



COMUNE DI RIETI

PROVINCIA DI RIETI

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

Relazione Generale - Disposizioni per l'attuazione



IL FUNZIONARIO TECNICO
Arch. Emanuele Grillo

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 suddividevano 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 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 compensorio 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 x 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 x 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 vigente P.P.A., approvato con D.C.C. n. 34 del 03.04.2017, ipotizza, durante il suo periodo di validità, un insediamento massimo di 200 abitanti. Va precisato che tale programma è rimasto pressoché completamente inattuato e che pertanto dovrà obbligatoriamente procedersi alla sua integrale revisione essendo decorsi i termini di cui al punto 3) del deliberato citato (18 mesi).

In tal senso esso sarà adeguato a tutte le indicazioni fornite dal presente programma urbanistico che dovrà ritenersi prevalente.

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.

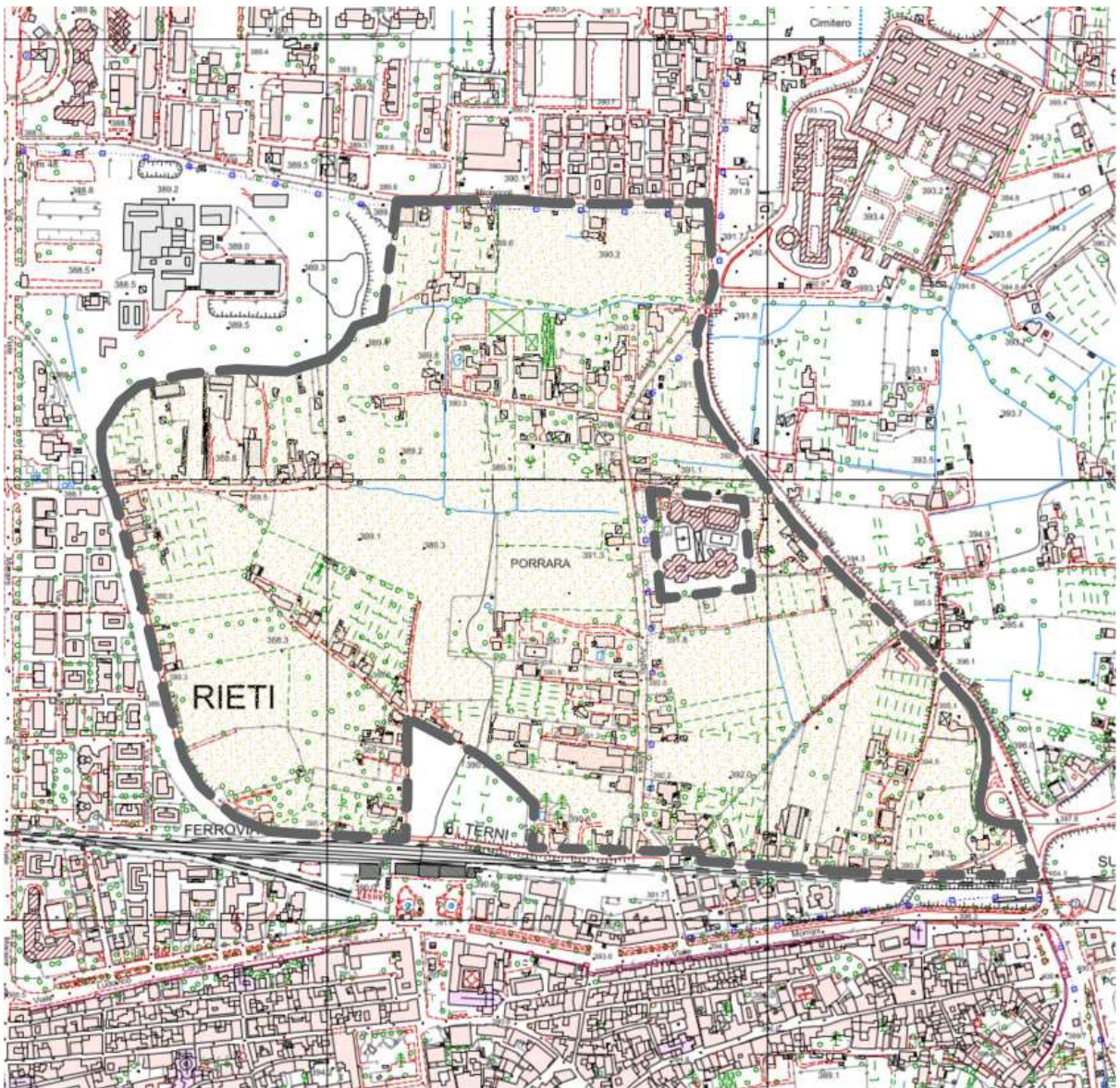
In tal senso sono state escluse dall'edificazione le aree ricadenti entro la fascia di 50 mt. dal fosso vincolato fatte salve le esclusioni operate dal PTPR.

