



COMUNE DI CAMPOLI APPENNINO

Provincia di Frosinone



PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE DOCUMENTO PRELIMINARE

Progettisti: Sergio PALLESCI Dirigente U.T. Comunale
Prof. Arch. Mariano MARI - Responsabile Scientifico

Collaboratori:
Arch. Angela Mariucci

TITOLO:
RELAZIONE

TAVOLA:

-

Scala:

-

Data:

Approvazione:

ELABORATO:

-

0. Premessa

1. Il ruolo di un PUCG nello sviluppo del territorio

2. Campoli Appennino nel contesto territoriale e nel rapporto con gli strumenti sovraordinati

- 2.1. Il rapporto con gli strumenti sovraordinati
- 2.1.1. Il Piano Territoriale Provinciale Generale

3. I principi del nuovo piano

- 3.1.1 L'immagine di Campoli Appennino
- 3.1.2 Il quadro di riferimento strutturale
- 3.2. I riferimenti internazionali, nazionali e regionali.
- 3.3. La sussidiarietà
- 3.4. La sostenibilità
- 3.5. La riqualificazione e/o qualificazione
- 3.6. La valorizzazione
- 3.7. La perequazione
- 3.8. L'integrazione con il contesto territoriale
- 3.9. Note conclusive sui principi elencati.

4. Il sistema insediativo e l'articolazione del territorio urbanizzato

- 4.1 La città storica
- 4.2. La città consolidata
- 4.3. La città dell'espansione
- 4.4. La città produttiva
- 4.5. La città del turismo

5. Il modello di organizzazione del territorio comunale

- 5.1 Un patto tra città e campagna
- 5.2 Costruire sul costruito
- 5.3 La città pubblica e i nuovi ambiti di trasformazione
- 5.4 La struttura del sistema dei servizi
- 5.4.1. Il modello di organizzazione delle attività di servizio (pubbliche e private)
- 5.4.2. Popolazione e servizi
- 5.5. La struttura del sistema delle infrastrutture
- 5.5.1 La sosta
- 5.5.2 Le infrastrutture viarie di attraversamento e penetrazione
- 5.6 La struttura del sistema Ambientale
- 5.6.1 Il piano paesaggistico e il Piano Verde
- 5.6.2 La continuità del verde
- 5.6.3 La protezione del territorio agricolo
- 5.6.4 Il sistema del verde e gli Ambiti di Trasformazione
- 5.6.5. le componenti energetiche

6. Il Dimensionamento del Piano

7. La Gestione

- 7.1 la struttura delle Norme tecniche di Attuazione

Premessa

In riferimento al Documento Preliminare di Indirizzo del PUCG qui definito e ai pareri espressi dalla Regione Lazio e dalla Provincia di Frosinone, in merito al documento adottato il 10.09.2009, si può affermare che sono state accolte le indicazioni ricevute, che entrano a fare parte integrante dell'ipotesi di assetto.

Il Documento Preliminare di Indirizzo già presentato del PUCG è stato adottato, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 38/99, con D.C.C. n. 35 del 10.09.2009, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Campoli Appennino dal 06.11.2009 al n° 751.

Ai sensi dello stesso art. 32 della L.R. 38/99, con nota Prot. 5321 del 06.11.2009 il Sindaco ha trasmesso la documentazione alla Regione Lazio ed ha convocato la conferenza di pianificazione per l'acquisizione dei pareri di compatibilità rispetto agli strumenti o agli indirizzi di pianificazione territoriale e paesistica regionali e provinciali.

Durante i lavori della conferenza sono emerse alcune indicazioni e sono state richieste alcune integrazioni, riportate nei pareri emessi in seguito dalla Regione Lazio e dalla Provincia di Frosinone.

È stata rilevata la coerenza del DPI, dal punto di vista morfologico insediativo, con le direttive del Piano Territoriale Provinciale Generale della Provincia di Frosinone, approvato e pubblicato sul BUR Lazio n. 19 suppl. 1 del 10 luglio 2007.

È stato richiesto di sviluppare il dimensionamento secondo le prescrizioni contenute nell'art. 56 delle Norme di attuazione del suddetto PTPG.

È stato richiesto di riportare negli elaborati grafici gli interventi sulle infrastrutture previsti dalla pianificazione provinciale.

La Regione Lazio, Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica, Area 2B.05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR e LT, con una nota del 03.12.2013 prot. 137636 ha comunicato che "esprimerà il proprio parere di competenza solo successivamente al recepimento nello strumento urbanistico delle indicazioni sopra riportate relativamente "agli aspetti di tutela e alle eventuali ripercussioni che gli stessi assumono nell'assetto urbanistico".

Parallelamente alla revisione del documento preliminare come qui ridefinito è stata avviata la procedura di VAS, che la Regione Lazio Direzione Generale Territorio, Urbanistica, mobilità e Rifiuti, Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica con nota del 30.04.2014 prot. n° 253498 assunta al protocollo dell'Ente in data 08.05.2014 prot. n° 1625 ha ritenuto conclusa la fase di consultazione preliminare;

Il ruolo di un PUCG nello sviluppo del territorio

Questo documento descrive, per grandi linee, i criteri e i principi secondo i quali sono stati impostati gli studi per individuare le ipotesi di assetto del territorio del Comune di Campoli Appennino, nella convinzione che le analisi e le valutazioni dei risultati delle medesime debbano contribuire in forma sostanziale alla impostazione delle politiche urbane, che trovano un supporto adeguato nel Piano Urbanistico Comunale

Vale a dire che c'è una convinzione consolidata nella prassi urbanistica, secondo la quale tra la conoscenza e l'azione esiste un rapporto di interdipendenza, per cui il Piano Urbanistico Comunale è uno strumento che deriva da opzioni politiche generali e da una visione condivisa del futuro di una città, ma contestualmente costituisce un supporto, a tempi lunghi, delle azioni di trasformazione dello spazio fisico.

Dunque un piano urbanistico comunale contiene le linee culturali tecniche e politiche di un'amministrazione, ma la sua efficacia dipende dall'azione costante di implementazione delle scelte e dalla stessa strumentazione di supporto.

E per sostenere e costruire tali scelte il ruolo della pianificazione urbanistica è stato talvolta sostituito, tal altro accompagnato, dal principio delle "politiche urbane" sostenute spesso da quel processo che si tende a definire della "pianificazione strategica".

Il "piano strategico" di una città assume un modello di programmazione aziendale: decide un limitato numero di obiettivi considerati strategici, realistici in quanto condivisi dalle forze produttive e sociali della città, raggiungibili in un certo numero di anni e di cui vengono messe a punto tutte le condizioni di fattibilità amministrativa, finanziaria e tecnica.

In sostanza un complesso di politiche urbane (non urbanistiche) molto finalizzato, la cui attuazione è demandata al controllo di organismi misti (comune-operatori) delegati ad introdurre anche tutti gli elementi di adeguamento necessari utilizzando quegli "spazi di flessibilità delle decisioni" tipico della conduzione aziendale.

Il piano strategico dunque non è un piano urbanistico: è un piano di strategia economica della città al cui interno le condizioni urbanistiche della città (infrastrutturazione come collegamenti; offerta di suoli; progetti, e così via) giocano un ruolo rilevante.

Il suo valore sta nella grande comunicazione che esso induce sul futuro della città, nel fatto che tale futuro sia condiviso e concordato fra soggetti pubblici e privati, e nel fatto che esso diventi il programma organico di trasformazioni con il quale il sindaco, espressione degli interessi generali della città, negozia con il governo regionale e centrale.

2. Campoli Appennino nel contesto territoriale e nel rapporto con gli strumenti sovraordinati

Date le caratteristiche geo-morfologiche del territorio, unitamente alla presenza di una edificazione rada e delle attività di uso del suolo di porzioni del territorio, Campoli Appennino è un Comune con vocazione prevalentemente agricola.

Tutta la fascia nord del comune, delimitata dalle strade statali (Campoli Appennino-Gaeta e Pofi-Pastena), presenta caratteristiche che evidenziano una chiara vocazione agricola, con la presenza di una edificazione sparsa, spesso legata alla conduzione del fondo.

La fascia posta a sud delle due strade di attraversamento presenta invece caratteri con una spiccata valenza paesaggistica, costituenti ampi sistemi ancora non interessati da fenomeni di edificazione ed eccessivo frazionamento del territorio.

La parte centrale del territorio, per le caratteristiche demografiche e per la consistenza dell'edificato e della tipologia di servizi è da considerarsi autosufficiente anche se carente di quelle funzioni che definiscono una vera e propria "Centralità"

La valutazione della zonizzazione riportata nel PTPR, ha confermato tale definizione, suggerendo per alcune aree l'indagine sulle valenze paesaggistiche di pregio che necessitano di una gestione specifica di cui il piano ha tenuto conto.

Nel Rapporto Ambientale della VAS vengono, in maniera specifica, considerate le zone protette ed effettuata una valutazione d'incidenza.

La parte centrale del territorio, per le caratteristiche demografiche e per la consistenza dell'edificato e della tipologia di servizi è da considerarsi autosufficiente anche se carente di quelle funzioni che definiscono una vera e propria "Centralità"

La particolare conformazione del colle su cui sorge il centro storico, non ha consentito l'espansione del centro abitato, e la conformazione del tessuto urbano ha reso particolarmente difficoltosa l'organizzazione di un'efficiente viabilità e di aree a parcheggio che consentano il facile raggiungimento dei servizi pubblici.

Ciò ha comportato lo sviluppo di centri urbanizzati posti lungo la S.R. 666.

Tali centri si configurano come zone filtro, poste tra i sistemi agricolo e quello urbanizzato e risultano parzialmente edificati, ma con un'accentuata carenza di servizi. Tali zone non riescono ad avere proprie potenzialità di sviluppo occupazionale, essendo comunque carenti di urbanizzazioni.

Di recente formazione, aggregazioni di edifici nate lungo le strade principali, insediandosi in modo lineare lungo la maglia infrastrutturale, travalicano i confini della città e si diffondono anche in molte zone agricole quasi come una frangia che partendo dai nuclei compatti, di più consolidata formazione, va a collegare la città con gli altri comuni limitrofi.

Altri agglomerati presentano invece carattere più specificamente rurale, di antica formazione, sono nella maggior parte dei casi costituiti da poche costruzioni poste su piccoli rilievi del territorio.

2.1. Il rapporto con gli strumenti sovraordinati

Si è tenuto conto di tutti gli strumenti sovraordinati che regolano il territorio :

- lo *Schema di Piano Territoriale Regionale Generale* (PTRG), artt 10 e 62 L.R. n 38/99, adottato con DGR n. 2581 del 19.12.2000 e pubblicato sul suppl. ord. n. 6 al BUR Lazio n. 5 del 20 febbraio 2001;
- il Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG) della Provincia di Frosinone, approvato e pubblicato sul BUR Lazio n. 19 suppl. 1 del 10 luglio 2007;
- il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) Lazio, adottato con delibere di Giunta

Regionale n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007 e pubblicato sul BUR Lazio n. 6 suppl. ord. n. 14 del 14.02.2008;

- i Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio e dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri – Garigliano e Volturno.

