

Varianti di recupero dei nuclei edilizi spontanei

Nucleo 4 - Piani di Caiano 2

Nucleo 5 - Valle Moretta



Normativa regionale

legge regionale 2 maggio 1980, n. 28

Obiettivi:

- riqualificazione urbanistica del tessuto urbano
- individuazione dei nuclei edilizi abusivi
- perimetrazione delle parti del territorio occupate da costruzioni abusive

Contenuti:

- individuazione delle aree per gli standard* attraverso i comparti edificatori (principio perequativo)**

* istruzione 4,5 mq - servizi pubblici 2 mq - verde 9 mq - parcheggi 2,5 mq

** prevede una equa ripartizione di oneri e onori tra i proprietari dei terreni, ai quali è riconosciuto il diritto edificatorio in cambio della cessione delle aree



Normativa nazionale

D.lgs. 152/2006 - Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Contenuti:

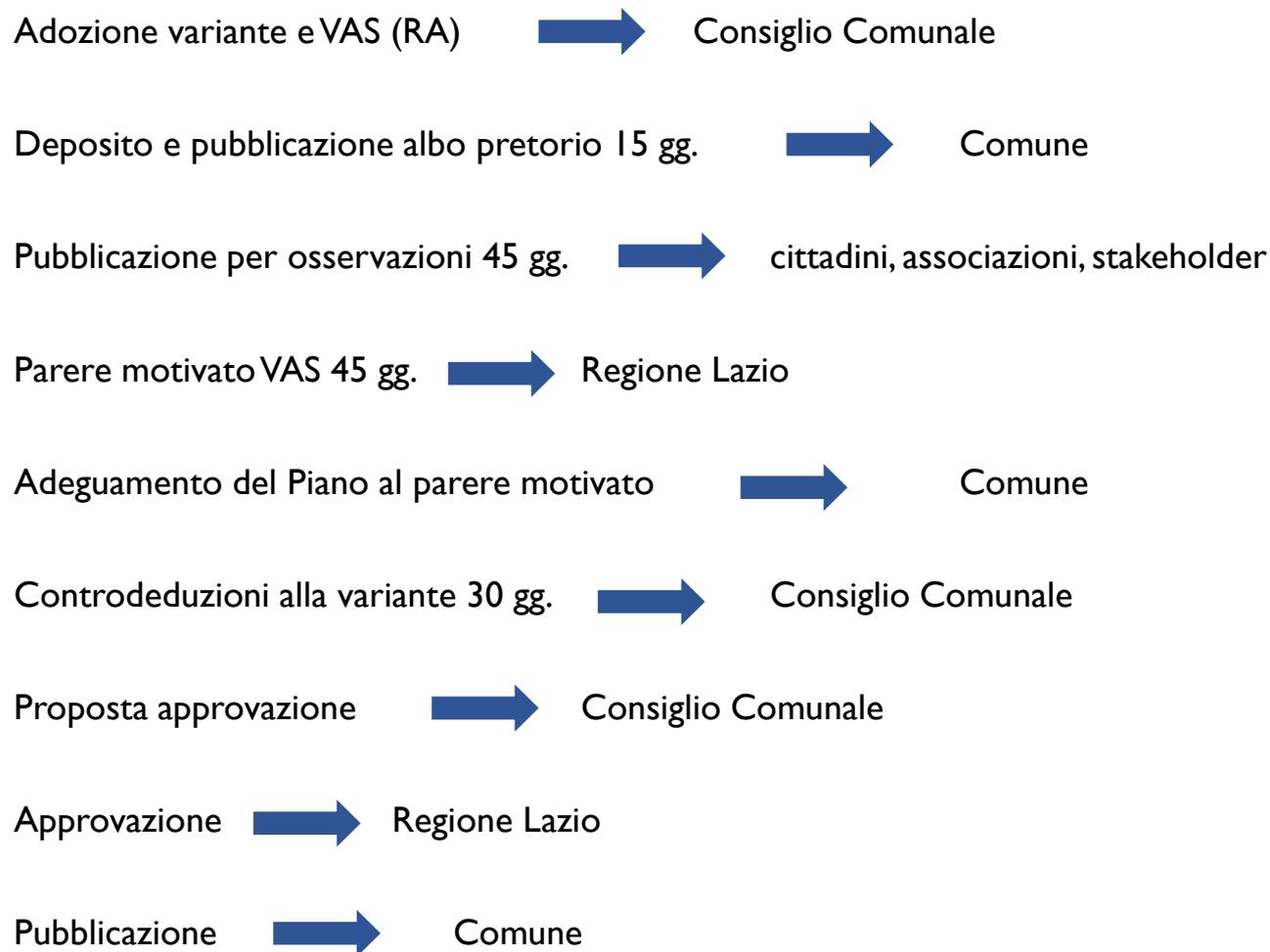
- procedura obbligatoria per gli strumenti di pianificazione territoriale
- metodologia per progettare meglio e bene

