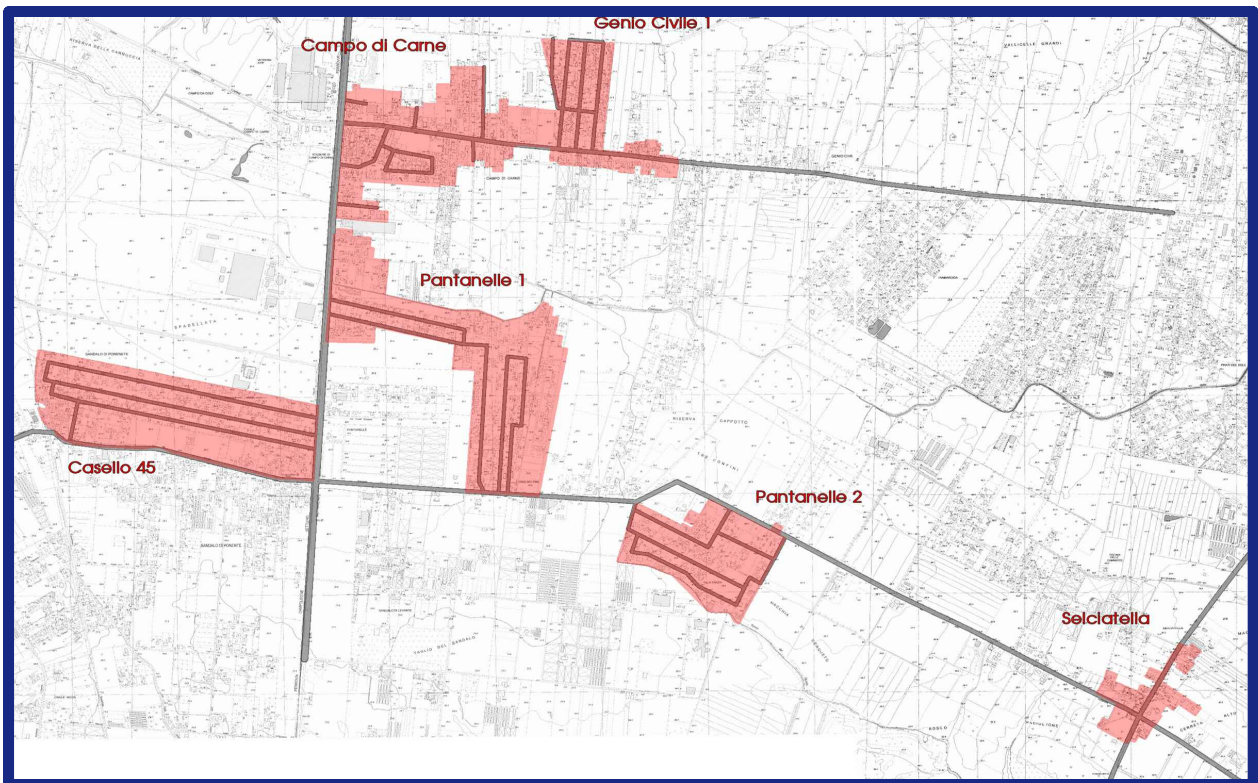


COMUNE DI APRILIA

Provincia di Latina

NUCLEI ABUSIVI URBANISTICAMENTE RECUPERATI

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO
IN VARIANTE **ART. 4 L.R 36/87**



P0

SISTEMA 9 - CAMPO DI CARNE

ELABORATO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

SINDACO
ANTONIO TERRA

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
OMAR RUBERTI

PROGETTISTA
Ing. GIANFRANCO BUTTARELLI

COLLABORATORI **Arch. PPC Ilaria Buttarelli - Arch. PPC Maurizio Vantaggio - Ing. Luca Buttarelli**

Via Milazzo n. 4/C - 04100 Latina

Indice

1. Consistenza della Variante art.4 L.R 36/87
2. La visione per il futuro: da Periferia a “Pezzi Di Citta”
3. L’organizzazione a Sistema per la Riqualificazione del Territorio
4. Consistenze e caratteri insediativi
5. Metodologia progettuale
6. Obiettivi del Piano
7. Contenuti del Piano
8. Modalità attuative e verifica degli standard

1. CONSISTENZA DELLA VARIANTE EX ART. 4 LR 36/87

Il presente piano è redatto ai sensi dell'art. 4 della L.R 36/87, in variante alle previsioni della "Variante Speciale per il recupero dei Nuclei Abusivi", approvata con DGR 622/2012, per garantire la propria efficacia nel mutato contesto di riferimento.