2.1.1. Il Piano Territoriale Provinciale Generale

Gli elementi conoscitivi e di progetto che si ritiene possano descrivere e definire le azioni strategiche di riferimento a livello sovracomunale per la redazione del PUCG del comune di Campoli Appennino sono essenzialmente quelli contenuti nel PTPG, adottato nel 2005 con deliberazione del Consiglio Provinciale, definitivamente approvato e pubblicato sul BUR Lazio n. 19 suppl. 1 del 10 luglio 2007.

Il PTPG presenta, rispetto al PTRG, indirizzi più sensibili alla complessa realtà territoriale/locale a cui appartiene il Comune di Campoli Appennino, e di conseguenza risulta essere lo strumento più vicino alla pianificazione locale.

Il PTPG, nella sua collocazione intermedia nel sistema di pianificazione e di prossimità ai problemi del territorio nella loro dimensione sovracomunale, assolve compiti complessi di programmazione di area vasta, di coordinamento dell'azione urbanistica degli enti locali per gli aspetti d'interesse sovracomunale, di promozione di iniziative operative per la tutela, l'organizzazione e lo sviluppo del territorio provinciale.

In questa programmazione il ruolo del comune di **CAMPOLI APPENNINO** che deriva dagli studi effettuati per il PTPG è quello di centralità locale privata e pubblica, su intermodalità in termini di potenziamento e/o razionalizzazione di nuovi interventi. In particolare il PTPG prevede: per quanto riguarda la mobilità su gomma, potenziamento e razionalizzazione della viabilità;

Il PTPG non individua norme cogenti per la pianificazione comunale ma individua i requisiti essenziali che essa deve possedere per garantire uno sviluppo sostenibile, compatibile con la programmazione provinciale stessa.

La Legge Regionale n. 72 del 1975 – non ancora modificata dalle successive leggi regionali- fissa un tetto massimo omogeneo del 30% per lo sviluppo residenziale dei comuni; è ovvio che tale soglia potrà variare a seconda della localizzazione dei comuni e della diversa dimensione demografica degli stessi.

Tuttavia, fermo restando il riferimento ai requisiti di dimensionamento delle previsioni di piano richiesti dalla LR 72/75, le Norme Tecniche del PTPG riportano all'art. 56 gli indicatori da utilizzare per il dimensionamento dei piani comunali.

Tali indicatori tendono a mitigare la rigidità dei parametri regionali adattandoli alle diversità locali, tenendo conto delle tendenze in corso nella provincia e degli orientamenti programmatici del PTPG.

Nel PTPG viene individuata la necessità, per i comuni, di seguire nella redazione del proprio Piano Urbanistico Comunale Generale alcuni principi generali, tra i quali:

- nuova perimetrazione dei centri storici e revisione della normativa ad essi riferita;
- ridimensionamento del sistema produttivo;
- riqualificazione delle aree agricole;
- revisione degli standard urbanistici (in termine di qualità più che di quantità);

- inserimento di standard ecologici (come l'indice di permeabilità, il verde privato condominiale, ecc.) incentivando, anche con misure economiche, l'adozione di tecnologie e materiali che consentano di rispettare e migliorare l'ambiente;
- uso generalizzato dell'indice di utilizzazione territoriale (Ut) e dell'indice di utilizzazione fondiaria (Uf).

Il PUCG può e deve allargare il suo campo di osservazione a tutti gli eventi e fenomeni che hanno influenza sugli equilibri ambientali per regolamentare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio con modalità che ne perseguano la compatibilità e la sostenibilità.

La ricognizione delle relazioni intercorrenti fra tematiche ambientali e scale territoriali, porta ad identificare i seguenti temi come quelli in cui appare più appropriato e utile condurre al livello comunale valutazioni preventive sulla coerenza e la sostenibilità delle previsioni urbanistiche, nonché introdurre nelle forme di piano requisiti da garantire nelle trasformazioni urbane:

1. la sostenibilità degli insediamenti riguardo alla fragilità idrogeologica e all'equilibrio quali-quantitativo dei corpi idrici sotterranei (individuazione della risorsa idrica in termini di consistenza dei pozzi naturali ed artificiali);
2. la sostenibilità dell'entità degli scarichi (acque bianche e nere) degli insediamenti rispetto alla capacità dei ricettori, delle reti fognarie e degli impianti di depurazione;
3. la sostenibilità dei livelli di inquinamento acustico e atmosferico negli insediamenti rispetto alle soglie definite accettabili;
4. la sostenibilità degli incrementi di offerta relativamente ai livelli di accessibilità attribuibili agli insediamenti rispetto alla capacità delle reti infrastrutturali per la mobilità e per l'offerta di trasporto pubblico.

Nel PTPG vengono dati alcuni criteri di larga massima relativi a ciascuno dei requisiti individuati come basilari per la sostenibilità delle trasformazioni nelle aree urbane di ogni singolo comune raggruppati secondo ambiti:

- Principi ed indirizzi generali per le aree urbane;
- Principi ed indirizzi specifici per i centri storici.
- Principi ed indirizzi per lo spazio "aperto".
- Principi ed indirizzi per la mobilità.

Per il primo ambito viene suggerito alle amministrazioni comunali di fornirsi di elaborazioni cartografiche relative al sistema ambientale a seconda delle variazioni dei contesti geologici cui appartengono i singoli comuni:

pianura e pedecollina (da 0 a 300 metri s.l.m.);

collina (da 300 a 600 metri s.l.m.);

collina di pedemontagna e montagna (oltre i 600 metri s.l.m.);

comuni di costa.

Per il secondo ambito gli indirizzi riguardano sostanzialmente tre temi:

la delimitazione delle zone A (D.M.1444/68) e la loro eventuale articolazione;

le destinazioni d'uso e le eventuali sostituzioni di funzioni;

il recupero residenziale.

Infine nell'ultima parte sulla scorta delle riflessioni compiute ed in relazione alle linee guida fissate per la elaborazione del piano della mobilità, viene definito il quadro delle finalità e degli obiettivi da perseguire nella redazione e gestione degli strumenti urbanistici comunali.

A queste indicazioni ha fatto riferimento il PUCG di Campoli Appennino

3. I principi del nuovo piano

3.1.1 L'immagine di Campoli Appennino

Il territorio del Comune di Campoli Appennino, si estende per 33,38 kmq, confina con i Comuni di: Sora , Broccostella, Posta Fibreno, Alvito, Pescosolido, Pescasseroli, Villavallelongo (Abruzzo)

Il paese sorge a 650 metri s.l.m. e si sviluppa ad anello sull'orlo di una voragine naturale, denominata "il Tomolo", una dolina carsica dalla tipica struttura ad imbuto.

La dolina per le sue dimensioni (630 metri di diametro e 130 metri di profondità, privo di inghiottitoio), e per il suo aspetto grandioso, può essere annoverata tra le maggiori del Lazio e l'unica che presenta i bordi abitati. Il territorio di Campoli è interessato inoltre dalla presenza di altre tre doline, anch'esse di origine carsica.

Date le caratteristiche geo-morfologiche del territorio, notiamo come questo varia dalla zona pianeggiante posta a 300 metri s.l.m. (zona Carpello), sino a raggiungere i quasi 2000 metri s.l.m. (Monte Serrone); in vaste zone è molto accidentata, con caratteristiche tipiche della montagna, la cui copertura è stimabile intorno al 55% dell'intero territorio comunale.

Al centro urbano vi si accede direttamente dalla strada regionale "SR 666 Sora-Passeroli", mediante due strade di gestione dell'Amministrazione Provinciale.

Lo sviluppo urbanistico del Paese nel tempo si è articolato in una prima fase intorno al "Tomolo" e al centro storico, dove la struttura orografica permetteva il facile raggiungimento dell'area per il trasporto dei materiali per la realizzazione di nuovi edifici. Soprattutto negli anni '70-'80, con il benessere economico, si è avuto un notevole incremento delle abitazioni, costruzioni sorte senza una programmazione urbanistica.

Il comune è ben sfruttato per la produzione agricola nella parte pianeggiante e collinare, mentre nelle zone con altitudine più elevata presenta un'alternanza di boschi.

Abitanti	esistenti	incremento	previsti
Abitanti residenti	1.777	+15%	2.043
Abitanti fluttuanti e stagionali	600	+15%	900
Totale abitanti esistenti / previsti	2.377		2.943
Indice di utilizzazione abitativa attuale	Vani/Abitanti	3.025 / 2.377	1.27 vani/abitante

3.1.2 Il quadro di riferimento strutturale

Il quadro di riferimento urbanistico ed edilizio, si articola in specifiche localizzazioni che hanno formato nel corso del tempo l'attuale "Struttura" .

Il nucleo centrale intorno al tomolo è costituito da una componente antica di valore storico culturale, che ha generato nelle fasi di espansione , propagini edificate disposte naturalmente lungo gli assi di comunicazione.

Si è verificato il consueto "accrescimento per addizione" senza una minima traccia di orientamento urbanistico e di pianificazione.

Tale sviluppo ha prodotto in primis agglomerazione casuale e "frange urbane" diramatesi dalla viabilità, ma ha formato comunque un tessuto omogeneo per tipologie e altezze edilizie.

Si rintracciano pochissime unità immobiliari che si differenziano dalla tipologia corrente dell'edificio unifamiliare, o al massimo plurifamiliare compatto, che si distinguono per la loro tipologia a palazzina.

La sostanziale uniformità di componenti edilizie ha prodotto una accettabile forma di paesaggio urbano che si dispone lungo la morfologia, pur singolare, intorno al Tomolo.

Le scelte di urbanizzazione non potevano abbandonare tale disposizione dei tessuti senza generare "diversità" ed alterazioni facilmente riconoscibili che non porterebbero all'immagine del "nuovo", bensì alla immagine di un "altro da se", certamente stridente e in contrapposizione con l'esistente.

Si è quindi scelto di rinforzare la struttura generata della espansione ormai consolidata, apportando l'introduzione dei servizi e delle quote di funzioni necessarie ad una riqualificazione urbana.

La scelta di concentrare i servizi in forma "urbana" piuttosto che "dispersa" nasce sia dalla dimensione sostanzialmente compatta della città, sia dalla capacità dei servizi concentrati di sviluppare in economicità e qualità la loro funzione, come si rivelano le concentrazioni scolastiche.

Tale scelta produce anche una forma di socializzazione aggiuntiva costituita dalla compresenza di tutti i bambini del comune, anche di quelli che risiedono nei nuclei più lontani, che specie in inverno si troverebbero ad affrontare le avversità climatiche.

Gli ambiti ATS, hanno appunto la funzione di qualificare lo sviluppo concentrando le funzioni di centralità.

Il Primo, S. Pancrazio, attua una visione sedimentata di un parco naturale che si genera dalle propagini urbane per svilupparsi lungo tutto il territorio, attraverso la componente più caratterizzante di questo territorio, le doline. La stessa definizione di Parco delle doline, permette di riconoscere la sua tipizzazione.

Il secondo Centro Servizi Cicerone, risponde anch'esso ad una visione di lungo periodo, che vede tale nucleo esclusivamente dedicato alle attività turistiche generatore di sviluppo economico, mediante "l'innescò" di funzioni pubbliche e l'azione di recupero e riqualificazione della cava esistente.

