



ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
U.O. CITTA' PERIFERICA

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. 12.4 - "VIA CASTEL DI LEVA"

MUN. XII	COMMITTENTI		
	CONSORZIO "TOPONIMO VIA CASTEL DI LEVA" 12.4		
	COORDINAMENTO TECNICO		
	ASSOCIAZIONE "A.R.C."		
	PROGETTAZIONE		
	Arch. RICCARDO BONIFAZI TEL.3298132108 E-MAIL:riccardo.bonifazi@mail.wind.it	ASSOCIAZIONE "ARC" Il Presidente Franco Marinotti	CONSORZIO "CASTEL DI LEVA" Il Presidente del Consorzio Roberto Petetti
	Geom. MAURIZIO MAZZA TEL.3939252757 E-MAIL:info@studiotecnicomazza.it		
Geom. ALFONSO M. MARINI TEL.0671353198 - 3355962032 E-MAIL:geo.marini@tiscalinet.it			

Direttore Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Ing. Errico Stravato

Coordinamento Tecnico - Amministrativo :

Direttore U.O. Città Periferica Ing. Tonino Egiddi

Arch. Michela Poggipollini

Arch. Maurizio Santilli

Funz. Geom. Marco Fattori

Funz. Geom. Cosma Damiano Vecchio

Funz. Geom. Mauro Zanini

Funz. Serv. Tec. Sist. Graf. Emanuela Morseletto

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Bruno De Lorenzo

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Anna Panaiotti

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Rossella Sbarigia

Istrut. Tecn. Sist. Graf. Fabio De Minicis

Istrut. Tecn. Sist. Graf. Irene Torniai

Geom. Isabella Castellano

Geom. Mauro Ciotti

Geom. Rufina Cruciani

Geom. Rita Napolitano

Geom. Antonio Nardone

Geom. Maria Cristina Ria

Funz. Dir. Amm.: Paolo Di Mario, Eugenia Girolami; Funz. Amm. Floriana D'Urso, Anna Medaglia; Istr. Amm. Monja Cesari, Simonetta Gambadori;

Oper. Serv. Supp. Cust. Daniela Astrologo

Supporto Tecnico - Amministrativo R.p.R. S.p.A.:

Arch. Cristina Campanelli; Geom. Massimo Antonelli; Tec. Aerof. Alessandro Cugola; Istrut. Ammin.: Maurizio Barelli, Fabrizio Pirazzoli

Tavola n.

9

RELAZIONE TECNICA

Agg.menti:

File:TAV.9CASTEL DI LEVA

RELAZIONE TECNICA

1.PRINCIPI E CRITERI GENERALI DI IMPOSTAZIONE DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO

PREMESSA

Il piano urbanistico esecutivo per il recupero del Toponimo 12.4 “Castel di Leva” è stato redatto in conformità a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 18 del 12 febbraio 2008, nonché in riferimento alle disposizioni legislative di livello regionale e nazionale vigenti in materia.

Con l’analisi del territorio in oggetto si sono approfondite le dinamiche e i diversi aspetti dei luoghi e si sono determinate le risultanti che hanno guidato e determinato le scelte di pianificazione fino alla redazione del Piano Urbanistico esecutivo il recupero del Toponimo 12.4 “Castel di Leva”, di seguito si elencano i modi ed i criteri generali che hanno condotto tale processo.

LA PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI NEL PROCESSO DI PIANO

Nella redazione del Piano sono state assicurate tutte le necessarie concertazioni con le forze economiche e sociali in merito agli obiettivi strategici e di sviluppo da perseguire, considerato che nell’ambito della formazione degli strumenti che incidono su situazioni soggettive deve essere garantita la partecipazione dei soggetti interessati al procedimento, attraverso la più ampia pubblicità degli atti comunque concernenti la pianificazione, assicurando altresì il tempestivo ed adeguato esame delle deduzioni dei soggetti interessati.

Sono state avviate forme di partecipazione mediante l’organizzazione di incontri pubblici svolti presso il Comitato di quartiere, dove sono stati distribuiti tutti i materiali necessari alla corretta informazione e partecipazione dei cittadini.

