

COMUNE DI LATINA



REVISIONE DEL P.P.E. di BORGO CARSO

Delibera di giunta n° 719/2006 del
18/12/2006

RELAZIONE

PROGETTISTI:

Ing. GIORGIO BERTAZZONI
C.f. BRT GRG 52H02 H647B

Arch. MARCELLO CAMPAGNA
C.f. CMP MCL 56P24 4698A

Arch. PAOLO DE MARCHI
C.f. DMR PLA 61D09 E472I

Arch. ROBERTO SERGIO PASSARELLI
C.f. PSS RRT 62B24 I8720

Ing. STEFANO ROCCO
C.f. RCC SFN 58R11 I339Y

Arch. RAFFAELE SISCA
C.f. SSC RFL 63C25 F224F

Data:

10/12/2024

AGGIORNAMENTI:

SCALA:

1: 2000

TAV.:

R1

INDICE

1. PREMESSA ALLA REVISIONE DEI P.P.E.	pag. 2
2. PREVISIONE DEL P.R.G. VIGENTE	2
3. PREVISIONI DEL P.P.E. VIGENTE DI BORGO CARSO	2
4. DIMENSIONAMENTO DEL P.P.E. VIGENTE DI BORGO CARSO	4
4.1 ZONA R8	4
4.2 ZONA Q	4
4.3 ZONA P.E.E.P.	5
4.4 AREE PER ISTRUZIONE	5
5. STATO DI ATTUAZIONE DEL P.P.E. VIGENTE DI BORGO CARSO	6
5.1 STATO DI ATTUAZIONE DELLA VOLUMETRIA DEL P.P.E. VIGENTE	6
5.2 STATO DI ATTUAZIONE DELLE ZONE PER L'ISTRUZIONE	7
5.3 STATO DI ATTUAZIONE DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	7
5.4 STATO DI ATTUAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI	7
5.5 STATO DI ATTUAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI	7
5.6 STATO DI ATTUAZIONE DELLA VIABILITÀ	8
6. CONCLUSIONI SULLO STATO DI ATTUAZIONE DEL P.P.E. VIGENTE	8
7. PROGETTO DI REVISIONE DEL PPE	10
 PROGETTO DI REVISIONE DEL PPE E PTPR – RELAZIONE	 14

1. PREMESSA ALLA REVISIONE DEI P.P.E.

In attuazione a quanto previsto dal P.R.G. con delibera del Consiglio Comunale n. 157 del 09/12/1987 veniva approvato il Piano Particolareggiato di Esecuzione di Borgo Carso; Borgo, dislocato in prossimità della zona industriale del Consorzio Roma – Latina, dell'aeroporto e di strade di grande comunicazioni, quali la S.S. n° 7 Appia ed il previsto asse industriale.

Decorsi diversi anni dalla data di adozione del Piano si rende necessario per l'Amministrazione Comunale delineare un quadro chiaro sullo sviluppo urbanistico del Borgo con particolare riferimento allo stato di attuazione delle previsioni di piano.

Con Deliberazione di incarico della Giunta Municipale n.719/2006 del 18/12/2006 veniva incaricato il presente gruppo di progettisti per la revisione del P.P.E. del Borgo.

2. PREVISIONE DEL P.R.G. VIGENTE

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina, approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 6476 del 13/01/1972, individua il comprensorio del P.P.E. di Borgo Carso su una superficie territoriale di 19.760 ha, ed una densità territoriale di 100 ab/ha, consentendo pertanto l'insediamento di 1.976 abitanti ed una volumetria totale pari a 197.600 mc.

3. PREVISIONI DEL P.P.E. VIGENTE DI BORGO CARSO

Il Piano vigente prevede lo sviluppo principale del Borgo lungo un asse viario denominato "Strada Gialla", orientato in direzione Nord – Sud e perpendicolare alla via Appia.

I nuovi edifici previsti dal P.P.E. vigente sono destinati in parte all'edilizia economico – popolare ed in parte ad edilizia privata.

In particolare i nuovi edifici di edilizia privata sono dotati di piastre e negozi al piano terra.