3.2. I riferimenti internazionali, nazionali e regionali.

La costruzione del nuovo PUCG di Campoli Appennino assume come riferimenti fondamentali alcuni principi che discendono dalle direttive degli organismi internazionali, in particolare dell'Unione Europea, riguardanti l'organizzazione dello spazio fisico urbano ed extraurbano, tenendo presente la peculiarità di un territorio

caratterizzato da un consistente patrimonio ambientale nelle sue componenti naturalistiche e storico-archeologiche.

Il piano di Campoli Appennino, inoltre, rispetta le prescrizioni del PTPR e delle leggi regionali n.6, n. 14 e n. 38 del 1999, adeguando la sua formalizzazione alle elaborazioni più avanzate della cultura urbanistica contemporanea.

I principi di riferimento possono essere riassunti in alcuni termini che hanno comunque l'esigenza di essere specificati nei loro significati operativi e adeguati alle peculiarità del territorio: *sussidiarietà, sostenibilità, riqualificazione-qualificazione, valorizzazione, perequazione, integrazione con il contesto territoriale.*

3.3. La sussidiarietà

Per quanto riguarda la *sussidiarietà*, si tratta di considerare le scelte del piano come frutto di un confronto con gli operatori e con le popolazioni interessate, allo scopo di avvicinare il più possibile le decisioni ai cittadini.

Le scelte non possono discendere automaticamente da strumenti sovraordinati, né possono scaturire da un insieme di decisioni "localistiche", ma devono essere maturate in un processo di condivisione che la stessa L.R. n. 38 del 1999 tenta di codificare, attraverso la discussione dei documenti preliminari al piano.

3.4. La sostenibilità

Si tratta di una definizione molto generale che sottintende la capacità di operare senza incidere negativamente sulla conservazione dell'equilibrio ecologico e del patrimonio naturale. Quindi presuppone la revisione critica degli strumenti di analisi fino ad ora adoperati, finalizzandola ad una corretta programmazione, progettazione e gestione dei piani e degli interventi.

In ordine ai principi di sostenibilità, gli studi per il nuovo piano di Campoli Appennino propongono la tutela dei caratteri paesistici del territorio extraurbano nelle sue componenti naturalistiche (corsi d'acqua, alberature, zone agricole con valenza paesistica individuate dal PTPR) e storico-culturali del territorio.

3.5. La riqualificazione e/o qualificazione

Questo principio di politica urbana dovrebbe essere definito più correttamente qualificazione (non essendo mai esistita la qualità), in quanto la riqualificazione presuppone un degrado di ambiente qualificato.

Esso consiste in un'azione rivolta agli insediamenti esistenti, con particolare riferimento alle aree cresciute senza una adeguata struttura pianificata. Quindi si tratta di predisporre programmi finalizzati all'inserimento di servizi e infrastrutture, per adeguare le relative dotazioni agli standard di legge,

3.6. La valorizzazione

Questo principio consiste in azioni politiche, programmi e scelte orientate all'uso appropriato del patrimonio ambientale nelle sue componenti naturalistiche e storico-archeologiche, al fine di mettere in luce tutte le potenzialità culturali e costruire intorno a queste delle ipotesi complessive di organizzazione del territorio e di sviluppo economico.

A tale scopo è fondamentale l'inserimento del patrimonio all'interno di un sistema che pur esteso all'intera area provinciale, enfatizzi la specificità del territorio.

Il dibattito sulla efficacia degli strumenti per la valorizzazione del patrimonio culturale di un luogo ha dato risultati notevoli nel convegno di Gubbio del 1990 quando si è riconosciuta l'esigenza dell'ampliamento del

concetto di storicità e si è estesa questa attribuzione dal centro storico alla città storica al territorio storico. Quando, cioè, si sono definiti i centri storici come nodi di una rete di percorsi e di relazioni determinate dalla storia. Per cui la situazione di Campoli Appennino deve essere valutata in questo spirito.

3.7. La perequazione

Per quanto riguarda il principio della perequazione, l'obiettivo è di ridurre al minimo gli espropri dei suoli per il rispetto degli standard previsti dal decreto 1444/68 e dalle successive leggi regionali, tenendo conto della sentenza della corte costituzionale n.197 del 30 maggio 1999 sull'indennizzo dei vincoli scaduti dopo cinque anni dall'approvazione del piano e reiterati dalle amministrazioni comunali.

La perequazione riguarda le aree destinate a standard all'interno di aree semiurbanizzate.

3.8. L'integrazione con il contesto territoriale

Questo è il principio indispensabile per l'organizzazione funzionale del territorio del comune di Campoli Appennino.

Esso riguarda il sistema ambientale, quello relazionale in cui le infrastrutture per la mobilità costituiscono la rete principale (senza trascurare le reti immateriali), e quello dei servizi, sia alla popolazione, che alle imprese.

Devono essere rafforzati, attraverso la ristrutturazione della viabilità esistente, i tracciati trasversali, al fine di costruire un sistema che non sia dipendente dai Comuni limitrofi. .

3.9. Note conclusive sui principi elencati.

LA SFIDA DELLA QUALITÀ

1) La scelta di limitare l'uso di suolo e favorire la sensibilità ambientale sono principi inderogabili (strutturali e culturali) che pre-costituiscono il quadro di sostenibilità che determina le ragionevoli risposte ai fabbisogni di crescita.

Ciò significa misurare la reale domanda di suolo (analisi del fabbisogno) e programmare responsabilmente e razionalmente - nello spazio e nel tempo - le risposte minime ma indispensabili.

2) Il clima è cambiato e bisogna reagire al consumo di aria, acqua e territorio facendo diventare il concetto di limite una risorsa e opportunità per lo sviluppo sostenibile.

3) La qualità urbana e architettonica sono intese come le condizioni che rafforzano la qualità dell'abitare.

Utilizzando una favorevole condizione di oggettivo alleggerimento del fabbisogno di aree edificabili, la città può dedicarsi, più e prima che alla sua crescita, al suo ri-disegno complessivo, alla cura di se stessa, alla correzione dei suoi squilibri, alla ricucitura dei suoi tessuti, alla riqualificazione delle sue parti, al potenziamento delle sue reti, all'armonizzazione con il suo ecosistema.

Questo profilo ha permesso di affrontare le criticità urbane e l'intervento sulla città costruita come il carattere che segna il nuovo piano, definendo un nuovo sistema di priorità:

caratterizzare le centralità urbane (vecchie e nuove) diffuse con servizi pubblici e privati potenziandone l'attrattività anche con il ri-disegno degli spazi pubblici;

privilegiare il recupero edilizio e la riqualificazione urbana delle aree, sperimentando alcuni strumenti innovativi introdotti nelle recenti norme Regionali (i Programmi di Recupero, i P. Integrati

valorizzare attivamente le risorse ed i monumenti naturali (in particolare le Doline, le aree protette i boschi comunali) con azioni promuoventi, immettendole nel ciclo della fruizione civica come luoghi altamente vocati al godimento della natura, della cultura, della rappresentanza, del tempo libero;

collegare in un sistema continuo le preesistenze storiche sparse sul territorio con il verde diffuso e con gli spazi pubblici e privati, attraverso una trama di percorsi agrituristici e di "filamenti verdi";

incentivare la realizzazione di aree ad attività turistico ricettiva per innescare nuovi processi economici e interrelazioni con i territori limitrofi;

relazionare il disegno urbano e funzionale della città con l'esigenza di massimizzare l'accessibilità e ridurre inquinamenti e congestioni attraverso la riqualificazione della rete infrastrutturale esistente, la realizzazione di nuove infrastrutture di tipo locale e la realizzazione di percorsi pedociclabili

limitare il consumo di nuove aree a ridotti ambiti, mentre si privilegia la ridefinizione del tessuto urbanizzato e la trasformazione di aree già urbanizzate.

usare la perequazione urbanistica come strumento che, migliorando le modalità di attuazione che oggi regolano le aree di espansione, consente di costruire la città pubblica acquisendo aree per realizzare servizi e opere pubbliche.

4. Il sistema insediativo e l'articolazione del territorio urbanizzato

E' stato necessario riconoscere la struttura dell'impianto e il rapporto tra le matrici insediative rappresentate dalla trama degli spazi pubblici e le regole progettuali dei tessuti edilizi.

Quindi il sistema insediativo è stato articolato, sulla base dei caratteri dei tessuti edilizi che lo compongono, in: città storica, città consolidata, città dell'espansione, città produttiva, città del turismo.

4.1. La città storica

Comprende quei tessuti il cui impianto, indipendentemente dalle sostituzioni edilizie, presenta dei valori riconoscibili e condivisi in quanto frutto di una operazione di trasformazione che si è sviluppata nel tempo o di un progetto unitario che si ritiene di notevole significato, non solo dal punto di vista architettonico, ma anche come testimonianza di valore civile e sociale, di riferimento dell'appartenenza degli abitanti. Per essere coerenti con il concetto fondamentale della "sostenibilità", un contributo determinante può essere fornito da una corretta gestione del patrimonio edilizio allo scopo di determinare più alti livelli di qualità di vita.

Tutti gli interventi proposti dal PUCG garantiscono un generale processo di "rigenerazione ecologica" che passa attraverso la manutenzione qualitativa della città esistente, allo scopo di ottenere la riqualificazione dell'ambiente urbano, la difesa e la valorizzazione dei beni culturali, la conservazione delle caratteristiche delle colture tipiche nelle zone agricole, della qualità dell'aria e del rumore.

Il passaggio dal "Centro Storico" alla "Città storica" comporta l'abbandono di un concetto difensivo e immobilistico che protegge il "Centro Storico" con perimetrazioni inattaccabili che lo definiscono come "ambito speciale", sottoposto a regole e vincoli rigidissimi, e che ormai tutta la cultura urbanistica ha abbandonato.

Mentre per l'identificazione della "Città Storica" da noi riconosciuta rimandiamo alla lettura dell'elaborato grafico P1, cercheremo qui di definire il sistema con cui essa dovrà essere trattata e regolamentata.

Passare dal centro storico alla città storica non significa trattare tutti i tessuti in essa contenuti allo stesso modo né, tantomeno, trattare diversamente tutto ciò che è "fuori" dal suo perimetro ma significa riconoscere le differenze che caratterizzano le varie parti, saperle tutelare, ma anche suggerire, dove necessario, modificazioni compatibili con queste differenze, cercando, nello stesso tempo, relazioni strategiche e strutturali tra le diverse parti della città storica e fra questa e la città da consolidare e da trasformare.

La città storica, pertanto, è un sistema urbano articolato e discontinuo; addensato al centro ma esteso per concatenazioni di episodi architettonici e ambientali (come non definire storica tutta la parte che da sempre Campoli Appennino ha destinato alla coltivazione!) suscettibili di valorizzazione, per ottenere un'integrazione intersettoriale e un grado di fruizione aggiornabile nel tempo e nello spazio.

4.2. La città consolidata

Comprende quei tessuti anche recenti che derivano da operazioni pianificate ed hanno assunto una conformazione definita e per i quali non si prevedono trasformazioni di impianto, anche se le norme potranno prevedere delle particolari procedure per ottenere modificazioni che coinvolgono più di un edificio.

Vale a dire che si riconosce all'impianto un valore di compiutezza e conformazione non modificabile attraverso interventi diretti, anche se questi sono ammessi per singoli edifici.