OBIETTIVI E NATURA DEL PIANO DI RECUPERO

La natura del Piano esecutivo per il recupero urbanistico viene definita con Delibera del Consiglio Comunale N.122 del 18 dicembre 2009, in particolare il Piano definisce le strategie per la gestione del territorio che ricade all'interno del suo perimetro, in coerenza con gli obiettivi urbanistici del Comune di Roma e con gli strumenti di pianificazione sovraordinati espressi dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e dai vari strumenti di tutela dei beni culturali, paesistici e ambientali.

L'obiettivo principale del Piano è quello della riqualificazione urbanistica, dell'area in oggetto, realizzata mediante la previsione della migliore dotazione di servizi pubblici e l'ampliamento delle superfici destinate agli standard urbanistici, tutte le strategie da intraprendere e le azioni progettuali discendono da un quadro conoscitivo che è stato approfondito nella pluralità delle sue componenti e aspetti presenti nel territorio oggetto di studio.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Rispetto al contesto insediativo, infrastrutturale, ambientale, esistente e programmato

L'area oggetto della proposta di Piano Esecutivo di Recupero Urbanistico è collocata nel settore sud-est del territorio cittadino, amministrativamente individuato entro i confini dell'attuale Municipio Roma 12, ovvero nel tessuto urbano sorto spontaneamente e che si è sviluppato lungo l'asse infrastrutturale radiale e storico della Via Laurentina, nel suo tratto esterno al G.R.A. e meglio distinto nel quadrante territoriale compreso tra la citata Via Laurentina e la consolare Via Ardeatina per la precisione lungo l'asse viario di Via Castel di Leva.

Lo sviluppo di tale porzione della città ha origini comuni a molti insediamenti periferici romani, infatti a seguito dello sviluppo che si è verificato negli anni 60 e 70 lungo le radiali storiche, sono proliferati

numerosi insediamenti spontanei che hanno caratterizzato il territorio con una massiccia presenza di agglomerati residenziali a basso peso insediativo, il più delle volte interamente abusivi, che si sono costituiti come veri e propri quartieri con un ben definito tessuto viario interno organicamente collegato al sistema romano delle strade consolari.

L'insofferenza verso la disciplina edilizia ed i suoi procedimenti attuativi dettati dal PRG del 1965 genera una quantità enorme di lottizzazioni abusive esterne al GRA e spesso tali lottizzazioni si verificavano in zone già individuate come edificabili a bassa densità quali ex G4 (case con giardino) o in zona agricola.

La crescita incontrollata di piccoli quartieri lungo la Via Laurentina e le strade di raccordo con le altre consolari, come nel nostro caso la Via Castel di Leva, prende forma in nuovi insediamenti quali Trigoria, Castel di Leva, Colle dei Pini laurentino, S. Fumia, ecc. inoltre l'avvio della programmazione negli anni 80 delle zone "O"

(Piani di recupero dei nuclei spontaneamente sorti) non costituisce una valida dissuasione alla pratica dell'abuso edilizio.

Il primo condono edilizio istituito con la legge 47/85 incrementa ulteriormente l'attività edilizia abusiva nell'area in oggetto, la quale non si arresta fino al primo quinquennio degli anni 90, allorquando la nuova legge 724/94 riapre i termini di una nuova sanatoria edilizia, sancendo la sconfitta della programmazione sul territorio, che diviene poi una resa definitiva, quasi incondizionata con l'ultimo condono edilizio legge 326/03.

Il tutto viene aggravato da un pessimo governo del territorio determinato da scarsa pratica amministrativa che rende ancora più complesso il rapporto tra chi possiede il diritto edificatorio e la macchina amministrativa che governa il processo autorizzativo.

Nella seconda metà degli anni 90 l'attività edilizia abusiva si ferma quasi completamente, a seguito di diversi provvedimenti quali la Variante delle Certezze, l'istituzione dei Piani Territoriali Paesistici e l'istituzione dei Parchi e delle Aree Protette, così nel contesto del dibattito tra diritti edificatori cancellati e vincoli apposti, affiora l'esigenza di un aggiornato strumento urbanistico programmatico dello sviluppo cittadino e nei primi anni del 2000 inizia la stesura del Nuovo PRG battezzato "Sistemi e Regole", mentre contestualmente ha avvio l'auto recupero della periferia da parte dei cittadini.