Le motivazioni risultano ascrivibili all'esito della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS e della mutata consistenza dei nuclei. Nello specifico riguardano:

1. L'applicazione, in conformità alle prescrizioni della Determina Regionale n. G01592 del 16.02.2021 (Verifica di Assoggettabilità a VAS) dell'Indice di utilizzazione territoriale di 0,20 mq/mq per tutte le previsioni abitative in quanto il peso insediativo del sistema, supera il residuo di cubatura determinato dalla tabella 7, allegata alla Delibera di Approvazione della Variante;
2. l'adeguamento a norme di carattere sovraordinato;
3. il reperimento all'esterno dei nuclei di cui alla Variante Speciale approvata, di aree a standard, come previsto dalla L.R 36/87 art. 1 comma 1 lett. c), al fine di conseguire il rispetto, per ogni nucleo, delle dotazioni minime di mq/ab di cui al DM 1444/68;
4. le modifiche dei loro perimetri, operate al fine di inserire lotti edificati adiacenti come previsto dalla L.R 36/87 art. 1 comma 1 lett. d).

2. LA VISIONE PER IL FUTURO: DA PERIFERIA A "PEZZI DI CITTA'"

"Siamo un paese straordinario e bellissimo, ma allo stesso tempo fragile. E' fragile il paesaggio e sono fragili le città, in particolare le periferie dove nessuno ha speso tempo e denaro per far manutenzione. Ma sono proprio le periferie, la città del futuro, quella dove si concentra l'energia umana e quella che lasceremo in eredità ai nostri figli. C'è bisogno di una gigantesca opera di rammendo e ci vogliono delle idee. Le periferie sono la città del futuro, non fotogeniche d'accordo, anzi spesso un deserto o un dormitorio, ma ricche di umanità e quindi il destino della città sono le periferie. Spesso alla parola "periferia" si associa il termine degrado. Mi chiedo: questo vogliamo lasciare in eredità? le periferie sono la grande scommessa urbana dei prossimi decenni. Diventeranno o no pezzi di città? (Renzo Piano- Estratto della Traccia del Tema di Maturità 2014)

Con l'avvenuta approvazione della Variante Speciale di Recupero, l'Amministrazione Comunale può dare avvio alle trasformazioni auspiccate da Renzo Piano. Trasformazioni che l'approvazione dei piani attuativi del sistema dei nuclei di cui alla presente relazione, renderà finalmente fattibili oltretutto sostenibili.

I piani attuativi, (con le variazioni di cui al precedente paragrafo 1), contengono le risposte alle evidenti carenze di attrezzature di servizio pubblico e privato, di spazi pubblici, di connettivo urbano, di verde attrezzato. Costituiscono la concreta possibilità di operare il riscatto dell'intero territorio di Aprilia. Essi rappresentano per gli insediamenti, finora vissuti come corpi separati, una straordinaria leva per la riqualificazione del territorio, mediante la loro organizzazione a sistema, a beneficio delle condizioni socio – economiche delle comunità insediate.

I progetti hanno in sé per tal fine, i contenuti di un'organica strategia di trasformazione della abitabilità (abitabilità intesa in senso ampio, estesa gli spazi pubblici, prolungamento dell'abitazione) dell'insediamento da concretizzare in contemporanea sinergia con gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico, attualmente fruibili di detrazioni fiscali per la loro realizzazione.

Gli obiettivi e le azioni del piano costituiscono infine, un contributo coerente alla implementazione delle previsioni dell' Agenda Europea 2020/ 2030.

3. L'ORGANIZZAZIONE A SISTEMA PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Nella ricerca delle soluzioni più idonee ed efficaci per assicurare un futuro urbano, l'insieme dei nuclei recuperati è stato aggregato in sistemi urbani di gravitazione. Tali sistemi sono stati individuati sia in base alla localizzazione delle infrastrutture di supporto, che unitamente alla morfologia dei luoghi, ha fortemente condizionato le modalità insediative.

E' evidente che tali aggregazioni, lungi da costituire organismi chiusi, sono concepiti aperti nei rapporti finalizzati al riconoscimento degli elementi di omogeneità ed alla esaltazione delle relazioni funzionali.

Nel Piano vengono infatti considerati sia i rapporti con il contesto agricolo, sia con il contesto urbano dei nuclei contermini o prossimi.

La organizzazione a sistema garantisce la dotazione di attrezzature superiori, mentre quelli di base minimi di legge, pari a 9mq/ab, sono soddisfatti dal contenuto della Variante ex art. 4 della L.R 36/87..

La progressiva, opportuna densificazione, la qualificazione delle loro connessioni, la specializzazione funzionale delle attrezzature di servizio, contestualmente all' affermazione delle relative specificità, daranno sostanza al consolidamento dell' organizzazione policentrica del territorio.