Nella città consolidata sono inseriti i tessuti che derivano da progettazioni unitarie anche recenti, che risultano dotate dei servizi previsti dagli standard.

4.3. La città dell'espansione

Comprende quei territori ancora ineditati reperiti sul territorio, per i quali il nuovo piano prevede la trasformazione, con nuovi indici, allo scopo di distribuire in modo uniforme i diritti edificatori e di accorparli in modo da recuperare ampi spazi non solo per gli standard, ma anche per destinarli a verde.

4.4. La città produttiva

Il piano non prevede nuove zone produttive artigianali o industriali

Gli insediamenti produttivi esistenti si configurano quindi come attività produttive sorte in zona agricola.

Il piano prevede di consolidare e sviluppare tali insediamenti già esistenti.

A tal proposito è opportuno osservare che le attività produttive, espositive, artigianali spesso sono compresenti: per cui il principio della multifunzionalità consiglia di definire queste aree più generalmente come "zone di attività", senza congelare gli usi ad una destinazione specifica, lasciando un'ampia gamma che sarà definita nelle norme riguardanti le singole zone.

4.5. La città del turismo

Il piano prevede nuove concentrazioni a fini turistici negli ambiti di trasformazione ATS2, Zona Carpello e Borgo case Capranica. Anche in queste zone il piano prevede una ricucitura della maglia parzialmente edificata in aree di rilevante pregio ambientale

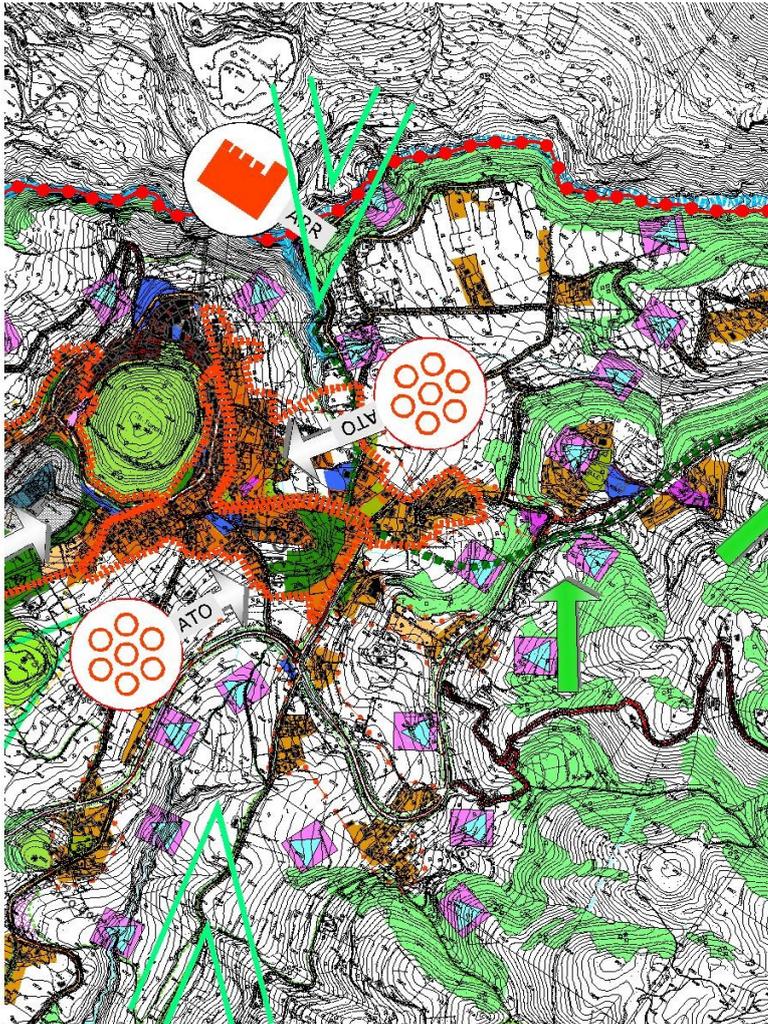
5. Il modello di organizzazione del territorio comunale

5.1. Un patto tra città e campagna

Costruire un patto tra città e campagna significa guardare il territorio nella sua interezza proponendo un disegno complessivo della città, valutando le relazioni tra lo spazio verde, il costruito, le pendici.

L'obiettivo è di rappresentare una nuova immagine della città che comprenda all'interno della sua cornice oltre alla figura urbana anche la figura dell'intero territorio.

Si vuole cioè porre attenzione alle relazioni tra la città urbanizzata e il territorio agricolo valutato come risorsa per la città: per la sua forma, il suo clima, il suo paesaggio.



La continuita' del verde

5.2. Costruire sul costruito

L'intervento sulla città consolidata e sulla città storica rappresenta il cuore del piano in termini di qualità, rifunzionalizzazione e riqualificazione urbanistica. Quanto più si agisce con rigoroso contenimento del consumo di suolo, tanto più si deve intervenire con razionalità e coerenza sul già costruito.

L'obiettivo dell'intervento sul già costruito è la coniugazione tra due necessità strategicamente convergenti:

- la salvaguardia e la valorizzazione della memoria e della qualità urbana;

- la piena e razionale utilizzazione del patrimonio edilizio esistente e delle potenzialità di implementazione delle cubature esistenti, superando i fenomeni spontanei di permanenza di sottoutilizzi e di degrado, irrazionale incrementalità puntuale, densificazione per intasamento interstiziale.

Porre al centro politiche di contenimento del consumo di suolo, significa anche, avere attenzione agli spazi liberi nella città consolidata che non devono necessariamente essere tutti edificati.



5.3. La città pubblica e i nuovi ambiti di trasformazione

Il modello organizzativo proposto dal Piano si fonda sul criterio della diffusione delle funzioni sul territorio.

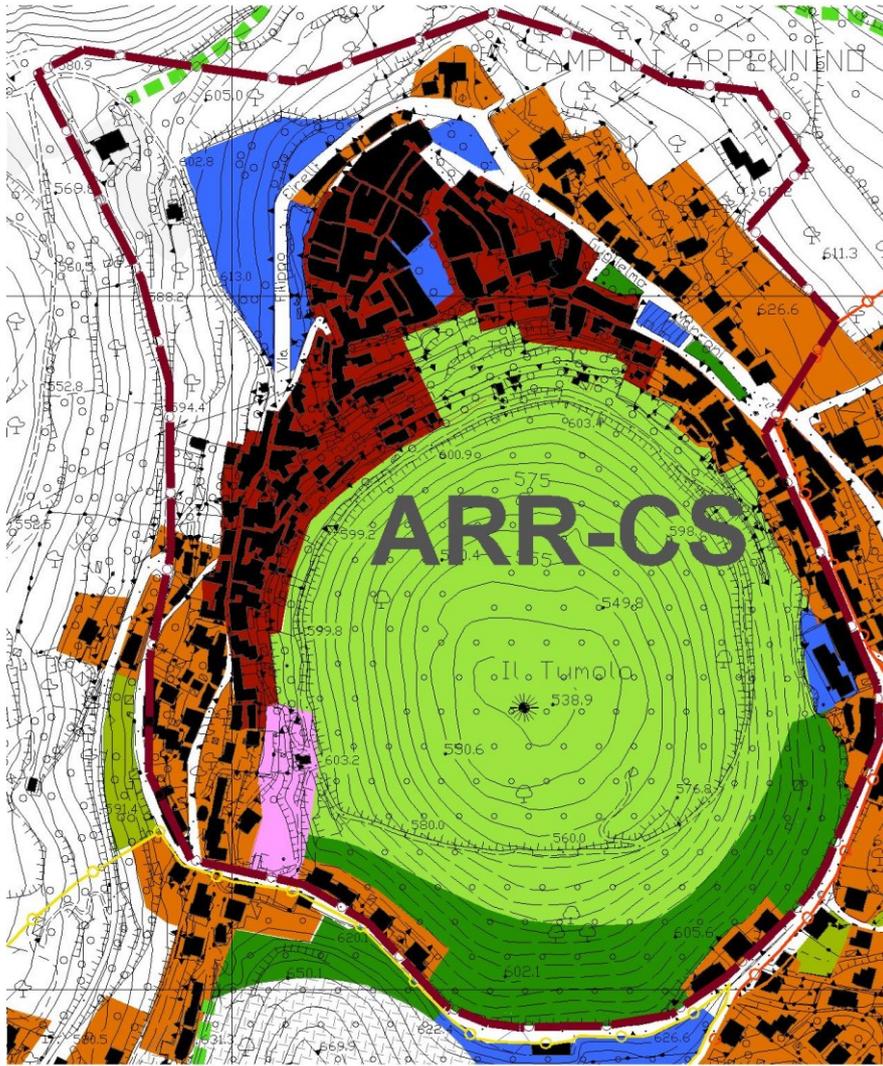
La sfida positiva che il Piano intende darsi è quella di diffondere la qualità urbana costruendo “Poli”, funzionali.

I luoghi della residenza e delle varie identità della città, saranno arricchiti da un nuovo mix funzionale e dotati di innovative attrezzature pubbliche e private di livello urbano destinate ad affiancarsi ai servizi di vicinato già presenti o in fase di definizione.

Questi progetti da accompagnare ad una qualificazione delle direttrici infrastrutturali, con un incremento delle pedonalizzazioni e dei percorsi ciclopedonali, nonché ad una valorizzazione degli spazi verdi, dovranno costituire i percorsi del commercio, del lavoro, della cultura, del tempo libero, del turismo.

ARR CS AMBITO DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO

Piano Particolareggiato di recupero del CS con definizione dei confini della “Città Storica”