Quasi tutti i nuclei abusivi si sono costituiti in associazioni le quali in virtù delle deliberazioni comunali, possono formulare e realizzare dei progetti di urbanizzazione, tale processo, meglio conosciuto come "realizzazione a scomputo degli oneri concessori" consente di mettere in cantiere i necessari sistemi a rete che prima erano assenti nel territorio edificato, ed a seguito di ciò dai primi anni del 2000 ad oggi parte la manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex – abusiva e le associazioni consortili diventano perimetri di recupero soggetti a Piano Particolareggiato da avviare con l'iniziativa e la partecipazione dei cittadini, ovvero nascono i così detti "Toponimi".

L'area oggetto non è uscita indenne dai processi sopra illustrati nella premessa storica, essa ha una estensione di circa 103 ettari, con un perimetro irregolare, ed è collocata lungo la via Castel di Leva, una strada interquartiere di modesta larghezza che funge da raccordo viario tra la Via Laurentina e la Via Ardeatina appena un Km fuori dal GRA.

3. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'area in oggetto è confinante con il tessuto abitativo della zona "O" del nucleo Poggetto, Castel di Leva, Molino - S. Felicola.

A sud ed a est confina con una zona agricola di notevole pregio ambientale e l'andamento orografico collinare del terreno è caratterizzato da lievi pendenze che conducono verso la via Castel di Leva che percorre le quote più basse.

L'area di Castel di Leva presenta anzitutto dei problemi di accessibilità e di congestione delle reti locali nelle ore di punta, comuni a tutte le periferie. Vi è infatti una inadeguatezza delle sezioni stradali e nei collegamenti tra le parti, molte strade infatti finiscono senza sbocco e vengono utilizzate solo dai residenti, quando potrebbero essere invece, se adeguate e collegate alle altre, valvola di sfogo per le uniche tre strade del quartiere ciò è dovuto alla mancanza di progettazione della rete stradale, situazione questa peraltro aggravata da assenza di marciapiedi e di raccolta dell'acqua piovana. L'illuminazione pubblica è sporadica ed insufficiente, mentre il trasporto pubblico è obiettivamente insufficiente.

Inoltre, la connessione tra la rete locale ed il resto della città, rappresenta il problema più drammatico nelle ore di uscita e di entrata nel quartiere per recarsi al lavoro, a causa delle strozzature presenti sulla Via Laurentina e su Via Ardeatina all'altezza dell'intersezione con il GRA, necessario sarebbe ripristinare passaggi sotto al GRA caduti in disuso o impossibili da percorrere per la disastrosità del manto stradale.

Il tessuto edilizio non presenta un decisivo degrado, ma si denota il tipico scenario edilizio privo di qualità che caratterizza quasi tutta la periferia romana, in questo caso solo interrotto da qualche pregevole tipo edilizio di recente realizzazione, mentre le infrastrutture primarie, in parte realizzate con opere a scomputo, non sono sufficienti a creare una dotazione organica e completa di esse ed i servizi pubblici alla persona sono

totalmente assenti e si registra una debole presenza di iniziative commerciali e di servizi privati.

Tale scenario evidenzia ciò che più frequentemente caratterizza lo sviluppo abusivo e spontaneo nella periferia romana, ovvero insediamenti per un numero di abitanti che talvolta raggiunge le mille persone, costituiti a fondo cieco, senza una alternativa di via d'uscita che in taluni casi rende la situazione precaria soprattutto sotto il profilo della sicurezza in caso di eventi non facilmente prevedibili, quali incendi o interruzioni dell'unico asse viario di uscita per crollo di alberature o cedimento della superficie del manto stradale.

4. DESCRIZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI E ATTUATIVI E DI TUTELA DEI BENI CULTURALI, PAESISTICI E AMBIENTALI

Le potenzialità edificatorie previste nel P.R.G. del 65' sono state superate con i processi di edilizia abusiva descritti nei capitoli precedenti, l'istituzione del Piano di Recupero dei nuclei abusivi, le cosiddette zone "O" del precedente P.R.G. hanno in parte dotato la zona di alcune aree destinate a servizi pubblici, solo però in piccola parte realizzati, il peso insediativo esistente, considerando le sole cubature già realizzate, determina nell'area una notevole carenza di servizi, sia di urbanizzazione primaria che secondaria, pur avendo l'amministrazione a disposizione le aree che gli sono pervenute con la zonizzazione del Nucleo Poggetto, Castel di Leva, Molino - S. Felicola e la seguente attuazione di vari comparti edificatori che prevedevano la cessione a titolo gratuito di aree private per i servizi pubblici.

L'area del Toponimo Castel di Leva ricade in parte in un'area sottoposta a Vincolo Paesistico, D.Lgs. 42/04, art.136, alcune aree di interesse pubblico perimetrale nel piano esecutivo ricadono in tale area.

La definizione del Piano Esecutivo del Toponimo Castel di Leva non può non tener conto dei fattori dovuti alla situazione urbanistica pregressa ed esistente, se non altro in considerazione del fatto di essere adiacente e contiguo ai Nuclei Poggetto, Castel di Leva, Molino - S. Felicola.

L'area del toponimo è stata tipizzata dal N.P.R.G. come città della ristrutturazione nuclei ex – abusivi da recuperare disciplinato dall'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del nuovo strumento urbanistico, con tale processo il Comune intende promuovere una razionalizzazione e riorganizzazione del territorio, ed in particolare del patrimonio edilizio e delle infrastrutture in esso presenti, mediante la valorizzazione di quelle zone che hanno come caratteristiche peculiari il fatto di essere sorte spontaneamente e di essere scarsamente dotate dei necessari servizi pubblici, quali strade. Parcheggi, verde pubblico, ed inoltre scuole attrezzature collettive, condotte fognarie ed illuminazione pubblica.

In questi ambiti del PRG gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi (come definiti dal comma 2 dell'art. 51):

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

Nella fase progettuale si è dovuto tener conto, che nei lotti interni al perimetro, già approvato, non era possibile reperire tutte le aree necessarie a dotare la zona dei necessari standard per i servizi pubblici, ciò a causa delle ridotte dimensioni e della discontinuità di questi, si è reso

necessario in tal senso andare a reperire tali aree esternamente al perimetro, con un conseguente ampliamento di questo.

PROGETTO - INQUARAMENTO TERRITORIALE

Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale è lo strumento di pianificazione attraverso cui, nel Lazio, la Pubblica Amministrazione disciplina le modalità di governo del paesaggio, indicando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi. Nel PTPR, nella tavola A “Sistemi ed Ambiti del Paesaggio” la zona di Castel di leva sono presenti insediamenti urbani, insediamenti in evoluzione, inoltre si distinguono due aree una di valorizzazione paesistica ed una che evidenzia proposte comunali di modifica dei PTP vigenti. Nella tavola B “Beni Paesaggistici” si individuano il canali e le aree di interesse archeologico. Nella tavola C “Beni del Patrimonio Naturale e Culturale a azioni strategiche” dei PTPR individua beni del patrimonio archeologico, infine la tavola D” che inquadra il Vincolo Paesistico e le aree interessate dalle osservazioni preliminari proposte dai Comuni.

L’area è compresa nel PTP vigente n° 15/3 Cecchignola – Vallerano, adottato nel 1994 ed approvato dalla legge regionale n° 24 del 6 luglio 1998.

Nei PTP si individuano le zone omogenee A e B (DM 1444/68), i Vincoli ambientali, le zone di rispetto e le aree di tutela, di queste zone si è necessariamente tenuto conto nella progettazione del piano esecutivo del Toponimo, queste sottozone infatti classificano il territorio.

Nella carta dell’agro, nella zona del Toponimo Castel di Lleva da rilevare sono la presenza di fossi con le rispettive fasce di rispetto, la presenza di casali e di ville di rilievo ed infine una Torre di interesse Storico-Monumentale_Paesistico.