Il P.P.E. vigente suddivide l'area del comprensorio con superficie totale di 19,760 ha, in tre zone principali:

- la zona R8 di ristrutturazione con superficie di 8,978 ha;
- la zona Q di espansione con superficie di 7,516 ha;
- la zona P.E.E.P. di edilizia economica e popolare con superficie di 3,266 ha.

Nella zona di espansione Q e nella zona di edilizia economica e popolare P.E.E.P. l'edilizia prevista è principalmente bassa continua, costituita dagli edifici articolati con asse fondamentale orientato a 45° rispetto all'asse viario e da edifici lineari ad asse parallelo alle strade.

La ristrutturazione della zona R8 viene effettuata mediante completamento e rilottizzazione,

utilizzando sostanzialmente la tipologia edilizia delle altre zone.

Il dimensionamento del Piano Particolareggiato vigente è stato effettuato basandosi sulle possibilità insediative previste nel Piano Regolatore Generale, di 1.976 abitanti.

Le previsioni delle attrezzature sociali di base quali Scuole, spazi attrezzati per i giochi, attrezzature dell'interesse generale, sono state effettuate assumendo come parametri le percentuali ottimali stabilite dal D.M. 02/03/68 e dal 21/03/70 per l'edilizia scolastica.

Sono previste opere di interesse comune quali la Biblioteca e il Centro Culturale.

È previsto il potenziamento della Scuola Elementare, la conservazione dell'attuale Scuola Materna.

Per quanto riguarda la Scuola Media, vista la ridotta popolazione scolastica del Borgo, è prevista l'utilizzazione delle attrezzature scolastiche da realizzarsi nel vicino e più consistente Borgo Podgora.

Il Piano vigente prevede un sistema viario, con assi stradali principali costituiti dalla "Strada Gialla", che si sviluppa in direzione Nord – Sud perpendicolarmente alla via Appia, e trasversalmente verso la campagna dalla "Strada Campomaggiore" che si collega al centro del Borgo tramite due strade quali "Via Fedro" e "Via Erodoto".

Nel limite del P.P.E., con variante alle Norme Tecniche del P.R.G. per la tutela degli edifici ed ambiti storici di fondazione della Città di Latina, adottata con D.C.C. n. 186 del 06/10/1997 e approvata dalla Giunta Regionale in data 13/12/2004, sono stati individuati quattro fabbricati storici:

- 1) la Chiesetta contraddistinta al foglio n.55 mappale A
- 2) l'abitazione annessa alla Parrocchia contraddistinta al foglio n.55 mappale 51
- 3) il magazzino contraddistinto al foglio n.55 mappale 58
- 4) l'edificio del vecchio Consorzio Agrario contraddistinto al foglio n.55 mappale 60.

Detti edifici storici sono quindi vincolati ai sensi e con le modalità previste dall'art. 3 bis delle Norme Tecniche del P.R.G. vigente; su questi edifici inoltre sono inoperanti le previsioni di P.R.G. e quelle risultanti dalle tavole di zonizzazione e/o lottizzazione previste nel P.P.E..

Tutti e quattro gli edifici sono di Categoria B, ossia edifici costruiti fra la data di fondazione e l'anno 1948, e quindi caratterizzanti la struttura architettonica del Borgo.

Per gli edifici di categoria B sono consentiti solo interventi di restauro e/o risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne alle singole unità immobiliari, con prescrizione di ripristinare il più possibile strutture e materiali caratteristici.

4. DIMENSIONAMENTO DEL P.P.E. VIGENTE DI BORGO CARSO

Il Piano prevede di insediare in totale 1.976 abitanti, includendo in tale numero anche i 303 abitanti già insediati in zona R8 alla data di redazione del piano.

4.1 ZONA R8

Nella zona R8, con superficie totale di 8,978 ha e superficie fondiaria di 35.950 mq, il piano prevede di insediare 796 abitanti.

La densità territoriale di popolazione è fissata in 88 ab/ha.

Il volume da realizzare complessivamente in 85.394 mc.