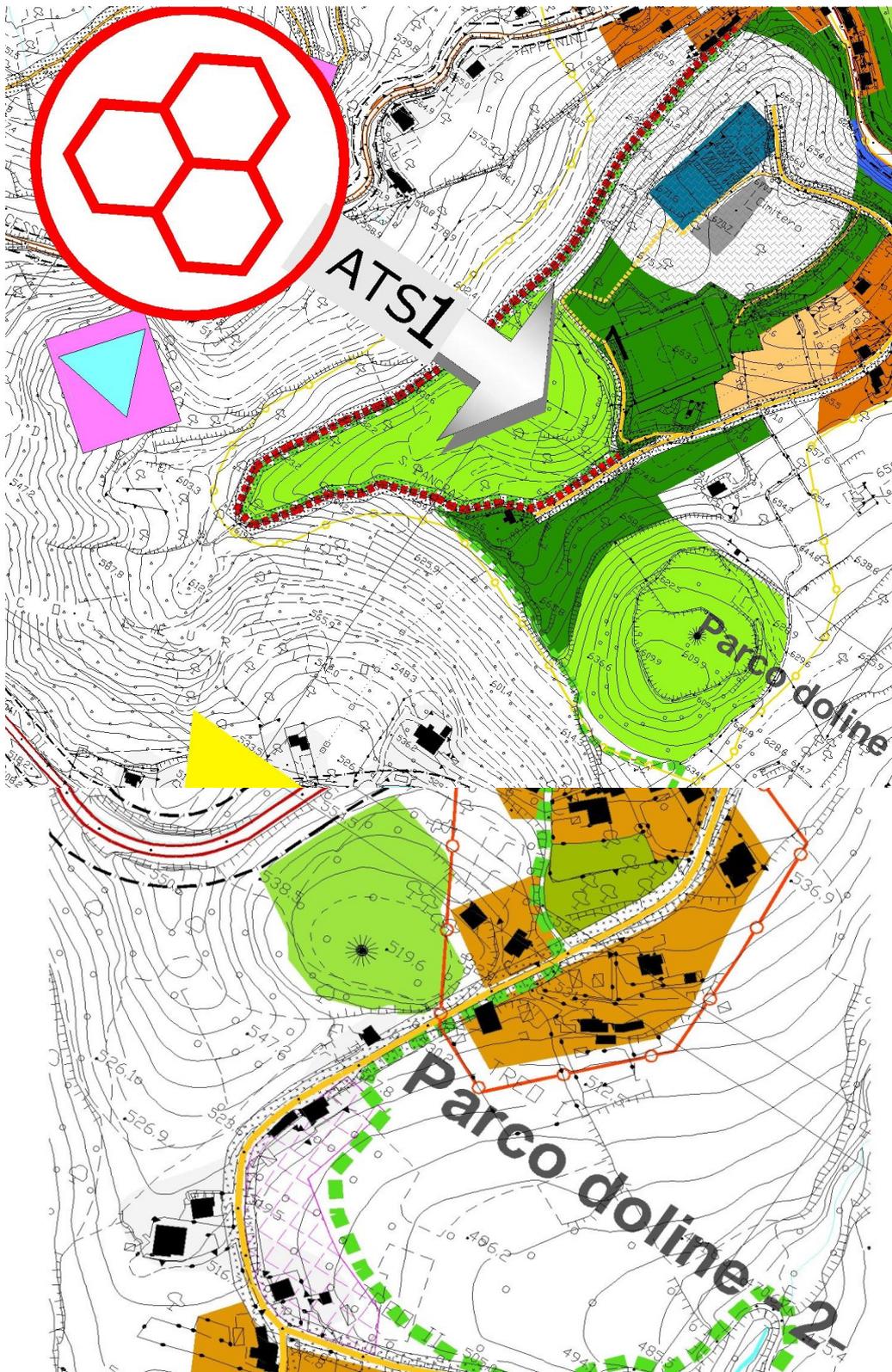


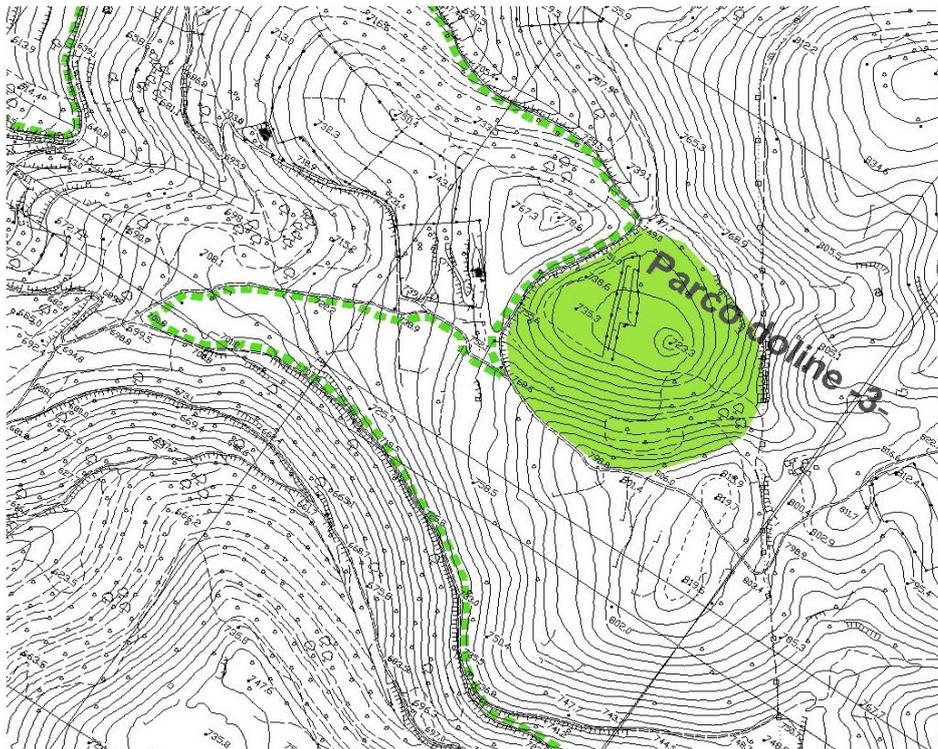
ATS 1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE SPECIALE "PARCO DELLE DOLINE 1-2-3-4-5"

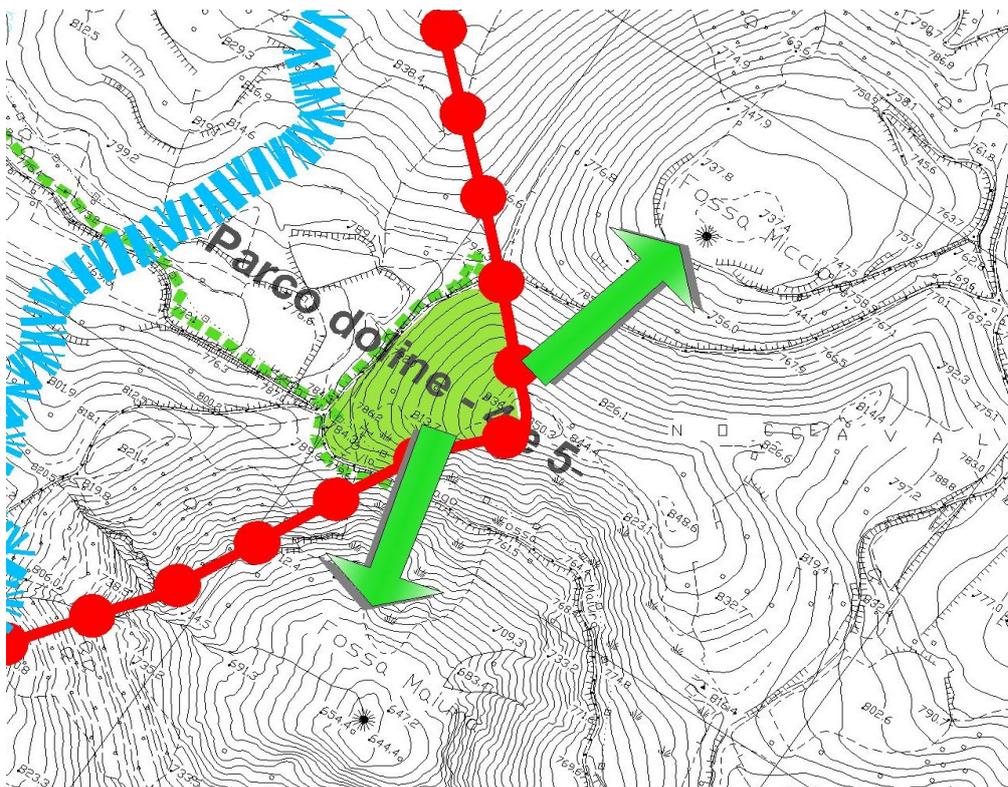
Il Parco delle Doline deve assurgere ad elemento identitario della Città. non in funzione di elementare conservazione naturale, ma in connessione con l'intorno e anche con i comuni vicini. Le aree, saranno unite da un percorso che dal centro storico attraversa parte del territorio,

E' programmato:

- Un percorso turistico anche ciclopedonale che unisce i luoghi identitari;
- La riqualificazione delle aree con servizi al turismo anche di tipo didattico;
- La programmazione di eventi, manifestazioni sportive e di tipo enogastronomico.



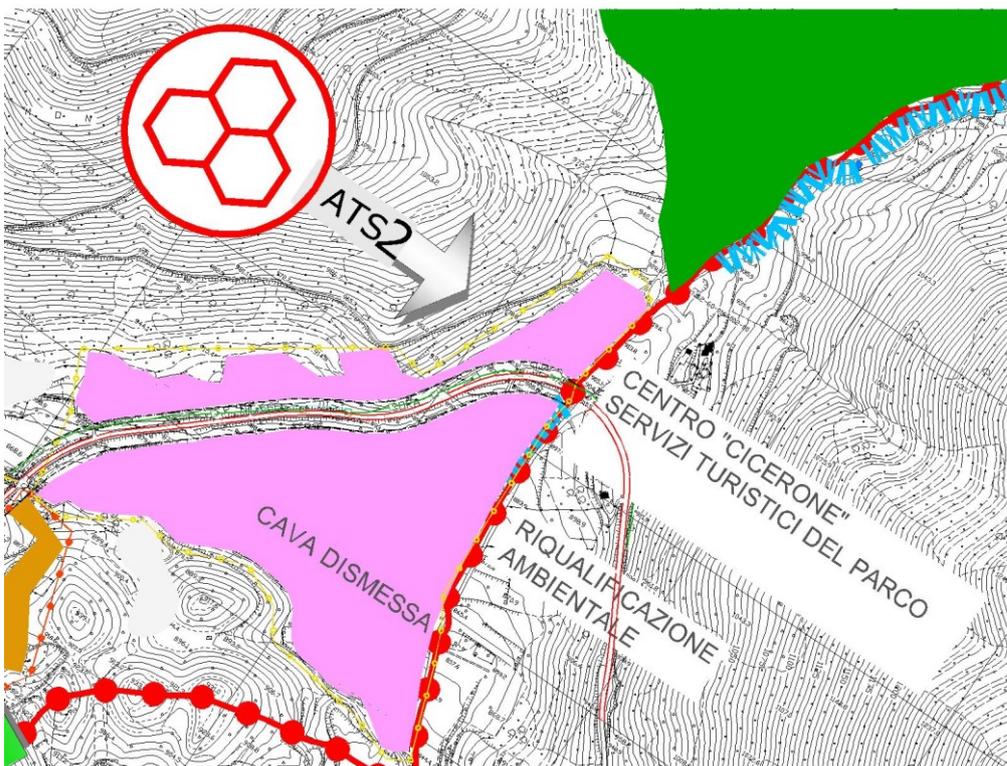




ATS 2 AMBITO DI TRASFORMAZIONE SPECIALE "CICERONE"

(CAVA dismessa, Centro turistico dismesso "Cicerone")

Piano Particolareggiato-Programma integrato:riqualificazione con servizi al turismo di livello urbano ed extraurbano



L'attuazione ordinaria sarà regolata dagli ATO, ambiti di trasformazione ordinaria.

Nella declinazione e perimetrazione degli ATO, si è avuta particolare cura ad integrare le politiche perequative, da applicare sia per gli standards ex 1444, che per i nuovi standards, con la consolidata struttura delle funzioni esistenti.