5. DESCRIZIONE DEL PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO – PARAMETRI GRANDEZZE E STANDARD URBANISTICI

La direzione da intraprendere nella trasformazione dell'area del toponimo è sicuramente lo sviluppo delle sue potenzialità edificatorie nel rispetto di quanto illustrato sui vincoli registrati in zona.

Con ciò è sostenibile asserire che l'attuazione delle previsioni urbanistiche non possa costituire un danno ed un impatto negativo sulle presenze ambientali in esso insistenti, e che lo sviluppo delle medesime va a completare delle aree libere intercluse in un tessuto già edificato e nella programmazione interna si è individuato l'insieme delle zone di interesse pubblico che possono organicamente fare parte del sistema dei servizi previsti nella zona "O" limitrofa, in maniera tale da andare a formare una realtà organizzata del vivere cittadino in un contesto di salvaguardia e mantenimento delle emergenze ambientali e archeologiche presenti.

I servizi previsti devono essere anche a supporto di tali emergenze, estraendo da esse quel valore aggiunto che la preservazione dell'ambiente costituisce sul territorio edificato.

Con la definizione del Piano esecutivo viene introdotta la perequazione urbanistica che ha l'obiettivo di perseguire l'equa distribuzione dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

A tal fine il Piano riconosce la medesima possibilità edificatoria ai diversi ambiti in modo che ad uguale stato di fatto e di diritto corrisponda una uguale misura del diritto edificatorio, ogni altro potere edificatorio previsto dal Piano, che ecceda la misura della quantità di edificazione spettante al terreno, è riservato al Comune, che lo utilizza per le finalità di interesse generale previste nei suoi programmi di sviluppo economico, sociale e di tutela ambientale.

L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto o acquisito e diritti edificatori acquisiti o ceduti.

Nel nostro caso specifico, la SUL riferita a ciascun lotto è costituita dalla somma della eventuale SUL esistente, di quella eventuale scaturita dal diritto edificatorio spettante a ciascun lotto indipendentemente dalla destinazione prevista dal Piano e dell'eventuale SUL aggiuntiva dipendente dalla destinazione prevista dal Piano.

Il diritto edificatorio del lotto scaturisce indipendentemente dalla destinazione attribuita dal Piano esecutivo, secondo le modalità in esso definite ed è subordinato in generale alla cessione pro-quota di una parte del lotto. I lotti liberi e parzialmente edificati potranno assumere nel Piano esecutivo la destinazione di area fondiaria e/o potranno, in tutto o in parte, assumere una destinazione ad area pubblica e/o ad area fondiaria di redistribuzione per accogliere chi cede il lotto con destinazione di area pubblica.

La SUL aggiuntiva che dipende dalle previsioni del Piano è attribuita ai lotti edificati con previsione la cessione gratuita della parte del lotto con destinazione ad area pubblica; è altresì attribuita ai lotti liberi, per incentivare la previsione nel piano di "comparti edificatori pubblici" che comporta la cessione di aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico e generale.

Inoltre sono state considerate aree fondiarie le aree stradali private e le aree stradali private aperte al pubblico transito.

Secondo questo modello i diritti edificatori spettanti ai valori posseduti potranno essere utilizzati da tutti i proprietari dei terreni interni al perimetro del Piano, concentrando la capacità edificatoria su lotti destinati all'edificabilità privata così come individuati nell'ambito del Piano stesso

oppure trasferendoli altrove (mobilità orizzontale dei diritti edificatori) su lotti della stessa o di altra proprietà.

Nel Piano esecutivo sono state individuate le aree fondiarie di redistribuzione, ovvero quelle aree su cui si potrà accorpare la SUL (volumetria) scaturita da cessioni di aree. In tutte le aree fondiarie interne al piano esecutivo e nei limiti dell'indice fondiario massimo di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq) è consentito l'accorpamento delle S.U.L. (volumetria) e dei relativi accessori assentibili su lotti ancorchè discontinui tra loro. Gli accorpamenti potranno riguardare anche la rilocalizzazione e/o il trasferimento di S.U.L. spettanti a seguito di cessioni di aree, comprese quelle previste all'interno di comparti soggetti a convenzione e di eventuali aree fondiarie di nuova edificazione abitativa con finalità di interesse pubblico o generale, interne a comparti fondiari pubblici.