Trattasi di processi virtuosi, che come documenta la storia degli insediamenti umani, necessitano di periodi medio – lunghi. Sono però, tali processi favoriti dal ritorno di interesse, sociale ed economico per modelli di urbanità, connotati da densità, varietà, stratificazione funzionale in cui assumono crescente rilievo forme di abitare collettivo che ridimensionano il mito dell'abitazione unifamiliare isolata. per tale fine le tipologie previste per il completamento edilizio ed urbanistico sono state individuate considerando sia il necessario processo di densificazione che le condizioni di mercato. È infatti fondamentale garantire all'origine la fattibilità degli interventi subordinando l'approvazione degli strumenti alla condivisione delle scelte con tutti gli stakeholders.

La Variante Speciale di Recupero approvata individua undici sistemi:

- Sistema 1 – Casalazzara;
- Sistema 2 – Fossignano;
- Sistema 3 – Campoleone;
- Sistema 4 – Centro Urbano Ovest;
- Sistema 5 – Centro Urbano Est;
- Sistema 6 – Gattone-Isole;
- Sistema 7 – Carano;
- Sistema 8 – Cogna-Crati;
- Sistema 9 – Campo di Carne;
- Sistema 10 – Sacida;
- Sistema 11 – Campoverde.

4. CONSISTENZE E CARATTERI INSEDIATIVI

Il Sistema “Campo di Carne”, comprende i nuclei:

- Campo di Carne;
- Genio Civile 1;
- Pantanelle 1;
- Pantanelle 2;
- Casello 45;
- Selciatella.

Esso costituisce una delle più importanti polarità presenti fin dall’iniziale organizzazione del territorio della nuova città di Aprilia. E’ inserito in un contesto, caratterizzato dalla presenza di importanti insediamenti produttivi, è lambito dalla sempre congestionata S.R 207 “Nettunense” e dalla ferrovia Roma – Nettuno per la quale Campo di Carne è importante stazione intermedia.

In presenza di tali plurime e complesse caratterizzazioni, il piano attuativo può concretamente contribuire alla riqualificazione conferendogli i caratteri di urbanità adeguati al ruolo che esercita nel sistema e da sempre nel territorio.

Il piano consente infatti di dotarlo di centralità e di un connettivo fra le attrezzature presenti, necessarie per consolidare il rapporto fra la comunità ed il luogo.

Fra gli undici sistemi individuati dal piano, è il sistema per il quale la pianificazione attuativa, con gli obiettivi e le azioni individuate, può conferire al suo baricentro definitive connotazioni urbane. La consistenza dei valori e dei parametri urbanistici del nucleo, nella configurazione attuale ed in quella di progetto, è riportata dalla sottostante tabella. Da essa si ricava che “Campo di Carne”, presenta la maggiore estensione territoriale, il più alto valore del numero di abitanti potenzialmente insediabili, la maggiore densità abitativa.

La consistenza dei valori e dei parametri urbanistici dei nuclei è descritta nelle tabelle seguenti che documentano:

- Lo stato di fatto al 2012 così come risultante dalla D.G.R 622;

- La ricognizione dello stato di fatto al 2020 che tiene conto delle diverse scale di rappresentazione della variante (CTR 1:5000) e del PPE (base catastale scala 1:2000) con gli affinamenti grafici connessi al maggior dettaglio della base catastale;
- Il dimensionamento del PPE in approvazione dell'Indice di Utilizzazione Territoriale di 0, 20 mq/mq;
- L'adeguamento delle aree e dei perimetri, rispettivamente per il reperimento di ulteriori aree a standards e per l'inclusione di edifici contermini.

Tabella 1 - Parametri documentanti lo stato di fatto aggiornato

Tabella 1 - Parametri urbanistici caratterizzanti lo stato di fatto.										
SISTEMA CAMPO DI CARNE	STATO DI FATTO								ADEGUAMENTO	
	Approvazione Variante 2012				MAGGIO 2020				art. 1 L.R. n. 36 del 1987	
	A Superficie territoriale	B Volume esistente	C Abitanti potenziali	D Densità Territoriale	A Superficie territoriale	B Volume esistente	C Abitanti potenziali	D Densità Territoriale	Incremento Superficie territoriale	Superficie territoriale*
	Ha	mc	B : 120	Ab./Ha	Ha	mc	B : 120	Ab./Ha	mq	mq
Campo di carne	38,93	245.158	2.043	52,48	38,16	245.158	2.043	53,54	0,38	38,54
Genio Civile 1	23,78	92.637	772	32,46	25,30	92.637	772	30,51	-1,10	24,20
Pantanelle 1	46,40	194.366	1.620	34,91	46,23	194.366	1.620	35,04	8,42	54,65
Pantanelle 2	22,14	52.250	435	19,67	22,29	52.250	435	19,53	0,85	23,14
Casello 45	50,81	142.030	1.184	23,29	50,46	142.030	1.184	23,46	-0,18	50,28
Selciatella	8,49	30.219	252	29,66	8,33	30.219	252	30,23	0,79	9,12
totale	190,55	756.660	6.306	33,09	190,77	756.660	6.306	33,05	9,16	199,93