La densità edilizia territoriale risulta quindi essere pari a 9.510 mc/ha, mentre la densità edilizia fondiaria è 23.753 mc/ha.

La ristrutturazione della zona R8 viene effettuata mediante completamento e rilottizzazione.

In tale area, che racchiude il nucleo storico di aggregazione del Borgo, il piano particolareggiato prevede una edificazione residenziale prevalentemente di tipo “Bassa continua” e “Associata”.

Inoltre il piano prevede 11.660 mq da destinare all’istruzione, predisponendo l’ampliamento sia della Scuola Materna che della Scuola Elementare esistenti.

Ancora in zona R8 il piano assegna aree di interesse comune per 7.525 mq, localizzandole in parte in prossimità dell’edificio storico del vecchio Consorzio Agrario, dove prevede la realizzazione di un centro culturale e biblioteca e di una sala conferenze e concerti, ed in parte nelle vicinanze della nuova Chiesa.

Per quanto attiene agli spazi pubblici attrezzati il piano particolareggiato assegna 4.140 mq che risultano essere collocati in modo alquanto disomogeneo e frammentato, quasi a perdere la prerogativa di “spazio attrezzato”.

Alla viabilità e alle attrezzature stradali il piano nella zona R8 assegna aree per 24.769 mq e 5.736 mq da destinare a parcheggi.

4.2 ZONA Q

Nella zona Q, con superficie totale di 7,516 ha e superficie fondiaria di 28.696 mq, il piano prevede di insediare 700 abitanti.

La densità territoriale di popolazione è fissata in 93 ab/ha.

Il volume da realizzare complessivamente è di 70.945 mc.

La densità edilizia territoriale risulta quindi essere pari a 9.439 mc/ha.

La densità edilizia fondiaria è 24.722 mc/ha.

Nella zona Q il piano particolareggiato prevede una edificazione residenziale prevalentemente di tipo

“Bassa continua” e dota la zona di una nuova Scuola Materna da realizzare su un’area di 1.808 mq. Non sono previste in zona Q aree di interesse comune.

Il piano particolareggiato assegna 33.680 mq agli spazi pubblici attrezzati, prevedendo l’ubicazione del campo di calcio.

Alla viabilità e alle attrezzature stradali il piano assegna aree per 8.136 mq, e 2.840 mq da destinare a parcheggi.

4.3 ZONA P.E.E.P.

Nella zona P.E.E.P., con superficie totale di 3,266 ha e superficie fondiaria di 15.650 mq, il piano prevede di insediare 480 abitanti.

La densità territoriale di popolazione è fissata in 147 ab/ha

Il volume da realizzare complessivamente in 41.260 mc.

La densità edilizia territoriale risulta quindi essere pari a 12.633 mc/ha.

La densità edilizia fondiaria è 26.364 mc/ha.

Nella zona P.E.E.P. il piano particolareggiato prevede una edificazione residenziale prevalentemente di tipo “Bassa continua”, costituita da edifici articolati con asse fondamentale orientato a 45° rispetto all’asse viario e da edifici lineari ad asse parallelo alle strade, così come previsto per la parte della zona Q posta a ridosso del limite superiore della zona P.E.E.P..

Non sono previste in zona P.E.E.P. aree di interesse comune.

Il piano particolareggiato assegna 8.294 mq agli spazi pubblici attrezzati.

Alla viabilità e alle attrezzature stradali vengono assegnate aree per 6.130 mq, e 1.236 mq da destinare a parcheggi.

4.4 AREE PER L’ISTRUZIONE

Tabella 3: Attrezzature per l’istruzione

ATTREZZATURE		STANDARD MINIMI mq. x abitante D.I. 02/04/68		STANDARD DI P.R.G. ¹⁾ mq. x abitante		STANDARD ADOTTATO mq. x abitante		STANDARD GLOBALE ADOTTATO ²⁾ mq. x abitante	
Asili Nido e Scuole Materne		0,80 x 2.884	2.307			2,45 x 2.884	7.058		
Scuole Elementari		2,50 x 2.884	7.210	4,84 ¹⁾ x 2.884	13.958	2,82 x 2.884	8.160		
Scuole Medie	a Borgo Podgora	1,20 x 2.884	3.460			1,20 x 2.884	3.460	5,27 ²⁾ x 2.884	15.218
TOTALI		mq	12.977	mq	13.958	mq	18.678	mq	15.218