Le aree pubbliche dell'intero piano esecutivo saranno reperite di norma sui lotti liberi e/o parzialmente edificati, interni o esterni al nucleo originario, mediante la cessione di aree, di cui si faranno carico di norma i proprietari dei lotti interessati da volumetrie ancora da realizzare.

La quantità di edificazione, dunque che il Piano attribuisce alle aree di trasformazione urbana, sarà composta da due quote:

1. una quota spetta al terreno utilizzabile direttamente dai proprietari.
2. una seconda quota che spettando al Comune può essere utilizzata per :
 - operazioni di permuta con i privati;
 - interventi di edilizia residenziale pubblica;
 - compensare eventuali limitazioni conseguenti da misure di salvaguardia di beni culturali, che sono/non sono ricompresi nell'ambito del perimetro del Piano.

Per tutte le nuove S.U.L. previste nel Piano Esecutivo, oltre i contributi relativi agli Oneri Concessori Ordinari è previsto il pagamento, in sede di rilascio del permesso di costruire, di Contributi Straordinari secondo le modalità indicate nelle norme tecniche di attuazione del piano esecutivo.

PARAMETRI E GRANDEZZE DI PROGETTO

Il piano esecutivo per il recupero urbanistico del Toponimo 12.4 “Castel di Leva” comprende una superficie utile lorda complessiva pari 103,68 ettari, di questi circa 79,3 sono stati individuati come aree fondiari sia di lotti già edificati sia di aree fondiari da destinare al completamento ed alla nuova edificazione privata, le aree da destinare ad edificazione pubblica interessano una superficie fondiaria complessiva di circa 2,16 ettari.

Gli abitanti previsti sono stati calcolati in 4655 per una densità territoriale di circa 45 abitanti per ettaro.

Nel piano sono previste aree da destinare a Standard urbanistici per una superficie totale 13,6 ettari ed in particolare 11,3 ettari circa riguardano gli Standard abitativi mentre 2,3 circa quelli non abitativi.

Gli indici edificatori previsti ed i parametri realizzativi del Piano esecutivo sono di seguito riassunti:

- Ai lotti liberi di superficie non superiore a 1.000 mq è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq).
- Ai lotti liberi di superficie compresa tra 1.000 e 10.000 mq è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq) e 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq).
- Ai lotti liberi di superficie pari o superiore a 10.000 mq è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) comunque non superiore a 1.562 mq (5.000 mc).

-INDICE FONDIARIO MEDIO = 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq), per ogni singolo lotto con destinazione di area fondiaria, esclusa quella fondiaria di nuova edificazione abitativa e non con finalità di interesse pubblico prevista con indice massimo sotto riportato

-INDICE FONDIARIO MASSIMO = 0,391 mq/mq (1,25mc/mq), per ogni singolo lotto con destinazione di area fondiaria.

6 S.U.L. (volumetria) aggiuntiva per incentivare l'accelerazione della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Premesso che, in base a quanto disposto dall'art. 10 delle Linee Guida di cui alla deliberazione di C.C. n.122/2009, meglio specificato con Determinazione Dirigenziale n.513 del 29/7/2010 e disciplinato in dettaglio dall'art. 10 delle N.T.A. del presente piano esecutivo, in coerenza con il principio della cessione compensativa, è attribuita una S.U.L. (volumetria) aggiuntiva per incentivare l'accelerazione della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, ciò premesso, nell'ipotesi che la totalità delle aree previste pubbliche dal piano esecutivo siano oggetto di cessione e/o di atto di impegno a cedere, nei termini temporali e secondo le modalità disciplinate in dettaglio dall'art. 10 delle N.T.A. del presente piano esecutivo, la S.U.L. (volumetria) aggiuntiva (tutta abitativa), derivante dal verificarsi di tale eventualità assommerebbe in totale a mq 12.065 (mc 38.610), pari a n. 322 abitanti "ipotetici aggiuntivi".

