



COMUNE DI RIETI

legge 18.4.1962 n.167 e succ. mod. e Integr.

Ampliamento Piano di Zona

IV DECENNIO 2001-2010

Variante ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. 36/87

RELAZIONE TECNICA

I PROGETTISTI

ARCH. Francesca ACCHIONI

GEOM. Cateno Rodolfo COLOMBO

I COLLABORATORI

GEOM. Fulvia TORNESE

NOVEMBRE 2016

OGGETTO:

TAVOLA

Introduzione	3
Cronologia degli interventi	3
Descrizione della Variante	4
Conformità con la Legge 167/1962	5
Conformità con la Legge Regionale n. 36/1987	6
Conformità con il Piano Regolatore	6
Relazione / sinergie con altri Piani e programmi	6
Livelli istituzionali da coinvolgere	6
Quadro economico	6
Risultati attesi	7
Elaborati tecnici della proposta di variante urbanistica	7

Introduzione

La presente variante urbanistica “semplificata” è relativa alla Variante al Piano di Zona “167” IV Decennio – Ampliamento approvato con delibera della G.R. n. 29 del 15 febbraio 2013, da approvare secondo le procedure stabilite dalla legge regionale n. 36/1987 art. 1 bis che stabiliscono uno snellimento delle procedure per le varianti non sostanziali dei piani attuativi conformi allo strumento urbanistico.

Cronologia degli interventi

Fin dal 20/2/1970 (data di approvazione del P. di Z. I decennio 1971-1980) il Comune di Rieti si è dotato di un piano delle aree per l'edilizia economica e popolare ed ha in seguito adottato i seguenti piani:

- 03.06.1991 Approvazione P.di Z. “167” II decennio 1981/1990
- 06.04.1998 adozione P.di Z. “167” III decennio con delibera di C.C. n. 23, successiva revoca di detta delibera e riadozione con delibera di C.C. n. 5 del 23.02.1999
- 29.09.2004 adozione del P. di Z. “167” IV decennio con delibera di C.C. n. 38 e successiva approvazione definitiva della Regione Lazio con delibera n. 399 del 12.06.2007;

Il Piano di Zona IV decennio prevedeva la realizzazione in due fasi edificatoria:

- la prima tramite l'assegnazione delle aree ad imprese di costruzione e cooperative fruente di finanziamento pubblico, avvenuta con delibera di G.C. 308 del 14.10.2004;
- la seconda assegnando i lotti, ad imprese, cooperative e ai privati soggetti ad esproprio mediante bando pubblico da pubblicare dopo l'approvazione definitiva da parte della Regione del PdZ, assegnazione effettuata con delibera di G.C. n. 109 del 12.03.2008;

La regione con Delibera di G.R. 399 del 02.06.2007 ha approvato il suddetto Piano di Zona “167” IV Decennio

con deliberazioni di G.R. n. 252, n. 253 del 18.04.2008 e n. 529 del 18.07.2008 sono stati concessi i finanziamenti pubblici a operative ed imprese per interventi di edilizia economica;

A seguito delle suddetti ulteriori finanziamenti concessi il comune di Rieti ha predisposto una variante in ampliamento del P. di Z. “167” IV decennio, con delibere di C.C. n. 6/2009, n. 41/2009 e n. 33/2010, per l'individuazione altri di lotti da assegnare agli aventi diritto;

Con delibera di Giunta Comunale n. 394 del 25.11.2009 sono state assegnate le aree dell'Ampliamento per la realizzazione dei programmi costruttivi.

Infine con delibera della Giunta Comunale n. 125 del 27.05.2010 sono state localizzate, ai sensi del combinato disposto dell'art 3 del D.L. n. 115 del 2 maggio 1974 convertito in legge 247/74 e dell'art. 51 della legge 865/71, le aree per la realizzazione dei programmi costruttivi fruente di finanziamento pubblico e conseguente avvio della procedura espropriativa.