¹⁾ Tali coefficienti vengono ricavati dalla media ponderale tra gli standard fissati dal piano per le zone R8 e Q considerando la popolazione sparsa tra quella della Q per quanto riguarda le aree destinate all’istruzione;

²⁾ Tale standard è determinato comprendendo la quota di superficie relativa alla scuola media attribuita a Borgo Podgora.

Tabella 4: Altre attrezzature normate dal D.L. 02/04/68

	STANDARD MINIMI DI P.R.G.		STANDARD ADOTTATI	
Interesse comune	2,00 X 2.884	5.768	2,61 X 2.884	7.525
Spazi pubblici attrezzati	14,37 X 1.976	28.438	23,3 X 1.976	46.114
Parcheggi	2,29 X 1.976	4.525	4,96 X 1.976	9.812
TOTALI		38.731		63.451

Tabella 5: Dimensionamento delle nuove attrezzature

		Asili Nido e Scuole Materne	Scuole Elementari	Scuole Medie
POPOLAZIONE		2.884	2.884	
Alunni ogni 100 abitanti	Standar nazionali	1/3	8/10	
	Standard di progetto	6,00	13,80	
Numero di alunni		87	288	
Numero di aule necessario D.L. 21/03/70		4	12	
Superficie totale necessaria D.L. 21/03/70		3.000	6.960	
Superficie totale prevista		7.058	8.160	
Numero di attrezzature		3	-	
Numero di aule previste per attrezzature		2+2+2	14	

5. STATO DI ATTUAZIONE DEL P.P.E. VIGENTE DI BORGO CARSO

5.1 STATO DI ATTUAZIONE DELLA VOLUMETRIA DEL P.P.E. VIGENTE

Dallo studio effettuato sul confronto fra le previsioni e lo stato di attuazione del P.P.E. vigente emerge quanto segue:

- il volume attualmente realizzato è di circa 163.475 mc ed è così costituito:
 - 117.029 mc con destinazione d'uso residenziale;
 - 11.655 mc con destinazione d'uso commerciale;
 - 11.291 mc con destinazione d'uso per attività di ristorazione;
 - 23.500 mc con destinazione d'uso industriale (attività molitoria).

Nella Tabella 2 per ogni zona del comprensorio (R8, Q, P.E.E.P.) sono riportati i valori corrispondenti ai volumi realizzabili e ai volumi realizzati totale, oltre che i valori dei volumi realizzati

distinti per destinazione d'uso.

Tabella 1: Confronto fra le previsioni e lo stato di attuazione del P.P.E vigente

Zone	Numero di abitanti previsti	Superficie totale (ha)	Densità territoriale di popolazione (ab/ha)	Volume realizzabile (mc)	Volume realizzato residenziale (mc)	Volume realizzato industriale (mc)	Volume realizzato Attività di ristorazione (mc)	Volume realizzato commerciale (mc)
R8	796	8,978	88	85.390	46.577	23.500	8.691	9.630
Q	700	7,516	93	70.787	29.198	0	2.600	2.025
P.E.E.P.	480	3,266	146	41.254	41.254	0	0	0
TOTALI	1.976	19,760		197.431	117.029	23.500	11.291	11.655

5.2 STATO DI ATTUAZIONE DELLE ZONE PER L'ISTRUZIONE

Riguardo alle previsioni di piano per le zone e le attrezzature destinate all'istruzione, la Scuola Elementare ricadente nella zona R8 è stata potenziata solo in parte.

Le due nuove strutture per le Scuole Materne e Asili Nido previste, una in zona Q e l'altra in zona P.E.E.P., non sono state realizzate. Tuttavia è stata ampliata la Scuola Materna esistente, localizzata in zona R8, per la quale il Piano prevedeva la conservazione del volume.