Finalità:

- promuovere la crescita sostenibile e tutelare l'ambiente dai possibili impatti significativi derivanti dall'attività antropica
- rendere sostenibili le scelte di pianificazione per garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente
- assicurare il controllo delle scelte di pianificazione in itinere e rendere possibile la conseguente correzione

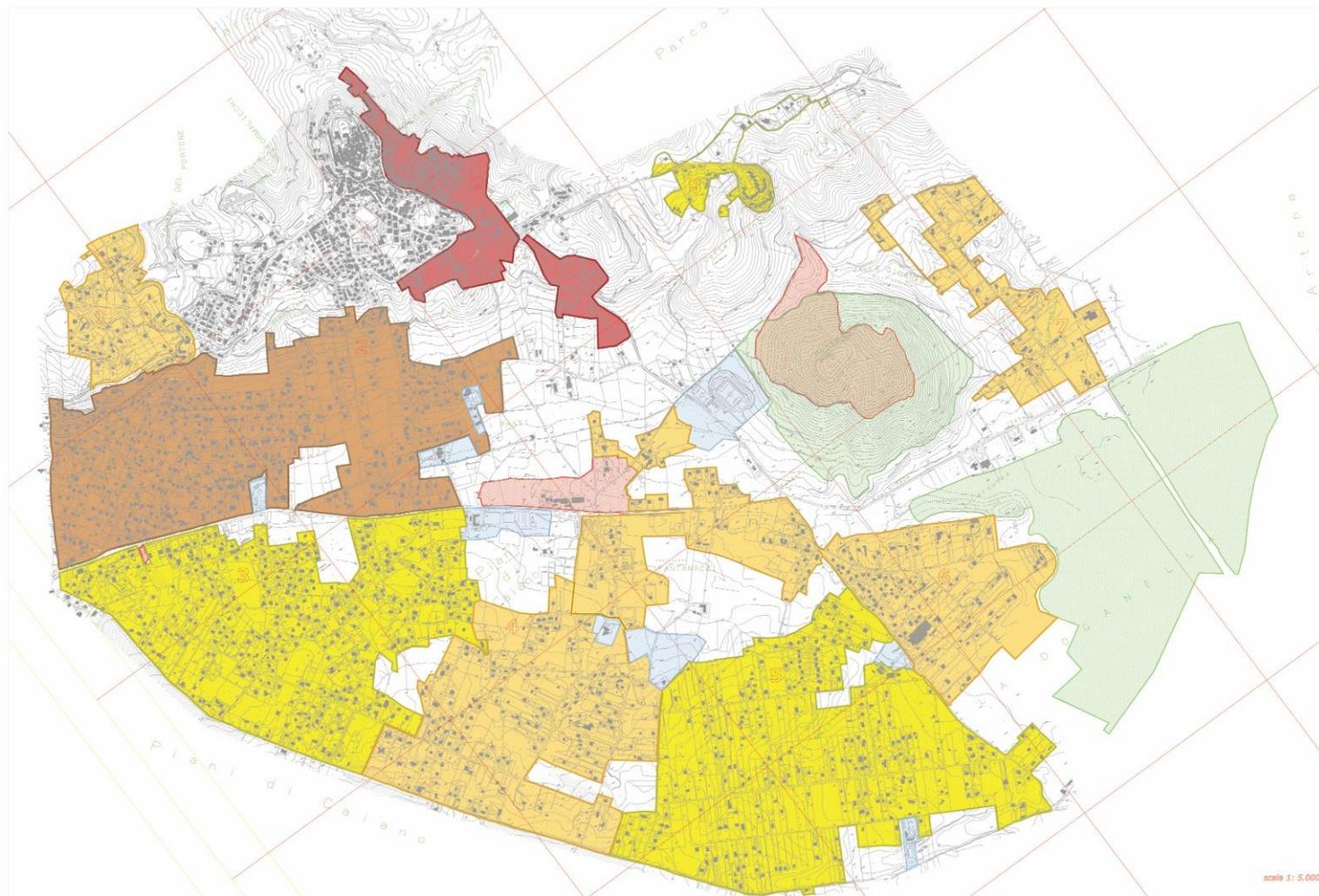


Procedura di approvazione



Inquadramento territoriale

Perimetrazioni nuclei abusivi - DCC 18/2007



COMUNE ROCCA PRIORA



COMITATO PIANI DI CAIANO

Nuclei 4 - 5

Adozione DCC 48/2022 e DCC 49/2022

Criticità:

- edificazione sparsa
- mancanza di standard (spazi pubblici, verde)
- carenza aree libere per gli standard a causa dei vincoli sovraordinati (es. aree intercalderiche 85% - Piano del Parco dei Castelli)
- difficoltà collegamenti stradali

Obiettivi:

- riqualificazione urbanistica del territorio con il minimo consumo di suolo
- reperire le aree per gli standard
- ricucitura del tessuto urbano
- miglioramento accessibilità e potenziamento della viabilità
- salvaguardia aree di pregio naturalistico e paesaggistico