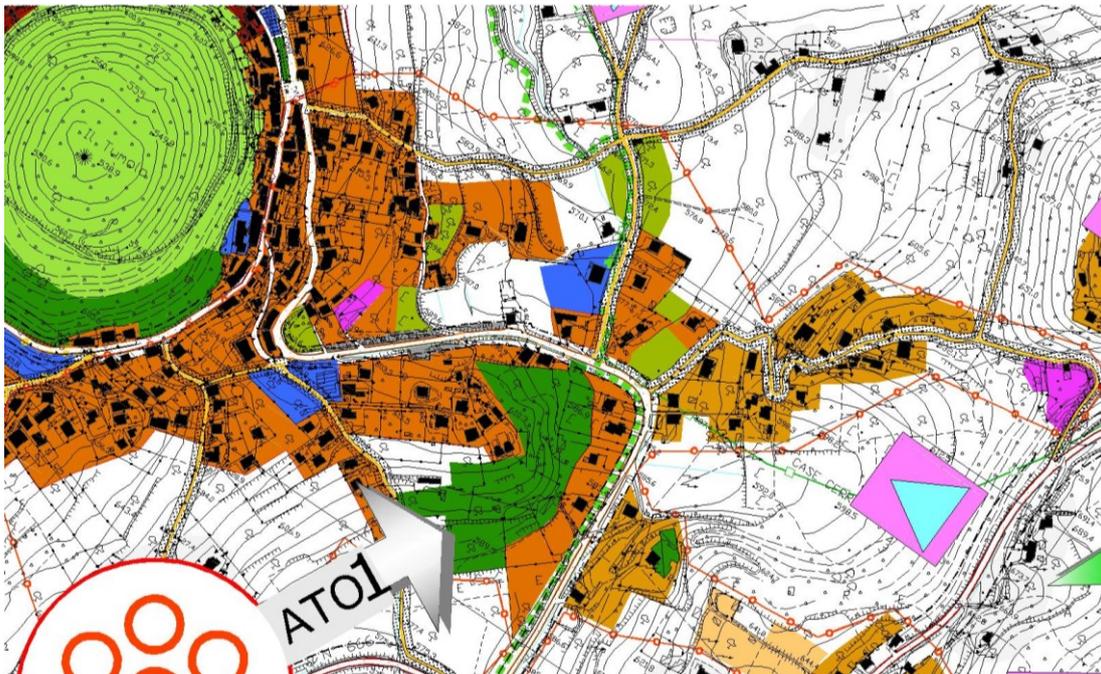
Tale approccio, agendo in conformità ai dettami della L.38/99, mira a rendere operativo il disegno urbano (ricucitura dei fronti e del tessuto).

Tale formulazione si confronta con maggiore efficienza con la disciplina della L.R. 21-2009.

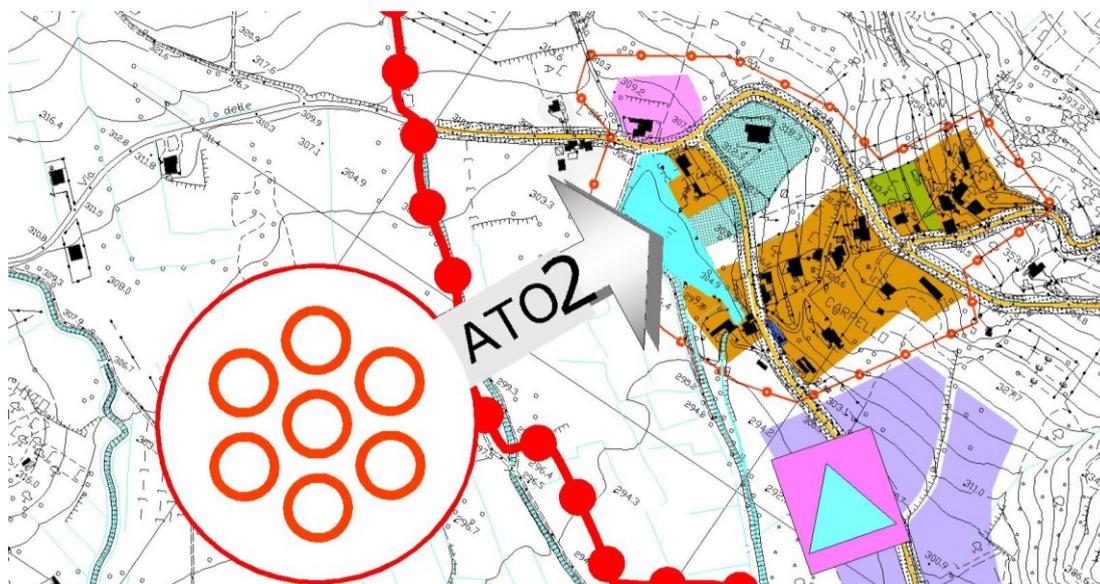
Per individuare la differenza di densità e rendere più agevole l'interpretazione delle NTA si sono divise le zone all'interno degli ATO perimetrati in:

- zona B1
- zona B2
- zona C

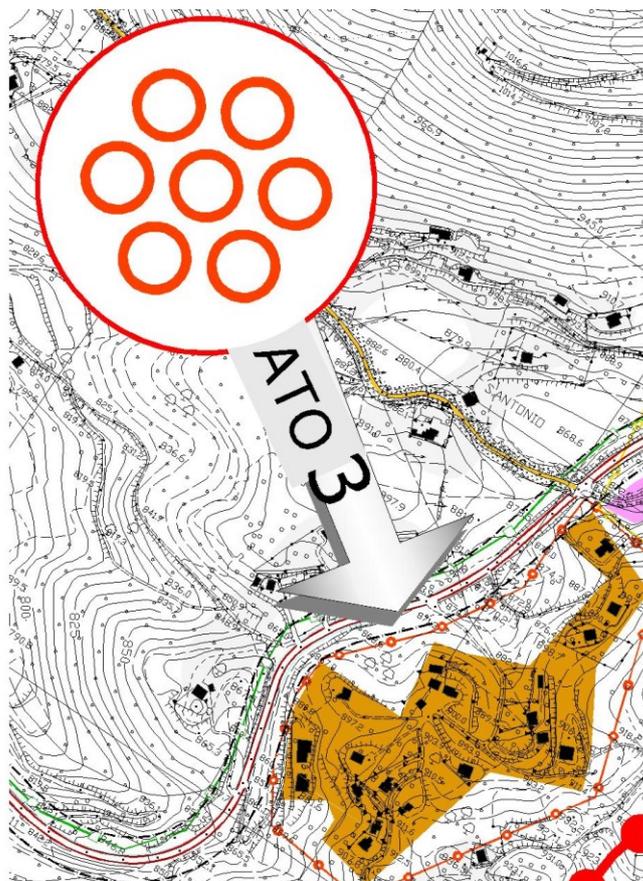
ATO 1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE ORDINARIA "CITTA'"



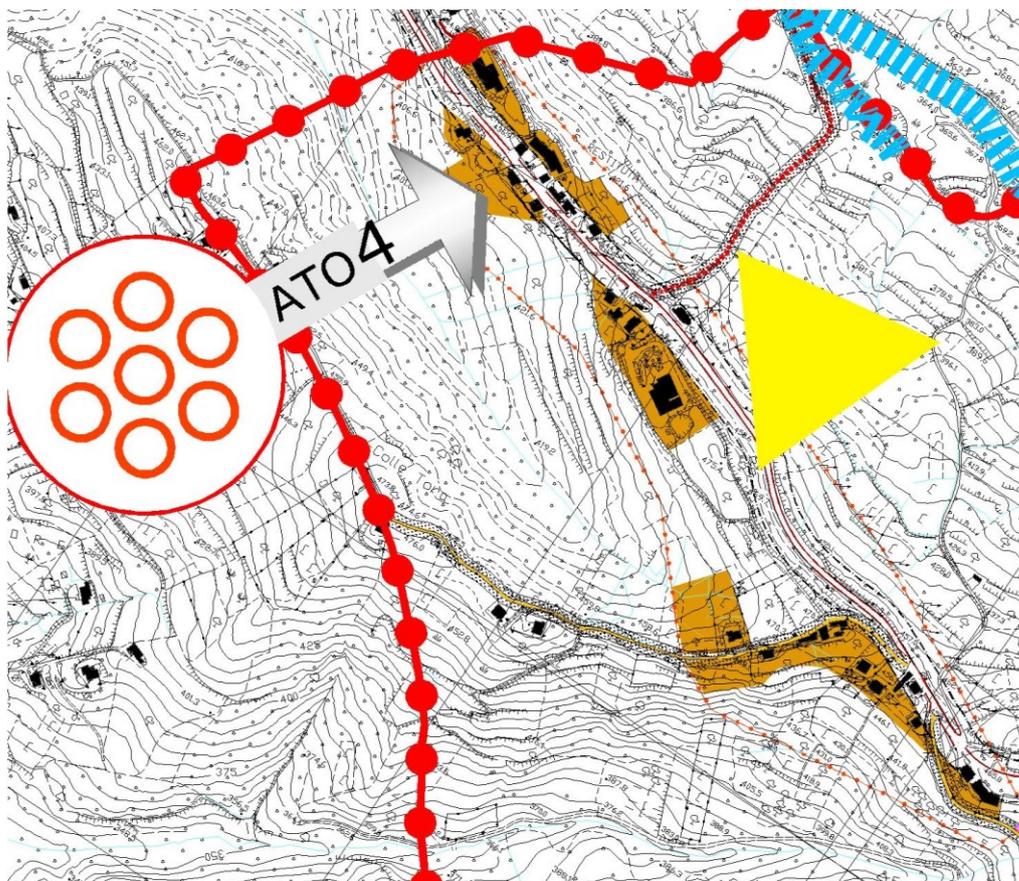
ATO 2 AMBITO DI TRASFORMAZIONE ORDINARIA "CARPELLO"



ATO 3 AMBITO DI TRASFORMAZIONE ORDINARIA "S.ANTONIO"



ATO 4 AMBITO DI TRASFORMAZIONE ORDINARIA "S. RESTITUTA"



5.4. La struttura del sistema dei servizi

La realizzazione di un nuovo equilibrio tra funzioni urbane e tessuto insediativo è uno degli obiettivi chiave del piano. La loro presenza in forma diffusa ed in insiemi equilibrati, costituisce uno degli elementi fondamentali che danno qualità alle strutture insediative, tradizionalmente minacciate dalla loro carenza.

L'integrazione funzionale, la compresenza cioè in un modo equilibrato delle funzioni urbane e in particolare delle attività di servizio pubbliche e private che costituiscono il nucleo della qualità insediativa è l'obiettivo da raggiungere.

Si tratta di intervenire sugli addensamenti già esistenti, integrandoli con le funzioni mancanti e di metterli "a sistema", di farli funzionare cioè come un insieme unitario a servizio dell'intero aggregato urbano, anziché come tante concentrazioni isolate l'una dall'altra.

5.4.1. Il modello di organizzazione delle attività di servizio (pubbliche e private)

La strategia programmatica di organizzazione delle attività di servizio si basa su due azioni fondamentali.

La prima è volta a realizzare ambiti, funzionalmente misti. Tali ambiti, ATO, serviti, dall'asse viario che connette il centro verso sud-est, sia dall'asse viario che connette il centro verso sud-ovest devono essere organizzate come un grappolo di attività di servizio miste a residenza.