In data 15.02.2013 con delibera di G.R. n 29 del 15 febbraio 2013 la Regione Lazio ha approvato l'ampliamento al Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare –IV decennio in variante al Vigente P.R.G..

Con delibera della Giunta comunale n. 214 del 4/11/2014 è stata approvata una variante non sostanziale del Piano, predisposta ai sensi dell'art. art. 1 bis della legge regionale n. 36/1987 e con delibera della Giunta Comunale n. 43 del 12/03/2015 sono state rideterminate le assegnazioni dei relativi lotti.

A seguito dell'assegnazione dei lotti ricadenti nell'ampliamento del P.di Z. "167", solo le seguenti nove ditte su venticinque hanno dato inizio ai lavori di realizzazione del programma costruttivo finanziato:

- lotto n. 10, località Micioccoli, viale De Juliis, ditta Franceschini Giuseppe
- lotto n. 22, località Campoloniano "C", Coop. Acli Tuscolanum 2000
- lotto n. 18, località Campoloniano "C", Coop. Caravel
- lotto n. 12, località Campoloniano "C", Coop. Fertilia
- lotto n. 8, località Campoloniano "C", Coop. Casainsabina
- lotto n. 19, località Campoloniano "C", Impresa Fratelli Lodovici
- lotto n. 1, località Campoloniano –B-, Coop. Elios
- lotto n. 2, località Campoloniano –B-, Coop. Velinia
- lotto n. 3, località Campoloniano –B-, Coop. S. Chiara 1996

Descrizione della Variante

La presente Variante, redatta ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. del 02.07.1987 n. 36 e s.m.i., riguarda le aree del PDZ:

– Campoloniano A e B

– Micioccoli A e B

Nella zona "Campoloniano "A", a ridosso dello stadio, l'ubicazione dei lotti viene riproposta così come approvata originariamente con la delibera 41/2009, inoltre è stato diminuito l'indice fondiario dei lotti residenziali, che passa da 3,85 mc/mq a 1,68 mc/mq. al fine di uniformare la tipologia edilizia da realizzare con quella delle aree edificate circostanti il numero dei piani è stato ridotto da 4 a 2.

Nella zona di Campoloniano B, i lotti n. 1- 2 – 3 sono stati edificati utilizzando solamente i 2/3 della superficie Utile Lorda attribuita. Di conseguenza la SUL residua può essere assegnata ad altri operatori rimodulando la distribuzione e il numero dei lotti che da tre passa a cinque. Tale modifica comporta anche una variazione della rete viaria dell'area.

E' prevista una modifica dei lotti n. 13 e 14 della zona di Micioccoli B in quanto al loro interno, nella porzione in adiacenza alla strada di Via Giuseppe Saragat, insistono alcuni fabbricati la cui acquisizione comporterebbe un aumento dei costi per la realizzazione del programma costruttivo. Tale variazione comporta una riconfigurazione dei lotti limitrofi senza sostanziali riduzione delle volumetrie realizzabili.

Nella zona di Micioccoli A la larghezza del tratto di strada di Via Leone Cattani, adiacente al lotto destinato ad AC1 (attività collettive), viene allineata, a quella dell'intera via di larghezza pari a 5 mt., al fine di non procedere ad ulteriori espropri e la demolizione delle recinzioni esistenti in cemento armato, di conseguenza il lotto destinato ad AC1 viene ampliato di circa un metro ed una porzione dello stesso posto nella curva, viene destinata a sede stradale per migliorare la visibilità.

Viene precisato che la riduzione dell'indice fondiario derivante dalla presente variante, sommato alla precedente, comporta una riduzione dei volumi (vedi tabelle allegate agli elaborati grafici) pari al 11,27%, inferiore a quello massimo del 20%, nel rispetto di quanto stabilito dall'art 1-bis della L.R. 36/1987.