5.3 STATO DI ATTUAZIONE DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Le uniche attrezzature di interesse comune previste dal Piano, ovvero la Biblioteca e Centro Culturale e la Sala conferenze e concerti, ubicate tutte nella zona R8, in prossimità dell'edificio del vecchio Consorzio Agrario, che avrebbero dovuto integrare la struttura del centro storico del Borgo, non sono state ad oggi realizzate.

5.4 STATO DI ATTUAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI

In tutto il comprensorio del P.P.E., le aree destinate ad accogliere gli spazi pubblici attrezzati, ad eccezione dell'area occupata dal campo di calcio, si presentano come delle superfici a verde in stato di abbandono.

5.5 STATO DI ATTUAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI

Le nuove zone destinate a parcheggi pubblici non sono state realizzate.

ZONE	R8	Q	P.E.E.P.	TOTALI
Parcheggi	5.736	2.840	1.236	9.812

5.6 STATO DI ATTUAZIONE DELLA VIABILITÀ

Il piano prevede un sistema viario costituito da strade che si articolano in maniera piuttosto regolare nella zona R8 ripercorrendo in larga parte i tracciati originari, e da strade e percorsi pedonali che si insinuano tra i fabbricati delle nuove zone di espansione e di edilizia economica e popolare, formando un fitto reticolo.

ZONE	R8	Q	P.E.E.P.	TOTALI
Strade e attrezzature stradali	24.769	8.136	6.130	39.035

La nuova viabilità prevista dal Piano, che avrebbe dovuto svilupparsi con strade secondarie e percorsi pedonali nelle zone Q e P.E.E.P., è stata attuata solo in minima parte. Sono stati realizzati solo alcuni tratti dei tracciati previsti, strettamente necessari per servire i nuovi fabbricati residenziali edificati.

6. CONCLUSIONI SULLO STATO DI ATTUAZIONE DEL P.P.E. VIGENTE

In definitiva, da un'analisi puntuale è emerso che in due zone, le previsioni del P.P.E. vigente, risultano non attuate e difficilmente attuabili.

Una prima zona, posta a nord - est del Borgo, ricade in parte in zona R8 ed in parte in zona Q.

Tale zona, di circa 12.000 mq, è attualmente interessata da un complesso ricettivo adibito a ristorazione. In tale zona il P.P.E. vigente prevede dei complessi edilizi di tipologia BC3, BC5 e I2 per una volumetria realizzabile totale di 37.960 mc.



Figura 1: Foto aerea raffigurante lo stato attuale dell'area occupata dal complesso ricettivo adibito a ristorazione (ristorante “Il Ritrovo”)

Una seconda zona, posta a sud - ovest del Borgo, ricade in parte in zona R8 ed in parte in zona Q.

Tale zona, di circa 5.000 mq, è attualmente interessata da un complesso industriale (mulino). In tale zona il P.P.E. vigente prevede dei complessi edilizi di tipologia BC1 e I1 per una volumetria realizzabile totale di 13.000 mc.



Figura 2: Foto aerea raffigurante lo stato attuale dell'area occupata complesso industriale (mulino)

Le attrezzature di interesse comune a servizio del Borgo risultano essere piuttosto carenti non essendo state attuate le previsioni del piano.

Alcune criticità riguardano anche gli spazi pubblici attrezzati, soprattutto nelle nuove zone di espansione e di edilizia economica e popolare.

Gli spazi pubblici attrezzati trovando collocazione per lo più all'interno del fitto reticolo di strade e percorsi pedonali, risultano nell'insieme alquanto disomogenei e frazionati, al punto da perdere la prerogativa di "spazi attrezzati", anche se rispettano da un punto di vista numerico gli standard minimi previsti dal D.I. 02/04/68 e dal P.R.G. vigente.

Si fa notare inoltre che la fruibilità dell'area sportiva destinata attualmente al campo di calcio risulta compromessa da mancanza di una viabilità adeguata e di zone destinate a parcheggio.