I suddetti n. 322 abitanti "ipotetici aggiuntivi", sommati a quelli "previsti", riportati nella tabella posta a corredo della Tav.5 – Zonizzazione su base catastale – del piano esecutivo, porterebbero ad un numero totale di n. 4963 abitanti. Poiché, sempre dall'esame della tabella posta a corredo della Tav.5 – Zonizzazione su base catastale – del piano esecutivo, si evince che la dotazione di standard pubblici (verde, servizi e parcheggi) afferenti alle destinazioni abitative ammonta a mq 112.959, tale superficie divisa per il numero totale di abitanti ("previsti" più "ipotetici aggiuntivi") da come risultato ca. 22,8 mq/ab, valore questo superiore al minimo consentito dall'art.15 delle Linee Guida di cui alla deliberazione di C.C. n.122/2009, pari a 22 mq/ab.

7. DESCRIZIONE DEI TIPI EDILIZI, DAL PUNTO DI VISTA DISTRIBUTIVO, FUNZIONALE E AMBIENTALE, ANCHE MEDIANTE PARAMETRI DIMENSIONALI E PRESTAZIONALI

In ordine all'edificabilità privata residenziale si indica la scelta progettuale di realizzare costruzioni a basso impatto, sempre mitigate da una congrua sistemazione delle aree a verde e dalla piantumazione di essenze arboree ed arbustive.

Le caratteristiche volumetriche degli edifici saranno l'altezza massima dal piano d campagna alla gronda di 7,50ml. Ovvero volumi articolati su due livelli fuori terra più un piano seminterrato da destinare ad autorimessa o cantina e comunque non residenziale.

La destinazioni d'uso previste per la nuova edificazione privata saranno un mix funzionale di abitativo – servizi alle persone – ricettivo

Le coperture dovranno essere realizzate preferibilmente a falde con l'utilizzo di tegole ed i prospetti dovranno essere rifiniti a:
intonaco tinteggiato nei colori delle terre naturali;
cortina di mattoni o pietre naturali;
è previsto il mantenimento a giardino degli spazi liberi nei lotti da edificare con la messa a dimora di Alberature ed arbusti e quant'altro previsto da regolamento edilizio comunale.

Tutte le nuove costruzioni dovranno rispettare le normative per il contenimento dei consumi energetici previste dalla normativa nazionale e dalla Norme tecniche di attuazione del NPRG o dai regolamenti Comunali. Al fine di garantire la tutela delle risorse, innalzare gli standards ambientali e la qualità degli insediamenti, il Piano introduce criteri per la qualità ecologico – ambientale degli interventi.

In particolare vengono introdotti parametri quali, l'indice di permeabilità all'interno dei lotti, l'indice di piantumazione, specifiche sulla localizzazione e sulle specie da utilizzare relativamente alle assenze arboree ed arbustive, nonché la dotazione di percorsi pedonali e ciclabili, in modo da garantire modalità di trasporto e di collegamento, nel quartiere, alternativi a quello veicolare.

In tutte le zone previste dal piano esecutivo, per gli interventi edilizi di nuova edificazione, di completamento, demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente, i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a 5,00 ml. Inoltre dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di 10,00ml dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti che si fronteggia sia finestrata.

Le aree di proprietà privata, non soggette a servitù di pubblico transito, contigue a strade pubbliche e private, piazze o zone e spazi a destinazione pubblica, dovranno essere recintate con decoro ed in armonia con l'ambiente, conformi al progetto approvato ed al regolamento edilizio vigente, nonché ad eventuali norme sovra ordinate.

Indice

1. PRINCIPI E CRITERI GENERALI DI IMPOSTAZIONE DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO – Pag. 1

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE - Pag. 2

3. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI- Pag. 5

4. DESCRIZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI E ATTUATIVI E DI TUTELA DEI BENI CULTURALI, PAESISTICI E AMBIENTALI - Pag. 6

5. DESCRIZIONE DEL PIANO URBANISTICO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO - PARAMETRI GRANDEZZE E STANDARD Pag. 9

- 6.

7. DESCRIZIONE DEI TIPI EDILIZI, DAL PUNTO DI VISTA DISTRIBUTIVO, FUNZIONALE E AMBIENTALE, ANCHE MEDIANTE PARAMETRI DIMENSIONALI E PRESTAZIONALI- Pag. 13