Nuclei 4 - 5

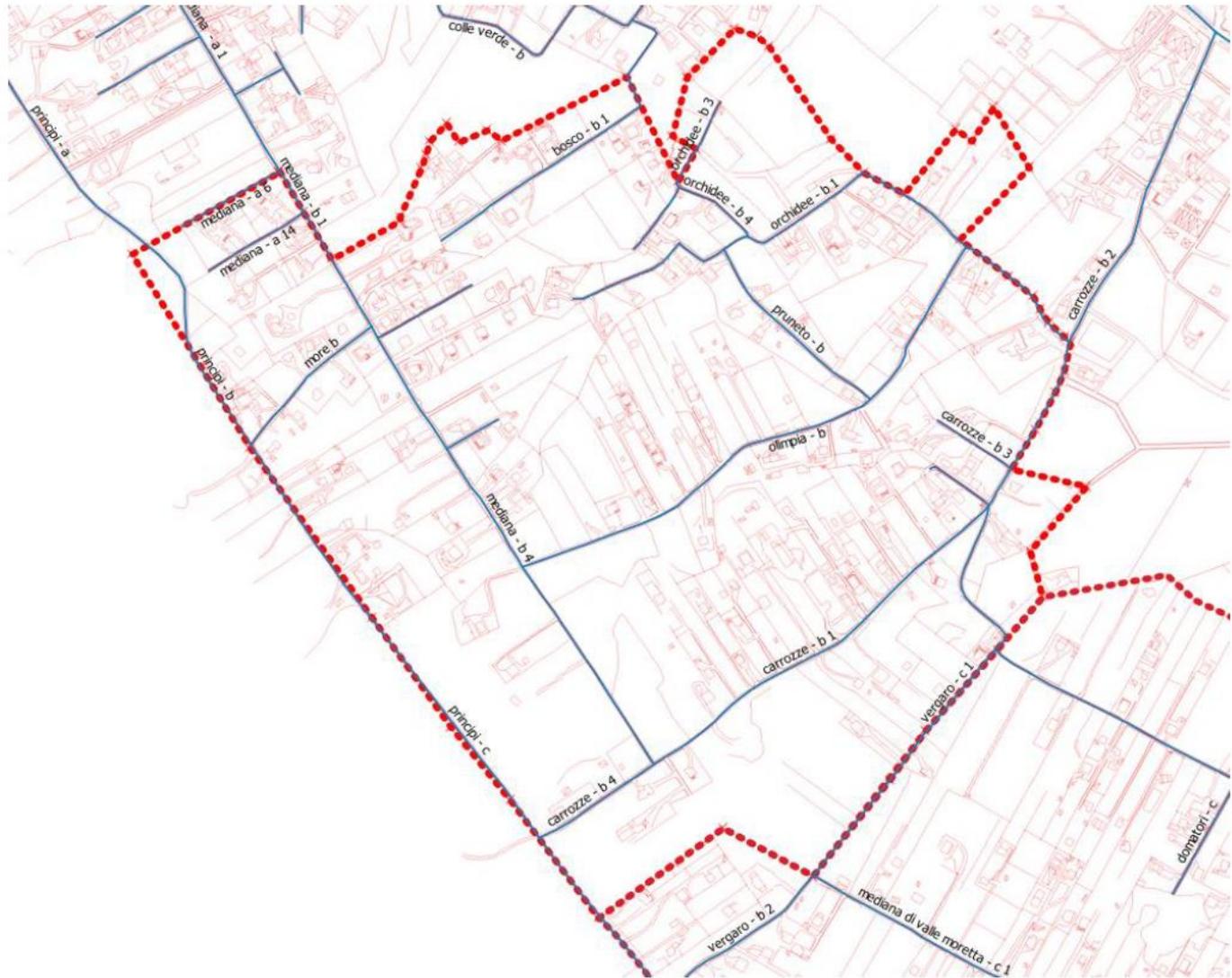
Adozione DCC 48/2022 e DCC 49/2022

Contenuti:

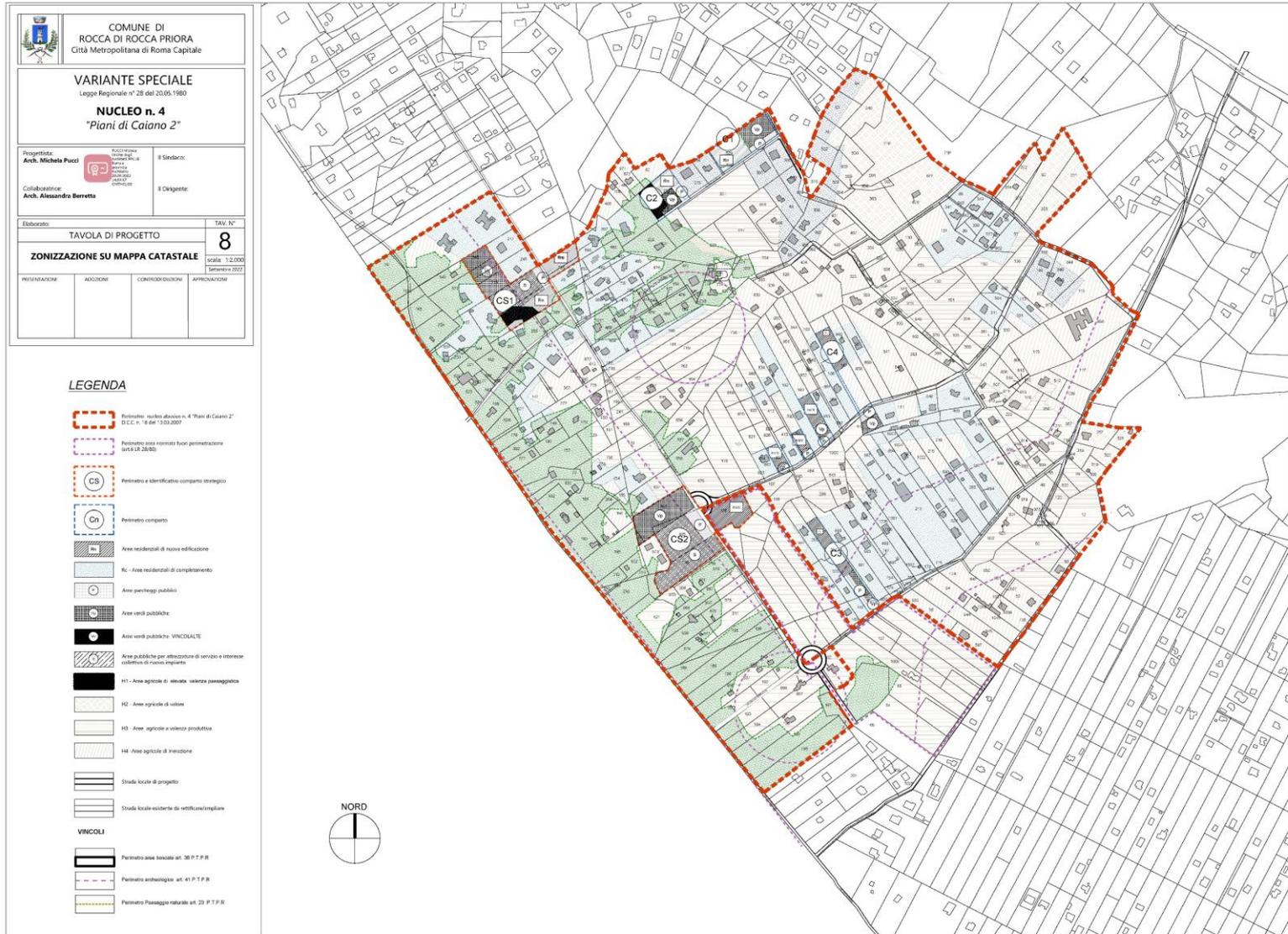
- via Mediana diventa l'asse urbano a servizio dei nuclei su cui si attestano i servizi pubblici comprensoriali nei comparti strategici (scuola, mercato, polo di attività miste)
- realizzazione parchi pubblici
- realizzazione rotatorie e parcheggi diffusi
- creazione di nuove piazze