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.

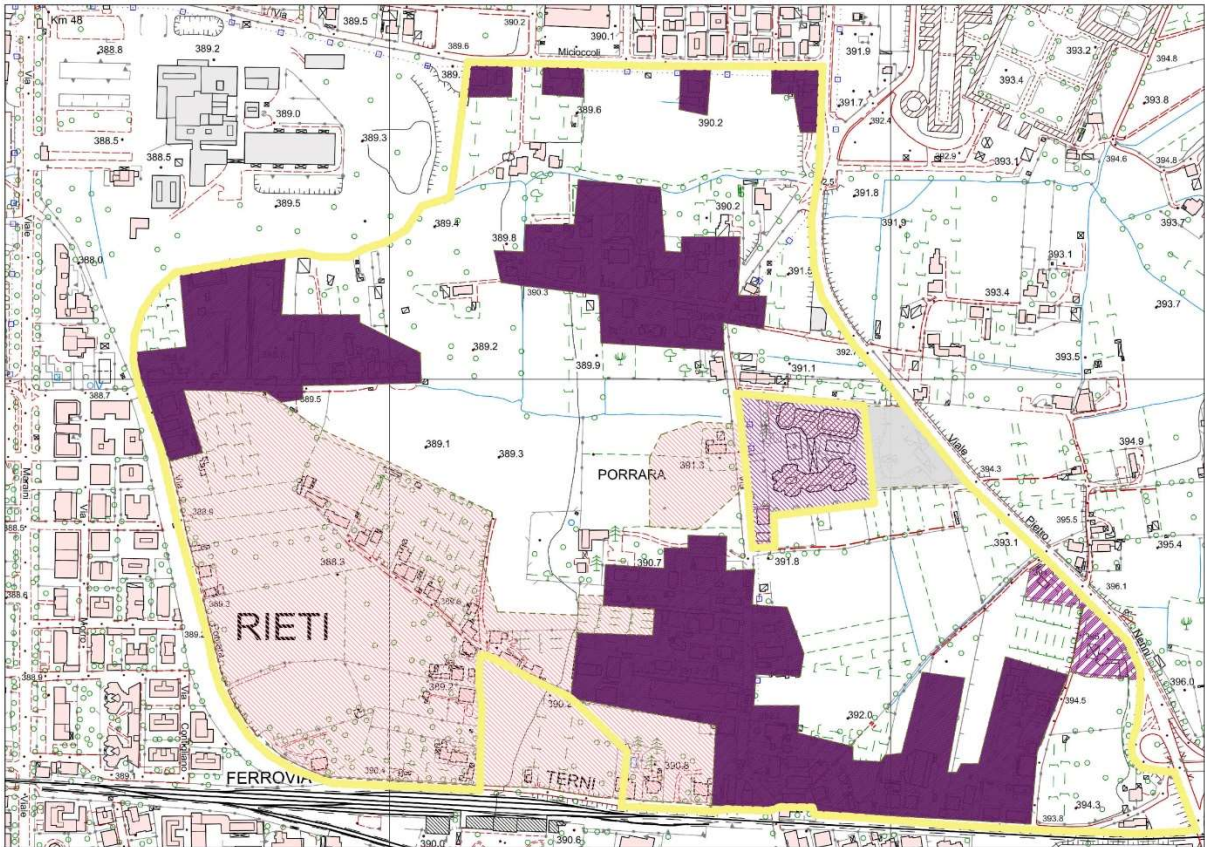
I successivi P.U.E. dovranno eseguire indagini geologiche puntuali nel rispetto dell'art.89 del D.P.R. 380/01.

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.