7. PROGETTO DI REVISIONE DEL P.P.E

Il progetto di revisione del Piano, si pone come obiettivo la risoluzione delle criticità emerse dall'analisi dello stato di fatto e l'introduzione dell'istituto della perequazione per l'attuazione delle previsioni del P.P.E in merito alla realizzazione degli spazi pubblici.

Si riassumono brevemente le criticità emerse e già trattate nel capitolo precedente :

- 1) spazi pubblici destinati al verde non realizzati, in quanto a tutt'oggi le aree non sono state acquisite al patrimonio comunale;
- 2) verde sportivo (attuale campo di calcio) caratterizzato da una viabilità inadeguata e privo di aree destinate a parcheggio;
- 3) presenza nella zona posta a nord – est del borgo di un complesso ricettivo adibito a ristorazione che contrasta con le previsioni del P.P.E. vigente per le destinazioni assegnate a quest'area;
- 4) presenza nella zona posta a sud - ovest del borgo di un complesso industriale che impedisce l'attuazione delle previsioni del P.P.E. vigente.
- 5) una parte consistente dell'area posta al centro del Borgo, dove è collocato attualmente il giardino pubblico, risulta destinata dal PPE vigente, a zona per l'istruzione (scuola elementare).

Pertanto il progetto di revisione del P.P.E. prevede quanto segue:

- Acquisizione delle aree con destinazione pubblica attraverso il meccanismo perequativo;
- Attribuzione della destinazione a Servizi Generali Turistico-ricettivi all'area in cui è insediata l'attività di ristorazione. Si considera infatti, che la volumetria residenziale insediabile, prevista dal P.P.E. vigente, è difficilmente realizzabile, poiché risulterebbe in contrasto con le attività svolte;
- riqualificazione della zona posta a sud-ovest del borgo (Mulino) occupata attualmente da un complesso industriale di carattere ormai obsoleto, attribuendo a tale area la destinazione d'uso di Servizi Generali, Commerciali, Terziari e residenziale.

Nella stessa zona a S-O, il progetto prevede l'ampliamento dei limiti del P.P.E. vigente al fine di includere un'area attualmente in zona agricola di circa 7.400 mq. da destinare in parte a verde e in parte ad edilizia scolastica; tale ampliamento consente di reperire le aree necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici e destinare a verde pubblico, l'area che attualmente costituisce il giardino centrale del Borgo. Questa parte di territorio inclusa nell'ampliamento del perimetro del P.P.E., si collega direttamente anche con piste ciclabili all'edificio destinato a Servizi Generali, al complesso edilizio storico, che dovrebbe avere una funzione socio-culturale, ed al giardino centrale del Borgo. In questo modo si avrebbe un contesto urbano in grado di valorizzare i singoli luoghi, creando spazi di aggregazione connessi tra loro. Ciò contribuirebbe a creare un ambito urbano con una forte connotazione sociale e di riferimento per gli abitanti del Borgo.

Nella stessa area posta a S-O, andrà ad insediarsi il completamento dell'asse viario che interessa la zona di recente edificazione del Borgo, deviando buona parte del traffico veicolare dal nucleo centrale storico. L'ampliamento del perimetro del P.P.E. vigente, interesserà anche un'area urbanizzata

sempre a S-O, definita dal P.T.P.R. come Borgo identitario ed un'area a N-O confinante con il campo da calcio, la cui definizione consentirà l'acquisizione di una nuova viabilità di accesso all'impianto sportivo stesso.

Il limite del PPE vigente, sarà inoltre ampliato verso il lato N-E, al fine di completare la zona di espansione edilizia con l'insediamento dei lotti fondiari dove sarà possibile realizzare la volumetria perequativa di progetto e completare la viabilità che consentirà di collegare il campo sportivo con l'asse viario strada Gialla.

La nuova pianificazione urbanistica prevede la creazione di comparti edilizi, all'interno dei quali è prevista la realizzazione della volumetria perequativa, per coloro che dovranno cedere i suoli con destinazione pubblica. L'edificazione è consentita all'interno dei lotti fondiari; l'indice comprensoriale all'interno del P.P.E. in variante, è pari a 0,7 mc/mq e sarà applicato su tutte le aree private con destinazione pubblica e su quelle dei lotti fondiari dove è prevista l'edificazione.

