nodi superstradali per Roma e Terni.

I nuovi nodi in via Molino della Salce e l'adeguamento della sezione stradale, consentiranno altresì l'accesso all'area da Rieti ovest e dagli svincoli superstradali Roma - Terni- L'Aquila.

Il sistema ambientale è una componente fondamentale che caratterizza lo Schema d'Assetto del programma. Il verde emerge all'interno delle aree come un corridoio trasversale di collegamento ambientale e ciclo-pedonale lungo il percorso dei fossi esistenti.

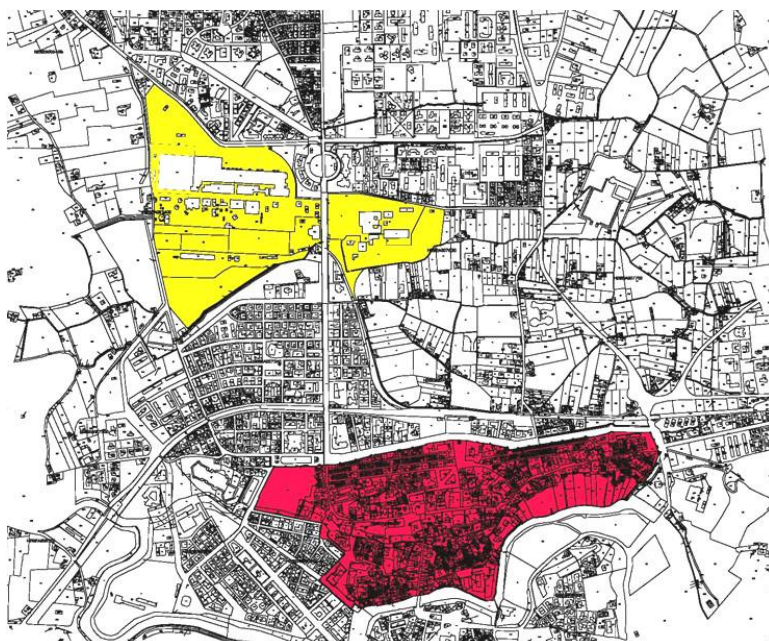
Il percorso prevede il collegamento, ad ovest con il parco di via Liberato di Benedetto e il futuro parco del Fiume Velino, ad est, il collegamento con il parco di Colle S. Mauro. Il futuro scenario sarà caratterizzato da un vero e proprio itinerario del verde in tutta la città e particolare rilevanza avrà il porto sul fiume Velino, previsto ad ovest dell'area dell'ex Montedison.

Il sistema insediativo dovrà tenere conto di tutto o di parte degli edifici esistenti (individuati nello Schema d'Assetto).

In particolare le proposte di Programma Integrato che insisteranno sulle aree industriali dismesse dovranno tener conto inoltre di quanto riportato nello studio effettuato dalla Commissione Comunale sulle ex aree industriali e di quanto riportato nella Relazione Storica, che faranno parte integrante del Bando di Confronto Concorrenziale dei PRINT.

OBIETTIVI GENERALI

In linea con quanto deliberato dal Consiglio Comunale è stato redatto il Programma Preliminare Ambito 1 – Aree ex Industriali propedeutico alla Redazione dei Programmi Integrati d'Intervento e finalizzato alla riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale delle aree industriali dismesse dello Zuccherificio, Snia- Viscosa e Montedison. L'intervento sulle aree, sarà subordinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed attrezzature pubbliche da realizzarsi come onere del proponente.



Il complesso delle aree ex industriali (ex Zuccherificio, ex- Snia e ex- Montedison) rappresenta da anni ormai un tema centrale per la riqualificazione del territorio reatino. Come è facilmente apprezzabile, le tre aree si sviluppano su una superficie paragonabile a quasi tutta l'area del centro storico di Rieti ma, costituiscono di fatto, un vuoto funzionale.

La riqualificazione edilizia, ambientale e funzionale delle aree industriali, consentirebbe non solo la trasformazione di un'area importante a ridosso del centro storico, ma anche il recupero di una memoria che per anni ha costituito l'identità della città di Rieti.