*L'attuale valore tiene conto dell'esclusione delle superfici pubbliche e demaniali, del passaggio di scala da CTR a catastale, del reperimento delle aree a standard e all'inclusione degli edifici contermini

Tabella 2 - Parametri documentanti gli incrementi della variante e degli incrementi ex art. 1 L.R. 36 del 1987

SISTEMA CAMPO DI CARNE	INCREMENTO PARAMETRI E INDICI					ADEGUAMENTO						
	Completamento previsioni della Variante approvata					art. 1 L.R. n. 36 del 1987						
	A Lotti liberi	B Volume realizzabile	C Abitanti esistenti	D Abitanti potenziali	E Abitanti totali	F Incremento Superficie Territoriale	G Volume realizzabile	H Abitanti potenziali	I Abitanti totali	L Standard previsto	F Standard esistente e di progetto	G Standard per abitante
	mq	A X 0,6 mc/mq		B : 120	C + E	mq	F X 0,6 mc/mq	G : 120	E + H	I X 9 mq/ab	mq	F : D
Campo di carne	131.048	78.629	2.043	655	2.698	0	0	0	2.698	24.284	49.208	18,24
Genio Civile 1	83.908	50.345	772	420	1.192	11.775	7.065	59	1.250	10.724	21.940	17,55
Pantanelle 1	118.351	71.011	1.620	592	2.211	85.134	51.080	426	2.637	19.903	37.910	14,38
Pantanelle 2	56.181	33.709	435	281	716	10.292	6.175	51	768	6.447	12.620	16,44
Casello 45	202.798	121.679	1.184	1.014	2.198	0	0	0	2.198	19.778	38.743	17,63
Selciatella	17.724	10.634	252	89	340	7.950	4.770	40	380	3.064	13.033	34,28
totale	610.010	366.006		3.050	9.356	115.151	69.091	576	9.931	84.200	173.452	19,75

5. METODOLOGIA PROGETTUALE

In urbanistica, progettare, significa prefigurare nuovi assetti di città e territorio, verificando le condizioni di fattibilità e sostenibilità che rendano possibile la loro materializzazione. Si tratta di inserirsi nei processi di trasformazione antropica in atto, per perseguire il miglioramento della qualità della vita. Per questo si valorizzano i punti di forza e le opportunità e si persegue il superamento delle principali criticità.

La finalità principale della pianificazione e progettazione urbanistica, è quindi quella di garantire la *sostenibilità e l'efficacia delle trasformazioni configurate*. E' questo un concetto che riguarda e investe problematiche complesse ed esprime la necessità di equilibrio tra sviluppo economico, sociale, insediativo ed utilizzo delle risorse ambientali.

Con tale ipotesi interpretativa, nella costruzione dei piani attuativi, è stata adottata una metodologia secondo tre dimensioni o fasi tra di loro coordinate:

a) *la fase conoscitiva dello stato di fatto* nella quale:

- si esaminano le carte tecniche di base;
- gli atti di pianificazione sovraordinata (Variante Speciale approvata, Piano Paesaggistico Regionale, Piano di Assetto Idrogeologico..);
- vengono letti i caratteri degli elementi sistemici: il verde, la mobilità, i servizi, le morfologie urbane e territoriali;
- vengono letti i valori formali e gli elementi di aggregazione sociale anche nelle loro forme embrionali, prodromiche allo sviluppo di nuove di urbanità;
- Si rileva il complesso delle attrezzature presenti ed il relativo grado di accessibilità;
- Si rileva il trend del mercato immobiliare.

b) *la fase valutativa* che comprende la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e le verifiche di fattibilità economica degli interventi pubblico – privato, cardini della prevista riqualificazione. La VAS consiste nel valutare le relazioni fra determinanti /cause generatrici, componenti ambientali, sociali

e i fattori di pressione. Il “Rapporto Preliminare Ambientale”, parte integrante e sostanziale dei piani attuativi dei nuclei componenti il sistema, sviluppa analiticamente tali relazioni.

- c) *La fase progettuale*, è stata informata ai seguenti criteri: superamento delle criticità rilevate, valorizzazione delle opportunità, individuazione degli obiettivi della normativa sovraordinata, individuazione delle potenzialità compatibili con la strumentazione sovraordinata, superamento delle criticità rilevate nella Valutazione Ambientale Strategica.

In tutte e tre le fasi si è sviluppato un confronto con l’amministrazione pubblica, al fine di individuare i valori generali e specifici, formali e funzionali, gli elementi incidenti sulla fattibilità economica degli interventi assunti nella loro complessità, quale riferimento per la redazione del progetto.

