



COMUNE DI RIETI

PROGRAMMA PRELIMINARE PER IL RIPRISTINO AMBIENTALE E
IL RIORDINO URBANO E DELLE PERIFERIE

AMBITO 4 - FRAZIONI

L.R. Lazio 26 giugno 1997, n. 22 - L.R. Lazio 11 agosto 2000, 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
Universita' degli Studi di Roma "La Sapienza"

GRUPPO DI LAVORO:

Ing. Carlo Cecere - Direttore
Ing. Francesco Rubeo - Responsabile Tecnico Scientifico

Arch. Maria Chiogna
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 stessa Delibera il Comune di Rieti ha individuato nell’elenco degli ambiti da poter sottoporre a PRINT, comunque non esaustivo anche le frazioni.

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.

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
CASSETTE	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 REATINO	814	15.140	12.000	27.140	33,3
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.”

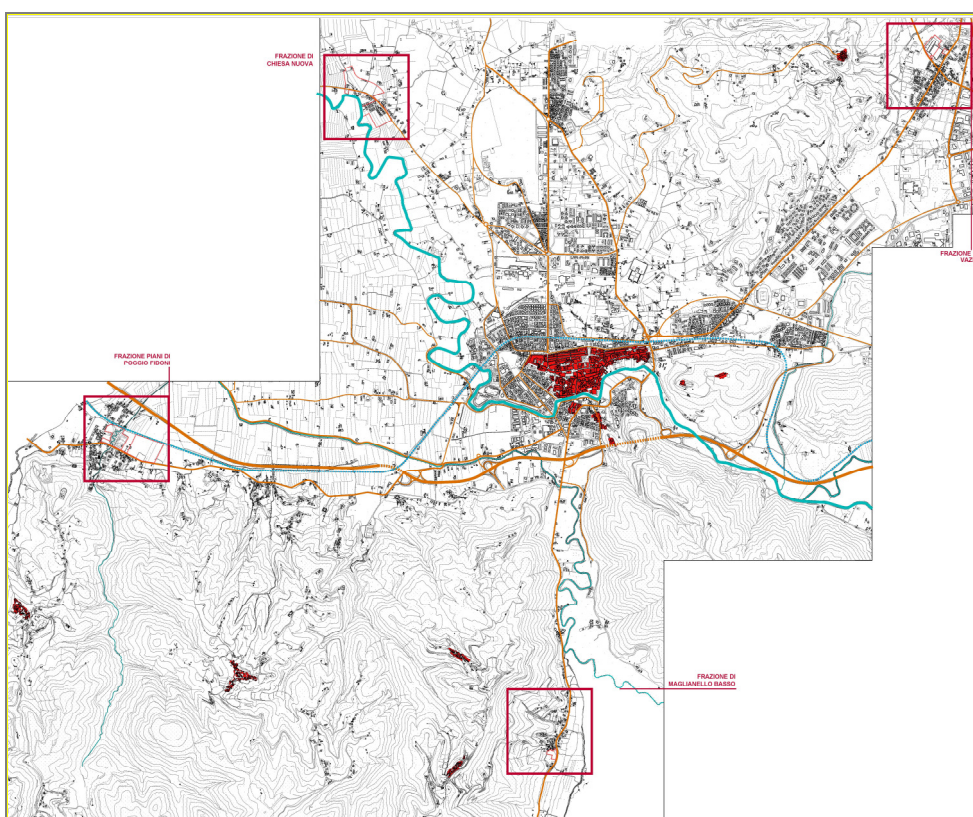
Proprio in virtù della possibilità riconosciuta dalla regione ed attenendosi a quanto previsto dalla Legge Regionale 21/2009 “Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale”, in particolare dagli artt. 7 e 8 che recitano:” Allo scopo di riqualificare e 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 .

PIANO DI ASSETTO

Sono pervenute presso l'Amministrazione Comunale di Rieti, manifestazioni di interesse da parte di proprietari delle aree ricadenti nelle frazioni di Vazia, Poggio Fidoni, Chiesa Nuova, Riserva dei Laghi Lungo e Ripasottile e Maglianello e le stesse, sono state riportate con un tratteggio nella tavola di Inquadramento Territoriale ed Urbanistico.

Il Programma è finalizzato al ripristino ambientale ed il riordino urbano delle frazioni del Comune di Rieti.



Spesso le periferie custodiscono al loro interno, delle aree che versano in pieno stato di abbandono e sulla quale insistono vecchi edifici fatiscenti.

Potenzialmente però queste aree, data la loro dimensione, le cubature esistenti e data anche la loro posizione, potrebbero costituire un punto centrale per la vita della frazione stessa.

Con il Programma Integrato d'Intervento per il ripristino ambientale ed il riordino urbano delle periferie quindi, si intende riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale di dette aree e valorizzare così l'intero territorio delle frazioni.

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

Nella tavola dello Schema d' Assetto è stata riportata la sola frazione di Vazia poiché, nella manifestazione di interesse, si propone la riqualificazione di un'area ex industriale mentre nelle altre proposte, la riqualificazione proposta riguarda aree soggette a vincoli e/o ricadenti in zone Agricole, in contrasto con quanto previsto dalla legge regionale.

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

Lo schema d'assetto non è comunque vincolante e possono essere presentate proposte anche al di fuori del perimetro previsto o nelle frazioni per cui non è stato predisposto coerentemente a quanto previsto nello schema di Bando di Confronto Concorrenziale.

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

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
B	<i>Adeguamento strade esistenti (marciapiedi, ampliamenti, asfaltatura, sottoservizi e illuminazione)</i>
<i>B.1</i>	Via Lisciano
<i>B.1.2</i>	Via Marche
<i>B.2</i>	Via Rieti
<i>B.3</i>	Via Cantalice
<i>B.4</i>	Via Vaiano
D	<i>Percorso pedonale e/o ciclabile</i>
<i>D.1</i>	Collegamento piazza Adriano- area verde
E	<i>Piazze</i>
<i>E.1</i>	Riqualficazione piazza Adriano
F	<i>Interventi sul verde pubblico attrezzato</i>
<i>F.1</i>	Nuovo verde pubblico
P	<i>Parcheggi pubblici</i>
<i>P.1</i>	Parcheggi area via Cantalice
	<i>Attrezzature pubbliche</i>

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.