Perimetro Nucleo 4 - Piani di Caiano 2



Nucleo 4 - Piani di Caiano 2



Nucleo 4 - Piani di Caiano 2

Dati riassuntivi

Superficie territoriale nucleo abusivo perimetrato	mq 909.400
Superficie lotti non edificati	mq 431.700
Superficie lotti edificati	mq 477.700
Cubatura esistente	mc 166.803
IFT medio delle aree già edificate	mc/mq 0.35
Abitanti insediati nei lotti già edificati (100 mc/ab)	1.668
Standard esistenti	0
Superficie aree libere da utilizzare per COMPARTI (non oggetto di vincoli)	mq 54.452
Superficie area Rn destinata a nuova edificazione	mq 17.510
Superficie esterna alla perimetrazione , normata dalle NTA	mq 17.650
IFT dei comparti	mc/mq 0.35
Cubatura realizzabile residenziale nelle ZONE Rn	mc 19.058
Nuovi abitanti in Zona Rn (Comparti)	191
IFF medio aree residenziale Rn dei comparti	mc/mq 1,00
Superficie aree Rc	mq 188.861
Cubatura realizzabile in ZONA Rc (completamento) fino a IFF 0.27 (ART.8 NTA)	mc 10.850
Incremento abitanti zona Rc	108
Standard totali di progetto	Mq 23.813
Aree a verde pubblico Vp	Mq 15.687
Aree a parcheggio Pp	Mq 4446
Aree attrezzature pubbliche Sp	Mq 11.350
Aree stradali interne ai comparti Vp	Mq 3.219
Standard per nuovi abitanti (191+108= 299) pari a 24 mq/ab	Mq 7.179
Standard per abitanti nucleo abusivo già insediati (1668) pari a 14.5 mq/ab	Mq 24.186

Superficie nuove strade esterne ai comparti	Mq 2.730
Cubatura residenziale di progetto	Mc 29.900
Incremento percentuale cubatura residenziale del nucleo	17.93%
Abitanti insediabili	299
Superficie destinata a nuova edificazione (abitazioni +servizi)	Mq 28.860
Standard totali progettati	Mq 31.483

Lotti regolari con permesso a costruire: 15%
Lotti abusivi e non sanati: 15% sup. edificata
Lotti oggetto di sanatoria 47/1985: 50%
Lotti oggetto di sanatoria 724/1994: 13%
Lotti oggetto di sanatoria 326/2003: 7%



Perimetro Nucleo 5 - Valle Moretta



Nucleo 5 - Valle Moretta

Dati riassuntivi

I principali dati dimensionali che caratterizzano la variante speciale sono i seguenti:

- Indice di fabbricabilità territoriale IFT: **0,27 mc/mq** nei **comparti C** e **0,35 mc/mq** nei **comparti CS**

Consistenza edilizia							Incidenza di crescita		
Perimetro nucleo	Cubatura regolare	L. n. 47/85	L. n. 724/94	D. Lgs. n. 326/03	non denunciate	Cubatura totale	L. n. 47/85	L. n. 724/94	D. Lgs. n. 326/03
ha	mc	mc	mc	mc	mc	mc	%	%	%
140	9.922	139.998	9.640	11.880	17.440	188.880	74	5	6

Abitanti			Fabbisogno standars	Verde	Parcheggi	Servizi	Strade	Standars di progetto	Standars pro capite
Esistenti	C	CS							
1888	157,0	308,0	18 x 2353 42353,81	22001	7561	15234	8820	44796,00	19,04
2353									