Il piano, redatto ai sensi dell’art 8 della L.R 28/80, assume e sviluppa le scelte della Variante Speciale di Recupero approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 622 del 21.12.2012 con le seguenti modifiche:

Le modifiche di cui all’articolo 1 comma 1 lettere c e d della L.R. 36/87 per quanto attiene rispettivamente il reperimento all’esterno dei nuclei di aree a standard e per l’inclusione di edifici adiacenti. Tutte le aree esterne interessate all’ampliamento delle perimetrazioni dei nuclei risultano comprese nel paesaggio degli insediamenti urbani oppure nel paesaggio agrario di continuità, sistemi entrambi compatibili con le nuove previsioni.

Esso contiene:

- a. le indicazioni delle superfici stradali e dei parcheggi pubblici;
- b. le indicazioni degli spazi destinati ai servizi pubblici e al verde pubblico;
- c. le aree soggette a speciali vincoli o sottratte all’edificazione;
- d. la zonizzazione delle aree destinate alla edificazione con la individuazione di quattro sottozone:
 - “BP” – Tessuto edificato;
 - “BD” – Completamento residenziale ad attuazione diretta;
 - “BC” – Completamento residenziale ad attuazione convenzionata;
 - “CP” – Aree di riqualificazione per il reperimento dei servizi pubblici.

Il PPE per implementare la propria efficacia contiene inoltre:

- e. le connessioni viarie interne ed esterne al nucleo;
- f. Le Linee Guida per gli interventi pubblico-privato nella sottozona Cp

Il piano comprende i seguenti elaborati grafico – descrittivi:

- **ELABORATI DI ANALISI (A)**

Studi specialistici costitutivi dell'indagine geologico – vegetazionale

A0 Stralcio Variante approvata (rapp. 1:5000);

A1 Individuazione ambito di intervento (CTR anno 2014, rapp. 1:5000);

A2 Individuazione aerofotogrammetrica dell'ambito di riferimento (foto aerea 2014, rapp. 1:5000);

A3 Stralcio del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR 2019, rapp. 1:5000);

A4 Stralcio del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI 2015, rapp. 1:5000);

A5 Viabilità, parcheggi ed attrezzature di servizio (CTR anno 2014 rapp. 1:5000);

A6 Reti e sottoservizi (CTR anno 2014, rapp. 1:5000);

A7 Vincoli paesaggistici, ambientali e idrogeomorfologici (base catastale, rapp. 1:2000);

- **ELABORATI PROGETTUALI (P)**

P0 Relazione Tecnica Illustrativa;

P1 Adeguamento consistenza art. 1 LR. 36 del 1987 (base catastale aggiornata, rapp.1:2000)

P2 Connessioni viarie interne ed esterne al Sistema

P3 Viabilità e Parcheggi (base catastale, rapp. 1:2000);

P4 Attrezzature di servizio e verde pubblico (base catastale, rapp. 1:2000);

P5 Reti e sottoservizi (base catastale, rapp. 1:2000);

P6 Zonizzazione (base catastale, rapp. 1:2000);

P7 Prescrizioni e linee guida per gli interventi pubblico- privati nella sottozona Cp;

P8 Norme Tecniche di Attuazione

6. OBIETTIVI DEL PIANO

L'approvazione della variante urbanistica, costituisce un risultato atteso dalla comunità per decenni. La completa attuazione delle sue previsioni, ad esclusione degli interventi nei lotti "interclusi", è subordinata all'approvazione dei relativi piani attuativi. La redazione di questi è stata effettuata in modo parallelo alla redazione del prescritto "Rapporto Preliminare Ambientale". Seguendo il percorso suggerito dalle linee guida regionali, in materia di VAS, sono stati individuati prioritariamente gli obiettivi della normativa interessante complessivamente il tema della riqualificazione e recupero ed in successione i seguenti obiettivi di piano, finalizzati al superamento delle criticità rilevate:

1. Riqualificazione dei nuclei e loro inserimento nel territorio e nell'organismo urbano per materializzare un'organizzazione policentrica a scala territoriale ed urbana;
2. Garantire la sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste e la fattibilità economica delle azioni individuate;
3. Costruire in modo condiviso un apparato progettuale grafico/normativo rimodulabile in relazione alla verifica degli esiti per la efficace regolazione urbanistico edilizia degli interventi.