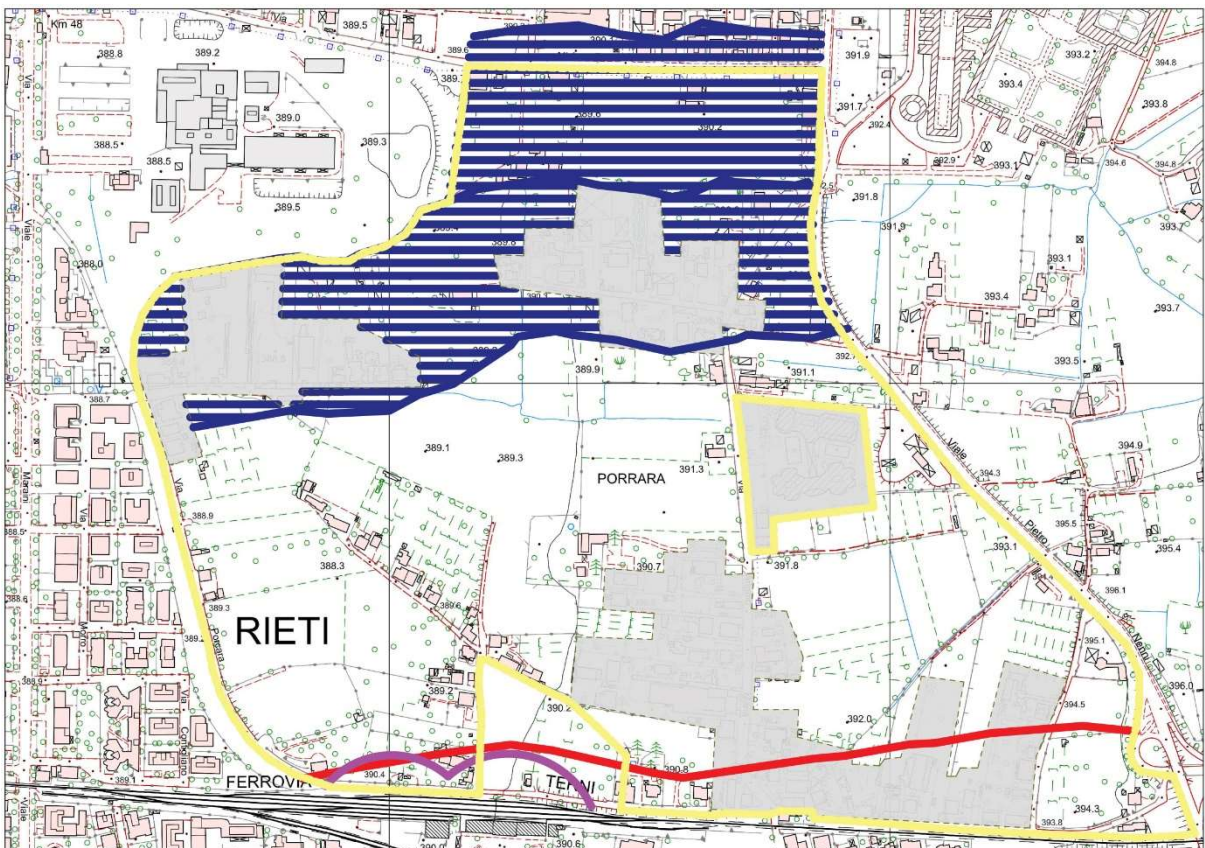
Perimetro zona C2-comprensorio 3



Sintesi della Carta dell'Uso del Suolo



Sintesi del PTPR

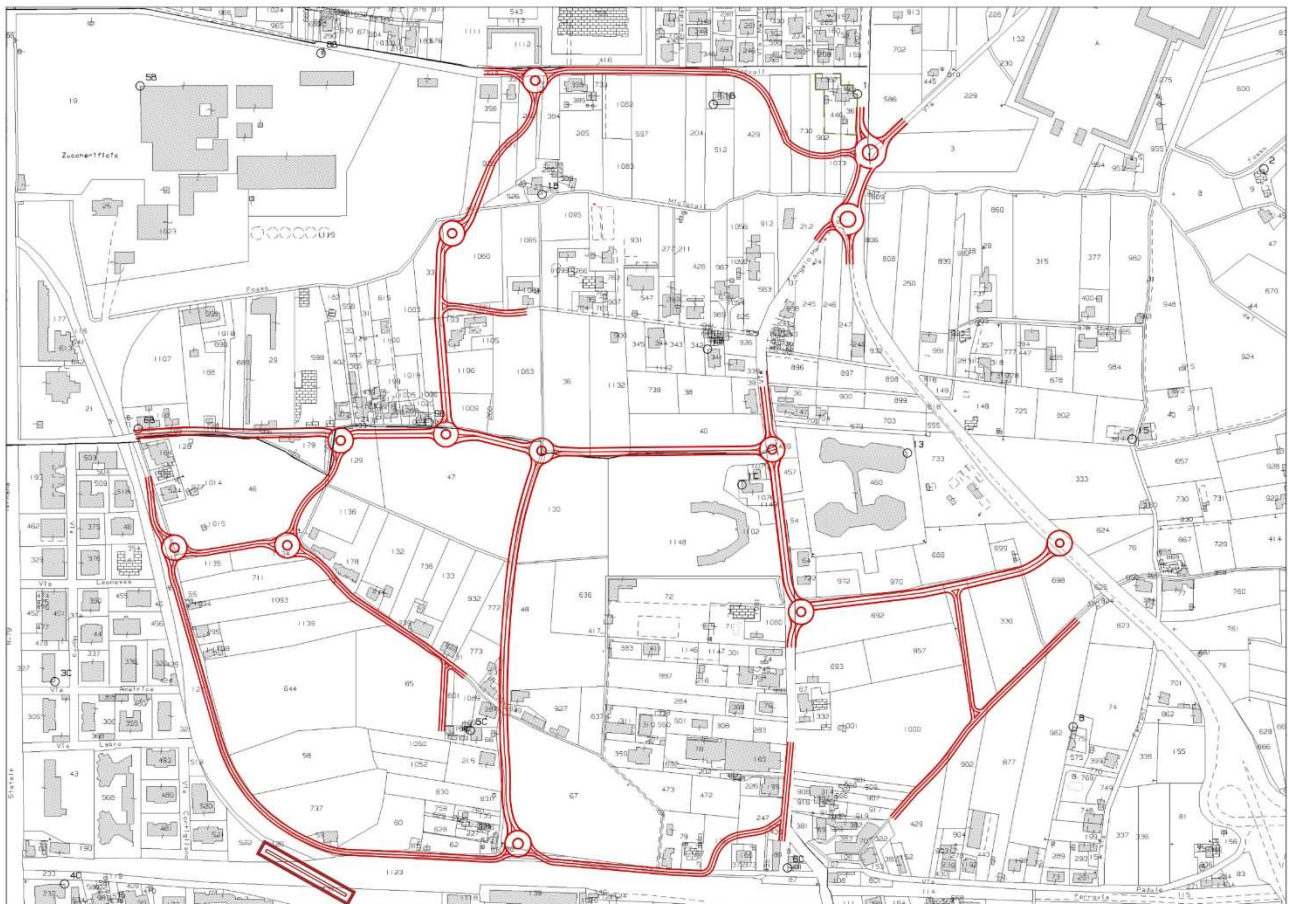


Cap.2 : La viabilità

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 che fanno parte integrante del presente.

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. Tutto l'impianto definitivo è riportato nella tavola riguardante lo schema della viabilità.



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'edificio esistente A) e quello delle aree libere oggetto di trasformazione B).

Cap. 3.1: Il sub comprensorio A)

Ha una dimensione superficiale di ca. **185.607,00 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.

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 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, 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 Piano attuativo esteso a complessi di edifici ed aree individuate da perimetri continui di porzioni di territorio urbanizzato.

Gli abitanti così eventualmente introdotti dovranno essere sottratti a quelli insediabili nel sub-comprensorio B) fermo restando il totale complessivo non eccedibile di 32.610,96 mq.

I complessi di edifici ed aree individuati da perimetri continui con ancora potenzialità edificatoria residuale, fino al raggiungimento di 0,14 mq/mq, sono individuati nell'apposita TAV. 20. La SUL residuale e disponibile, tra tutti e quattro i comparti, è di ca. 1000 mq.

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 dei sub-comprensori individuati dallo stesso dispositivo sopra citato, 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 od 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.

Ai fini urbanistico-pianificatori si precisa che in applicazione dei dispositivi della rigenerazione urbana saranno al massimo insediabili in tale sub comprensorio, per effetto dell'aumento del 30%, 418 abitanti $((34.838,24 \times 0,3)/25)$. Gli standard ad essi necessari, ovvero 7525 mq, saranno reperiti nel sub-comprensorio B), atteso che, come sotto indicato, verranno cedute superfici, anche come standard, all'Amministrazione Comunale per un totale di 139.574,90 mq.

Cap. 3.2: Il sub comprensorio B)

Ha una dimensione superficiale di ca. **296.173,00 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 collocati i **32.610,96 mq di SUL disponibile** così come risultante nel capitolo 1 della presente relazione. In osservanza dello schema generale della viabilità nonché delle aree da cedere gratuitamente vengono individuati 9 comparti 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 comparto di attuazione ma anche da un comparto all'altro, fermo restando l'obbligo di mantenere invariato il totale e di non eccedere l'indice fondiario massimo impartito dalle norme pari a 0,35 mq/mq.