La volumetria residenziale complessiva che comprende l'edificazione esistente e quella prevista in progetto, all'interno della nuova perimetrazione del Piano Particolareggiato Esecutivo, è pari a mc. 202.817.

Nella tabella successiva vengono riportati i nuovi dati urbanistici ottenuti attraverso il progetto di revisione ed ampliamento del P.P.E. vigente:

Tabella : CONFRONTO DIMENSIONAMENTO TRA P.P.E. VIGENTE E P.P.E. IN VARIANTE

BORGIO CARSO						
	Numero di abitanti previsti	Superficie totale (ha)	Densità territoriale (ab/ha)	Volume residenziale P.R.G. (100ab/ha) (100mc/ab.)	Volume residenziale P.P.E. (mc.)	Densità edilizia territoriale (mc/mq..)
P.P.E VIGENTE	1.976	19,76	100	197.600	117.029	0,59
P.P.E VARIANTE	2.028	23,55	86	235.500	202.817	0,86

Tabella : CONFRONTO TRA VOLUMI REALIZZATI E REALIZZABILI

BORGO CARSO	
VOLUME RESIDENZIALE REALIZZATO all'interno della perimetrazione di revisione ed ampliamento del P.P.E.	mc 138.978
VOLUME RESIDENZIALE DA REALIZZARE secondo istanze di Permesso a costruire richieste sulla base del P.P.E. vigente	mc 26.359
VOLUME RESIDENZIALE DI PROGETTO	mc 37.480
VOLUME RESIDENZIALE REALIZZABILE P.R.G. n° ABITANTI x 100mc/ab. 1.976 x 100mc	mc 197.600
VOLUME RESIDENZIALE COMPLESSIVO realizzato e da realizzare secondo le previsioni della revisione P.P.E.	mc 202.817

Tabella : VERIFICA STANDARD URBANISTICI

(per i Servizi relativi alla Scuola e Interesse Comune si considera anche il numero di abitanti sparsi esterni al Borgo pari a 900)

BORGO CARSO				
DESTINAZIONE	STANDARD MINIMI mq./ab.	STANDARD DI PRG mq./ab.	STANDARD DI PPE VIGENTE mq./ab.	STANDARD DI PPE PROGETTO mq./ab.
SCUOLA Materna ed Elementare	4,50 (2900x4,50=13050)	4,84 (13.958 / 2.884) (13.958)	5,27 (15.218 / 2.884) (15.218)	4,51 (13.200 / 2.928) (13.200)
INTERESSE COMUNE	2,00 (2900x2,00=5800)	2,00 (5.768 / 2.884) (5.768)	2,61 (7.525 / 2.884) (7.525)	2,07 (6.090 / 2.928) (6.090)
VERDE PUBBLICO	9,00 (2000x9,00=18000)	14,37 (28.438 / 1.976) (28.438)	23,33 (46.114 / 1.976) (46.114)	10,63 (21.566 / 2.028) (21.566)
PARCHEGGI	2,50 (2000x2,50=5000)	2,29 (4.525 / 1.976) (4.525)	4,96 (9.812 / 1.976) (9.812)	2,80 (5.691 / 2.028) (5.691)
TOTALE	18,00	23,50 (52.689)	36,17 (78.669)	20,01 (46.547)

PROGETTO DI REVISIONE DEL P.P.E. E PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

RELAZIONE

Il P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio con delibera della Giunta Regionale n.5/2021 e pubblicato sul Burl n.56 del 10.06.2021, disciplina le modalità di governo del paesaggio che in questo caso interessa il territorio di Borgo Carso. Confrontando le indicazioni sulle parti del territorio in cui le norme descritte nella tavole A e B del P.T.P.R. hanno valore prescrittivo, con le previsioni dei P.P.E. vigenti, si osserva quanto segue.