Per la realizzazione dell'obiettivo 1 , sono state individuate le seguenti azioni

- realizzazione di micro – polarità integrate nel territorio, costituite da attrezzature e spazi pubblici con capacità attrattiva di funzioni private compatibili con la residenza;
- Realizzazione in tutti i nuclei di attrezzature di servizio integrate secondo lo standard prescritto;
- Costituzione di Isole Ambientali disimpegnate dalla rete urbana di quartiere e costituite dall'insieme di strada locali con velocità massima di 30 km/h;
- Realizzazione di connessioni di sistema e tra sistemi per favorire l'accessibilità, interna ai servizi di base, esterna ai servizi di livello urbano;
- completamento del tessuto residenziale con l' integrazione degli spazi per la sosta;
- razionalizzazione della viabilità principale per integrarla con percorrenze pedonali al fine di garantire la mobilità locale in regime di sicurezza.

Per la realizzazione dell'obiettivo 2 , sono state individuate le seguenti azioni:

- realizzazione di connessioni ecologiche attraverso la costituzione di spazi verdi attrezzati, la piantumazione di filari arborei e percorsi pedonali verdi;
- valorizzazione delle trame storiche ed agricole esistenti;
- coinvolgimento della media impresa nella programmazione degli interventi pubblico-privati nella sottozona CP per il rilancio dell'economia locale nella prospettiva della creazione di un mercato competitivo
- completamento delle reti delle acque reflue (e dei relativi impianti), idro – potabile e delle acque pluviali;
- realizzazione di attrezzature pubbliche;
- favorire l'insediamento dell' housing sociale nelle aree a standard eccedenti le dotazioni minime di legge.

Per la realizzazione dell'obiettivo 3 , sono state individuate le seguenti azioni:

- assicurare la partecipazione nella fase di individuazione delle opzioni progettuali dei soggetti interessati (rappresentanti della comunità, delle associazioni e delle professioni);
- coinvolgimento della piccola e media impresa per il rilancio dell'economia locale

Conclusivamente le finalità del Piano, perseguite con un coerente struttura grafico -normativa, è la riduzione della mobilità esterna ai nuclei aventi i caratteri dell'Isola Ambientale di cui al punto 3.1.2 "Viabilità ed Isola Ambientale " della direttiva ministeriale 12/04/1995 relativa alla redazione dei Piani Urbani del Traffico (PUT).

La riduzione graduale della mobilità sarà una conseguenza della capacità attrattiva che le dotazioni territoriali per funzionalità , articolazione , plurifunzionalità sapranno esercitare sulla comunità.

7. CONTENUTI DEL PIANO

Il Piano, costruito secondo la metodologia descritta, declina la previsione delle attrezzature a standard alla dimensione del quartiere, la piccola dimensione della vivibilità quotidiana ispirata ai seguenti principi:

- Metodi e tecniche fondate sul rapporto diretto tra abitante e spazio urbano (percezioni, sensazioni, memorie , immagini,...);
- Il contesto privilegiato rispetto al modello (l'adattamento e la variazione rispetto alla ripetizione, l'unicità rispetto alla standardizzazione);
- Conoscenze di dettaglio aggiornate e aggiornabili;
- Lo spazio pubblico privilegiato rispetto al costruito;
- La partecipazione assunta come metodo per quanto rimane da completare rispetto ai tessuti realizzati spontaneamente;
- La riqualificazione dei luoghi obiettivo principale del progetto per rendere migliori esteticamente , più belle le nuove parti;
- Rappresentazione quanto più possibile semplice e chiaro.

A questa dimensione è informata la definizione dell'assetto distributivo, delle tipologie stradali, di quelle edilizie e delle relative destinazioni urbanistiche.

L'assetto distributivo in tutti i nuclei del sistema privilegia l'accessibilità pedonale agli spazi pubblici, costantemente costituiti dal verde attrezzato di dimensioni significative e dalla localizzazione, la più centrale possibile fra le aree rimaste ad oggi inedificate.

Attrezzature di interesse comune sono previste o all'interno degli spazi a verde, oppure all'interno delle costruzioni contermini, previste per configurare luoghi, come piccole piazze necessarie per accogliere le più importanti manifestazioni della comunità.

La viabilità pubblica, limitata a quella di accesso agli spazi pubblici presenta le caratteristiche proprie di quelle ricadenti in isole ambientali ed è costituita da strade locali urbani, a prevalente percorrenza pedonale con velocità massima pari a 30 km/h.

L'isola ambientale coincidente con i limiti del piano di ogni nucleo è finalizzata alla realizzazione delle condizioni primarie per conferire nuove qualità ai nuclei recuperati e la sicurezza negli spostamenti interni.

Il progetto, come risulta dallo specifico elaborato " Connessioni viarie interne ed esterne al Sistema ", ha posto particolare attenzione all'implementazione delle relazioni sociali, consolidando e potenziando la viabilità pedonale finalizzata a rendere permeabili i nuclei dei sistemi per il migliore utilizzo delle attrezzature presenti e che verranno realizzate. Tali connessioni risultano quanto mai necessarie, in quanto la localizzazione delle scuole, per epoca di costruzione e per la coeva organizzazione del territorio, non risulta relazionata con i nuclei.