Sub Comprensorio	Superficie territoriale	Superficie utile lorda esistente	Superficie utile lorda insediabile	Superficie da cedere Mq 4,28 x 1 mq SUL Art. 31 N.T.A. (0,6/0,14=4,28)	Abitanti
Ⓐ	185.607,00	34.838,24	Ambiti di recupero Art.3-5 L.R. 7-2017	Monetizzazione Art.8 L.R. 7-2017	1.172,17 (29.304,22/25)
Ⓑ	296.173,00	0	32.610,96	139.574,90	652,22 ((32.610,96/2)/25)
TOTALE	481.780,00				1.824,39

Sub Comprensorio	Superficie territoriale	Superficie utile lorda insediabile	Superficie da cedere Mq 4,28 x 1 mq SUL Art. 31 N.T.A. (0,6/0,14=4,28)	Abitanti
Ⓑ	296.173,00	32.610,96	139.574,90	652,22 ((32.610,96/2)/25)

Cap. 4 : I Comparti di attuazione

Così e come costituito e dettagliatamente delineato sopra il Piano Quadro contiene già tutti gli elementi essenziali, pur non essendolo, della pianificazione attuativa.

Quanto sopra tenuto conto che sono già state individuate le strade da realizzare, 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 ed è stata assegnata a ciascun comparto la sua disposizione.

La superficie territoriale dei comparti non è riportata negli elaborati grafici di ciascun comparto, dovrà essere verificata in sede esecutiva previo dettagliato rilievo strumentale, mentre invece gli elementi prefissati da questo programma, che devono obbligatoriamente essere rispettati, sono la SUL assegnata a ciascuno nonché la superficie da cedere (SUL x 4,28).

I comparti di attuazione potranno essere di iniziativa pubblica o privata e saranno soggetti, ciascuno singolarmente, al puntuale Piano Urbanistico Esecutivo.

Esso dovrà essere rispettoso dell'impianto fornito dal Piano Quadro ovvero dovrà prevedere 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.

Numero Comparto	Superficie territoriale	Superficie utile lorda totale	Superficie residenziale max. 50 %	Abitanti insediabili (s.r./25)	Superficie standard min. (ab x 18)
①	3,94%	1.285,20	642,60	25,70	462,60
②	9,02%	2.941,84	1.470,92	58,83	1.058,94
③	14,93%	4.869,15	2.434,57	97,38	1.752,84
④	20,80%	6.783,41	3.391,70	135,67	2.442,06
⑤	15,88%	5.178,96	2.589,48	103,58	1.864,44
⑥	15,33%	4996,59	2.498,29	99,93	1.798,74
⑦	9,02%	2.941,84	1.470,93	58,84	1.059,12
⑧	6,90%	2.250,49	1.125,24	45,01	810,18
⑨	4,18%	1.363,48	681,75	27,27	490,86
TOTALE	296.173	32.610,96	16.305,48	652,22	11.739,78

Numero Comparto	Superficie territoriale	Superficie utile lorda totale	Superficie da cedere Mq 4,28 x 1 mq SUL Art. 31 N.T.A. (0,6/0,14=4,28)
①	3,94%	1.285,20	5.500,66
②	9,02%	2.941,84	12.591,08
③	14,93%	4.869,15	20.839,96
④	20,80%	6.783,41	29.033,00
⑤	15,88%	5.178,96	22.165,94
⑥	15,33%	4996,59	21.385,40
⑦	9,02%	2.941,84	12.591,06
⑧	6,90%	2.250,49	9.632,10
⑨	4,18%	1.363,48	5.835,70
TOTALE	296.173	32.610,96	139.574,90

Cap. 5 : Conclusioni

Il Piano Quadro è un programma urbanistico, contiene le prescrizioni già fornite dal P.R.G., integra, modifica ed aggiorna il P.P.A. vigente (punto 3) D.C.C. n. 34 del 03.04.2017), 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.

Il Piano dovrà essere pubblicato sul sito del Comune di Rieti per almeno 30gg., nei successivi 30 gg. ai titolari e proprietari delle aree potranno, nelle modalità stabilite, fornire le proprie singole o generali proposte, che dovranno essere valutate dall'Amministrazione.

Esse integreranno 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.