La seconda è volta a realizzare il potenziamento di aree esterne, anche in formazione o dequalificate o in disuso, e deve tener conto, per la prefigurazione dei possibili scenari futuri, delle aspettative dei vari gruppi d'interesse (imprenditori, potenziali collaboratori istituzionali, tour operator, centri di ricerca, associazioni culturali, enti pubblici)

5.4.2. Popolazione e servizi

Tutte le politiche, comprese quelle dei servizi vengono dimensionate sulla popolazione registrata in anagrafe anche se la popolazione residente non esaurisce il computo delle persone che effettivamente usufruiscono dei servizi offerti dalla Città. È stato importante annoverare tutte le persone presenti nel territorio comunale anche qualora non possiedano la residenza (secondo case).

5.5. La struttura del sistema delle infrastrutture

5.5.1 La sosta

Le principali strade cittadine hanno sezioni tali da rendere impossibile la compresenza di tutti gli usi (trasporto automobilistico e motociclistico, percorribilità pedonale, sosta) se non al prezzo di una congestione intollerabile e di incidentalità.

Lo spazio pubblico, soprattutto nelle zone di più densa urbanizzazione, rappresenta una risorsa scarsa e preziosa il cui utilizzo va attentamente riprogettato.

La politica della sosta, in particolare, deve essere orientata all'obiettivo di ridurre per quanto possibile l'occupazione delle sedi stradali, appoggiandosi alla realizzazione di parcheggi che assicurino adeguato sostegno all'interscambio e alla sosta dei residenti.

Il nuovo PUCG, per liberare le strade dalla sosta, incentiva all'interno delle zone residenziali la realizzazione di parcheggi e favorisce gli interventi di riqualificazione con la premialità connessa agli spazi di sosta.

Per quanto riguarda i parcheggi pubblici, sono programmati:

- Parcheggio pubblico in zona "Centro Storico" su Via Filippo Cirelli
- Parcheggio pubblico "Biblioteca" in zona Città bassa
- Parcheggio "Innesto est" sulla 666.

5.5.2 Le infrastrutture viarie di attraversamento e penetrazione

La strada di percorrenza principale è la 666 che attraversa il Comune da est a ovest, molte zone urbanizzate sono servite da questa strada

Le altre zone urbane sono servite da strade di tipo locale, che nella maggior parte dei casi non presentano la possibilità di facile adeguamento alle norme attuali ed alle previsioni future.

La proposta è di riqualificare i tracciati già esistenti che collegano le varie zone della città con la costruzione di quattro nuovi bravi tracciati, di livello locale:

- Strada di collegamento verso Pescosolido
- Strada di collegamento verso l'unico servizio energetico esistente nel Comune in zona Colle Polmone
- Bretella alla 666 per il raggiungimento di aree edificate in zona S. Antonio, Staffaro
- Riqualificazione e allargamento della strada che dal centro Storico porta in zona chiesa di S. Pancrazio.
- Strada di collegamento del Parcheggio "Centro Storico" con via F: Cirelli

Questa scelta strategica ben si coniuga con gli aspetti di tutela ambientale, del ridotto consumo di suolo, della ricerca di una opportuna economia di risorse finanziarie e programmazione degli interventi di attuazione delle opere pubbliche

Per l'individuazione dei tracciati si rimanda all'elaborato di Piano Tav. P2

5.6. La struttura del sistema Ambientale

5.6.1. Il piano paesaggistico e il Piano Verde

Il sistema ambientale si conforma in primo luogo alle prescrizioni del PTPR, ma non lo ricalca acriticamente, poiché gli approfondimenti conoscitivi e le operazioni connesse alle indicazioni degli ambiti di trasformazione, permettono di individuare un vero e proprio sistema caratterizzato dalla continuità spaziale.

Il piano individua le componenti naturalistiche e antropiche nelle loro articolazioni storiche e archeologiche, gli elementi principali del sistema, le zone ad alta naturalità, i corsi d'acqua con la relativa vegetazione ripariale, i percorsi storici e quelli alberati, le zone comunque sottoposte, dal PTPR, a vincolo di non trasformabilità o di scarsa trasformabilità, Gli elementi secondari di connessione, rappresentati dalle aree agricole, al fine di costruire coerentemente le ipotesi di piano.

La rete ecologica di un territorio può essere suddivisa nella matrice di base, nei corridoi ecologici, che la attraversano, nelle tessere e negli stepping stones.

La matrice rappresenta l'ecosistema principale della scala di riferimento, che nel caso dell'area intorno a Campoli è dato dai territori boschivi e dai rilievi .

La matrice viene attraversata dai corridoi ecologici, definiti quali strisce di territorio differenti dalla matrice in cui si collocano.

L'ampia distensione dei terreni agricoli, con il loro reticolo idrografico e la presenza delle doline rappresentano il principale corridoio strutturale dell'ambito territoriale.

Inoltre scendendo di scala si possono individuare dei corridoi secondari o minori rappresentati dal reticolo idrografico minore o da elementi minori di connessione quali le siepi e le alberate.

Il modello della città che ne consegue e che potrà in futuro garantire contemporaneamente la salvaguardia del territorio agricolo, la tutela dei valori paesaggistici e linee tendenziali di sviluppo urbano sostenibili è rappresentato dalla "continuità del verde" che si incunea all'interno degli spazi densificati.

Deve essere cercato un rapporto di interscambio, modi di abitare aperti verso il verde da una parte e le campagne arricchite da luoghi e funzioni per i cittadini dall'altra.

5.6.2. La continuità del verde

Il Parco delle Doline rappresenta l'ambito strategico per la qualità paesaggistico ambientale.

Deve essere creata una fascia di rigenerazione, curando di mantenere un grado di naturalità tale da conservare quelle peculiarità che rendono uniche le doline

Nel suo complesso il sistema del verde , con i molteplici aspetti della natura e la ricchezza dei terreni coltivati, necessita del collegamento in rete delle passeggiate e dei sentieri che raggiungono i luoghi di rilevante valore paesaggistico pur consentendo la fruizione umana.

5.6.3. La protezione del territorio agricolo

La normativa sul verde agricolo nasce come strumento di governo delle trasformazioni necessarie alle aziende agricole. Governo che si concretizza da un lato nella tutela del suolo agricolo, dall'altra nella regolamentazione delle modifiche delle destinazioni d'uso dei fabbricati rurali e residenziali.

Il nuovo Piano, ritiene sia necessario delimitare la diffusione residenziale in zona agricola, attraverso l'individuazione di tutte le aree che sono soggette a vincoli normativi riportandole sotto la dicitura "verde di rispetto ecologico" in quanto già inibite all'edificazione.

5.6.4. Il sistema del verde e gli Ambiti di Trasformazione

Il sistema dei nuovi ambiti di trasformazione, sviluppato attraverso studi e progetti, sarà affiancato da proposte di progettazione della componente verde. Il verde dovrà rappresentare un importante elemento di orientamento all'interno della zona a cui è legato l'ambito di trasformazione individuato.

5.6.5. Le componenti energetiche

Le scelte per lo sviluppo della generazione di energia rinnovabile, hanno costituito una delle componenti che apporteranno un sensibile contributo alla sostenibilità delle scelte di Piano.

Il fabbisogno stimato per la gestione termica ed elettrica delle proprietà comunali ammonta a circa 300 Kwt .

L'attuale capacità di produzione è di 100 Kwt circa che provengono per:

- 32 Kwt dall'impianto fotovoltaico della scuola materna Prato;
- 25 Kwt dall'impianto fotovoltaico dell'ostello;
- 25 Kwt dall'impianto fotovoltaico del Centro Servizi Cicerone;
- 20 Kwt dall'impianto fotovoltaico della scuola Media;

Per una quota di 100 Kwt, si provvederà all'efficientamento energetico mediante risorse disponibili, in parte già da oggi che saranno reperite mediante quote di bilancio e finanziamenti nazionali e regionali.

Per una quota di 100 Kwt si procederà a nuovi investimenti su siti comunali tra essi quello di Carpello, già destinato a parco fotovoltaico nel quale si sperimenteranno anche forme di cogenerazione.

6. Il Dimensionamento del Piano

Per il calcolo del fabbisogno residenziale molte le fonti interpellate.

Dai dati ISTAT del 1991 (ormai obsoleti) a quelli ad essi non comparabili dell'Ufficio Anagrafe e dell'Ufficio tecnico. In pratica è stato valutato il trend edificatorio dal 2001 al 2006.

Sono state esaminate le concessioni per nuova edificazione e per ampliamento a carattere residenziale, commerciale, produttivo (artigianato + industria), terziario. Occorre tuttavia sottolineare come questa ricerca abbia dato risultati poco soddisfacenti.

E' da tempo che in ambito disciplinare si mette la sordina su questo argomento.

Un tempo esso costituiva l'argomento di maggior spicco; quello a cui ci si doveva dedicare con una notevole capacità acrobatica. Nei fatti anche allora pur essendo molto facile individuare il positivissimo trend edificatorio, il non meno positivo aumento percentuale del numero degli abitanti e del permanere - decennio dopo decennio - delle coabitazioni, la cifra che si ricavava (cioè la quota di popolazione che si sarebbe raggiunta nel corso dell'attuazione del piano regolatore) non ha mai corrisposto alla realtà dei fatti.

Non si conosce "previsione" che si sia realizzata. Pertanto non conviene fare previsione alcuna.

Al 2015 risultano edificati 914.986 mc totali, di cui 886.534 mc residenziali, che considerando 100 mc per abitante, porterebbero ad un numero di abitanti pari a 8.865. Il che non corrisponde alla realtà dei fatti.

I 100 metri cubi per abitante sono riferiti, infatti, a una prassi (che per l'Italia nel secondo dopoguerra era una speranza) non corrispondente al vero.

Nelle valutazioni per il dimensionamento del nuovo piano e per il calcolo degli standard è stata attribuita una dotazione di SUL/ab. pari a: 38 mq/ab che equivalgono a circa 120 mc/ab.

Con questi parametri si può considerare che 886.534 mc (residenziali) su tutto il territorio comunale siano pari a 7.291 stanze equivalenti.

Come già specificato le aree degli Ambiti di Trasformazione sono state divise in :

B1- completamento a cui è stato attribuito l'indice di mc/mq 1,40 dopo il rilevamento della densità complessiva esistente in quell'area.