Obiettivi generali del programma d'intervento:

- identità e qualità delle aree già consolidate e di quelle da urbanizzare strettamente connesse agli ambiti urbani esistenti.
- riorganizzazione e potenziamento della mobilità
- razionalizzazione del territorio urbanizzato
- risposta alla domanda di edilizia residenziale
- qualificazione e potenziamento della vocazione turistica del territorio

Nel particolare l'obiettivo della riqualificazione sarà:

- la realizzazione di un nuovo tessuto edilizio, dove il mix di funzioni pubbliche e private costituiscano una centralità in grado di attrarre utenza sia interna che esterna alla città;-

- la realizzazione di servizi che soddisfino il fabbisogno di attrezzature;
- il recupero architettonico di parte degli edifici esistenti in modo da conservare la memoria di quei luoghi.

Le tre aree dovranno risultare in continuità tra loro e con il resto della città, mediante la realizzazione di un nuovo sistema di spazi pubblici (come piazze e giardini) ed una nuova viabilità sia carrabile che pedonale. Il “vecchio” ed il nuovo, dovranno quindi compenetrarsi per dare vita ad un luogo che sia un punto di incontro e scambio.

La ricaduta dell’intervento sulla componente socio-economica, si prospetta positiva, infatti con la realizzazione di nuove funzioni e servizi sarà possibile colmare parte della richiesta di lavoro.

QUADRO DEGLI INTERVENTI PUBBLICI

L’intervento sulle aree, sarà subordinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed attrezzature pubbliche da realizzarsi come onere del proponente.

Dalle analisi delle proposte e dalla volontà dell’Amministrazione Comunale, sono emersi gli interventi e le funzioni pubbliche gradite.

Per quanto riguarda le Opere di Urbanizzazione primaria si riporta l’elenco degli interventi :

N°	OPERE
A	<i>Nuova viabilità (compresi marciapiedi, asfaltatura, sottoservizi e illuminazione)</i>
A.1	Nuova viabilità
A.2	Nuova viabilità
A.3	Nuova viabilità
A.4	Nuova viabilità
A.5	Nuova viabilità
	<i>Nodi</i>
N.1	<i>Nuova viabilità Nodo 1</i>

N.2	<i>Nuova viabilità Nodo 2</i>
N.3	<i>Nuova viabilità Nodo 3</i>
N.4	<i>Nuova viabilità Nodo 4</i>
N.5	<i>Nuova viabilità Nodo 5</i>
B	<i>Adeguamento strade esistenti (marciapiedi, ampliamenti, asfaltatura, sottoservizi e illuminazione)</i>
B.1	Via Micioccoli
B.2	Viale Fassini
B.3	Via Chiesa Nuova
B.4.1	Via Molino della Salce
B.4.2	Via Molino della Salce
C	<i>Rete fognaria e collettori</i>
C.1	Nuovo tratto
C.2	Nuovo tratto
C.3	Nuovo tratto
D	<i>Percorso pedonale e/o ciclabile</i>
D.1	Realizzazione di pista ciclabile in via Molino della Salce (lato destro)
D.2	Realizzazione di pista ciclabile in viale Fassini
D.3	Realizzazione di pista ciclo-pedonale nell'area destinata a nuovo verde pubblico
D.4	Realizzazione di pista ciclo-pedonale nell'area destinata a nuovo verde pubblico
E	<i>Piazze</i>
E.1	Riqualificazione piazza XXIII Settembre
F	<i>Interventi sul verde pubblico attrezzato</i>
F.1	Nuovo verde pubblico (zona zucch.)
F.2	Nuovo verde pubblico
F.3	Nuovo verde pubblico (porto)
F.4	Nuovo verde pubblico (belvedere + altro)

L'intervento sulle aree, sarà subordinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed attrezzature pubbliche da realizzarsi come onere del proponente.

Tra le attrezzature pubbliche individuate, il proponente avrà la possibilità di scegliere fra le seguenti destinazioni :

- Housing Sociale
- Edifici per la P.A. - Nuova sede Comunale
- Urban Center
- Mercato Rionale
- Centro Congressuale
- Centro Espositivo
- Polo Universitario
- Porto sul Velino

Le opere di urbanizzazione secondaria, da realizzarsi come onere del proponente, potranno essere individuate all'interno della proposta in forma coerente con la stessa.

Non vengono riportate particolari destinazioni in quanto, gli standard scolastici sono assolti dalle dotazioni previste dal PRG, mentre le eventuali attrezzature collettive potranno essere individuate dal proponente stesso, fermo quanto riportato per le attrezzature di cui sopra.

In tal senso le aree relative alle attrezzature scolastiche ed alle attrezzature collettive di cui al D.M.1444/68 potranno essere accorpate ed utilizzate in forma comune.