P.T.P.R. Tav.35 Foglio 400

Tavola A – Sistemi ed ambiti di paesaggio

Il paesaggio insediativo è caratterizzato dal nucleo urbano del borgo evidenziato con il retino grigio, che costituisce il paesaggio degli insediamenti urbani. L'area suddetta, individua gran parte del nucleo urbanizzato all'interno del perimetro del PPE vigente ed alcune zone sviluppatesi ai margini del perimetro stesso. Inoltre sono stati individuati alcuni nuclei urbani lungo le strade principali di accesso al Borgo, non comprese o comprese solo in parte all'interno del perimetro del PPE, quali: "Via Campomaggiore", "Via Fedro" e "Via Erodoto".

Il sistema del Paesaggio Agrario individua l'area del Paesaggio Agrario di Continuità.

L'area che definisce il paesaggio agrario di continuità oltre a comprendere la campagna circostante il Borgo, interessa alcune zone poste all'interno del perimetro delimitante il PPE e quindi aventi destinazioni diverse dall'utilizzo agricolo.

In particolare possono essere individuate le seguenti aree:

- l'area posta a nord – ovest, ricadente nella zona R8 del PPE, delimitata dal limite del PPE, dal Fosso della Botte e da "Via Fedro", dove il Piano prevede una tipologia edilizia esclusivamente residenziale di tipo "isolata bassa" IB e allo stato attuale le previsioni risultano totalmente attuate;
- l'area posta a sud – ovest, ricadente nella zona R8 del PPE, delimitata dal limite del PPE, dal Fosso della Botte e da "Via Erodoto", dove il Piano prevede una tipologia edilizia esclusivamente residenziale di tipo "isolata bassa" IB e allo stato attuale le previsioni risultano attuate parzialmente ma senza evidenti motivazioni che potrebbero ostacolare il completamento delle previsioni;

- l'area posta a sud – ovest, ricadente nella zona Q del PPE, delimitata dal limite del PPE, dal Fosso della Botte e dai limiti delle zone R8 e PEEP, dove il Piano prevede una tipologia edilizia esclusivamente residenziale di tipo “isolata” I1, “bassa continua” BC1 e “bassa continua” BC2. Allo stato attuale le previsioni non risultano attuate;
- l'area posta a nord –est ricadente nella zona Q del PPE, delimitata dal limite del PPE, e dal limite della zona R8, dove il Piano prevede spazi di verde pubblico sportivo (campo da calcio) e attrezzato. Attualmente è presente il campo sportivo e nell'area destinata a verde pubblico attrezzato ricade parte del complesso ricettivo costituito dal ristorante “Il Ritrovo”;
- l'area posta a sud –est ricadente in parte nella zona Q ed in parte nella zona PEEP, prospiciente la “Strada Gialla”, dove il Piano prevede una tipologia edilizia esclusivamente residenziale di tipo “bassa continua” BC1 e “bassa continua” BC2. Allo stato attuale le previsioni risultano totalmente attuate.

Nella tavola A del P.T.P.R., il sistema del paesaggio naturale individua un'area di modeste dimensioni, posta a sud – ovest, nella zona Q del PPE, sul Fosso della Botte.

Il paesaggio naturale compreso in quest'area, si compone unicamente di vegetazione sparsa distribuita lungo le sponde del Fosso della Botte.

P.T.P.R. Tav.35 Foglio 400

Tavola B – Beni Paesaggistici

La Tavola in oggetto evidenzia con retino di colore grigio, le aree urbanizzate del P.T.P.R., coincidenti con il paesaggio insediativo del Borgo.

Inoltre nella stessa Tavola viene definita una zona identitaria dei borghi dell'architettura rurale (art.45). Detto vincolo ricade nell'area centrale del Borgo, comprendendo anche il fabbricato utilizzato come industria molitoria e nella parte Ovest e Sud-Ovest, nella quale con il progetto di revisione, è previsto l'ampliamento del perimetro del P.P.E. vigente con la destinazione di Conservazione del volume..

Si rileva inoltre che un'area centrale del Borgo ricade all'interno di territorio descritta come area boscata, e quindi tutelata per legge dagli art.134, comma 1, let.B e art.142, comma 1 del D.Lgs. 22 Gennaio 2004, n. 42.