Inoltre tali modifiche apportate sono coerenti con le prescrizioni generali dettate in sede di approvazione del P. di Z. dalla Regione Lazio, *“l'A.C. dovrà cercare di uniformare il più possibile gli indici fondiari previsti nei singoli lotti al fine di evitare le forti differenze individuate (da circa 1,89 mq/mq, pari a circa 6,00 mc/mq, ai circa 0,24 mq/mq pari a circa 0,80 mc/mq.”*

Conformità con la Legge 167/1962:

L'art. 1 della legge 167/196 stabilisce che i comuni capoluoghi di provincia sono tenuti alla formazione dei piani per l'edilizia economica e popolare per la realizzazione di alloggi a carattere economico, nonché alle opere e servizi complementari, urbani e sociali, ivi comprese le aree per il verde pubblico.

L'estensione delle aree viene determinata in relazione al fabbisogno abitativo di un decennio e non può essere inferiore al 40% e superiore al 70% del fabbisogno stabilito nel Piano Regolatore Generale nel periodo considerato.

Ai sensi dell'art. 3 della Legge 167/62 e s.s.m.i., si è determinata l'estensione delle aree da includere nel Piano come quota parte del fabbisogno totale di edilizia abitativa nel periodo di riferimento.

Le valutazioni già effettuate in sede di redazione del P. di Z. IV decennio, pari a n. 3.256 vani restano valide, quelle della variante generale al PRG adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 37 del 30.07.2002 e n. 6 del 12.02.2004, inizialmente previste per 15.995 vani sono state ridimensionate a seguito delle osservazioni esaminate da C.R.p.T. a n. vani 14.628 essendo state stralciate aree poste in zone sottoposte a vincoli paesaggistici.

Considerando quindi i vani realizzati ed in fase di attuazione del IV Decennio pari a n. 3.256 sommati ai vani previsti nell'ampliamento pari a n. 3.582, per un totale di 6.838 vani, si evidenzia come la percentuale di vani prevista è pari al 46,75% del fabbisogno abitativo.

Conformità con la normativa Regionale

La Legge regionale n. 36 del 2 luglio 1987 art. 1 bis consente ai comuni di approvare con delibera assunta dalla Giunta comunale varianti ai piani attuativi qualora questi non comportino modifiche

sostanziali a quelli approvati dalla Regione Lazio, non rientranti quindi nella fattispecie dei commi 1 e 2 dell'art. 1, la presente Variante, fermo restando il perimetro del Piano tende a modificare il disegno di alcuni lotti riducendo in alcuni casi la densità edilizia come peraltro suggerito dalla Regione stessa e migliorare la fruibilità degli spazi e servizi pubblici.

Le procedure di approvazione sono quelle stabilite dal comma 3 del citato art. 1 bis della legge regionale n. 36/1987, dando la competenza di approvazione delle varianti alla Giunta Comunale.

Conformità con il Piano Regolatore vigente

La presente variante al Piano di Zona IV decennio – Ampliamento, effettuata nelle specifiche zone di Campoloniano “A”, “B” e Micioccoli è pienamente conforme allo strumento urbanistico generale in quanto tutta l'area è perimetrata come sottozona B5 – CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE, e comporta solamente una modesta riduzione delle volumetrie previste nel piano approvato, ridistribuzione degli spazi pubblici senza riduzione degli standards e nessuna modifica al perimetro del Piano di Zona.

Conformità con il Decreto Ministeriale 1444/1968

Nelle elaborati grafici vengono precisati e definite le su esposte modifiche apportate al Piano nonché la dotazione degli standard previsti dal decreto interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.

Relazione / sinergie con altri Piani e programmi

L'area oggetto della Variante non è sottoposta al vincolo paesaggistico né al vincolo derivante dalla normativa di tutela idrogeologica “Piano stralcio di assetto idrogeologico” approvato con D.P.C.M. del 10/11/06, non vi sono inoltre segnalazione di presenza reperti archeologici.