Le tipologie edilizie, utilizzate nelle trasformazioni, case a schiera e case in linea di due o tre piani, sono state previste per le motivazioni seguenti:

- Sono le uniche compatibili con l'indice fondiario di concentrazione delle volumetrie compensative afferenti le aree acquisite dal comune gratuitamente;
- Corrispondono alla opportunità di replicare le tipologie esistenti, salvo eccezioni per la realizzazione di luoghi centrali chiusi o semiaperti.

I caratteri degli elementi di arredo, di uniforme necessaria sobrietà, sono contenute nell'elaborato " Prescrizioni e Linee guida per gli interventi nella sottozona CP"

La realizzazione delle previsioni in tale sottozona, come già affermato, costituisce, con un'attenta e continua gestione pubblica il volano per le trasformazioni necessarie ad affrancare progressivamente i nuclei, tutti con gradi e tempi differenziati, dall'incombere del degrado fisico e sociale della condizione periferica.

Il Piano dunque contiene i germi per la trasformazione/rigenerazione delle periferie in pezzi di città , come auspicato da Renzo Piano nel documento sinteticamente riportato al 1 punto della presente Relazione Tecnica Illustrativa.

Il Piano cerca di aprire il rigido schematismo della lottizzazione per arrivare ai bisogni latenti di socializzazione delle comunità.

Come sempre l'efficacia di un Piano dipende moltissimo dalla sua gestione ed implementazione, demandata prioritariamente all'amministrazione, ma anche alla comunità nelle diverse componenti.

L'auspicio è che a partire dalla formale adozione si intraprenda un processo partecipativo per acquisire le sinergie necessarie alla sua compatibile attuazione.

8. MODALITA' ATTUATIVE E VERIFICA DEGLI STANDARDS

Gli interventi nelle diverse sottozone previste:

- "BP" – "Tessuto edificato saturo";
- "BD" – " Completamento residenziale ad attuazione diretta";
- "BC" – " Completamento residenziale ad attuazione convenzionata"
- "CP" – " Aree di riqualificazione per il reperimento dei servizi pubblici"

concretizzano gli obiettivi e le azioni individuate.

1. Le micro – polarità integrate nel territorio, costituite da attrezzature e spazi pubblici con capacità attrattiva di funzioni private compatibili con la residenza, si realizzano con gli interventi pubblico – privati previste nelle sottozone "CP";
2. Il completamento del tessuto residenziale integrato con gli spazi per la sosta, si realizzano gli interventi previsti nelle sottozone "BC";
3. La razionalizzazione della viabilità carrabile esistente, si realizza con gli interventi previsti nelle sottozone "BD" e "BC";
4. L'insediamento di interventi in housing sociale, potrà concretizzarsi nell'ambito delle aree a standard eccedenti le dotazioni minime di legge.

Le dotazioni di servizio di cui all'art.3 del D.M n. 1444/68, nella misura di 9 mq/ab, comprendenti:

- Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, amministrative);
- Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport;
- Aree per parcheggi pubblici.

Vengono garantite dalle cessioni gratuite cui risultano subordinati gli interventi nelle sottozone "CP" e limitatamente ai parcheggi, alle cessioni, nelle sottozone "BC".

Gli interventi nella sottozona CP, realizzabili con progetti urbanistici costituiscono la dimensione ottimale del processo di riqualificazione, progetti di impresa capaci di indurre progressive trasformazioni all'intorno.

Le dotazioni a standard, dei nuclei componenti il sistema, sono riportate nella sottostante tabella dalla quale si evince che lo standard è rispettato, sia in ambito di sistema, che a livello di nucleo.

Tabella 1 - Parametri documentanti lo stato di fatto aggiornato

Tabella 1 - Parametri urbanistici caratterizzanti lo stato di fatto.										
SISTEMA CAMPO DI CARNE	STATO DI FATTO								ADEGUAMENTO	
	Approvazione Variante 2012				MAGGIO 2020				art. 1 L.R. n. 36 del 1987	
	A Superficie territoriale	B Volume esistente	C Abitanti potenziali	D Densità Territoriale	A Superficie territoriale	B Volume esistente	C Abitanti potenziali	D Densità Territoriale	Incremento Superficie territoriale	Superficie territoriale*
	Ha	mc	B : 120	Ab./Ha	Ha	mc	B : 120	Ab./Ha	mq	mq
Campo di carne	38,93	245.158	2.043	52,48	38,16	245.158	2.043	53,54	0,38	38,54
Genio Civile 1	23,78	92.637	772	32,46	25,30	92.637	772	30,51	-1,10	24,20
Pantanelle 1	46,40	194.366	1.620	34,91	46,23	194.366	1.620	35,04	8,42	54,65
Pantanelle 2	22,14	52.250	435	19,67	22,29	52.250	435	19,53	0,85	23,14
Casello 45	50,81	142.030	1.184	23,29	50,46	142.030	1.184	23,46	-0,18	50,28
Selciatella	8,49	30.219	252	29,66	8,33	30.219	252	30,23	0,79	9,12
totale	190,55	756.660	6.306	33,09	190,77	756.660	6.306	33,05	9,16	199,93