B2- completamento a cui è stato attribuito l'indice di mc/mq 1,00 dopo il rilevamento della densità complessiva esistente in quell'area. **C-** espansione a cui è stato attribuito l'indice di mc/mq 1,00

	Superficie <i>ha</i>	Volumi esistenti resid. <i>mc</i>	Volumi esistenti non res. <i>mc</i>	Volumi esistenti totali <i>mc</i>
Confine da catastale	3.335	886.535	28.451	914.986
Confine da CTR Lazio	3.194			

STATO DI FATTO E PREVISIONI DI PIANO per Zone Omogenee

ZONE	ST <i>Ha</i>	ST <i>mq</i>	Indice <i>mq/mq</i>	Indice <i>mc/mq</i>	SUL amm <i>mq</i>	SUL esist <i>mq</i>	SUL residua <i>mq</i>	Volumi ammissibili <i>mc</i>	Volumi esistenti <i>mc</i>	Volumi residui <i>mc</i>
Nuclei sparsi	35,33	353.259				23.814			76.205	
Centro Storico	4,24	42.419				41.701			133.445	
B1 complet.	22,16	221.580	0,4375	1,40	96.941	87.478	9.463	310.212	279.929	30.283
B2 complet.	29,89	298.893	0,3125	1,00	93.404	85.691	7.713	298.893	274.210	24.683
C espansione	1,18	11.789	0,3125	1,00	3.684	0	3.684	11.789	0	11.789
Zone artigianali	1,10	10.952	0,2000	0,64	2.190	1.025	1.165	7.009	3.281	3.729
Zone turistiche	26,98	269.796	0,2500	0,80	67.449	3.755	63.694	215.837	12.017	203.820
Sev.gen - scuole	3,39	33.896								
Verde PA	10,68	106.842								
Parcheggi	1,82	18.235								
Parchi	32,23	322.312								
Serv.Imp.tecnol	4,07	40.715								
verde privato	3,31	33.052								
TOT	173	1.730.688				243.465	85.720	843.740	779.087	274.303

STATO DI FATTO E PREVISIONI DI PIANO per Ambiti di urbanizzazione

AMBITI	ST	ST	SUL ammissibile	SUL esist	SUL residua	Volumi ammissibili	Volumi esistenti	Volumi residui	Volumi resid. esistenti	SUL resid. esist	Stanze equiv. esist (38 mq/ab)	Stanze equiv. progetto (38 mq/ab)	Fabbisogno pregresso (18 mq/ab)	Fabbisogno progetto (24 mq/ab)	Standard fabbisogno totale	Standard realizzati	Standard da realizzare
	Ha	mq	mq	mq	mq	mc	mc	mc	mc	mq	ab	ab	mq	mq	mq	mq	mq
ARR-CS	31,12	311.201	89.715	74.139	15.576	287.088	237.244	49.844	229.531	71.729	1.888	410	33.977	9.838	43.814	140.609	
ATO 1	71,26	899.886	99.802	89.401	10.401	319.366	286.084	33.282	282.253	88.204	2.321	274	41.781	6.569	48.350		31.228
ATO 2	12,67	126.727	14.569	10.398	4.171	46.622	33.275	13.347	30.157	9.424	248	110	4.464	2.634	7.098		
ATO 3	9,08	90.849	16.046	6.221	9.824	51.346	19.908	31.438	19.908	6.221	164	259	2.947	6.205	9.152		
ATO 4	23,34	233.413	18.099	16.235	1.864	57.918	51.953	5.965	51.953	16.235	427	49	7.690	1.177	8.868		8.868
ATS 1	38,76	387.590	22.494	11.732	10.761	71.980	37.544	34.436	25.492	7.966	210	283	3.774	6.797	10.570	32.499	95.400
ATS 2	35,29	352.874	51.887	2.525	49.362	166.037	8.079	157.958	7.845	2.452	65	1.299	1.161	31.176	32.337		32.337
TOT	222	2.402.539		210.653			674.088		647.141	202.231	5.322	2.683	95.794	64.395	160.189	173.108	167.833

DIMENSIONI E PREVISIONI DI PIANO PER DESTINAZIONI di PUCG

ZONE	ST <i>Ha</i>	ST <i>mq</i>	Indice <i>mq/mq</i>	Indice <i>mc/mq</i>	SUL amm <i>mq</i>	SUL esist <i>mq</i>	SUL residua <i>mq</i>	Volumi ammissibili <i>mc</i>	Volumi esistenti <i>mc</i>	Volumi residui <i>mc</i>	Volumi residenz. esistenti <i>mc</i>	SUL residenz. esist <i>mq</i>	Stanze equiv. esist <i>(38 mq/ab)</i> <i>ab</i>	Stanze equiv. progetto <i>(38 mq/ab)</i> <i>ab</i>	Fabbisogno pregresso <i>(18 mq/ab)</i> <i>mq</i>	Fabbisogno progetto <i>(24 mq/ab)</i> <i>mq</i>	Standard fabbisogno totale <i>mq</i>	Standard realizzati <i>mq</i>	Standard da realizzare <i>mq</i>
Nuclei sparsi	35,33	353.259				23.814			76.205		76.205	23.814	627		11.280	0	11.280		
Centro Storico	4,24	42.419				41.701			133.445		129.358	40.424	1.064		19.148		19.148		
B1 <i>complet.</i>	22,16	221.580	0,4375	1,40	96.941	87.478	9.463	310.212	279.929	30.283	279.929	87.478	2.302	249	41.437	5.977	47.414		
B2 <i>complet.</i>	29,89	298.893	0,3125	1,00	93.404	85.691	7.713	298.893	274.210	24.683	274.210	85.691	2.255	203	40.590	4.872	45.462		
C <i>espansione</i>	1,18	11.789	0,3125	1,00	3.684	0	3.684	11.789	0	11.789		0	0	97	0	2.327	2.327		
Zone artigianali	1,10	10.952	0,2000	0,64	2.190	1.025	1.165	7.009	3.281	3.729	3.281	1.025	27	31	486	736	1.222		
Zone turistiche	26,98	269.796	0,2500	0,80	67.449	3.755	63.694	215.837	12.017	203.820	11.783	3.682	97	1.676	1.744	40.228	41.972		
Sev.gen - scuole	3,39	33.896																33.896	
Verde PA	10,68	106.842																53.169	53.673
Parcheggi	1,82	18.235																4.780	18.235
Parchi	32,23	322.312																140.609	181.703
Serv.Imp.tecnol	4,07	40.715																40.715	
verde privato	3,31	33.052																	33.052
TOT	173	1.730.688				243.465	85.720	843.740	779.087	274.303	774.766	242.114	6.371	2.256	114.686	54.139	168.824	273.169	253.611

7. La Gestione

E' noto che l'efficacia di un piano è strettamente connessa con la sua corretta gestione e con le azioni politiche coerenti con le opzioni che hanno determinato il piano stesso. Uno strumento complesso, come un piano urbanistico redatto secondo i principi ed i criteri descritti nei punti precedenti, non può essere gestito con i sistemi tradizionali.

Esso ha l'esigenza di un continuo monitoraggio, che permetta di verificare l'efficacia delle operazioni previste dal piano e le eventuali deviazioni dei percorsi necessari al raggiungimento degli obiettivi generali.

Vale a dire che una volta fissate le invarianti strutturali (viabilità, centralità, sistema ambientale), le flessibilità permesse dal piano devono essere verificate man mano che vengono realizzate.

Un passaggio significativo è la traduzione degli obiettivi del piano in un insieme di norme che permettano una chiara definizione degli interventi possibili e limitino il più possibile il ricorso agli strumenti attuativi, nel tentativo di rendere operativo al massimo il piano generale.

Questo tentativo corrisponde ad un articolato la cui struttura è prefigurata come appare nel capitolo seguente.

7.1. La struttura delle norme tecniche di attuazione

Tutta la disciplina di attuazione sarà conformata alle evoluzioni normative ed alle specifiche disposizioni che sono derivate dalla applicazione delle leggi Regionali e nazionali, di cui le strutturanti sono :

LEGGE REGIONALE LAZIO N. 22 DEL 26-06-1997

LEGGE REGIONALE LAZIO 22 DICEMBRE 1999, N° 38

DECRETO LEGISLATIVO 19 AGOSTO 2005, N. 192 (direttiva 2002/91/CE)

DPR 6 GIUGNO 2001, N. 380

LEGGE REGIONALE LAZIO 27 MAGGIO 2008, N. 6

LEGGE REGIONALE LAZIO 11 AGOSTO 2009, N. 21

LEGGE 122/2010

Titolo I: Disposizioni generali:

a) oggetto ed elaborati del piano:

gli elaborati sono articolati in analisi e progetto(proposte); si tratta nel primo caso di elaborati che permettono di comprendere le scelte del piano, ma non fanno parte del bagaglio normativo, che sarà costituito dalle Norme Tecniche di Attuazione e dalle tavole del piano alla scala 1:10.000 e 1:5.000 denominate P.

b) parametri e classificazioni:

grandezze urbanistiche; grandezze edilizie; indici, classificazioni delle destinazioni d'uso e relativo carico urbanistico; standard urbanistici per gli interventi urbanistici e edilizi; categorie di intervento urbanistico e edilizio; categorie di intervento ambientale;

c) attuazione e gestione del Piano:

descrizione dei sistemi e delle componenti ; attuazione del piano; criteri di perequazione urbanistica; eventuali criteri di compensazione; modalità di formazione e attuazione degli interventi indiretti; programmi integrati di intervento; soluzioni di urbanistica partecipata/concordata;

Titolo II: Il sistema insediativo

a) componenti del sistema insediativo:

articolazione del sistema insediativo in tessuti che individuano tipi di città con caratteri strutturali diversi;

b) città storica:

definizione, obiettivi e componenti della città storica; tessuti; preesistenze storiche; impianti urbani; edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico; ambiti di valorizzazione della città storica ecc.; norme generali e norme specifiche per le singole componenti;

c) città consolidata

definizione obiettivi e componenti della città consolidata; norme generali e norme specifiche per i vari tipi di tessuto; verde privato; servizi e verde con cessione compensativa;

d) città della trasformazione:

definizione, obiettivi e componenti della città della trasformazione; ambiti di trasformazione e relative norme generali; ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali; ambiti di trasformazione integrati con alte percentuali di destinazioni terziarie; ambiti di trasformazione prevalentemente per attività produttive e turistico ricettive;

Titolo III: Il sistema ambientale

a) componenti del sistema ambientale:

componenti del sistema ambientale; aree naturali protette; reticolo idrografico; rete ecologica; unità di paesaggio;

b) territorio agricolo:

articolazione della disciplina ; norme generali e specifiche per l'edilizia rurale e per gli spazi di pertinenza degli edifici; area agricola e area agricola con valenza ambientale; piano ambientale di miglioramento agricolo (PAMA); servizi per la produzione, il deposito e la vendita dei prodotti agricoli;

Titolo IV: Il sistema dei servizi delle infrastrutture e degli impianti

a) componenti del sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti:

descrizione e classificazione;

b) servizi pubblici:

norme generali; servizi pubblici di livello urbano; verde e servizi pubblici di livello locale; (la destinazione verde e servizi locali è riferita alle aree per gli standard carenti, che saranno oggetto di cessione compensativa)

- c) verde privato:
 attrezzature sportive o zone edificate a bassa densità, in cui la dotazione di verde dei lotti costituisca elemento prevalente sull'edificato conferendo alla zona un particolare valore paesistico.
- d) infrastrutture per la mobilità
 classificazione gerarchica delle strade e relativo rispetto e indicazioni per la riduzione degli impatti
- e) infrastrutture tecnologiche
 si tratta di elementi areali pertinenti agli impianti necessari alla organizzazione e alla distribuzione energetica , fognaria, idrica, del gas e dello smaltimento dei rifiuti
- f) reti tecnologiche
 si tratta delle reti delle infrastrutture di cui al punto precedente , in cui saranno indicati i dispositivi per la riduzione degli impatti

Titolo V: Norme finali

- a) adeguamenti, deroghe, norme transitorie

si tratta di individuare quelle situazioni in cui al momento dell'adozione del piano siano già state prese delle decisioni politico-amministrative, formalizzate o meno, che si vogliono mantenere e che potrebbero essere in contrasto con l'applicazione delle norme del piano.