Livelli istituzionali da coinvolgere

La variante semplificata, ai sensi della Legge Regionale n. 36/1987 non necessita dell'approvazione provinciale e regionale, inoltre l'assenza di vincoli sovraordinati non rende necessario l'acquisizione di pareri sovracomunali.

Quadro economico

Per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale gli assegnatari delle aree dovranno versare gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione salvo eventuale conguaglio dovuto all'adeguamento tabelle parametriche, ovvero le stesse potranno essere realizzate dagli stessi assegnatari a scomputo di quanto dovuto mediante apposito progetto autorizzato mediante convenzionamento con Comune.

La realizzazione delle eventuali ulteriori opere di urbanizzazione, non realizzabili con lo scomputo degli oneri di urbanizzazione, sarà oggetto di progettazione e realizzazione da parte del Settore V Lavori Pubblici, in ottemperanza alla L. 167/62, art. 19 “I Comuni sono obbligati a provvedere, con priorità rispetto ad altre zone, alla sistemazione della rete viabile, alla dotazione dei necessari servizi igienici e all'allacciamento alla rete dei pubblici servizi delle zone incluse nei piani, utilizzate in proprio dagli enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare e da cooperative edilizie”.

Per la progettazione, direzione dei lavori e collaudo delle opere di urbanizzazione a scomputo deve essere prevista apposita voce, nei relativi quadri economici, da imputare nelle “spese tecniche” previste complessivamente, da ricomprendere nel costo complessivo delle opere di urbanizzazione.

Risultati attesi

Con la presente Variante si ritiene di poter rispondere alle difficoltà dovute alle dinamiche negative dello sviluppo socio-economico a livello locale ed alla ottimizzazione dell'edificato previsto nelle aree, attraverso la parziale riduzione dei volumi residenziali previsti.

Elaborati tecnici della proposta di variante urbanistica:

Stato di Variante

- Relazione tecnica

Campoloniano “A”

- Tav. 2.1 Planimetria Catastale ed elenchi proprietà comprese nel Piano
- Tav. 2.2 Planimetria di progetto
- Tav. 2.3 Zonizzazione parametri di utilizzazione e verifica standards
- Tav. 2.4 Opere di urbanizzazione

Campoloniano “B”

- Tav. 3.1 Planimetria Catastale ed elenchi proprietà comprese nel Piano
- Tav. 3.2 Planimetria di progetto
- Tav. 3.3 Zonizzazione parametri di utilizzazione e verifica standards
- Tav. 3.4 Opere di urbanizzazione

Micioccoli

- Tav. 5.1 Planimetria Catastale ed elenchi proprietà comprese nel Piano
- Tav. 5.2 Planimetria di progetto
- Tav. 5.3 Zonizzazione parametri di utilizzazione e verifica standards

- Tav. 5.4 Opere di urbanizzazione

Stato Attuale (approvato dalla Regione Lazio deliber G.R. n. 29 del 15/02/2013:

Campoloniano “A”

- Tav. 2.1 Planimetria Catastale ed elenchi proprietà comprese nel Piano
- Tav. 2.2 Planimetria di progetto
- Tav. 2.3 Zonizzazione parametri di utilizzazione e verifica standards
- Tav. 2.4 Opere di urbanizzazione

Campoloniano “B”

- Tav. 3.1 Planimetria Catastale ed elenchi proprietà comprese nel Piano
- Tav. 3.2 Planimetria di progetto
- Tav. 3.3 Zonizzazione parametri di utilizzazione e verifica standards
- Tav. 3.4 Opere di urbanizzazione

Micioccoli

- Tav. 5.1 Planimetria Catastale ed elenchi proprietà comprese nel Piano
- Tav. 5.2 Planimetria di progetto
- Tav. 5.3 Zonizzazione parametri di utilizzazione e verifica standards
- Tav. 5.4.1 Opere di urbanizzazione
- Tav. 5.4.2 Opere di urbanizzazione

Geom. Rodolfo Cateno Colombo

Arch. Francesca Acchioni