*L'attuale valore tiene conto dell'esclusione delle superfici pubbliche e demaniali, del passaggio di scala da CTR a catastale, del reperimento delle aree a standard e all'inclusione degli edifici contermini

Tabella 2 - Parametri documentanti gli incrementi della variante e degli incrementi ex art. 1 L.R. 36 del 1987

SISTEMA CAMPO DI CARNE	INCREMENTO PARAMETRI E INDICI					ADEGUAMENTO						
	Completamento previsioni della Variante approvata					art. 1 L.R. n. 36 del 1987						
	A Lotti liberi	B Volume realizzabile	C Abitanti esistenti	D Abitanti potenziali	E Abitanti totali	F Incremento Superficie Territoriale	G Volume realizzabile	H Abitanti potenziali	I Abitanti totali	L Standard previsto	F Standard esistente e di progetto	G Standard per abitante
mq	A X 0,6 mc/mq		B : 120	C + E	mq	F X 0,6 mc/mq	G : 120	E + H	I X 9 mq/ab	mq	F : D	
Campo di carne	131.048	78.629	2.043	655	2.698	0	0	0	2.698	24.284	49.208	18,24
Genio Civile 1	83.908	50.345	772	420	1.192	11.775	7.065	59	1.250	10.724	21.940	17,55
Pantanelle 1	118.351	71.011	1.620	592	2.211	85.134	51.080	426	2.637	19.903	37.910	14,38
Pantanelle 2	56.181	33.709	435	281	716	10.292	6.175	51	768	6.447	12.620	16,44
Casello 45	202.798	121.679	1.184	1.014	2.198	0	0	0	2.198	19.778	38.743	17,63
Selciatella	17.724	10.634	252	89	340	7.950	4.770	40	380	3.064	13.033	34,28
totale	610.010	366.006		3.050	9.356	115.151	69.091	576	9.931	84.200	173.452	19,75

Le dotazioni riguardano soltanto spazi pubblici, parcheggi ed aree per l'housing sociale, in quanto nell'intorno funzionale del sistema sono presenti le attrezzature per l'istruzione e di interesse comune.

In ogni caso, ogni eventuale futura necessità, potrà essere soddisfatta utilizzando le aree destinate a verde pubblico attrezzato eccedenti la quantità minima di legge, senza che ciò comporti Variante allo strumento urbanistico. L'art. 1 bis della L.R 02 Luglio 1987, n. 36 sancisce infatti che “una diversa utilizzazione, sempre ai fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi” non costituiscono variante.

Tabella 2 – Dotazione di aree standard esistenti e di progetto

SISTEMA CAMPO DI CARNE	Comparto edificatorio	A	B	C	D			E	
		Sup. di comparto edificatorio (mq)	Sup. di comparto al netto della sup. destinata a strada (mq)	Area di Cessione (mq)	Superficie Aree Pubbliche (mq)			Area a concentrazione edilizia 50 % di B	
					Standard		Strada	Superficie (mq)	Volume (mc) = A X 0,6
				50% di B	Esistente	Di progetto			
Campo di Carne	C.1	25.937	22.330,0	11.165,0	6.000,0	11.165,0	3.607	11.165,0	15.562,2
	C.2	65.750	55.285,0	27.642,5	4.400,0	27.642,5	10.465	27.642,5	39.450,0
Genio civile	C.3	47.524	43.880,0	21.940,0		21.940,0	1.750	21.940,0	28.514,4
Pantanelle 1	C.4	11.105	9.575,0	4.787,5		4.787,5	1.530	4.787,5	6.663,0
	C.5	63.550	57.799,0	28.899,5		28.899,5	5.751	28.899,5	38.130,0
	C.6	12.265	8.445,0	4.222,5		4.222,5	3.820	4.222,5	7.359,0
Pantanelle 2	C.7	28.260	25.240,0	12.620,0		12.620,0	3.020	12.620,0	16.956,0
Casello 45	C.8	81.905	77.485,0	38.742,5		38.742,5	4.420	38.742,5	49.143,0
Selciatella	C.9	13.645	13.645,0	6.822,5	6.210,0	6.822,5	-	6.822,5	8.187,0
TOTALE		349.941	313.684,0	156.842,0	16.610,0	156.842,0	34.363	156.842,0	209.964,6